

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

2019 年年度报告



2020 年 04 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

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

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 2,707,782,513 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.58 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	1
第二节 公司简介和主要财务指标	4
第三节 公司业务概要	9
第四节 经营情况讨论与分析	12
第五节 重要事项.....	36
第六节 股份变动及股东情况	54
第七节 优先股相关情况	60
第八节 可转换公司债券相关情况	61
第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况	62
第十节 公司治理.....	72
第十一节 公司债券相关情况	78
第十二节 财务报告.....	79
第十三节 备查文件目录	213

释义

释义项	指	释义内容
本公司、公司、南山控股	指	深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
本集团	指	深圳市新南山控股（集团）股份有限公司及其附属子公司
南山集团、控股股东	指	中国南山开发（集团）股份有限公司
南山地产	指	深圳市南山房地产开发有限公司
宝湾物流	指	宝湾物流控股有限公司
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、李龙飞	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

会计政策变更；同一控制下企业合并

	2019 年	2018 年		本年比上年增减	2017 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业收入（元）	7,237,981,451.78	7,051,678,631.46	7,051,678,631.46	2.64%	7,358,479,015.04	7,358,479,015.04
归属于上市公司股东的净利润（元）	402,552,936.84	504,566,324.13	501,962,212.05	-19.80%	585,953,386.06	585,926,881.11

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

会计政策变更的原因

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

七、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

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

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	603,422,054.42	1,894,359,982.30	594,024,900.41	4,146,174,514.65
归属于上市公司股东的净利润	-130,617,765.83	286,983,640.62	-76,581,665.53	322,768,727.58

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-157,764,033.95	291,517,107.92	-66,037,539.71	285,721,449.39
经营活动产生的现金流量净额	611,842,711.69	-389,346,111.90	-577,695,246.83	-1,991,487,008.21

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

是 否

九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2019 年金额	2018 年金额	2017 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）	15,999,821.84	-4,370,617.56	-2,472,743.28	主要系本期处置海邻机械。
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	5,495.54	717,687.05	2,769,593.08	
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）	18,694,965.12	11,647,284.67	16,788,469.92	主要系宝湾物流收到的物流园区项目专项资金。
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	0.00	3,540,064.79	0.00	
委托他人投资或管理资产的损益	0.00	122,671.23	0.00	
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	-5,157,011.78	23,098,548.31	-61,387.08	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-1,067,061.82	0.00	0.00	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	854,879.99	5,699,045.65	3,896,630.95	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	35,042,072.00	-6,555,865.10	-1,593,649.31	主要系房地产公司收到逾期补偿款。
其他符合非经常性损益定义的损益项目	0.00	0.00	0.00	
减：所得税影响额	12,952,649.91	1,347,455.34	1,821,414.49	
少数股东权益影响额（税后）	2,304,557.79	48,432,478.10	-2,280,895.60	
合计	49,115,953.19	-15,881,114.40	19,786,395.39	--

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	3,823,889.35	正常经营业务产生

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

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

1、仓储物流

公司仓储物流业务提供现代化物流中心的开发、建设和运营管理，以及高端仓储、智能仓配、流通加工、物流增值、绿色配送、供应链金融等全方位现代物流和供应链业务服务，致力于打造服务于区域经济发展的现代智慧物流和供应链生态圈。同时，公司把握行业发展趋势并抓住国内政策机遇，优化创新宝湾物流商业模式，逐步建立“募投管退”资产管理能力，积极推进资产证券化、物流基金、公募REITs（或类REITs）等工作，优化提升资产效益，打造业务滚动发展的资本闭环和可持续发展模式。

报告期内，公司控股子公司宝湾物流沿着“打造国内领先的物流园区开发商和运营商”思路稳步推进，以沿江、沿海进行“T型”网络布局，并结合国家“一带一路”发展战略，推进全国战略布局，全面覆盖全国核心城市的核心物流节点，包括北上广深等一线城市和天津、南京、长沙、武汉、成都等强二线城市。截至2019年底，宝湾物流在全国范围内拥有及管理63个智慧物流园区、运营仓储面积近340万平米，规划在建（含待建项目）面积超过300万平米，物流网络不断完善，规模效应日益提升。

2、房地产开发

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

在房地产开发业务方面，公司坚持面向合理自住需求，目前已开发多个高品质人文居住社区，住宅产品类型丰富，包括中高层住宅、低密度的多层住宅与别墅等；坚持“区域深耕、布局重点城市”的城市布局战略，积极开拓，稳健发展。目前主要开发区域位于苏州、长沙、深圳、武汉、福州、南通、无锡等长三角、华中和珠三角重点城市群。与此同时，顺应地产行业转型发展形势，创新业务发展模式，依托开发业务基础能力，在风险控制的前提下，适度培育资产管理能力，探索在项目开发周期不同阶段的债权、股权及管理输出等多元化业务形态，推动业务转型和高质量增长。

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

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

3、产城综合开发

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

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

4、其他

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

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	长期股权投资 10.41 亿元，占比 2.42%。较年初增加 0.60 亿元，主要系新增对联营公司投资所致。
固定资产	固定资产 22.99 亿元，占比 5.34%。较年初减少 1.77 亿元，主要系处置子公司海邻机械所致。
无形资产	无形资产 42.88 亿元，占比 9.97%。较年初增加 4.66 亿元，主要系取得土地使用权所致。
在建工程	在建工程 23.35 亿元，占比 5.43%。较年初增加 17.80 亿元，主要系仓储物流园工程建设投入增加所致。
货币资金	货币资金 68.06 亿元，占比 15.82%。较年初增加 16.33 亿元，主要系备付资金增加所致。
存货	存货 166.14 亿元，占比 38.62%。较年初增加 54.04 亿元，主要系房地产业务购地、房地产开发成本增加所致。
投资性房地产	投资性房地产 35.67 亿元，占比 8.29%。较年初增加 6.96 亿元，主要系资产投入运营，由在建工程、存货转入所致。

2、主要境外资产情况

适用 不适用

三、核心竞争力分析

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，产城综合开发已在园区开发运营及特色产业资源打造方面积累了一定的经验。

1、仓储物流

（1）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稳步增长，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、运营等方面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

2019年，宝湾物流获得“2018年全国仓储地产十强企业”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等“住宅+”领域转型发展的思路，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、产业等方面获得大力支持，已初步形成具有差异化特色和比较优势的产城综合开发运营模式，初步形成了工业园区、产业新城、特色小镇等多业态梯队式发展格局，积累了一定的开发和运营经验，正逐步向专业化、规模化方向迈进。

（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。充分发挥在住宅开发和仓储物流等方面积累的优势，加强产城综合开发与仓储物流、工业园区、研发办公、住宅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

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

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

1、仓储物流业务

（1）经营指标完成情况

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

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

园区	2019年仓库使用率（%）	2018年仓库使用率（%）	增减变动（%）
咸阳宝湾	90	56	34
绍兴宝湾	83	51	32
嘉善宝湾	100	-	-
双龙宝湾	100	-	-
肥东宝湾	99	-	-

注：仓库使用率为年度加权平均使用率。

（2）2019年全年宝湾物流项目开发情况

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

（3）创新融资渠道

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

（4）各宝湾物流园项目工程进展情况

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

2、房地产开发业务

报告期内房地产开发业务的主要经营及管理工作如下：

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

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

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

（4）积极推进业务发展模式转型，提升自身盈利能力。公司在做大做强传统住宅的同时，积极进行多元化战略布局，寻找新的利润增长点。以南山维拉邻里中心为代表的商业地产项目、以武汉南山光谷自贸港为代表的产业地产项目、以合肥三食六巷美食公园为代表的文旅项目均投入运营。三类转型项目的尝试，为公司拓展业务领域、提供新型业务支撑、抵御政策风险、增加未来持续的经营性收入奠定了良好的基础。同时，在风险控制的前提下，适度培育资产管理能力，探索在项目开发周期不同阶段的债权、股权及管理输出等多元化业务形态。

（5）密切关注政策变化，积极拓宽融资渠道。房地产行业调控力度不断加大，房地产企业融资难度增加，融资成本上升。为此，公司持续关注有关政策变化，积极尝试与合作金融机构开展多种形式融资业务，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，随着调控政策效果逐渐显现，房地产市场整体降温，房地产企业销售去化压力加剧。2019年全年房地产销售金额79亿元，新增土地储备面积29万平米，新增土地储备计容建筑面积57万平米。

2019年主要经营指标完成情况如下：

(1) 新增土地储备项目

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

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

(2) 累计土地储备情况

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

(3) 主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
苏州	南山·维拉	吴中区角直镇	住宅	100%	2015年3月	100%	73%	173,640	486,965	185,673	354,247	433,102	367,352
苏州	南山楠	高新区	住宅	100%	2017年6月	100%	55%	95,072	190,124	103,993	103,993	436,214	395,155
苏州	观枫四季花园	高新区	住宅	100%	2018年9月	100%	0%	55,105	109,938	0	0	431,762	288,852
南通	南山国际社区（一、二期）	港闸区	住宅、商业、办公	100%	2013年3月	89%	89%	90,793	270,299	0	240,397	201,233	189,425

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
合肥	南山·柠檬郡	新站区	住宅	100%	2018年3月	100%	0%	38,300	76,574	0	0	108,811	96,776
合肥	南山·三食六巷	庐江县汤池镇	商业	100%	2016年3月	49%	49%	63,200	38,500	0	18,724	32,000	27,300
无锡	无锡车联网小镇	锡山区	住宅、商业、办公	100%	2019年12月	0%	0%	100,473	192,890	0	0	280,000	105,000
长沙	南山·十里天池(二期)	岳麓区	住宅、小学	100%	2018年7月	100%	100%	43,000	72,038	72,038	72,038	40,638	36,168
长沙	南山·十里天池(三期)	岳麓区	住宅、商业	100%	2019年7月	79%	0%	74,600	156,388	0	0	119,207	35,762
长沙	南山·梅溪一方	岳麓区	住宅、商业	100%	2019年1月	74%	0%	47,545	242,482	0	0	320,147	201,992
武汉	十里星空	黄陂区	住宅	100%	2017年5月	100%	100%	25,416	53,374	53,374	53,374	67,799	62,285
深圳	海祥阁	南山区赤湾	住宅	50.98%	2018年6月	80%	0%	8,965	16,137	0	0	53,600	38,460

注：1、上述项目可能因为规划调整等原因导致项目的计划投资以及计容积率面积等指标发生变化；2、上表中包含了公司控股的主要尚未结转完毕的项目，未包含零星的尾盘项目。

(4) 主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m ²)	累计预售(销售)面积 (m ²)	本期预售(销售)面积 (m ²)	本期预售(销售)金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
苏州	南山·维拉	吴中区角直镇	住宅	100.00%	486,965	491,684	457,240	95,349	147,299	317,452	147,041	216,208
苏州	南山楠	高新区	住宅	100.00%	190,124	192,906	117,651	78,378	186,856	78,078	78,078	169,373
苏州	柠府	高新区	住宅	100.00%	150,126	156,684	156,684	645	4,630	156,657	916	1,547

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m ²)	累计预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
南通	南山国际社区	港闸区	住宅、商业、办公	100.00%	270,299	226,962	226,962	148	2,106	226,962	183	4,121
合肥	柠檬郡	新站区	住宅、商业	100.00%	76,574	78,922	73,429	52,422	69,682	0	0	0
长沙	南山·十里天池二期	岳麓区	住宅	100.00%	72,038	58,782	58,782	9,900	7,823	58,782	58,782	46,427
长沙	南山·十里天池三期	岳麓区	住宅、商业	100.00%	156,388	153,463	79,042	79,042	65,297	0	0	0
长沙	南山·梅溪一方	岳麓区	住宅、商业	100.00%	242,482	245,700	148,121	148,121	165,190	0	0	0
武汉	南山十里星空	黄陂区	住宅	100.00%	53,374	52,746	47,276	22,335	26,644	43,901	43,901	54,082
深圳	海祥阁	南山区赤湾	住宅	50.98%	16,137	15,117	15,117	15,117	119,385	0	0	0

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

(5) 主要项目出租情况

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

(6) 土地一级开发情况

√ 适用 □ 不适用

项目名称	所在位置	权益比例	预计总投资金额（万元）	累计投资金额（万元）	规划平整土地面积（m ² ）	累计平整土地面积（m ² ）	本期平整土地面积（m ² ）	累计销售面积（m ² ）	本期销售面积（m ² ）	累计结算土地面积（m ² ）	本期结算土地面积（m ² ）	累计一级土地开发收入（万元）	本期一级土地开发收入（万元）	款项回收情况（万元）
红牌楼新马路1号地块	成都武侯区新马路1号	100%	115,000	113,290	114,667	114,667	0	0	0	0	0	40,608	14,026	0

(7) 融资途径

单位：万元

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	601,400.00	4.35%-5.50%	29,200.00	50,000.00	378,200.00	144,000.00
债券	38,500.00	5.50%		38,500.00		
非银行类贷款	291,830.00	4.57%-10.45%	149,000.00	82,830.00	60,000.00	
合计	931,730.00		178,200.00	171,330.00	438,200.00	144,000.00

注：债券指 2018 年发行的资产支持票据（ABN）。

(8) 发展战略和未来一年经营计划

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

(9) 向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

(10) 董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用 不适用

3.产城综合开发业务

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

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

2019年主要经营指标完成情况如下：

(1) 新增土地储备

城市	项目名称	土地规划用途	土地面积（m ² ）	建筑面积（m ² ）	权益比例	土地取得方式
成都	德阳科技园	工业	313,730	282,719	100%	招拍挂

重庆	重庆汽车港	商业、工业	113,852	176,434	100%	招拍挂
合肥	岗集物流小镇	工业	110,213	77,090	100%	招拍挂

(2) 期末累计土地情况

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

(3) 项目出租情况

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

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

	2019 年		2018 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	7,237,981,451.78	100%	7,051,678,631.46	100%	2.64%
分行业					
房地产业务	5,013,345,114.87	69.26%	4,786,321,338.16	67.87%	4.74%
仓储物流业务	965,991,170.20	13.35%	753,379,723.83	10.68%	28.22%
制造业业务	1,087,429,864.16	15.02%	1,243,858,300.77	17.64%	-12.58%
产城综合开发业务	9,760,614.20	0.13%	4,301,159.51	0.06%	126.93%
其他业务	161,454,688.35	2.24%	263,818,109.19	3.75%	-38.80%
分产品					
房地产业务	5,013,345,114.87	69.26%	4,786,321,338.16	67.87%	4.74%
仓储物流业务	965,991,170.20	13.35%	753,379,723.83	10.68%	28.22%

制造业业务	1,087,429,864.16	15.02%	1,243,858,300.77	17.64%	-12.58%
产城综合开发业务	9,760,614.20	0.13%	4,301,159.51	0.06%	126.93%
其他业务	161,454,688.35	2.24%	263,818,109.19	3.75%	-38.80%
分地区					
华北地区	261,660,499.10	3.62%	259,820,720.85	3.68%	0.71%
华中地区	1,074,749,397.74	14.85%	841,725,252.51	11.94%	27.68%
华南地区	677,500,695.95	9.36%	2,045,701,609.92	29.01%	-66.88%
华东地区	4,860,597,818.96	67.15%	3,171,394,167.62	44.97%	53.26%
西南地区	166,532,629.15	2.30%	432,381,580.10	6.13%	-61.48%
西北地区	25,622,724.94	0.35%	75,249,025.22	1.07%	-65.95%
境外地区	171,317,685.94	2.37%	225,406,275.24	3.20%	-24.00%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产业务	5,013,345,114.87	3,338,076,252.33	33.42%	4.74%	38.93%	-16.38%
仓储物流业务	965,991,170.20	424,896,080.43	56.01%	28.22%	36.73%	-2.74%
制造业业务	1,087,429,864.16	979,547,652.42	9.92%	-12.58%	-15.72%	3.36%
产城综合开发业务	9,760,614.20	7,177,664.77	26.46%	126.93%	56.12%	33.35%
其他业务	161,454,688.35	108,129,888.88	33.03%	-38.80%	-26.55%	-11.17%
分产品						
房地产业务	5,013,345,114.87	3,338,076,252.33	33.42%	4.74%	38.93%	-16.38%
仓储物流业务	965,991,170.20	424,896,080.43	56.01%	28.22%	36.73%	-2.74%
制造业业务	1,087,429,864.16	979,547,652.42	9.92%	-12.58%	-15.72%	3.36%
产城综合开发业务	9,760,614.20	7,177,664.77	26.46%	126.93%	56.12%	33.35%
其他业务	161,454,688.35	108,129,888.88	33.03%	-38.80%	-26.55%	-11.17%
分地区						
华北地区	261,660,499.10	174,849,088.86	33.18%	0.71%	12.95%	-7.24%
华中地区	1,074,749,397.74	876,164,313.61	18.48%	27.68%	33.50%	-3.55%
华南地区	677,500,695.95	336,361,280.03	50.35%	-66.88%	-68.93%	3.27%
华东地区	4,860,597,818.96	3,224,446,945.69	33.66%	53.26%	78.72%	-9.45%

西南地区	166,532,629.15	110,706,163.09	33.52%	-61.48%	-12.98%	-37.06%
西北地区	25,622,724.94	11,874,947.62	53.65%	-65.95%	-88.81%	94.70%
境外地区	171,317,685.94	123,424,799.93	27.96%	-24.00%	28.24%	-29.34%

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	2019 年	2018 年	同比增减
房地产业务-商品房销售	销售量	万平方米	48.66	31.08	56.56%
	生产量	万平方米	45.96	41.12	11.77%
	库存量	万平方米	15.91	18.61	-14.51%
集成房屋业务-销售业务	销售量	万平方米	73.78	116.79	-36.83%
	生产量	万平方米	68.67	119.29	-42.43%
	库存量	万平方米	6.57	11.68	-43.75%
船舶舱室配套业务-复合板	销售量	万平方米	126	115.82	8.79%
	生产量	万平方米	125	114.01	9.64%
	库存量	万平方米	44.21	45.21	-2.21%
船舶舱室配套业务-防火门	销售量	扇	33,571	29,634	13.29%
	生产量	扇	34,479	29,740	15.93%
	库存量	扇	9,168	8,260	10.99%
船舶舱室配套业务-卫生单元	销售量	套	22,557	12,843	75.64%
	生产量	套	21,061	12,869	63.66%
	库存量	套	7,909	9,405	-15.91%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

- 1) 房地产业务本期可售面积增加，销售量大幅增加；
- 2) 集成房屋受市场竞争及战略调整影响，本期生产量、销售量、库存量均大幅下降；
- 3) 因船舶舱室配套业务本期新签订单增加，生产量、销售量大幅增加。

（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	2019 年		2018 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	3,338,076,252.33	68.72%	2,402,745,603.05	59.66%	38.93%
仓储物流业务	营业成本	424,896,080.43	8.75%	310,751,741.26	7.72%	36.73%
制造业业务	营业成本	979,547,652.42	20.16%	1,162,233,415.98	28.86%	-15.72%
产城综合开发业务	营业成本	7,177,664.77	0.15%	4,597,665.55	0.11%	56.12%
其他业务	营业成本	108,129,888.88	2.22%	147,221,255.45	3.65%	-26.55%

说明

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

（6）报告期内合并范围是否发生变动

√ 是 □ 否

1) 同一控制下企业合并

收购重庆南山国际汽车港发展有限公司（以下简称“重庆南山汽车”）

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

重庆南山汽车自年初至合并日及上一会计期间的经营成果和现金流量列示如下：

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

重庆南山汽车在合并日及上一会计期间资产负债表日资产及负债的账面价值如下：

	2019年5月9日	2018年12月31日
货币资金	2,690,790.77	2,880,584.46
预付款项	587,400.00	0.00
其他应收款	256,423.69	66,613.20
其他流动资产	8,825.48	0.00
固定资产	217,118.76	133,277.99
在建工程	1,412,846.09	1,404,738.09
递延所得税资产	893,346.40	520,420.30
其他非流动资产	19,659,866.00	19,659,866.00
应付职工薪酬	14,700.00	37,200.00
应交税费	206.13	206.13
其他应付款	8,391,760.18	6,189,364.76

净资产合计	17,319,950.88	18,438,729.15
合并差价(计入权益)	1,119,949.12	
合并对价	18,439,900.00	

收购深圳市海鹏锦投资发展有限公司（以下简称“海鹏锦”）

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

海鹏锦自年初至合并日及上一会计期间的经营成果和现金流量列示如下：

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

海鹏锦在合并日及上一会计期间资产负债表日资产及负债的账面价值如下：

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

2) 处置子公司

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

广安市海邻设备安装有限公司	广安	租赁和商务服务业	51	51	注
---------------	----	----------	----	----	---

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

海邻机械及其子公司的相关财务信息列式如下：

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

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

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

3) 其他原因的合并范围变动

资产收购

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

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

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

注销子公司

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

本年新纳入合并范围的子公司如下：

名称	新增方式
上海策湾文化发展有限责任公司	新设
以新投资（成都）有限公司	新设

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

（7）公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

（8）主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	244,955,958.78
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	3.38%
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	58,686,685.55	0.81%
2	第二名	49,761,283.29	0.69%
3	第三名	46,757,875.12	0.65%

4	第四名	45,738,242.46	0.63%
5	第五名	44,011,872.36	0.60%
合计	--	244,955,958.78	3.38%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	1,231,333,708.30
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	18.87%
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	363,492,876.90	5.57%
2	第二名	277,891,576.01	4.26%
3	第三名	244,724,849.87	3.75%
4	第四名	184,133,472.89	2.82%
5	第五名	161,090,932.63	2.47%
合计	--	1,231,333,708.30	18.87%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

3、费用

单位：元

	2019 年	2018 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	250,786,927.17	221,575,445.88	13.18%	
管理费用	663,147,025.96	566,067,036.89	17.15%	
财务费用	385,767,623.97	282,604,517.90	36.50%	主要系本年有息负债增加，利息支出增加所致。
研发费用	25,256,745.00	22,725,866.98	11.14%	

4、研发投入

适用 不适用

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

	2019 年	2018 年	变动比例
研发人员数量（人）	139	165	-15.76%
研发人员数量占比	3.74%	4.07%	-0.33%
研发投入金额（元）	24,031,043.00	22,611,890.73	6.28%
研发投入占营业收入比例	0.33%	0.32%	0.01%
研发投入资本化的金额（元）	0.00	1,038,572.75	-100.00%
资本化研发投入占研发投入的比例	0.00%	4.59%	-4.59%

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	2019 年	2018 年	同比增减
经营活动现金流入小计	10,050,515,869.63	9,601,898,875.49	4.67%
经营活动现金流出小计	12,397,201,524.88	8,843,788,867.81	40.18%
经营活动产生的现金流量净额	-2,346,685,655.25	758,110,007.68	-409.54%
投资活动现金流入小计	136,034,001.97	311,663,606.66	-56.35%
投资活动现金流出小计	3,467,955,083.46	2,275,351,849.77	52.41%
投资活动产生的现金流量净额	-3,331,921,081.49	-1,963,688,243.11	69.68%
筹资活动现金流入小计	20,174,635,621.98	9,676,821,686.12	108.48%
筹资活动现金流出小计	13,005,012,063.97	6,902,152,769.69	88.42%
筹资活动产生的现金流量净额	7,169,623,558.01	2,774,668,916.43	158.40%
现金及现金等价物净增加额	1,497,601,863.27	1,580,908,872.02	-5.27%

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）经营活动现金流出同比增加40.18%，主要系本年房地产类业务购地及建设支出同比增加所致。
- （2）投资活动现金流入同比减少56.35%，主要系本年收回理财产品同比减少所致。
- （3）投资活动现金流出同比增加52.41%，主要系本年资本性支出以及支付投资款同比增加所致。
- （4）筹资活动现金流入同比增加108.48%，主要系本年外部融资同比增加所致。
- （5）筹资活动现金流出同比增加88.42%，主要系本年偿还到期债务同比增加所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

主要系本年房地产类业务购地及建设支出增加所致。

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

公司 2019 年起首次执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则且调整执行当年年初财务报表相关项目

适用 不适用

单位：元

	2019 年末		2019 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	6,805,544,402.63	15.82%	5,172,997,757.06	16.30%	-0.48%	主要系备付资金增加所致。
应收账款	949,318,745.79	2.21%	944,080,175.27	2.98%	-0.77%	未发生重大变化。
存货	16,613,523,439.09	38.62%	11,209,693,382.14	35.32%	3.30%	主要系房地产业务购地、房地产开发成本增加所致。
投资性房地产	3,567,200,178.98	8.29%	2,871,413,031.36	9.05%	-0.76%	未发生重大变化。
长期股权投资	1,040,813,569.56	2.42%	980,760,324.93	3.09%	-0.67%	未发生重大变化。
固定资产	2,298,791,600.51	5.34%	2,475,297,599.47	7.80%	-2.46%	未发生重大变化。
在建工程	2,335,226,303.05	5.43%	555,133,098.96	1.75%	3.68%	主要系仓储物流园工程建设投入增加所致。
短期借款	1,952,545,812.49	4.54%	1,814,000,000.00	5.72%	-1.18%	未发生重大变化。
长期借款	6,180,740,545.44	14.37%	4,032,242,490.66	12.71%	1.66%	主要系外部融资增加所致。
其他流动资产	1,889,724,023.83	4.39%	447,124,587.85	1.41%	2.98%	主要系往来款项到期日临近重分类、待抵扣增值税进项额和预缴税费增加所致。
无形资产	4,287,508,570.67	9.97%	3,821,363,383.61	12.04%	-2.07%	未发生重大变化。
其他非流动资产	609,173,822.96	1.42%	1,289,324,690.58	4.06%	-2.64%	主要系往来款项到期日临近重分类所致。

2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1.交易性金融资产（不含衍生金融资产）	0.00	-1,067,061.82	0.00	0.00	4,796,900.00	0.00	0.00	3,729,838.18
2.衍生金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.其他债权投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.其他权益工具投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
金融资产小计	0.00	-1,067,061.82	0.00	0.00	4,796,900.00	0.00	0.00	3,729,838.18
投资性房地产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
上述合计	0.00	-1,067,061.82	0.00	0.00	4,796,900.00	0.00	0.00	3,729,838.18
金融负债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

其他变动的内容

无

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

	2019年	2018年
货币资金（注1）	240,681,707.80	107,898,012.06
投资性房地产（注2）	330,301,241.58	123,287,625.34
固定资产（注2）	170,315,816.30	52,711,592.19
无形资产（注2）	322,765,003.59	44,726,893.72
存货（注3）	2,562,407,243.72	3,365,885,903.45
子公司股权（注4）	0.00	0.00
	3,626,471,012.99	3,694,510,026.76

注1：于2019年12月31日，受限制的货币资金主要包括工程保证金、履约保证金、票据保证金定期存款、预收监管资金以及内保外贷保证金等共计人民币240,681,707.80元（2018年12月31日：人民币107,898,012.06元）。

注2：于2019年12月31日，宝湾物流下属若干子公司将账面价值为人民币330,301,241.58元（2018年12月31日：人民币123,287,625.34元）的投资性房地产、账面价值为人民币170,315,816.30元（2018年12月31日：人民币52,711,592.19元）的固定资产、以及账面价值为人民币322,765,003.59元（2018年12月31日：人民币44,726,893.72元）的无形资产，用于抵押借款。

注3：于2019年12月31日，本集团下属苏州南山新阳房地产开发有限公司以及合肥南山新展房地产开发有限公司将账面价值为人民币2,562,407,243.72元（2018年12月31日：人民币3,365,885,903.45元）的房地产开发项目用于抵押借款。

注4：于2019年12月31日，本集团之子公司宝湾物流以持有子公司嘉善宝湾物流有限公司的股权用于取得银行质押借款。

五、投资状况分析

1、总体情况

适用 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
560,885,299.66	215,779,564.09	159.93%

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

单位：元

资产类别	初始投资成本	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	报告期内购入金额	报告期内售出金额	累计投资收益	期末金额	资金来源
其他	0.00	-1,067,061.82	0.00	4,796,900.00	0.00	0.00	3,729,838.18	自有
合计	0.00	-1,067,061.82	0.00	4,796,900.00	0.00	0.00	3,729,838.18	--

5、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

七、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
宝湾物流控股有限公司	子公司	服务业务	2,500,000,000	12,041,796,337.46	4,692,097,211.51	964,110,730.69	103,073,800.69	39,877,616.04
深圳市南山房地产开发有限公司	子公司	房地产业务	1,450,000,000	25,256,272,243.80	4,779,484,078.14	4,988,005,360.26	1,018,868,884.78	798,894,865.36
上海新南山房地产开发有限公司	子公司	房地产业务	300,000,000	403,403,119.89	403,031,939.69	6,218,472.36	-5,661,065.99	-2,574,331.57
南通南山房地产开发有限公司	子公司	房地产业务	100,000,000	908,194,114.60	182,334,935.55	43,721,781.05	6,861,795.19	4,695,491.97
宝湾产城发展(深圳)有限公司	子公司	综合开发	200,000,000	1,401,687,298.25	631,225,924.68	0.00	-32,347,320.24	-29,349,565.58
宝湾资本管理有限公司	子公司	金融业	550,000,000	24,346,655.41	24,092,494.92	0.00	-5,592,750.91	-5,592,750.47
深圳市绿建实业发展有限公司	子公司	制造业业务	300,000,000	1,929,335,429.34	466,406,420.60	1,060,451,045.20	-135,288,550.03	-80,627,619.11

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
深圳市海鹏锦投资发展有限公司	子公司	房地产业务	102,000,000	973,144,155.31	256,870,714.27	0.00	-7,704,912.22	-5,786,463.91
深圳赤湾石油基地后勤服务有限公司	子公司	服务业务	30,000,000	113,142,368.35	7,730,119.93	160,006,280.58	5,444,800.74	3,667,994.51
深圳宝湾国际物流有限公司	子公司	仓储物流业务	344,100,000	62,270,087.71	56,578,968.32	9,833,297.08	2,903,529.36	7,866,800.73
成都赤湾国际油气基地有限公司	子公司	综合开发	200,000,000	243,737,705.06	149,578,796.03	9,760,614.20	-2,806,438.08	-2,149,567.05
德阳南控科技产业发展有限公司	子公司	科技服务业	100,000,000	94,967,168.52	93,754,811.26	0.00	-2,035,448.87	-1,526,586.65
雅致国际（香港）有限公司	子公司	服务业务	港币 200,000	312,821,134.95	-2,068,365.29	1,459,338.27	-10,865,110.30	-10,865,106.92
中开财务有限公司	参股公司	金融业务	500,000,000	5,593,435,621.48	803,463,440.71	212,022,916.82	120,170,133.13	90,700,026.57
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	美元 30,000,000	1,055,040,875.52	955,440,253.92	84,963,643.26	-59,308,619.94	-58,562,235.04

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
深圳市海鹏锦投资发展有限公司	同一控制下企业合并	对合并报表净利润影响-5,786,463.91元。
重庆南山国际汽车港发展有限公司	同一控制下企业合并	对合并报表净利润影响-6,809,459.87元。
苏州优优品授网络科技有限公司	资产收购	无
龙海市宝博智谷物流有限公司	资产收购	无
上海策湾文化发展有限责任公司	新设	对合并报表净利润影响-12,875.67元。
以新投资（成都）有限公司	新设	无
四川西部南山实业有限公司	新设	无
大别山毕昇康养（英山）有限责任公司	新设	对合并报表净利润影响-5,818,808.15元。
宁波镇海宝湾国际物流有限公司	新设	对合并报表净利润影响-564,843.47元。
安徽赤湾东方智慧物流港开发有限公司	新设	对合并报表净利润影响-326,252.69元。
宝湾产城科技发展（南京）有限公司	新设	对合并报表净利润影响-1,145,452.1元。
宝湾产城科技发展（杭州）有限公司	新设	无
宝湾库迈（上海）信息技术有限公司	新设	无
成都宝湾物流资产管理有限公司	新设	无
成都青白江宝湾供应链管理有限公司	新设	无
武汉南控房地产开发有限公司	新设	无
江苏宝湾智慧供应链管理有限公司	新设	对合并报表净利润影响-4,735,676.43元。
浙江义乌宝湾国际物流有限公司	新设	无
深南（无锡）车联网有限公司	新设	无
湖州宝湾供应链管理有限公司	新设	无
福建南山纵横投资发展有限公司	新设	对合并报表净利润影响-769,072.04元。
苏州浒茂置业有限公司	新设	对合并报表净利润影响-486,832.67元。
践远投资（成都）有限公司	新设	无
重庆两江宝湾物流有限公司	新设	无
重庆南山文化旅游有限公司	新设	无
重庆南山汽车物流有限公司	新设	无
重庆南山汽车运动文化有限公司	新设	对合并报表净利润影响-693,495.4元。

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
深圳市海邻机械设备有限公司	处置	对合并报表净利润影响 12,612,896.09 元。
武汉市海邻机械设备租赁有限公司	处置	与上条合并列示
广安市海邻设备安装有限公司	处置	与上条合并列示
沈阳雅致集成房屋有限公司	注销	无
新疆雅致集成房屋有限公司	注销	无

八、公司控制的结构化主体情况

□ 适用 √ 不适用

九、公司未来发展的展望

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

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

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

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

1、仓储物流

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

主要措施包括：

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

（2）优化创新商业模式。把握行业发展趋势并抓住国内政策机遇，优化创新宝湾物流商业模式，建立“募投管退”资产管理能力，积极推进资产证券化、物流基金、公募REITs（或类REITs）等工作，优化提升资产效益，打造业务滚动发展的资本闭环和可持续发展模式。

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

制定内部培训计划，提高工程人员管理能力和专业能力。

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

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

2、房地产开发

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

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

主要措施包括：

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

（2）积极探索多元化业务转型创新。在均衡、稳定、可持续性的规模化发展战略指导下，公司一方面继续加强传统的住宅开发，实现规模增长目标，确保住宅开发业务的利润贡献；另一方面，结合国内经济形势走向和公司发展战略，积极探索商业地产等“住宅+”多元化业务发展，适度培育资产管理能力，探索在项目开发周期不同阶段的债权、股权及管理输出等多元化业务形态。

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

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

3、产城综合开发

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

公司将坚定实施产城业务培育策略，严格筛选项目，把握发展节奏。进一步明晰业务发展思路，把握项目开发节奏，做好项目间现金流平衡；加强项目投拓、产业策划、预算管理为核心能力建设，发挥平台功能，促进项目协同及团队共享；重点做好现有项目，突出产城互动、综合开发的宗旨，不忘初心，精耕细作，协同资源，创新投融资模式，实现既定的战略目标。

主要措施包括：

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

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

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

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

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
2019 年 03 月 07 日	实地调研	机构	巨潮资讯（ http://www.cninfo.com.cn ）
2019 年 11 月 05 日	实地调研	机构	巨潮资讯（ 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

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

- 1、2019年度利润分配预案：2019年度以公司2019年12月31日总股本2,707,782,513股为基数，向全体股东每10股派现金股利0.58元（含税）。
- 2、2018年度利润分配预案：2018年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。
- 3、2017年度利润分配预案：2017年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额 (含税)	分红年度合并 报表中归属于 上市公司普通 股股东的净利 润	现金分红金额 占合并报表中 归属于上市公司 普通股股东的 净利润的比 率	以其他方式 (如回购股 份)现金分红 的金额	以其他方式现 金分红金额占 合并报表中归 属于上市公司 普通股股东的 净利润的比例	现金分红总额 (含其他方 式)	现金分红总额 (含其他方 式)占合并报 表中归属于上 市公司普通股 股东的净利润 的比率
2019年	157,051,385.75	402,552,936.84	39.01%	0.00	0.00%	157,051,385.75	39.01%
2018年	0.00	501,962,212.05	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
2017年	0.00	585,926,881.11	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%

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

适用 不适用

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	0.58
分配预案的股本基数（股）	2,707,782,513
现金分红金额（元）（含税）	157,051,385.75
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	0.00
现金分红总额（含其他方式）（元）	157,051,385.75
可分配利润（元）	201,746,773.28

现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	100%
本次现金分红情况	
公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%。	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
<p>经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认，母公司 2019 年实现净利润 141,116,184.84 元（合并报表归属母公司净利润 402,552,936.84 元），根据《公司章程》规定，提取 10% 的法定盈余公积金 14,111,618.48 元后，余下可供分配的净利润为 127,004,566.36 元，加上以前年度未分配利润 74,742,060.92 元，2019 年末可供分配利润为 201,746,773.28 元（合并报表未分配利润为 2,729,319,019.25 元）。</p> <p>公司拟以 2019 年 12 月 31 日总股本 2,707,782,513 股为基数，向全体股东每 10 股派现金股利 0.58 元（含税），共计派发现金股利 157,051,385.75 元。本次股利分配后剩余未分配利润 44,695,387.53 元（合并报表未分配利润为 2,572,267,633.50 元），滚存至下一年度。</p>	

三、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

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

	<p>中国南山开发（集团）股份有限公司</p>	<p>关于避免与南山控股同业竞争的承诺</p>	<p>1、本集团确认及保证截至本承诺函签署日，本集团及本集团控制的其他企业中与南山控股、深基地在经营范围或业务领域存在相似的情况如下：（1）本集团经营范围中含有土地开发业务，但已无实际相关业务开展，与南山控股不存在同业竞争；（2）本集团经营范围中含有港口运输业务，但已无实际相关业务开展，与深基地不存在同业竞争；（3）本集团控股子公司上海南山房地产开发有限公司（以下简称“上海南山”）、深圳市赤湾房地产开发有限公司（以下简称“赤湾房地产”）以及合营企业惠阳新城市房地产开发有限公司（以下简称“惠阳新城市地产”）的经营范围中包含房地产开发业务，其中：i.上海南山主要负责经营管理上海海湾大厦以及下属公司的股权管理工作，其自身及下属子公司未实际从事房地产业务；ii.赤湾房地产主要从事马尾田商品房开发项目，为避免同业竞争，南山控股已通过增资入股方式获取赤湾房地产 51% 的股权，本次增资完成后，赤湾房地产成为南山控股的控股子公司；iii.惠阳新城市地产在惠阳地区从事房地产开发业务，为避免同业竞争，本集团已与深圳市南山房地产开发有限公司就上述公司签署托管经营协议。（4）本集团控股子公司合肥宝湾国际物流中心有限公司（以下简称“合肥宝湾”）、深圳市赤湾东方物流有限公司（以下简称“东方物流”）的经营范围与深基地相似，其中：i.合肥宝湾的主要经营业务为商贸综合体开发及配套服务，与深基地物流园区开发运营业务不构成实质性竞争；ii.东方物流的主要经营业务为干线运输和区域配送，与深基地经营的物流园区开发运营业务不构成实质性竞争。本集团确认除上述情况外，本集团及本集团控制的其他企业在经营范围或实际业务领域方面不存在相同或相似的情况。2、本集团承诺，本次换股吸收合并完成之日起，在本集团作为南山控股控股股东、实际控制人期间，本集团及本集团控制的其他企业均不会以任何形式直接或间接从事或参与任何与南山控股及其控制的企业主营业务构成竞争或可能构成竞争的业务或活动。3、在本集团作为南山控股控股股东、实际控制人期间，如果本集团及本集团控制的其他企业与南山控股及其控制的企业在经营活动中发生实质性同业竞争，本集团将在合理期限内通过南山控股收购、本集团对外出售或其他合法可行的措施解决。4、本集团承诺不利用对南山控股的了解及获取的信息以任何形式直接或间接从事或参与同南山控股相竞争的活动，并承诺不直接或间接进行或参与任何损害或可能损害南山控股利益的其他竞争行为。5、本集团将严格遵守和履行上述承诺，若出现因本集团违反上述承诺而导致南山控股及其投资者权益受到损害的情况，本集团将按照有关法律、法规和规范性文件的规定及证券监督管理部门的要求承担相应的法律责任。</p>	<p>2018 年 07 月 18 日</p>	<p>长期</p>	<p>正常履行中</p>
--	-------------------------	-------------------------	--	-------------------------	-----------	--------------

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

	中国南山开发（集团）股份有限公司	关于完善土地房产等资产权属证书的承诺	1、本集团向深基地或其下属子公司出租的土地使用权均系本集团合法拥有，如深基地及其下属子公司或者本次换股吸收合并完成后的南山控股因租用上述土地而遭受任何损失、费用以及与之有关的其他负债，本集团将给予及时、足额赔偿。2、本集团将全力协助、促使并推动深基地及其下属子公司完善土地、房产等资产方面的产产权属证书（所述土地的范围不涵盖以租赁形式交付深基地使用的土地）。3.如南山控股或其下属子公司因本次换股吸收合并涉及的深基地土地使用权、房产（所述土地的范围不涵盖以租赁形式交付深基地使用的土地）未能及时办理、无法办理相关权属证书或者其他土地使用权、房产不规范等情形，致使南山控股及其下属子公司在完善相关土地使用权、房地法律手续过程中所产生的赔偿、罚款、税费等办证费用的（因不可抗力 and 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。	2018年 07月 18日	长期	正常履行中
	中国南山开发（集团）股份有限公司	关于摊薄即期回报措施履行的承诺	1、本集团不会越权干预南山控股的经营管理活动，不会侵占南山控股的利益。2、本集团承诺切实履行南山控股制定的有关填补回报措施以及本集团对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本集团违反该等承诺并给南山控股或者其投资者造成损失的，本集团愿意依法承担对南山控股或者其投资者的补偿责任。	2018年 07月 18日	长期	正常履行中
	公司	关于房地产开发业务相关事项的承诺	如南山控股存在未披露的因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给南山控股和投资者造成损失的，本公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监督管理部门的要求承担赔偿责任。	2018年 07月 18日	长期	正常履行中
	南山控股董事、高级管理人员	关于房地产开发业务相关事项的承诺	如南山控股存在未披露的因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给南山控股和投资者造成损失的，本公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监督管理部门的要求承担赔偿责任。	2018年 07月 18日	长期	正常履行中

	南山控股董事、高级管理人员	关于摊薄即期回报措施履行的承诺	1、本人承诺忠实、勤勉地履行职责，维护公司和全体股东的合法权益；2、本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；3、本人承诺对本人的职务消费行为进行约束；4、本人承诺不动用公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动；5、本人承诺在自身职责和权限范围内，全力促使公司董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司摊薄即期回报措施履行情况相挂钩；6、如果公司拟实施股权激励，本人承诺在自身职责和权限范围内，全力促使公司拟公布的股权激励行权条件与公司摊薄即期回报措施履行情况相挂钩；7、本人承诺，自本承诺函出具日至公司本次交易实施完毕前，若中国证券监督管理委员会或其他监管部门作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足该等规定时，本人届时将按照最新规定出具补充承诺；8、本人承诺切实履行公司制定的有关填补回报措施以及本人对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本人违反该等承诺给公司或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担对公司或者投资者的补偿责任。	2018年07月18日	长期	正常履行中
首次公开发行或再融资时所作承诺	中国南山开发（集团）股份有限公司、赤晓企业有限公司	关于同业竞争的承诺	本公司（本人）现时及将来均不会以任何方式（包括但不限于直接或间接地进行独资经营、合资经营和拥有在其他公司或企业的股票或权益）从事与上市公司的业务有竞争或可能构成竞争的业务或活动，若因本公司（本人）违背了上述承诺致使上市公司产生的一切经济损失，均由本公司（本人）承担。	2009年12月03日	长期	正常履行中
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用					

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

适用 不适用

四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

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

适用 不适用

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

1、新金融工具准则

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

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

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

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

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

本集团

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

本公司

	修订前的金融工具确认和计量准则		修订后的金融工具确认和计量准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
应收账款	贷款和应收款	189,938,043.77	摊余成本	193,202,248.79
应收票据	贷款和应收款	25,956,582.92	摊余成本	25,826,800.01
应收票据	贷款和应收款	3,400,669.20	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	3,400,669.20
其他应收款	贷款和应收款	5,004,356,335.81	摊余成本	5,004,339,035.71

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

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

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

本集团

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

本公司

计量类别	按原金融工具准则计提损失准备	重新计量	按新金融工具准则计提损失准备
贷款和应收款（原金融工具准则）/以摊余成本计量的金融资产（新金融工具准则）			
应收票据	0.00	129,782.91	129,782.91

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

2、财务报表列报方式变更

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

上述会计政策变更引起的追溯调整对财务报表的主要影响如下：

本集团

2019年

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

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

本公司

2019年

	会计政策变更前		会计政策变更		会计政策变更后
	2018年12月31日	新金融工具影响		财务报表列报方式变化	2019年1月1日
		重分类	重新计量		
应收票据	0.00	0.00	-129,782.91	25,956,582.92	25,826,800.01
应收账款	0.00	0.00	3,264,205.02	189,938,043.77	193,202,248.79
应收款项融资	0.00	3,400,669.20	0.00	0.00	3,400,669.20
应收票据及应收账款	219,295,295.89	0.00	0.00	-219,295,295.89	0.00
其他应收款	5,004,356,335.81	0.00	-17,300.10	0.00	5,004,339,035.71

应付票据	0.00	0.00	0.00	45,504,532.55	45,504,532.55
应付账款	0.00	0.00	0.00	62,751,596.91	62,751,596.91
应付票据及应付账款	108,256,129.46	0.00	0.00	-108,256,129.46	-
其他综合收益	0.00	0.00	17,003.35	0.00	17,003.35
未分配利润	71,642,088.26	0.00	3,100,118.66	0.00	74,742,206.92

七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

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

九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	367
境内会计师事务所审计服务的连续年限	4
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	4

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

1、2019年3月20日，公司召开第五届董事会第二十一次会议审议通过了《关于〈深圳市新南山控股（集团）股份有限公司首次股票期权激励计划（草案）〉及其摘要的议案》、《关于〈深圳市新南山控股（集团）股份有限公司股票期权激励计划实施考核办法〉的议案》、《关于〈深圳市新南山控股（集团）股份有限公司股票期权激励计划管理办法〉的议案》、《关于授权董事会办理和实施公司首次股票期权激励计划相关事宜的议案》。公司监事会对激励对象名单进行了审核，独立董事对此发表了独立意见，律师出具了法律意见书。具体内容详见公司于2019年3月21日在《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网上登载的相关公告。

2、2019年3月22日，公司将本次股票期权激励计划激励对象的姓名和职务通过公司网站及公司内网进行了公示，公示期自2019年3月22日至2019年3月31日。在公示期间，监事会未收到任何对本次激励对象提出的异议。公司于2019年4月3日披露了《监事会关于公司首次股票期权激励计划激励对象名单审核及公示情况说明》。具体内容详见巨潮资讯网。

3、2019年4月9日，公司召开2019年第一次临时股东大会审议通过了《关于〈深圳市新南山控股（集团）股份有限公司首次股票期权激励计划（草案）〉及其摘要的议案》、《关于〈深圳市新南山控股（集团）股份有限公司股票期权激励计划实施考核办法〉的议案》、《关于〈深圳市新南山控股（集团）股份有限公司股票期权激励计划管理办法〉的议案》、《关于授权董事会办理和实施公司首次股票期权激励计划相关事宜的议案》。公司实施股票期权激励计划获得批准，董事会被授权确定股票期权激励计划的授予日、对公司股票期权激励计划进行管理和调整、在激励对象符合条件时向激励对象授予股票期权并办理授予股票期权所必需的全部事宜。具体内容详见公司于2019年4月10日在《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网上登载的相关公告。

4、2019年4月18日，公司召开第五届董事会第二十二次会议审议通过了《关于调整首次股票期权激励计划激励对象及授予数量的议案》、《关于向首次股票期权激励计划激励对象授予股票期权的议案》。公司监事会对激励对象名单进行了审核，独立董事对此发表了独立意见，律师出具了法律意见书。公司向61名激励对象授予2,610万份股票期权，授予日为2019年4月18日，行权价格为每股3.91元。具体内容详见公司于2019年4月20日在《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网上登载的相关公告。

5、2019年5月14日，公司完成首次股票期权激励计划所涉股票期权授予登记工作。具体内容详见公司于2019年5月16日在《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网上登载的相关公告。

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重大关联交易。

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、出售的重大关联交易。

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

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、其他重大关联交易

适用 不适用

（1）公司第五届董事会第二十三次会议和2018年度股东大会分别于2019年4月25日和2019年6月27日审议通过了《关于向控股股东借款暨关联交易的议案》。

（2）公司第五届董事会第二十八次会议和2019年第二次临时股东大会分别于2019年8月9日和2019年8月28日审议通过《关于公司就城市更新项目与关联方签署搬迁补偿相关协议暨关联交易的议案》。

（3）公司第五届董事会第三十一次会议和2019年第三次临时股东大会分别于2019年10月29日和2019年12月23日审议通过了《关于向控股股东借款暨关联交易的议案》。

（4）公司第五届董事会第三十二次会议和2019年第三次临时股东大会分别于2019年12月6日和2019年12月23日审议通过了《关于与专业机构合作共同投资设立产业基金暨关联交易的议案》。

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
关于向控股股东借款暨关联交易的公告	2019年04月27日	巨潮资讯网
2018年度股东大会决议公告	2019年06月28日	巨潮资讯网
关于公司就城市更新项目与关联方签署搬迁补偿相关协议暨关联交易的公告	2019年08月10日	巨潮资讯网
2019年第二次临时股东大会决议公告	2019年08月29日	巨潮资讯网
关于向控股股东借款暨关联交易的公告	2019年10月30日	巨潮资讯网
关于与专业投资机构合作共同投资设立产业基金暨关联交易的公告	2019年12月07日	巨潮资讯网
2019年第三次临时股东大会决议公告	2019年12月24日	巨潮资讯网

十七、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在重大托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在重大承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在重大租赁情况。

2、重大担保

适用 不适用

(1) 担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保 金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
苏州宏景置业房地产 有限公司	2018年09 月12日	24,000	2018年12月26日	23,000	连带责任保证	5年	否	否
武汉崇鸿裕业房地产 开发有限公司	2019年04 月27日	20,000	2019年07月29日	20,000	连带责任保证	5年	否	否
报告期内审批的对外担保额度合 计（A1）			260,000	报告期内对外担保实际 发生额合计（A2）				20,000
报告期末已审批的对外担保额度 合计（A3）			283,000	报告期末实际对外担保 余额合计（A4）				43,000
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保 金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保

宝湾物流控股有限公司	2017年03月29日	20,000	2017年06月20日	20,000	连带责任保证	4年	否	否
华南建材（深圳）有限公司	2017年04月19日； 2017年07月15日	20,000	2018年02月06日	10,000	连带责任保证	3年	否	否
华南建材（深圳）有限公司	2018年03月31日	10,000	2019年04月24日	10,000	连带责任保证	3年	否	否
宝湾物流控股有限公司	2019年04月27日	220,000	2019年08月20日	50,000	连带责任保证	3年	否	否
宝湾物流控股有限公司	2019年04月27日	220,000	2019年11月06日	80,000	连带责任保证	6年	否	否
宝湾物流控股有限公司	2019年04月27日	220,000	2019年11月15日	10,000	连带责任保证	4年	否	否
深圳市赤湾房地产开发有限公司	2019年8月10日； 2019年12月07日	284,000	2019年12月13日	96,000	连带责任保证	7年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）			504,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）				246,000
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）			534,000	报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）				276,000
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保 金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
苏州南山新吴房地产开发有限公司	2016年04月26日	86,800	2016年09月17日	46,000	连带责任保证	5年	否	否
武汉盘龙南山房地产有限公司	2017年10月26日	30,000	2018年05月03日	30,000	连带责任保证	5年	否	否
合肥南山新展房地产有限公司	2017年10月26日	34,000	2018年04月20日	34,000	连带责任保证	5年	否	否
合肥南山美食公园投资有限公司	2018年03月31日	10,000	2018年08月31日	10,000	连带责任保证	7年	否	否
青岛胶州宝湾国际物流有限公司		9,000	2018年08月31日	9,000	连带责任保证	10年	否	否
南通锡通宝湾物流有限公司		4,000	2018年07月03日	4,000	连带责任保证	4年	否	否

四川广汉宝湾国际物流有限公司	2019年04月27日	32,000	2019年11月27日	31,200	连带责任保证	17年	否	否
苏州南山新阳房地产开发有限公司	2019年4月27日； 2019年12月07日	100,000	2019年08月14日	100,000	连带责任保证	7年	否	否
长沙麓泽房地产有限公司	2018年09月12日	120,000	2019年06月19日	120,000	连带责任保证	6年	否	否
苏州南山新程房地产开发有限公司	2018年09月12日	140,000	2019年06月20日	134,000	连带责任保证	7年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（C1）			821,250	报告期内对子公司担保实际发生额合计（C2）				385,200
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（C3）			954,250	报告期末对子公司实际担保余额合计（C4）				518,200
公司担保总额（即前三大项的合计）								
报告期内审批担保额度合计（A1+B1+C1）			1,585,250	报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）				651,200
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）			1,771,250	报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）				837,200
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例				99.53%				
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）				537,000				
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）				537,000				
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

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

二十、公司子公司重大事项

适用 不适用

1、关于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及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控股有限公司

（以下简称“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。具体内容详见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》和巨潮资讯网上的相关公告。

2、关于公司控股子公司就城市更新项目与关联方签署搬迁补偿相关协议暨关联交易事项

经公司第五届董事会第二十八次会议及2019年第二次临时股东大会审议，同意公司控股子公司深圳市赤湾房地产开发有限公司（以下简称“赤湾房地产”）与公司控股股东中国南山开发（集团）股份有限公司（以下简称“南山集团”）签署搬迁补偿相关协议，就南山集团拥有的“南山区招商街道赤湾西牛埔仓库区城市更新单元项目”实施主体资格变更事项进行补偿，补偿金额为人民币120,000万元；同时，公司全资子公司深圳市南山房地产开发有限公司在一定条件下放弃南山集团转让其所持有的赤湾房地49.02%股权优先购买权。具体内容详见2019年8月10日、2019年8月29日《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网上的相关公告。

3、关于公司控股子公司与专业投资机构合作共同投资设立产业基金暨关联交易的事项

经公司第五届董事会第三十二次会议及2019年第三次临时股东大会审议，同意公司控股子公司宝湾物流与杭州网营物联控股集团有限公司及深圳市弘湾创业投资有限公司（以下简称“弘湾创投”）签署《合伙协议》，共同投资设立南山网营供应链产业基金（有限合伙）（暂定名，以下简称“产业地产基金”）及弘湾瑞资股权投资基金（有限合伙）（暂定名，以下简称“股权投资基金”），两只基金主要投资国内经济活跃城市及优势产业集聚区的现代物流、仓储及生产服务园区等产业地产项目，以及与公司现有仓储物流业务能形成有效资源协同的相关产业。其中，产业地产基金认缴出资总额为人民币160,005万元，股权投资基金认缴出资总额为人民币40,005万元，弘湾创投担任基金管理人和执行事务合伙人。具体内容详见2019年12月7日、2019年12月24日《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网上的相关公告。

4、关于公司控股子公司申请发行资产支持票据的事项

经公司第五届董事会第三十二次会议及2019年第三次临时股东大会审议，同意公司控股子公司宝湾物流以其下属子公司持有的无锡宝湾物流园、成都新都宝湾物流园、成都龙泉宝湾物流园、武汉宝湾物流园4个物流园项目作为标的资产，通过设立资产支持票据信托，向中国银行间市场交易商协会申请注册发行总额不超过人民币15亿元的资产支持票据。2020年3月，宝湾物流收到交易商协会下发的《接受注册通知书》，交易商协会决定接受宝湾物流资产支持票据注册，注册金额为14亿元，注册额度自通知书落款之日起2年内有效。2020年4月15日，“宝湾物流控股有限公司2020年度第一期资产支持票据信托”成立。具体内容详见2019年12月7日、2019年12月24日、2020年3月25日及2020年4月16日《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网上的相关公告。

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	1,570,365,132	57.99%				-72,500	-72,500	1,570,292,632	57.99%
1、国有法人持股	1,569,714,786	57.97%						1,569,714,786	57.97%
2、其他内资持股	650,346	0.02%				-72,500	-72,500	577,846	0.02%
境内自然人持股	650,346	0.02%				-72,500	-72,500	577,846	0.02%
二、无限售条件股份	1,137,417,381	42.01%				72,500	72,500	1,137,489,881	42.01%
1、人民币普通股	1,137,417,381	42.01%				72,500	72,500	1,137,489,881	42.01%
三、股份总数	2,707,782,513	100.00%						2,707,782,513	100.00%

股份变动的原因

适用 不适用

报告期内境内自然人持股限售股份减少主要是由于前一报告期离任的高管所持股份限售比例在本报告期内由100%限售变为75%限售所致。

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

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

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
商跃祥	100,000		25,000	75,000	高管锁定	高管锁定股解除限售按照相关规定执行。
陈雷	80,000		20,000	60,000	高管锁定	高管锁定股解除限售按照相关规定执行。
郭庆	60,000		15,000	45,000	高管锁定	高管锁定股解除限售按照相关规定执行。
马志宏	50,000		12,500	37,500	高管锁定	高管锁定股解除限售按照相关规定执行。
合计	290,000	0	72,500	217,500	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	48,478	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	47,734	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
中国南山开发（集团）股份有限公司	暂未分类的国有法人	50.58%	1,369,660,401	0	1,369,235,649	424,752		
赤晓企业有限公司	境内非国有法人	10.45%	282,880,000	0	0	282,880,000		
上海南山房地产开发有限公司	暂未分类的国有法人	7.40%	200,479,137	0	200,479,137	0		
China Logistics Holding(12) PTE.LTD.	境外法人	6.10%	165,222,356	0	0	165,222,356		
招商证券香港有限公司	国有法人	0.44%	11,971,532	-439,020	0	11,971,532		
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	0.39%	10,549,600	0	0	10,549,600		
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	境外法人	0.33%	8,808,876	-1,005,094	0	8,808,876		
俞志翔	境内自然人	0.24%	6,618,715	0	0	6,618,715		
香港中央结算有限公司	境外法人	0.19%	5,260,547	564,046	0	5,260,547		
李廷波	境内自然人	0.12%	3,168,200	3,001,200	0	3,168,200		
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	11,971,532	人民币普通股	11,971,532
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	8,808,876	人民币普通股	8,808,876
俞志翔	6,618,715	人民币普通股	6,618,715
香港中央结算有限公司	5,260,547	人民币普通股	5,260,547
李廷波	3,168,200	人民币普通股	3,168,200
申万宏源证券(香港)有限公司	2,985,505	人民币普通股	2,985,505
倪细卿	2,950,000	人民币普通股	2,950,000
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	中国南山开发（集团）股份有限公司直接持有赤晓企业有限公司 100% 股份，通过深圳市海湾发展管理有限公司间接持有上海南山房地产开发有限公司 100% 股份。除此之外，本公司未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东之间是否属于一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	股东俞志翔通过信用账户持有公司 6,618,715 股股份。		

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

是 否

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

2、公司控股股东情况

控股股东性质：控股主体性质不明确

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
中国南山开发（集团）股份有限公司	王志贤	1982年09月28日	91440300618832976D	土地开发，发展港口运输，相应发展工业、商业、房地产和旅游业。保税仓库经营业务。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

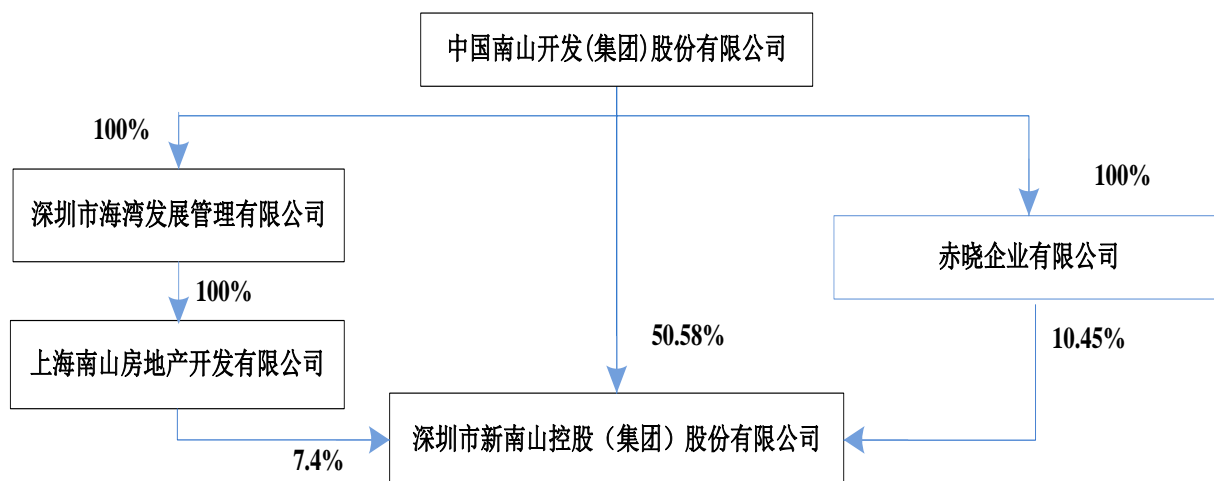
实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
中国南山开发（集团）股份有限公司	王志贤	1982年09月28日	91440300618832976D	土地开发，发展港口运输，相应发展工业、商业、房地产和旅游业。保税仓库经营业务。在东莞设立分支机构。
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	不适用			

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

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

5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 可转换公司债券相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）
田俊彦	董事长	现任	男	58	2011年04月21日		120,000	0	0	0	120,000
张建国	副董事长	现任	男	55	2014年05月21日		80,000	0	0	0	80,000
王世云	副董事长、总经理	现任	男	52	2017年05月26日		107,100	0	0	0	107,100
鲜焱	董事	现任	男	44	2019年08月28日		0	0	0	0	0
赵建潮	董事	现任	男	51	2018年09月28日		0	0	0	0	0
陈波	董事	现任	男	55	2018年08月28日		0	0	0	0	0
李鸿卫	董事	现任	男	51	2015年09月22日		0	0	0	0	0
舒谦	董事、副总经理	现任	男	42	2018年08月28日		0	0	0	0	0
崔忠付	独立董事	现任	男	58	2014年05月21日		0	0	0	0	0
张阜生	独立董事	现任	男	66	2014年05月21日		12,363	0	750	0	11,613
夏新平	独立董事	现任	男	54	2014年05月21日		0	0	0	0	0
西小虹	独立董事	现任	男	56	2018年09月28日		0	0	0	0	0
陈雷	监事会主席	现任	男	58	2018年08月28日		80,000	0	0	0	80,000
胡永涛	监事	现任	男	47	2008年03月20日		33,000		0	0	33,000
郭瑜	监事	现任	女	42	2015年12月22日		18,000	0	0	0	18,000
朱涛	副总经理	现任	男	53	2016年06月17日		60,000	0	0	0	60,000
焦贤财	副总经理	现任	男	40	2018年07月06日		0	0	0	0	0
卢忠宝	副总经理	现任	男	41	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	44	2018年07月06日		0	0	0	0	0
沈启盟	财务总监	现任	男	37	2018年07月06日		50,000	0	0	0	50,000

诸葛文静	董事	离任	女	42	2018年09月28日	2019年08月09日	0	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	560,463	0	750	0	559,713

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
诸葛文静	董事	离任	2019年08月09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，中国南山开发（集团）股份有限公司研究发展部总经理，华南建材（深圳）有限公司总经理，赤晓企业有限公司总经理、董事长以及深圳市南山房地产开发有限公司董事长等。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法定代表人/执行董事、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。历任河北省税务局税政二处副主任科员、深圳赤湾港航股份有限公司财务部经理、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服务有限公司董事长、重庆市赤湾供应链管理服务有限公司董事长、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。

鲜焱：男，1975年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。历任德勤会计师事务所（特殊普通合伙）审计合伙人，现任普洛斯投资（上海）有限公司高级副总裁、首席财务官及本公司董事。

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。

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

舒谦：男，1977年出生，中国国籍，无境外永久居留权，博士研究生学历。历任深圳赤湾国际货运代理有限公司会计、财务部副经理，深圳赤湾港航股份有限公司经营部业务主管，中国南山开发（集团）股份有限公司研究发展部助理总经理、副总经理、总经理，深圳赤湾石油基地股份有限公司董事兼副总经理。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局局长。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4月出生，中国国籍，无境外永久居留权，中共党员。本科毕业于吉林财经大学贸易经济系，研究生毕业于财政部中国财政科学研究院研究生部、企业财务与西方会计学专业硕士。曾任吉林省九台县卡伦公社插队知青，长春市电线厂工人、工会宣传干事。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、副处长，深圳市税务局涉外税政处副处长，深圳市地方税务局所得税处处长，深圳市蛇口地方税务局局长、党委书记，二级巡视员。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、北京市道可特律师事务所高级顾问、睿道资本合伙人及本公司独立董事等。

（二）监事

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

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。现任合肥宝湾国际物流中心有限公司董事兼总经理、宝湾产城发展（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。

理，中国南山开发（集团）股份有限公司行政部助理总经理、行政部副总经理、董事会秘书兼董事会办公室主任。现任本公司副总经理兼董事会秘书。

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

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
田俊彦	中国南山开发（集团）股份有限公司	总经理	2011年01月04日		是
张建国	中国南山开发（集团）股份有限公司	副总经理兼财务总监	2015年02月13日		是
赵建潮	中国南山开发（集团）股份有限公司	副总经理	2013年03月18日		是
赵建潮	赤晓企业有限公司	董事长	2015年12月09日		否
陈波	中国南山开发（集团）股份有限公司	副总经理	2017年04月27日		是
李鸿卫	中国南山开发（集团）股份有限公司	运营总监	2014年02月21日		是
李鸿卫	赤晓企业有限公司	董事	2011年08月17日		否
胡永涛	中国南山开发（集团）股份有限公司	财务管理中心副总经理	2015年06月01日		是
胡永涛	赤晓企业有限公司	董事	2018年12月26日		否

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
田俊彦	弘湾资本管理有限公司	法定代表人、执行董事	2013年03月05日		否
田俊彦	中开财务有限公司	董事长	2013年07月24日		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	深圳南海粮食工业有限公司	副董事长	2016年03月23日		否
张建国	深圳南天油粕工业有限公司	副董事长	2016年04月05日		否
张建国	中开财务有限公司	副董事长	2015年08月03日		否
张建国	湖北华中绿色印刷包装物流产业园管理有限公司	董事	2014年09月28日		否

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
张建国	深圳市赤湾东方物流有限公司	监事	2000年12月15日		否
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
王世云	中开财务有限公司	董事	2015年10月29日		否
王世云	深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	副董事长	2018年06月29日		否
鲜焱	普洛斯投资（上海）有限公司	高级副总裁、首席财务官	2017年07月17日		是
鲜焱	上海临港普洛斯国际物流发展有限公司	董事	2020年01月19日		否
鲜焱	成都景浩物流有限公司	董事	2019年07月05日	2022年07月04日	否
鲜焱	海美（太仓）智能科技发展有限公司	董事	2019年02月01日		否
鲜焱	杭州天珏企业服务有限公司	执行董事、总经理	2018年07月27日		否
鲜焱	青岛嘉阳仓储有限公司	董事	2019年07月11日	2022年07月10日	否
鲜焱	昆山嘉陆仓储有限公司	董事	2019年12月09日	2022年12月08日	否
鲜焱	嘉昊（无锡）仓储有限公司	董事	2019年12月05日	2022年12月04日	否
鲜焱	普狮投资（上海）有限公司	董事	2018年12月10日		否
鲜焱	嘉兴飞科资产管理有限公司	董事	2019年07月30日	2022年07月29日	否
鲜焱	嘉炜（西安）仓储有限公司	董事	2019年08月23日	2022年08月22日	否
鲜焱	普牧投资（珠海）有限公司	董事	2018年09月06日		否
鲜焱	沈阳嘉宝仓储有限公司	董事	2019年12月23日	2022年12月22日	否
鲜焱	平湖嘉平仓储有限公司	董事	2019年12月16日	2022年12月15日	否
鲜焱	沈阳嘉西仓储有限公司	董事	2019年11月13日	2022年11月12日	否
鲜焱	珠海安岩投资管理有限公司	董事	2018年07月19日	2021年07月18日	否
鲜焱	普牧投资（上海）有限公司	董事	2018年12月03日		否
鲜焱	创智海美园区管理（苏州）有限公司	董事	2019年03月13日		否
鲜焱	虎易供应链管理（上海）有限公司	董事	2018年09月17日		否
鲜焱	HAIMEI CAPITAL (HONG KONG) LIMITED	董事	2018年12月27日		否
鲜焱	HAIMEI HOLDINGS LIMITED	董事	2018年12月27日		否
赵建潮	湖北省鄂州南山临港新城发展有限公司	董事长	2013年07月05日		否
赵建潮	湖北华中绿色印刷包装物流产业园管理有限公司	董事长	2014年09月28日		否
赵建潮	华中国家版权交易中心有限公司	董事长	2014年11月25日		否

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
赵建潮	上海松尾钢结构有限公司	董事长	2016年06月22日		否
赵建潮	深圳赤晓建筑科技有限公司	董事长	2017年03月31日		否
陈波	深圳通运顺达联盟粤港澳国际物流股份有限公司	董事长	2014年08月05日		否
陈波	深圳市赤湾东方物流有限公司	董事长	2015年06月03日		否
陈波	山东诚信物流有限公司	董事长	2015年10月21日		否
陈波	东方驿站物流科技（深圳）有限公司	董事长	2016年03月21日		否
陈波	东方驿站物流科技（江西）有限公司	董事长	2016年10月14日		否
李鸿卫	深圳市赤湾东方物流有限公司	董事	2013年05月13日		否
李鸿卫	中开财务有限公司	监事	2013年07月23日		否
舒谦	深圳市赤湾东方物流有限公司	董事	2015年06月03日		否
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	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、秘书长	2006年11月21日		是
崔忠付	中国物流学会	副会长、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	生态圈节能投资管理有限公司	董事	2013年11月08日		否
西小虹	颂虹控股有限公司	董事长	2014年06月05日		否
西小虹	睿道资本	合伙人	2016年12月13日		否
西小虹	河南厚典股权投资基金管理有限公司	董事	2017年12月29日		否
西小虹	北京市道可特律师事务所	高级顾问	2019年03月01日		否
西小虹	北京恒礼管理咨询有限公司	监事	2019年05月01日		否
西小虹	一元（深圳）生物技术有限公司	董事	2019年12月10日		否
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	上海松尾钢结构有限公司	监事	2010年11月01日		否

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
胡永涛	深圳赤晓建筑科技有限公司	监事	2012年04月01日		否
胡永涛	深圳市赤湾东方供应链管理有限公司	监事	2018年12月27日		否
胡永涛	重庆市赤湾供应链管理有限公司	监事	2018年12月29日		否
胡永涛	深圳市旭勤实业发展有限公司	监事	2019年09月30日		否
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	湖北省鄂州南山临港新城发展有限公司	董事	2016年03月28日		否
卢忠宝	深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	董事	2018年06月29日		否
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	58	现任	0	是
张建国	副董事长	男	55	现任	0	是
王世云	副董事长、总经理	男	52	现任	362.1	否
鲜焱	董事	男	44	现任	0	是
赵建潮	董事	男	51	现任	0	是
陈波	董事	男	55	现任	0	是
李鸿卫	董事	男	51	现任	0	是
舒谦	董事、副总经理	男	42	现任	371.1	否
崔忠付	独立董事	男	58	现任	0	否
张阜生	独立董事	男	66	现任	15	否

夏新平	独立董事	男	54	现任	15	否
西小虹	独立董事	男	56	现任	15	否
陈雷	监事会主席	男	58	现任	411.8	否
胡永涛	监事	男	47	现任	0	是
郭瑜	监事	女	42	现任	144.7	否
朱涛	副总经理	男	53	现任	344.0	否
焦贤财	副总经理	男	40	现任	119.9	否
卢忠宝	副总经理	男	41	现任	140.9	否
蒋俊雅	副总经理、董 事会秘书	女	44	现任	157.7	否
沈启盟	财务总监	男	37	现任	160.3	否
诸葛文静	原董事	女	42	离任	0	否
合计	--	--	--	--	2,257.5	--

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

单位：股

姓名	职务	报告期内 可行权股 数	报告期内 已行权股 数	报告期内 已行权股 数行权价 格（元/ 股）	报告期末 市价（元/ 股）	期初持有 限制性股 票数量	本期已解 锁股份数 量	报告期新 授予限制 性股票数 量	限制性股 票的授予 价格（元/ 股）	期末持有 限制性股 票数量
田俊彦	董事长				3.07					
王世云	副董事 长、总经 理				3.07					
张建国	副董事长				3.07					
赵建潮	董事				3.07					
陈波	董事				3.07					
李鸿卫	董事				3.07					
舒谦	董事、副 总经理				3.07					
朱涛	副总经理				3.07					
焦贤财	副总经理				3.07					
卢忠宝	副总经理				3.07					
蒋俊雅	副总经 理、董事 会秘书				3.07					

沈启盟	财务总监				3.07					
合计	--	0	0	--	--	0	0	0	--	0

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）	131
主要子公司在职员工的数量（人）	3,581
在职员工的数量合计（人）	3,712
当期领取薪酬员工总人数（人）	3,714
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	2
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
物业管理	768
生产制造	1,511
市场营销和销售	466
其他管理	967
合计	3,712
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	188
本科	1,036
大专	709
大专以下	1,779
合计	3,712

2、薪酬政策

公司以建设薪酬水平适当、结构合理、管理规范的分配机制为目标，持续推动薪酬体系改革与创新，坚持在追求质量发展的前提下实现增长、兼顾公平，调动员工积极性，增强公司发展活力。公司开展全员绩效考核，根据员工贡献匹配差异化薪酬策略，合理拉开收入差距；根据所处行业特点、发展阶段，实施多种形式的中长期激励，注重程序规范与制度完备；完善下属企业经营业绩考核办法，加强考核结果与企业负责人薪酬收入紧密挂钩；强化对下属企业薪酬总额管控，优化组织架构和人员编制，做好人力资源规划。公司严格遵守《劳动法》《劳动合同法》等法律法规，建立了完善的人力资源管理制度和流程，规范用工，切实保障员工权益。

3、培训计划

公司从战略需求及业务需求出发，秉持“不断学习、不断进取、不断创新、不断超越”的“四不断”团队培养理念，搭建“资源共享、协同成长”的培训平台，不断完善多层次、创新型人才培养体系，为公司可持续发展提供支持。2019年实施的培训项目主要包括：（1）邀请内外部行业专家和讲师开展“南山书院”主题分享，打造学习型组织的文化氛围和交流共享平台。

（2）根据各业务单位、部门的专业需求，有针对性地统筹开展职业技能专项培训。（3）通过集中组织新员工入职培训，建立新员工的企业认同感和荣誉感，普及企业文化、业务知识与职业化技能。（4）持续推动人才梯队培养经典项目“南山栋梁”与“南山骄子”。（5）举办“南山好讲师”项目，沉淀内部知识经验，挖掘培养讲师队伍。

4、劳务外包情况

适用 不适用

劳务外包的工时总数（小时）	2,676,124
劳务外包支付的报酬总额（元）	46,077,771.00

第十节 公司治理

一、公司治理的基本状况

公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深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
2019 年第一次临时股东大会	临时股东大会	74.70%	2019 年 04 月 09 日	2019 年 04 月 10 日	巨潮资讯网
2018 年度股东大会	年度股东大会	74.58%	2019 年 06 月 27 日	2019 年 06 月 28 日	巨潮资讯网
2019 年第二次临时股东大会	临时股东大会	74.59%	2019 年 08 月 28 日	2019 年 08 月 29 日	巨潮资讯网
2019 年第三次临时股东大会	临时股东大会	67.25%	2019 年 12 月 23 日	2019 年 12 月 24 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	10	0	0	否	2
张阜生	12	2	10	0	0	否	3
夏新平	12	1	11	0	0	否	4
西小虹	12	2	10	0	0	否	4

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3次会议，会议内容主要包括审议公司定期财务报告、聘请审计机构等议案；此外，审计委员会在日常指导和监督公司审计部门工作方面，认真审议了审计部门提交的工作计划和总结报告等，指导审计部门开展相关工作；在公司年度报告的编制过程中审计委员会根据年报工作安排，围绕年报审计开展各项工作。

2、提名委员会工作情况

报告期内，提名委员会共召开1次会议，对公司董事会候选人任职资格进行了审查。

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，对公司首次股票期权激励计划及期权激励计划相关考核管理办法进行了

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	2020 年 04 月 30 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	93.25%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	99.35%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下：重大缺陷：a.公司内部控制环境无效；b.公司董事、监事和高级管理人员舞弊；c.注册会计师发现当期财务报告存在重大错报，而公司内部控制在运行过程中未能发现该错报；d.公司审计委员会和内部审计机构对内部控制的监督无效。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。</p>	<p>出现下列情形的，通常应认定为公司存在非财务报告相关内部控制的重大缺陷：（1）公司经营活动严重违反国家法律法规；（2）决策程序不科学，导致重大决策失误，给公司造成重大财产损失；（3）负面消息或报道频现，引起监管部门高度关注，并在较长时间内无法消除。重要缺陷：单独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。</p>
定量标准	<p>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%。</p>	<p>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。</p>
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

内部控制鉴证报告

内部控制鉴证报告中的审议意见段	
我们认为，于 2019 年 12 月 31 日贵集团在上述内部控制评价报告中所述与财务报表相关的内部控制所有重大方面有效地保持了按照《企业内部控制基本规范》(财会[2008]7 号)建立的与财务报表相关的内部控制。	
内控鉴证报告披露情况	披露
内部控制鉴证报告全文披露日期	2020 年 04 月 30 日
内部控制鉴证报告全文披露索引	巨潮资讯网
内控鉴证报告意见类型	标准无保留
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制鉴证报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制鉴证报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

第十一节 公司债券相关情况

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

第十二节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2020 年 04 月 28 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（2020）审字第 61243319_H10 号
注册会计师姓名	李赞、张永坤

审计报告正文

安永华明（2020）审字第61243319_H10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2019年12月31日的合并及公司资产负债表，2019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2019年12月31日的合并及公司财务状况以及2019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	
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2019	我们在审计过程中对土地增值税的计提执行了以下程序： 1)利用安永内部税务专家的工作，评价新南山控股于2019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；

<p>度计提土地增值税人民币222,494,386.90元，占税前利润总额的28.47%。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>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>
<p>关键审计事项:</p>	<p>该事项在审计中是如何应对:</p>
<p>房地产业务存货的可变现净值的评估</p>	
<p>2019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16,278,122,914.35元，占该集团流动资产的比例为58.03%。房地产存货按照成本与可变现净值孰低计量。</p> <p>确定房地产业务存货的可变现净值涉及包括对估计售价、估计的销售费用以及相关税费，以及在在建开发物业至完工时估计将要发生的成本作出的重大会计估计。鉴于在房地产业务存货的账面金额重大，以及所作出的重大会计估计，因此我们认为该事项是关键审计事项。</p>	<p>我们在审计过程中对房地产业务存货的可变现净值评估执行了以下程序：</p> <p>1) 选取样本对房地产开发项目进行实地察看，询问项目开发进度； 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。</p>

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）。

从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：李赞
（项目合伙人）

中国注册会计师：张永坤

中国北京

2020年4月28日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

2019 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	6,805,544,402.63	5,172,997,757.06
结算备付金	0.00	0.00
拆出资金	0.00	0.00
交易性金融资产	0.00	0.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	0.00
衍生金融资产	0.00	0.00
应收票据	68,941,119.80	109,468,973.24
应收账款	949,318,745.79	936,120,462.09
应收款项融资	35,410,354.75	0.00
预付款项	91,208,996.18	57,266,890.84
应收保费	0.00	0.00
应收分保账款	0.00	0.00
应收分保合同准备金	0.00	0.00
其他应收款	1,461,654,837.57	1,244,465,394.72
其中：应收利息	0.00	6,182,490.73
应收股利	0.00	0.00
买入返售金融资产	0.00	0.00
存货	16,613,523,439.09	11,209,693,382.14
合同资产	0.00	0.00
持有待售资产	0.00	0.00
一年内到期的非流动资产	134,440,589.79	27,363,316.25
其他流动资产	1,889,724,023.83	447,124,587.85
流动资产合计	28,049,766,509.43	19,204,500,764.19
非流动资产：		

发放贷款和垫款	0.00	0.00
债权投资	540,000,000.00	0.00
可供出售金融资产	0.00	0.00
其他债权投资	0.00	0.00
持有至到期投资	0.00	0.00
长期应收款	211,975.20	81,126,892.53
长期股权投资	1,040,813,569.56	980,760,324.93
其他权益工具投资	0.00	0.00
其他非流动金融资产	3,729,838.18	0.00
投资性房地产	3,567,200,178.98	2,871,413,031.36
固定资产	2,298,791,600.51	2,475,297,599.47
在建工程	2,335,226,303.05	555,133,098.96
生产性生物资产	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00
使用权资产	0.00	0.00
无形资产	4,287,508,570.67	3,821,363,383.61
开发支出	0.00	0.00
商誉	11,133,118.55	11,133,118.55
长期待摊费用	49,658,757.85	38,421,458.78
递延所得税资产	222,290,712.58	395,940,696.76
其他非流动资产	609,173,822.96	1,290,176,810.48
非流动资产合计	14,965,738,448.09	12,520,766,415.43
资产总计	43,015,504,957.52	31,725,267,179.62
流动负债：		
短期借款	1,952,545,812.49	1,814,000,000.00
向中央银行借款	0.00	0.00
拆入资金	0.00	0.00
交易性金融负债	0.00	0.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	0.00	0.00
衍生金融负债	0.00	0.00
应付票据	184,156,374.88	739,208,815.00
应付账款	2,048,744,972.26	970,039,053.81
预收款项	6,156,339,616.59	4,218,784,217.90

合同负债	0.00	0.00
卖出回购金融资产款	0.00	0.00
吸收存款及同业存放	0.00	0.00
代理买卖证券款	0.00	0.00
代理承销证券款	0.00	0.00
应付职工薪酬	126,150,761.54	101,432,549.71
应交税费	670,064,108.00	1,663,658,671.29
其他应付款	3,356,261,424.30	1,574,859,884.03
其中：应付利息	0.00	64,368,838.52
应付股利	11,173,410.24	170,145,501.11
应付手续费及佣金	0.00	0.00
应付分保账款	0.00	0.00
持有待售负债	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	2,476,091,423.78	2,431,974,507.34
其他流动负债	3,026,466,334.64	550,677,604.56
流动负债合计	19,996,820,828.48	14,064,635,303.64
非流动负债：		
保险合同准备金	0.00	0.00
长期借款	6,180,740,545.44	4,032,242,490.66
应付债券	2,079,665,000.00	385,000,000.00
其中：优先股	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00
租赁负债	0.00	0.00
长期应付款	3,162,963.90	7,416,046.76
长期应付职工薪酬	0.00	0.00
预计负债	438,033.74	4,028,422.01
递延收益	169,260,432.93	159,705,484.05
递延所得税负债	20,446,957.65	21,293,746.02
其他非流动负债	3,131,071,375.04	2,189,104,885.93
非流动负债合计	11,584,785,308.70	6,798,791,075.43
负债合计	31,581,606,137.18	20,863,426,379.07
所有者权益：		
股本	2,707,782,513.00	2,707,782,513.00
其他权益工具	0.00	0.00

其中：优先股	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00
资本公积	2,669,736,985.81	2,789,212,207.55
减：库存股	0.00	0.00
其他综合收益	821,037.04	652,079.14
专项储备	4,439,824.24	8,277,411.57
盈余公积	299,401,667.94	285,290,049.46
一般风险准备	0.00	0.00
未分配利润	2,729,319,019.25	2,332,588,711.11
归属于母公司所有者权益合计	8,411,501,047.28	8,123,802,971.83
少数股东权益	3,022,397,773.06	2,738,037,828.72
所有者权益合计	11,433,898,820.34	10,861,840,800.55
负债和所有者权益总计	43,015,504,957.52	31,725,267,179.62

法定代表人：田俊彦

主管会计工作负责人：沈启盟

会计机构负责人：曾鹏

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	142,920,587.55	223,224,837.69
交易性金融资产	0.00	0.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	0.00
衍生金融资产	0.00	0.00
应收票据	9,373,393.39	29,357,252.12
应收账款	153,131,403.11	189,938,043.77
应收款项融资	500,000.00	0.00
预付款项	475,845.84	116,136.28
其他应收款	6,972,090,221.69	5,004,356,335.81
其中：应收利息	0.00	40,190,386.12
应收股利	988,321,906.65	588,363,414.60
存货	37,361,981.02	55,884,384.46
合同资产	0.00	0.00
持有待售资产	0.00	0.00

一年内到期的非流动资产	0.00	0.00
其他流动资产	6,043,206.38	6,360,236.90
流动资产合计	7,321,896,638.98	5,509,237,227.03
非流动资产：		
债权投资	0.00	0.00
可供出售金融资产	0.00	0.00
其他债权投资	0.00	0.00
持有至到期投资	0.00	0.00
长期应收款	0.00	0.00
长期股权投资	7,821,744,770.49	7,336,788,924.11
其他权益工具投资	0.00	0.00
其他非流动金融资产	0.00	0.00
投资性房地产	99,783,035.80	104,897,740.31
固定资产	21,435,219.83	19,158,991.89
在建工程	0.00	0.00
生产性生物资产	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00
使用权资产	0.00	0.00
无形资产	226,142,974.75	232,364,967.17
开发支出	0.00	0.00
商誉	0.00	0.00
长期待摊费用	5,304,580.44	874,007.47
递延所得税资产	0.00	0.00
其他非流动资产	3,677,788.83	1,415,476.07
非流动资产合计	8,178,088,370.14	7,695,500,107.02
资产总计	15,499,985,009.12	13,204,737,334.05
流动负债：		
短期借款	1,251,721,729.16	920,000,000.00
交易性金融负债	0.00	0.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	0.00	0.00
衍生金融负债	0.00	0.00
应付票据	0.00	45,504,532.55
应付账款	14,930,163.51	62,751,596.91

预收款项	4,009,605.44	1,215,804.51
合同负债	0.00	0.00
应付职工薪酬	20,904,817.64	14,207,322.45
应交税费	2,819,899.00	2,130,835.23
其他应付款	863,567,273.58	441,527,387.00
其中：应付利息	35,501,531.08	44,087,160.28
应付股利	0.00	0.00
持有待售负债	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	932,097,252.52	1,734,800,861.64
其他流动负债	1,356,830,195.84	0.00
流动负债合计	4,446,880,936.69	3,222,138,340.29
非流动负债：		
长期借款	2,125,000,000.00	1,667,894,183.03
应付债券	0.00	0.00
其中：优先股	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00
租赁负债	0.00	0.00
长期应付款	0.00	0.00
长期应付职工薪酬	0.00	0.00
预计负债	0.00	0.00
递延收益	938,418.85	0.00
递延所得税负债	0.00	0.00
其他非流动负债	1,544,575,141.77	1,002,319,504.86
非流动负债合计	3,670,513,560.62	2,670,213,687.89
负债合计	8,117,394,497.31	5,892,352,028.18
所有者权益：		
股本	2,707,782,513.00	2,707,782,513.00
其他权益工具	0.00	0.00
其中：优先股	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00
资本公积	4,300,480,614.06	4,374,494,211.62
减：库存股	0.00	0.00
其他综合收益	2,500.00	0.00
专项储备	0.00	0.00

盈余公积	172,578,111.47	158,466,492.99
未分配利润	201,746,773.28	71,642,088.26
所有者权益合计	7,382,590,511.81	7,312,385,305.87
负债和所有者权益总计	15,499,985,009.12	13,204,737,334.05

3、合并利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	7,237,981,451.78	7,051,678,631.46
其中：营业收入	7,237,981,451.78	7,051,678,631.46
利息收入	0.00	0.00
已赚保费	0.00	0.00
手续费及佣金收入	0.00	0.00
二、营业总成本	6,536,325,237.62	5,872,692,134.22
其中：营业成本	4,857,827,538.83	4,027,549,681.29
利息支出	0.00	0.00
手续费及佣金支出	0.00	0.00
退保金	0.00	0.00
赔付支出净额	0.00	0.00
提取保险责任合同准备金净额	0.00	0.00
保单红利支出	0.00	0.00
分保费用	0.00	0.00
税金及附加	353,539,376.69	752,169,585.28
销售费用	250,786,927.17	221,575,445.88
管理费用	663,147,025.96	566,067,036.89
研发费用	25,256,745.00	22,725,866.98
财务费用	385,767,623.97	282,604,517.90
其中：利息费用	444,179,171.42	337,218,741.41
利息收入	59,259,609.60	43,768,545.07
加：其他收益	22,519,420.25	20,950,116.75
投资收益（损失以“-”号填列）	38,200,910.56	8,971,319.12
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	5,004,880.02	8,848,647.89
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	0.00	0.00
汇兑收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00

净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-1,067,061.82	0.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-4,862,165.78	0.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-9,489,238.19	-24,397,846.30
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-705,501.59	12,435,708.62
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	746,252,577.59	1,196,945,795.43
加：营业外收入	48,996,695.06	11,341,716.41
减：营业外支出	13,755,085.06	18,153,061.57
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	781,494,187.59	1,190,134,450.27
减：所得税费用	304,553,387.00	440,094,396.02
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	476,940,800.59	750,040,054.25
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	476,940,800.59	750,040,054.25
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	0.00	0.00
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	402,552,936.84	501,962,212.05
2.少数股东损益	74,387,863.75	248,077,842.20
六、其他综合收益的税后净额	7,248.31	0.00
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	7,248.31	0.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00
1.重新计量设定受益计划变动额	0.00	0.00
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	0.00	0.00
3.其他权益工具投资公允价值变动	0.00	0.00
4.企业自身信用风险公允价值变动	0.00	0.00
5.其他	0.00	0.00
（二）将重分类进损益的其他综合收益	7,248.31	0.00
1.权益法下可转损益的其他综合收益	0.00	0.00
2.其他债权投资公允价值变动	0.00	0.00
3.可供出售金融资产公允价值变动损益	0.00	0.00
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	0.00	0.00
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	0.00	0.00
6.其他债权投资信用减值准备	0.00	0.00
7.现金流量套期储备	0.00	0.00
8.外币财务报表折算差额	0.00	0.00

9.其他	7,248.31	0.00
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	0.00	0.00
七、综合收益总额	476,948,048.90	750,040,054.25
归属于母公司所有者的综合收益总额	402,560,185.15	501,962,212.05
归属于少数股东的综合收益总额	74,387,863.75	248,077,842.20
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.15	0.19
（二）稀释每股收益	0.15	0.19

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：-5,157,011.78 元，上期被合并方实现的净利润为：19,491,688.54 元。

法定代表人：田俊彦

主管会计工作负责人：沈启盟

会计机构负责人：曾鹏

4、母公司利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	162,327,167.71	304,946,226.58
减：营业成本	125,950,179.69	269,467,073.16
税金及附加	3,636,283.60	2,306,788.75
销售费用	836,217.74	1,401,977.08
管理费用	92,965,786.49	42,261,898.48
研发费用	0.00	0.00
财务费用	162,951,532.76	45,770,670.61
其中：利息费用	294,059,401.98	93,680,678.64
利息收入	134,305,812.76	47,299,193.66
加：其他收益	30,819.84	180,316.63
投资收益（损失以“-”号填列）	417,540,095.41	213,707,843.72
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	17,540,095.41	13,707,843.72
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-65,544,330.37	0.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	-2,466,492.02
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-12,540.84	419,601.08

二、营业利润（亏损以“－”号填列）	128,001,211.47	155,579,087.91
加：营业外收入	13,176,217.02	5,837,629.97
减：营业外支出	61,243.65	135,318.00
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	141,116,184.84	161,281,399.88
减：所得税费用	0.00	0.00
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	141,116,184.84	161,281,399.88
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	141,116,184.84	161,281,399.88
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）	0.00	0.00
五、其他综合收益的税后净额	-14,503.35	0.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00
1.重新计量设定受益计划变动额	0.00	0.00
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	0.00	0.00
3.其他权益工具投资公允价值变动	0.00	0.00
4.企业自身信用风险公允价值变动	0.00	0.00
5.其他	0.00	0.00
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-14,503.35	0.00
1.权益法下可转损益的其他综合收益	0.00	0.00
2.其他债权投资公允价值变动	0.00	0.00
3.可供出售金融资产公允价值变动损益	0.00	0.00
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	0.00	0.00
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	0.00	0.00
6.其他债权投资信用减值准备	0.00	0.00
7.现金流量套期储备	0.00	0.00
8.外币财务报表折算差额	0.00	0.00
9.其他	-14,503.35	0.00
六、综合收益总额	141,101,681.49	161,281,399.88
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	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	9,399,549,356.45	7,402,573,739.44
客户存款和同业存放款项净增加额	0.00	0.00
向中央银行借款净增加额	0.00	0.00
向其他金融机构拆入资金净增加额	0.00	0.00
收到原保险合同保费取得的现金	0.00	0.00
收到再保业务现金净额	0.00	0.00
保户储金及投资款净增加额	0.00	0.00
收取利息、手续费及佣金的现金	0.00	0.00
拆入资金净增加额	0.00	0.00
回购业务资金净增加额	0.00	0.00
代理买卖证券收到的现金净额	0.00	0.00
收到的税费返还	57,589,045.75	21,461,580.05
收到其他与经营活动有关的现金	593,377,467.43	2,177,863,556.00
经营活动现金流入小计	10,050,515,869.63	9,601,898,875.49
购买商品、接受劳务支付的现金	9,207,791,113.69	6,202,752,763.28
客户贷款及垫款净增加额	0.00	0.00
存放中央银行和同业款项净增加额	0.00	0.00
支付原保险合同赔付款项的现金	0.00	0.00
拆出资金净增加额	0.00	0.00
支付利息、手续费及佣金的现金	0.00	0.00
支付保单红利的现金	0.00	0.00
支付给职工以及为职工支付的现金	734,293,148.38	666,984,205.52
支付的各项税费	1,931,840,274.33	1,226,549,835.91
支付其他与经营活动有关的现金	523,276,988.48	747,502,063.10
经营活动现金流出小计	12,397,201,524.88	8,843,788,867.81
经营活动产生的现金流量净额	-2,346,685,655.25	758,110,007.68
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	4,415,629.97	0.00
取得投资收益收到的现金	39,240,850.17	96,303,807.88

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	22,358,349.56	83,798,410.44
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	66,703,979.57	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	3,315,192.70	131,561,388.34
投资活动现金流入小计	136,034,001.97	311,663,606.66
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,268,575,626.84	1,598,447,056.39
投资支付的现金	621,427,610.30	187,921,446.00
质押贷款净增加额	0.00	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	75,631,950.00	1,045,879.42
支付其他与投资活动有关的现金	502,319,896.32	487,937,467.96
投资活动现金流出小计	3,467,955,083.46	2,275,351,849.77
投资活动产生的现金流量净额	-3,331,921,081.49	-1,963,688,243.11
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	136,590,000.00	8,599,990.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	136,590,000.00	8,599,990.00
取得借款收到的现金	18,635,762,837.72	9,648,221,696.12
收到其他与筹资活动有关的现金	1,402,282,784.26	20,000,000.00
筹资活动现金流入小计	20,174,635,621.98	9,676,821,686.12
偿还债务支付的现金	11,431,800,766.37	6,147,707,739.28
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	930,744,212.60	692,647,665.41
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	170,145,501.11	177,979,715.69
支付其他与筹资活动有关的现金	642,467,085.00	61,797,365.00
筹资活动现金流出小计	13,005,012,063.97	6,902,152,769.69
筹资活动产生的现金流量净额	7,169,623,558.01	2,774,668,916.43
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	6,585,042.00	11,818,191.02
五、现金及现金等价物净增加额	1,497,601,863.27	1,580,908,872.02
加：期初现金及现金等价物余额	5,065,099,745.00	3,484,190,872.98
六、期末现金及现金等价物余额	6,562,701,608.27	5,065,099,745.00

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	188,963,423.59	222,561,669.49
收到的税费返还	0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	38,716,688.78	13,928,297.91
经营活动现金流入小计	227,680,112.37	236,489,967.40
购买商品、接受劳务支付的现金	145,359,496.03	125,668,260.53
支付给职工以及为职工支付的现金	54,526,440.93	44,462,856.95
支付的各项税费	13,513,040.72	13,667,675.38
支付其他与经营活动有关的现金	82,090,476.72	33,678,653.77
经营活动现金流出小计	295,489,454.40	217,477,446.63
经营活动产生的现金流量净额	-67,809,342.03	19,012,520.77
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	0.00	752,364,490.59
取得投资收益收到的现金	20,000,000.00	227,535,427.98
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	451,000.00	2,168,556.16
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	1,221,568,309.31	168,327,817.45
投资活动现金流入小计	1,242,019,309.31	1,150,396,292.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	23,146,262.06	2,662,508.37
投资支付的现金	565,678,509.35	1,884,070,764.09
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	3,162,000,000.00	2,900,000.00
投资活动现金流出小计	3,750,824,771.41	1,889,633,272.46
投资活动产生的现金流量净额	-2,508,805,462.10	-739,236,980.28
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	0.00	0.00
取得借款收到的现金	8,703,453,289.37	2,440,662,331.93
收到其他与筹资活动有关的现金	955,990,000.00	0.00

筹资活动现金流入小计	9,659,443,289.37	2,440,662,331.93
偿还债务支付的现金	6,859,597,350.84	1,383,452,711.68
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	301,221,950.76	207,452,486.17
支付其他与筹资活动有关的现金	2,010,250.00	15,000,000.00
筹资活动现金流出小计	7,162,829,551.60	1,605,905,197.85
筹资活动产生的现金流量净额	2,496,613,737.77	834,757,134.08
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-303,183.78	557,386.89
五、现金及现金等价物净增加额	-80,304,250.14	115,090,061.46
加：期初现金及现金等价物余额	223,224,837.69	108,134,776.23
六、期末现金及现金等价物余额	142,920,587.55	223,224,837.69

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											小计			
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		其他		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	2,743,722,207.55	0.00	652,079.14	8,277,411.57	285,290,049.46	0.00	2,335,219,328.14	0.00	8,080,943,588.86	2,714,556,062.34	10,795,499,651.20
加：会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	161,709.59	0.00	0.00	0.00	8,288,989.78	0.00	8,450,699.37	0.00	8,450,699.37
前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
同一控制下企业合并	0.00	0.00	0.00	0.00	45,490,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-2,630,617.03	0.00	42,859,382.97	23,481,766.38	66,341,149.35
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、本年期初余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	2,789,212,207.55	0.00	813,788.73	8,277,411.57	285,290,049.46	0.00	2,340,877,700.89	0.00	8,132,253,671.20	2,738,037,828.72	10,870,291,499.92

三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	-119,475,221.74	0.00	7,248.31	3,837,587.33	14,111,618.48	0.00	388,441,318.36	0.00	279,247,376.08	284,359,944.34	563,607,320.42
（一）综合收益总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,248.31	0.00	0.00	0.00	402,552,936.84	0.00	402,560,185.15	74,387,863.75	476,948,048.90
（二）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	-119,475,221.74	0.00	0.00	-991,359.32	0.00	0.00	0.00	0.00	-120,466,581.06	287,050,706.55	166,584,125.49
1. 所有者投入的普通股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-991,359.32	0.00	0.00	0.00	0.00	-991,359.32	193,469,504.52	192,478,145.20
2. 其他权益工具持有者投入资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额	0.00	0.00	0.00	0.00	8,572,068.99	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8,572,068.99	325,153.44	8,897,222.43
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	-128,047,290.73	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-128,047,290.73	93,256,048.59	-34,791,242.14
（三）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	14,111,618.48	0.00	-14,111,618.48	0.00	0.00	-77,076,188.02	-77,076,188.02

1. 提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	14,111,618.48	0.00	-14,111,618.48	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 提取一般风险准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 对所有者（或股东）的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-11,173,410.24	-11,173,410.24
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-65,902,777.78	-65,902,777.78
（四）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 盈余公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 盈余公积弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

4. 设定受益计划变动额结转留存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5. 其他综合收益结转留存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(五) 专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,846,228.01	0.00	0.00	0.00	0.00	-2,846,228.01	-2,437.94	-2,848,665.95
1. 本期提取	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,545,971.67	0.00	0.00	0.00	0.00	1,545,971.67	61,789.62	1,607,761.29
2. 本期使用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,392,199.68	0.00	0.00	0.00	0.00	-4,392,199.68	-64,227.56	-4,456,427.24
(六) 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、本期期末余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	2,669,736,985.81	0.00	821,037.04	4,439,824.24	299,401,667.94	0.00	2,729,319,019.25	0.00	8,411,501,047.28	3,022,397,773.06	11,433,898,820.34

上期金额

单位：元

项目	2018 年年度														少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益															
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计			
优先股		永续债	其他													

一、上年期末余额	1,877,530,273.00	0.00	0.00	0.00	2,805,629,699.04	0.00	0.00	991,359.32	277,329,817.43	0.00	928,452,175.22	0.00	5,889,933,324.01	818,845,872.12	6,708,779,196.13
加：会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
同一控制下企业合并	0.00	0.00	0.00	0.00	808,834,748.51	0.00	652,079.14	7,490,872.88	0.00	0.00	910,134,555.87	0.00	1,727,112,256.40	1,898,505,138.58	3,625,617,394.98
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、本年期初余额	1,877,530,273.00	0.00	0.00	0.00	3,614,464,447.55	0.00	652,079.14	8,482,232.20	277,329,817.43	0.00	1,838,586,731.09	0.00	7,617,045,580.41	2,717,351,010.70	10,334,396,591.11
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	830,252,240.00	0.00	0.00	0.00	-825,252,240.00	0.00	0.00	-204,820.63	7,960,232.03	0.00	494,001,980.02	0.00	506,757,391.42	20,686,818.02	527,444,209.44
（一）综合收益总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	501,962,212.05	0.00	501,962,212.05	248,077,842.20	750,040,054.25
（二）所有者投入和减少资本	830,252,240.00	0.00	0.00	0.00	-825,252,240.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,000,000.00	8,599,990.00	13,599,990.00

1. 所有者投入的普通股	830,252,240.00	0.00	0.00	0.00	-825,252,240.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,000,000.00	8,599,990.00	13,599,990.00
2. 其他权益工具持有者投入资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(三) 利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,960,232.03	0.00	-7,960,232.03	0.00	0.00	-236,037,901.91	-236,037,901.91	
1. 提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,960,232.03	0.00	-7,960,232.03	0.00	0.00	0.00	0.00	
2. 提取一般风险准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
3. 对所有者（或股东）的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-170,135,124.13	-170,135,124.13	
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-65,902,777.78	-65,902,777.78	

(四) 所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 盈余公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 盈余公积弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5. 其他综合收益结转留存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(五) 专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-204,820.63	0.00	0.00	0.00	0.00	-204,820.63	46,887.73	-157,932.90	
1. 本期提取	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,845,106.05	0.00	0.00	0.00	0.00	1,845,106.05	61,971.40	1,907,077.45	

2. 本期使用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	-2,049,926.68	-15,083.67	-2,065,010.35
(六) 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、本期末余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	2,789,212,207.55	0.00	652,079.14	8,277,411.57	285,290,049.46	0.00	2,332,588,711.11	0.00	8,123,802,971.83	2,738,037,828.72	10,861,840,800.55

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

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

3. 股份支付计入所有者权益的金额	0.00	0.00	0.00	0.00	8,897,222.43	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8,897,222.43
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(三) 利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	14,111,618.48	-14,111,618.48	0.00	0.00
1. 提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	14,111,618.48	-14,111,618.48	0.00	0.00
2. 对所有者（或股东）的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(四) 所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 盈余公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 盈余公积弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5. 其他综合收益结转留存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(五) 专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 本期提取	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 本期使用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(六) 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、本期期末余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	4,300,480,614.06	0.00	2,500.00	0.00	172,578,111.47	201,746,773.28	0.00	7,382,590,511.81

上期金额

单位：元

项目	2018 年年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								

一、上年期末余额	1,877,530,273.00	0.00	0.00	0.00	3,874,695,728.48	0.00	0.00	0.00	150,506,260.96	-81,679,079.59	0.00	5,821,053,182.85
加：会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、本年期初余额	1,877,530,273.00	0.00	0.00	0.00	3,874,695,728.48	0.00	0.00	0.00	150,506,260.96	-81,679,079.59	0.00	5,821,053,182.85
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	830,252,240.00	0.00	0.00	0.00	499,798,483.14	0.00	0.00	0.00	7,960,232.03	153,321,167.85	0.00	1,491,332,123.02
（一）综合收益总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	161,281,399.88		161,281,399.88
（二）所有者投入和减少资本	830,252,240.00	0.00	0.00	0.00	499,798,483.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,330,050,723.14
1. 所有者投入的普通股	830,252,240.00	0.00	0.00	0.00	499,798,483.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,330,050,723.14
2. 其他权益工具持有者投入资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（三）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,960,232.03	-7,960,232.03	0.00	0.00
1. 提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,960,232.03	-7,960,232.03	0.00	0.00
2. 对所有者（或股东）的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（四）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 盈余公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

3. 盈余公积弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5. 其他综合收益结转留存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（五）专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 本期提取	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 本期使用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（六）其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、本期期末余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	4,374,494,211.62	0.00	0.00	0.00	158,466,492.99	71,642,088.26	0.00	7,312,385,305.87

三、公司基本情况

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司（以下简称“本公司”）是一家在中华人民共和国广东省深圳市注册的股份有限公司，于2001年3月1日成立。本公司所发行人民币普通股A股股票，已在深圳证券交易所上市。本公司总部位于深圳市南山区招商街道赤湾社区赤湾六路8号南山开发集团赤湾总部大厦2501。

本公司及其附属子公司（以下简称“本集团”）主要经营活动为：物业租赁，物业管理；供应链管理，物流信息咨询；投资咨询；房地产开发业务；企业管理咨询，财务咨询；经营码头及港口的货物装卸运输以及堆场、仓库及物业租赁业务，代理海上石油后勤服务；活动房屋、金属结构件、建筑材料、设备的生产(由分支机构经营)、销售、租赁及相关服务（涉及资质的凭资质证经营）；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2020年4月28日决议批准。

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，本年度变化情况参见附注八。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

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

2、持续经营

本财务报表以持续经营为基础列报。

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本公司及本集团2019年度财务报表所载财务信息根据下列依照企业会计准则所制定的重要会计政策和会计估计编制。

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团于2019年12月31日的财务状况以及2019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

本集团营业周期为12个月。

4、记账本位币

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

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

同一控制下企业合并

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

不丧失控制权情况下，少数股东权益发生变化作为权益性交易。

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

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

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

8、现金及现金等价物的确定标准

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

9、外币业务和外币报表折算

本集团对于发生的外币交易，将外币金额折算为记账本位币金额。

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

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

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

10、金融工具

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

金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

(1)收取金融资产现金流量的权利届满；

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

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

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

金融资产分类和计量

2019年1月1日以前

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。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：

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，主要是交易性金融资产。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，被指定且为有效套期工具的衍生工具、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。

只有符合以下条件之一，金融资产才可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产：

(1)该项指定可以消除或明显减少由于金融工具计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况。

(2)风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

(3)包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆。

(4)包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具投资，不得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。

企业在初始确认时将某金融资产划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产后，不能重分类为其他类金融资产；其他类金融资产也不能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。

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。

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。

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。

2019年1月1日以后

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

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

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

以摊余成本计量的债务工具投资

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

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

金融负债分类和计量

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

金融资产减值

2019年1月1日以前

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。

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。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。

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。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后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，原确认减值损失予以转回，计入当期损益。

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。

2019年1月1日以后

本集团以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资进行减值处理并确认损失准备。

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

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

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

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

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

金融工具抵销

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

金融资产转移

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

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

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

11、应收票据

参见附注五、10、金融工具。

12、应收账款

参见附注五、10、金融工具。

13、应收款项融资

参见附注五、10、金融工具。

14、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

参见附注五、10、金融工具。

15、存货

存货包括原材料、在产品、产成品、周转材料、开发成本、开发产品等。

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

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

16、债权投资

参见附注五、10、金融工具。

17、其他债权投资

参见附注五、10、金融工具。

18、长期应收款

参见附注五、10、金融工具。

19、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留存收益。除企业合并形成的长期股权投资以外方式取得的长期股权投资，按照下列方法确定初始投资成本：支付现金取得的，以实际支付的购买价款及与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出作为初始投资成本；发行权益性证券取得的，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；通过非货币性资产交换取得的，按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》确定初始投资成本；通过债务重组取得的，按照《企业会计准则第12号——债务重组》确定初始投资成本。

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

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

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

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

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

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

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

20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

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

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

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

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

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

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

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

21、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。固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

(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。

22、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化

的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产或投资性房地产。

23、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。

24、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

无形资产仅在与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。

本集团对无形资产的资产减值会计政策，参见附注五、25、长期资产减值。

(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。

25、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。

26、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。

27、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

职工薪酬，是指本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利和辞退福利。本集团提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

短期薪酬

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。

28、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。

29、股份支付

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

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内每个资产负债表日，本集团根据最新取得的可行权职工人数变动、是否达到规定业绩条件等后续信息对可行权权益工具数量作出最佳估计，以此为基础，按照授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。权益工具的公允价值采用二叉树期权定价模型确定，参见附注十三。

在满足业绩条件和服务期限条件的期间，应确认以权益结算的股份支付的成本或费用，并相应增加资本公积。可行权日之前，于每个资产负债表日为以权益结算的股份支付确认的累计金额反映了等待期已届满的部分以及本集团对最终可行权的权益工具数量的最佳估计。

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

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

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

30、优先股、永续债等其他金融工具

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

子公司发行的该等权益工具列报为少数股东权益。

31、收入

是否已执行新收入准则

是 否

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。

32、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。

33、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。

34、租赁

(1) 经营租赁的会计处理方法

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

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。

35、其他重要的会计政策和会计估计

重大会计判断和估计

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

判断

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

经营租赁——作为出租人

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

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。

折旧和摊销

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

业务模式

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

合同现金流量特征

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

估计的不确定性

以下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。

金融工具减值(2019年1月1日之后)

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

除金融资产之外的非流动资产减值(除商誉外)

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

递延所得税资产

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

存货跌价准备

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

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

估计，本集团需对存货增加计提跌价准备。

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

土地增值税

本集团须缴纳土地增值税。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。

36、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

新金融工具准则

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

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

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

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

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

本集团

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

本公司

	修订前的金融工具确认和计量准则		修订后的金融工具确认和计量准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
应收账款	贷款和应收款	189,938,043.77	摊余成本	193,202,248.79
应收票据	贷款和应收款	25,956,582.92	摊余成本	25,826,800.01
应收票据	贷款和应收款	3,400,669.20	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	3,400,669.20
其他应收款	贷款和应收款	5,004,356,335.81	摊余成本	5,004,339,035.71

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

	按原金融工具准则列示的账面价值	重分类	重新计量	按新金融工具准则列示的账面价值
	2018年12月31日			2019年1月1日
以摊余成本计量的金融资产				

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

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

本集团

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

本公司

计量类别	按原金融工具准则计提损失准备	重新计量	按新金融工具准则计提损失准备
贷款和应收款（原金融工具准则）/以摊余成本计量的金融资产（新金融工具准则）			
应收票据	0.00	129,782.91	129,782.91

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

财务报表列报方式变更

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

上述会计政策变更引起的追溯调整对财务报表的主要影响如下：

本集团
2019年

	会计政策变更前	会计政策变更		会计政策变更后
	2018年12月31日	新金融工具影响		2019年1月1日
		重分类	重新计量	
应收票据	0.00	0.00	-385,635.27	77,127,055.99
应收账款	0.00	0.00	7,959,713.18	936,120,462.09
应收款项融资	0.00	32,341,917.25	0.00	0.00
应收票据及应收账款	1,045,589,435.33	0.00	0.00	(1,045,589,435.33)
其他应收款	1,244,465,394.72	0.00	1,873,843.39	0.00
递延所得税资产	395,940,696.76	0.00	-145,102.03	0.00
其他非流动资产	1,290,176,810.48	0.00	-852,119.90	0.00
应付票据	0.00	0.00	0.00	739,208,815.00
应付账款	0.00	0.00	0.00	970,039,053.81
应付票据及应付账款	1,709,247,868.81	0.00	0.00	-1,709,247,868.81
其他综合收益	652,079.14	0.00	161,709.59	0.00
未分配利润	2,332,588,711.11	0.00	8,288,989.78	0.00

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

本公司
2019年

	会计政策变更前	会计政策变更		会计政策变更后
	2018年12月31日	新金融工具影响		2019年1月1日
		重分类	重新计量	

应收票据	0.00	0.00	-129,782.91	25,956,582.92	25,826,800.01
应收账款	0.00	0.00	3,264,205.02	189,938,043.77	193,202,248.79
应收款项融资	0.00	3,400,669.20	0.00	-	3,400,669.20
应收票据及应收账款	219,295,295.89	0.00	0.00	-219,295,295.89	0.00
其他应收款	5,004,356,335.81	0.00	-17,300.10	0.00	5,004,339,035.71
应付票据	0.00	0.00	0.00	45,504,532.55	45,504,532.55
应付账款	0.00	0.00	0.00	62,751,596.91	62,751,596.91
应付票据及应付账款	108,256,129.46	0.00	0.00	-108,256,129.46	-
其他综合收益	0.00	0.00	17,003.35	0.00	17,003.35
未分配利润	71,642,088.26	0.00	3,100,118.66	0.00	74,742,206.92

（2）重要会计估计变更

适用 不适用

（3）2019 年起执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

合并资产负债表

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	5,172,997,757.06	5,172,997,757.06	0.00
结算备付金	0.00	0.00	0.00
拆出资金	0.00	0.00	0.00
交易性金融资产	0.00	0.00	0.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	0.00	0.00
衍生金融资产	0.00	0.00	0.00
应收票据	109,468,973.24	76,741,420.72	32,727,552.52
应收账款	936,120,462.09	944,080,175.27	-7,959,713.18
应收款项融资	0.00	32,341,917.25	-32,341,917.25
预付款项	57,266,890.84	57,266,890.84	0.00
应收保费	0.00	0.00	0.00
应收分保账款	0.00	0.00	0.00
应收分保合同准备金	0.00	0.00	0.00
其他应收款	1,244,465,394.72	1,246,339,238.11	-1,873,843.39
其中：应收利息	6,182,490.73	6,182,490.73	0.00
应收股利	0.00	0.00	0.00
买入返售金融资产	0.00	0.00	0.00
存货	11,209,693,382.14	11,209,693,382.14	0.00
合同资产	0.00	0.00	0.00
持有待售资产	0.00	0.00	0.00

项目	2018年12月31日	2019年01月01日	调整数
一年内到期的非流动资产	27,363,316.25	27,363,316.25	0.00
其他流动资产	447,124,587.85	447,124,587.85	0.00
流动资产合计	19,204,500,764.19	19,213,948,685.49	-9,447,921.30
非流动资产：			
发放贷款和垫款	0.00	0.00	0.00
债权投资	0.00	0.00	0.00
可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00
其他债权投资	0.00	0.00	0.00
持有至到期投资	0.00	0.00	0.00
长期应收款	81,126,892.53	81,126,892.53	0.00
长期股权投资	980,760,324.93	980,760,324.93	0.00
其他权益工具投资	0.00	0.00	0.00
其他非流动金融资产	0.00	0.00	0.00
投资性房地产	2,871,413,031.36	2,871,413,031.36	0.00
固定资产	2,475,297,599.47	2,475,297,599.47	0.00
在建工程	555,133,098.96	555,133,098.96	0.00
生产性生物资产	0.00	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00	0.00
使用权资产	0.00	0.00	0.00
无形资产	3,821,363,383.61	3,821,363,383.61	0.00
开发支出	0.00	0.00	0.00
商誉	11,133,118.55	11,133,118.55	0.00
长期待摊费用	38,421,458.78	38,421,458.78	0.00
递延所得税资产	395,940,696.76	395,795,594.73	145,102.03
其他非流动资产	1,290,176,810.48	1,289,324,690.58	852,119.90
非流动资产合计	12,520,766,415.43	12,519,769,193.50	997,221.93
资产总计	31,725,267,179.62	31,733,717,878.99	-8,450,699.37
流动负债：			
短期借款	1,814,000,000.00	1,814,000,000.00	0.00
向中央银行借款	0.00	0.00	0.00
拆入资金	0.00	0.00	0.00
交易性金融负债	0.00	0.00	0.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	0.00	0.00	0.00
衍生金融负债	0.00	0.00	0.00
应付票据	739,208,815.00	739,208,815.00	0.00
应付账款	970,039,053.81	970,039,053.81	0.00
预收款项	4,218,784,217.90	4,218,784,217.90	0.00
合同负债	0.00	0.00	0.00
卖出回购金融资产款	0.00	0.00	0.00

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 01 月 01 日	调整数
吸收存款及同业存放	0.00	0.00	0.00
代理买卖证券款	0.00	0.00	0.00
代理承销证券款	0.00	0.00	0.00
应付职工薪酬	101,432,549.71	101,432,549.71	0.00
应交税费	1,663,658,671.29	1,663,658,671.29	0.00
其他应付款	1,574,859,884.03	1,574,859,884.03	0.00
其中：应付利息	64,368,838.52	64,368,838.52	0.00
应付股利	170,145,501.11	170,145,501.11	0.00
应付手续费及佣金	0.00	0.00	0.00
应付分保账款	0.00	0.00	0.00
持有待售负债	0.00	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	2,431,974,507.34	2,431,974,507.34	0.00
其他流动负债	550,677,604.56	550,677,604.56	0.00
流动负债合计	14,064,635,303.64	14,064,635,303.64	0.00
非流动负债：			
保险合同准备金	0.00	0.00	0.00
长期借款	4,032,242,490.66	4,032,242,490.66	0.00
应付债券	385,000,000.00	385,000,000.00	0.00
其中：优先股	0.00	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00	0.00
租赁负债	0.00	0.00	0.00
长期应付款	7,416,046.76	7,416,046.76	0.00
长期应付职工薪酬	0.00	0.00	0.00
预计负债	4,028,422.01	4,028,422.01	0.00
递延收益	159,705,484.05	159,705,484.05	0.00
递延所得税负债	21,293,746.02	21,293,746.02	0.00
其他非流动负债	2,189,104,885.93	2,189,104,885.93	0.00
非流动负债合计	6,798,791,075.43	6,798,791,075.43	0.00
负债合计	20,863,426,379.07	20,863,426,379.07	0.00
所有者权益：			
股本	2,707,782,513.00	2,707,782,513.00	0.00
其他权益工具	0.00	0.00	0.00
其中：优先股	0.00	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00	0.00
资本公积	2,789,212,207.55	2,789,212,207.55	0.00
减：库存股	0.00	0.00	0.00
其他综合收益	652,079.14	813,788.73	-161,709.59
专项储备	8,277,411.57	8,277,411.57	0.00
盈余公积	285,290,049.46	285,290,049.46	0.00
一般风险准备	0.00	0.00	0.00
未分配利润	2,332,588,711.11	2,340,877,700.89	-8,288,989.78

项目	2018年12月31日	2019年01月01日	调整数
归属于母公司所有者权益合计	8,123,802,971.83	8,132,253,671.20	-8,450,699.37
少数股东权益	2,738,037,828.72	2,738,037,828.72	0.00
所有者权益合计	10,861,840,800.55	10,870,291,499.92	-8,450,699.37
负债和所有者权益总计	31,725,267,179.62	31,733,717,878.99	-8,450,699.37

调整情况说明

参见附注五、36、重要会计政策和会计估计变更

母公司资产负债表

单位：元

项目	2018年12月31日	2019年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	223,224,837.69	223,224,837.69	0.00
交易性金融资产	0.00	0.00	0.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	0.00	0.00
衍生金融资产	0.00	0.00	0.00
应收票据	29,357,252.12	25,826,800.01	3,530,452.11
应收账款	189,938,043.77	193,202,248.79	-3,264,205.02
应收款项融资	0.00	3,400,669.20	-3,400,669.20
预付款项	116,136.28	116,136.28	0.00
其他应收款	5,004,356,335.81	5,004,339,035.71	17,300.10
其中：应收利息	40,190,386.12	40,190,386.12	0.00
应收股利	588,363,414.60	588,363,414.60	0.00
存货	55,884,384.46	55,884,384.46	0.00
合同资产	0.00	0.00	0.00
持有待售资产	0.00	0.00	0.00
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	0.00
其他流动资产	6,360,236.90	6,360,236.90	0.00
流动资产合计	5,509,237,227.03	5,512,354,349.04	-3,117,122.01
非流动资产：			
债权投资	0.00	0.00	0.00
可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00
其他债权投资	0.00	0.00	0.00
持有至到期投资	0.00	0.00	0.00
长期应收款	0.00	0.00	0.00
长期股权投资	7,336,788,924.11	7,336,788,924.11	0.00
其他权益工具投资	0.00	0.00	0.00
其他非流动金融资产	0.00	0.00	0.00
投资性房地产	104,897,740.31	104,897,740.31	0.00
固定资产	19,158,991.89	19,158,991.89	0.00
在建工程	0.00	0.00	0.00

生产性生物资产	0.00	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00	0.00
使用权资产	0.00	0.00	0.00
无形资产	232,364,967.17	232,364,967.17	0.00
开发支出	0.00	0.00	0.00
商誉	0.00	0.00	0.00
长期待摊费用	874,007.47	874,007.47	0.00
递延所得税资产	0.00	0.00	0.00
其他非流动资产	1,415,476.07	1,415,476.07	0.00
非流动资产合计	7,695,500,107.02	7,695,500,107.02	0.00
资产总计	13,204,737,334.05	13,207,854,456.06	-3,117,122.01
流动负债：			
短期借款	920,000,000.00	920,000,000.00	0.00
交易性金融负债	0.00	0.00	0.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	0.00	0.00	0.00
衍生金融负债	0.00	0.00	0.00
应付票据	45,504,532.55	45,504,532.55	0.00
应付账款	62,751,596.91	62,751,596.91	0.00
预收款项	1,215,804.51	1,215,804.51	0.00
合同负债	0.00	0.00	0.00
应付职工薪酬	14,207,322.45	14,207,322.45	0.00
应交税费	2,130,835.23	2,130,835.23	0.00
其他应付款	441,527,387.00	441,527,387.00	0.00
其中：应付利息	44,087,160.28	44,087,160.28	0.00
应付股利	0.00	0.00	0.00
持有待售负债	0.00	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	1,734,800,861.64	1,734,800,861.64	0.00
其他流动负债	0.00	0.00	0.00
流动负债合计	3,222,138,340.29	3,222,138,340.29	0.00
非流动负债：			
长期借款	1,667,894,183.03	1,667,894,183.03	0.00
应付债券	0.00	0.00	0.00
其中：优先股	0.00	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00	0.00
租赁负债	0.00	0.00	0.00
长期应付款	0.00	0.00	0.00
长期应付职工薪酬	0.00	0.00	0.00
预计负债	0.00	0.00	0.00
递延收益	0.00	0.00	0.00
递延所得税负债	0.00	0.00	0.00

其他非流动负债	1,002,319,504.86	1,002,319,504.86	0.00
非流动负债合计	2,670,213,687.89	2,670,213,687.89	0.00
负债合计	5,892,352,028.18	5,892,352,028.18	0.00
所有者权益：			
股本	2,707,782,513.00	2,707,782,513.00	0.00
其他权益工具	0.00	0.00	0.00
其中：优先股	0.00	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00	0.00
资本公积	4,374,494,211.62	4,374,494,211.62	0.00
减：库存股	0.00	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	17,003.35	-17,003.35
专项储备	0.00	0.00	0.00
盈余公积	158,466,492.99	158,466,492.99	0.00
未分配利润	71,642,088.26	74,742,206.92	-3,100,118.66
所有者权益合计	7,312,385,305.87	7,315,502,427.88	-3,117,122.01
负债和所有者权益总计	13,204,737,334.05	13,207,854,456.06	-3,117,122.01

调整情况说明

参见附注五、36、重要会计政策和会计估计变更

（4）2019 年起执行新金融工具准则或新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用 不适用

37、其他

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。

利润分配

本公司的现金股利，于股东大会批准后确认为负债。

安全生产费

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

公允价值计量

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

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

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

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

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

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	2018年5月1日之前，应税收入原按17%和11%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税的，于2018年5月1日之后，调整按16%和10%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。2019年4月1日之前，应税收入原按16%和10%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税的，于2019年4月1日之后，调整按13%和9%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。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10%。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10%。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%。增值税小规模纳税人提供应税服务，适用征收率3%。	16%、10%、13%、9%、6%、5%、3%
城市维护建设税	根据国家有关税务法规及当地有关规定，按实际缴纳的流转税的1%、5%、7%的比例计缴城市维护建设税。	1%、5%、7%
企业所得税	按应纳税所得额的5%、15%、16.5%、25%计算企业所得税。	5%、15%、16.5%、25%
教育费附加	根据国家有关税务法规及当地有关规定，按实际缴纳的流转税的3%的比例计缴教育费附加。	3%
地方教育附加	根据国家有关税务法规及当地有关规定，按实际缴纳的流转税的2%的比例计缴地方教育费附加。	2%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除10%-30%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴。	1.2%、12%
土地增值税	以房地产销售收入扣除项目金额为计税依据，按照超率累进税率30%-60%计缴。	30%-60%
个人所得税	根据国家有关税务法规，本集团支付予职工的所得额由本集团按超额累进税率代为扣缴所得税。	
契税	土地使用权及房屋受让金额的3%-5%计缴。	3%-5%
营业税	根据中国有关税务法规，本集团按照属营业税征缴范围的应税收入的3%或5%计缴营业税。自2016年5月1日起，从计缴营业税改为计缴增值税。	3%或5%

2、税收优惠

(1) 增值税税收优惠

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

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

(2) 企业所得税税收优惠

本集团下属华南建材(深圳)有限公司取得深圳市科技创新委员会、深圳市财政委员会、国家税务总局深圳市税务局联合颁发的高新技术企业证书(证书编号:GR201844202116),该高新技术企业资格有效期为2018年至2020年。按《中华人民共和国企业所得税法》和深圳市南山区地方税务局《税务事项通知书》(深地税南备字[2013]208号)的有关规定享受企业所得税优惠政策,本年适用税率为15%。

本集团下属常熟雅致模块化建筑有限公司取得江苏省科学技术厅、江苏省财政厅、国家税务总局常熟市税务局联合颁发的高新技术企业证书(证书编号:GR201932002882),该高新技术企业资格有效期为2019年至2021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%。

本集团下属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。

本集团下属宝湾产城(深圳)有限公司,根据财政部和国家税务总局《关于扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》(财税〔2017〕43号)年应纳税所得额不超过50万元的规定,享受小微企业的税收优惠。2019年企业所得税税率为5%。

本集团下属成都龙泉宝湾国际物流有限公司和成都新都宝湾国际物流有限公司,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,分别经成都市龙泉驿区国家税务局龙国税通[2018]4586号文件和成都市新都新都区国家税务局新都国税通[2018]5169号文件批准,于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。

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

除上述公司外,本公司及其他子公司均执行企业所得税基本税率25%。

(3) 其他税收优惠

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	259,288.80	758,905.54
银行存款	6,564,603,406.03	5,064,340,839.46
其他货币资金	240,681,707.80	107,898,012.06
合计	6,805,544,402.63	5,172,997,757.06
其中:存放在境外的款项总额	97,055,307.25	59,511,395.65
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	240,681,707.80	107,898,012.06

其他说明

于2019年12月31日,本集团存放于境外的货币资金为人民币97,055,307.25元(2018年12月31日:人民币59,511,395.65元)。

于2019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2,852,763,477.16元(2018年12月31日:人民币2,363,069,890.39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。定期存款的存款期分为七天至三年不等,依本集团的现金需求而定,并按照相应的银行定期存款利率取得利息收入。

注:2019年12月31日,本集团银行存款余额为人民币6,564,603,406.03元,其中包括根据《预售资金监管办法》受监管的预收售楼款人民币542,999,611.23元,本集团根据该办法可用于支付工程款、税费及薪酬等;以及计提的利息人民币2,161,086.56元。

2、应收票据

(1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	698,250.06	0.00
商业承兑票据	68,543,601.26	77,127,055.99
减：应收票据坏账准备	-300,731.52	-385,635.27
合计	68,941,119.80	76,741,420.72

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收票据	69,241,851.32	100.00%	300,731.52	0.43%	68,941,119.80	77,127,055.99	100.00%	385,635.27	0.50%	76,741,420.72
其中：										
按信用风险特征组合计提坏账准备	69,241,851.32	100.00%	300,731.52	0.43%	68,941,119.80	77,127,055.99	100.00%	385,635.27	0.50%	76,741,420.72
合计	69,241,851.32	100.00%	300,731.52	0.43%	68,941,119.80	77,127,055.99	100.00%	385,635.27	0.50%	76,741,420.72

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
按信用风险特征组合计提坏账准备	69,241,851.32	300,731.52	0.43%
合计	69,241,851.32	300,731.52	--

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
	385,635.27	0.00	84,903.75	0.00	0.00	300,731.52
合计	385,635.27	0.00	84,903.75	0.00	0.00	300,731.52

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□ 适用 √ 不适用

(3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额

银行承兑票据	0.00	0.00
商业承兑票据	0.00	15,550,918.08
合计	0.00	15,550,918.08

3、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	286,323,292.30	24.75%	18,872,953.68	86.25%	267,450,338.62
其中：										
单项计提坏账准备	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
单项重大并单独计提坏账准备	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	283,733,319.90	24.53%	16,792,332.58	5.92%	266,940,987.32
单项金额不重大但单独计提坏账准备	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	2,589,972.40	0.22%	2,080,621.10	80.33%	509,351.30
按组合计提坏账准备的应收账款	1,097,451,081.69	100.00%	148,132,335.90	13.50%	949,318,745.79	870,420,467.91	75.25%	193,790,631.26	22.26%	676,629,836.65
其中：										
按信用风险特征组合计提坏账准备	1,097,451,081.69	100.00%	148,132,335.90	13.50%	949,318,745.79	870,420,467.91	75.25%	193,790,631.26	22.26%	676,629,836.65
合计	1,097,451,081.69	100.00%	148,132,335.90	13.50%	949,318,745.79	1,156,743,760.21	100.00%	212,663,584.94	18.38%	944,080,175.27

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
按信用风险特征组合计提坏账准备	1,097,451,081.69	148,132,335.90	13.50%
合计	1,097,451,081.69	148,132,335.90	--

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1年以内（含1年）	545,351,156.95
1至2年	401,707,456.67
2至3年	35,479,104.00
3年以上	114,913,364.07
合计	1,097,451,081.69

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
坏账准备	212,663,584.94	8,043,052.10	4,932,423.65	0.00	67,641,877.49	148,132,335.90
合计	212,663,584.94	8,043,052.10	4,932,423.65	0.00	67,641,877.49	148,132,335.90

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	406,075,976.49	37.00%	406,075.98
第二名	45,738,242.46	4.17%	3,920,411.73
第三名	24,464,067.52	2.23%	3,414,253.71
第四名	24,175,163.59	2.20%	2,369,858.83
第五名	16,728,681.23	1.52%	766,537.88
合计	517,182,131.29	47.12%	

4、应收款项融资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收票据融资	35,410,354.75	32,341,917.25
合计	35,410,354.75	32,341,917.25

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

□ 适用 √ 不适用

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

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

根据新金融工具准则，本集团在日常资金管理中将部分银行承兑汇票背书或贴现，管理上述应收票据的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，因此本集团将这些应收票据列报为应收款项融资。

5、预付款项**(1) 预付款项按账龄列示**

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	86,647,293.74	95.00%	53,385,506.50	93.22%
1 至 2 年	3,528,373.54	3.86%	2,801,160.46	4.89%
2 至 3 年	726,834.26	0.80%	668,649.15	1.17%
3 年以上	306,494.64	0.34%	411,574.73	0.72%
合计	91,208,996.18	--	57,266,890.84	--

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：

无

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

于2019年12月31日，本集团预付账款前五名合计数为人民币47,893,740.21元（2018年：人民币20,368,462.24元），占预付账款年末数合计数的比例为52.51%（2018年：35.57%）。

6、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	0.00	6,182,490.73
应收股利	0.00	0.00
其他应收款	1,461,654,837.57	1,240,156,747.38
合计	1,461,654,837.57	1,246,339,238.11

(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	0.00	2,642,425.94
委托贷款	0.00	0.00
债券投资	0.00	0.00
关联方往来款	0.00	3,540,064.79
合计	0.00	6,182,490.73

2) 坏账准备计提情况

适用 不适用

(2) 其他应收款**1) 其他应收款按款项性质分类情况**

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
关联方往来款	950,248,695.60	968,121,986.79
应收股权转让款（注）	181,292,299.00	0.00
押金及保证金	177,662,558.15	195,868,865.06
往来款	135,439,890.08	47,587,982.42
应收暂付款	14,141,922.80	17,098,090.73
备用金	3,865,317.61	6,287,516.02
其他	2,170,611.05	13,385,420.68
合计	1,464,821,294.29	1,248,349,861.70

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额	8,193,114.32	0.00	0.00	8,193,114.32
2019 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
--转入第二阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
--转入第三阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
--转回第二阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
--转回第一阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
本期计提	2,651,000.48	0.00	910,000.00	3,561,000.48
本期转回	-2,017,163.63	0.00	0.00	-2,017,163.63
本期转销	-6,570,494.45	0.00	0.00	-6,570,494.45
本期核销	0.00	0.00	0.00	0.00
其他变动	0.00	0.00	0.00	0.00
2019 年 12 月 31 日余额	2,256,456.72	0.00	910,000.00	3,166,456.72

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□ 适用 √ 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	945,062,123.21
1 至 2 年	306,505,376.38
2 至 3 年	75,034,383.96
3 年以上	138,219,410.74
合计	1,464,821,294.29

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
坏账准备	8,193,114.32	3,561,000.48	2,017,163.63	0.00	6,570,494.45	3,166,456.72
合计	8,193,114.32	3,561,000.48	2,017,163.63	0.00	6,570,494.45	3,166,456.72

注：应收股权转让款为本集团处置子公司海邻机械确认的应收款项。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

2019 年收回或转回坏账准备人民币 2,017,163.63 元（2018 年：人民币 4,669,568.42 元），因处置子公司海邻机械减少坏账准备人民币 6,570,494.45 元。

4) 本期实际核销的其他应收款情况

其他应收款核销说明：

2019年无实际核销的其他应收款（2018年：人民币34,488.00元）。

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	合作方往来款	515,018,510.00	1年以内	35.16%	515,018.51
第二名	合作方往来款	300,900,000.00	1年以内	20.54%	300,900.00
第三名	股权转让款	181,292,299.00	1年以内	12.38%	743,298.43
第四名	合作方往来款	127,550,006.56	1年以内	8.71%	127,550.01
第五名	往来款	76,819,771.45	0-3年以上	5.24%	76,819.77
合计	--	1,201,580,587.01	--	82.03%	1,763,586.72

7、存货

是否已执行新收入准则

是 否

(1) 存货分类

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
原材料	132,113,565.15	5,184,121.86	126,929,443.29	173,160,154.90	5,298,869.61	167,861,285.29
在产品	18,923,182.66	2,489,234.25	16,433,948.41	44,078,075.90	3,703.14	44,074,372.76
库存商品	199,988,434.48	9,878,771.44	190,109,663.04	218,116,217.42	7,898,780.30	210,217,437.12
周转材料	2,050,291.56	158,595.07	1,891,696.49	4,564,049.64	66,241.06	4,497,808.58
委托加工物资	35,773.51	0.00	35,773.51	382,230.88	0.00	382,230.88
开发成本	15,402,769,568.83	0.00	15,402,769,568.83	10,592,250,675.08	0.00	10,592,250,675.08
开发产品	875,353,345.52	0.00	875,353,345.52	190,409,572.43	0.00	190,409,572.43
合计	16,631,234,161.71	17,710,722.62	16,613,523,439.09	11,222,960,976.25	13,267,594.11	11,209,693,382.14

(2) 存货跌价准备

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
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料	5,298,869.61	1,704,730.64	0.00	1,819,478.39	0.00	5,184,121.86
在产品	3,703.14	2,485,531.11	0.00	0.00	0.00	2,489,234.25
库存商品	7,898,780.30	4,970,327.98	0.00	2,990,336.84	0.00	9,878,771.44
周转材料	66,241.06	113,256.58	0.00	20,902.57	0.00	158,595.07
合计	13,267,594.11	9,273,846.31	0.00	4,830,717.80	0.00	17,710,722.62

本年计提、转回存货跌价准备的依据和原因如下：

项目	计提存货跌价准备的依据	本年转回或转销存货跌价准备的原因
原材料	成本与可变现净值孰低计量	存货出售/投入生产
在产品	成本与可变现净值孰低计量	存货出售/投入生产
产成品	成本与可变现净值孰低计量	存货出售
周转材料	成本与可变现净值孰低计量	存货出售

于2019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164,061,069.35元(2018年：人民币165,200,004.64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10.45%(2018年：4.35%至7.8%)。

8、一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的债权投资	134,352,139.99	0.00
一年内到期的其他债权投资	0.00	0.00
一年内到期的长期应收款	88,449.80	27,363,316.25
合计	134,440,589.79	27,363,316.25

9、其他流动资产

是否已执行新收入准则

□ 是 √ 否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
代垫拆迁补偿款	1,132,899,759.06	0.00
待抵扣进项税额	491,617,201.70	275,276,491.56
预缴税费	262,815,934.89	171,848,096.29
一年内到期的债权投资	3,524,029.00	0.00
减：坏账准备	-1,132,900.82	0.00
合计	1,889,724,023.83	447,124,587.85

10、债权投资

单位：元

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

重要的债权投资

单位：元

债权项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日
信托贷款	540,000,000.00	14.88%	14.88%	2022年09月16日	0.00	0.00%	0.00%	
合计	540,000,000.00	—	—	—	—	—	—	—

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

11、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款	305,000.00	4,575.00	300,425.00	126,871,820.10	29,927,447.62	96,944,372.48	
其中：未实现融资收益	59,693.11	0.00	59,693.11	6,445,131.16	0.00	6,445,131.16	
分期收款销售商品	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
分期收款提供劳务	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
保证金	0.00	0.00	0.00	11,545,836.30	0.00	11,545,836.30	
减：一年内到期的融资租赁款	-89,796.75	-1,346.95	-88,449.80	-27,363,316.25	0.00	-27,363,316.25	
合计	215,203.25	3,228.05	211,975.20	111,054,340.15	29,927,447.62	81,126,892.53	--

坏账准备减值情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额	29,927,447.62	0.00	0.00	29,927,447.62
2019 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
--转入第二阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
--转入第三阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
--转回第二阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
--转回第一阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
本期计提	3,228.05	0.00	0.00	3,228.05
本期转回	0.00	0.00	0.00	0.00
本期转销	0.00	0.00	0.00	0.00
本期核销	0.00	0.00	0.00	0.00
其他变动	29,927,447.62	0.00	0.00	29,927,447.62
2019 年 12 月 31 日余额	3,228.05	0.00	0.00	3,228.05

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

本集团长期应收款中融资租赁款的折现率为17.58%（2018年12月31日：5.64%）。

于2019年12月31日，上述融资租赁应收款中未实现融资收益为人民币59,693.11元（2018年12月31日：人民币6,445,131.16元）。

12、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动								期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
惠州市惠阳半岛新城市物业管理有限公司(注)	3,069,245.69	0.00	480,775.66	0.00	0.00	0.00	2,588,470.03	0.00	0.00	0.00	0.00
武汉南山华中投资发展有限公司	153,000,000.00	0.00	0.00	-1,727,636.26	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	151,272,363.74	0.00
武汉光合运力体育发展有限责任公司	900,000.00	0.00	0.00	136,119.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,036,119.40	0.00
小计	156,969,245.69	0.00	480,775.66	-1,591,516.86	0.00	0.00	2,588,470.03	0.00	0.00	152,308,483.14	0.00
二、联营企业											
中开财务有限公司	305,105,365.66	0.00	0.00	36,280,010.63	0.00	0.00	20,000,000.00	0.00	0.00	321,385,376.29	0.00
深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	328,541,944.78	0.00	0.00	-18,739,915.22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	309,802,029.56	0.00
苏州招商南山地产有限公司	118,691,988.02	0.00	0.00	4,909,889.67	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	123,601,877.69	0.00
苏州联鑫置业有限公司	2,939,423.40	3,255,256.85	0.00	-4,957,012.29	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,237,667.96	0.00
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	19,925,587.32	0.00	0.00	-2,178,870.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17,746,717.07	0.00
苏州宏景置业有限公司	8,904,166.96	0.00	0.00	-2,567,753.76	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,336,413.20	0.00
四川文轩宝湾供应链有限公司	39,682,603.10	0.00	0.00	-707,263.31	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	38,975,339.79	0.00
成都青白江宝湾国际物流有限公司	0.00	14,372,353.45	0.00	-108,997.11	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	14,263,356.34	0.00
成都中德颐年置业有限公司	0.00	60,000,000.00	0.00	-4,843,691.48	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	55,156,308.52	0.00
宁波和崇房地产信息咨询有限公司	0.00	490,000.00	0.00	-490,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
深圳赤湾海洋石油工程有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
小计	823,791,079.24	78,117,610.30	0.00	6,596,396.88	0.00	0.00	20,000,000.00	0.00	0.00	888,505,086.42	0.00
合计	980,760,324.93	78,117,610.30	480,775.66	5,004,880.02	0.00	0.00	22,588,470.03	0.00	0.00	1,040,813,569.56	0.00

其他说明：本集团下属深圳市赤湾物业管理有限公司与深圳市海联物业管理有限公司于 2019 年 1 月 30 日签订股权转让协议，以人民币 4,500,000.00 元出售其所持有惠州市惠阳半岛新城市物业管理有限公司的 50% 股权，处置日为 2019 年 10 月 31 日。

13、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产权益工具投资	3,729,838.18	0.00
合计	3,729,838.18	0.00

14、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	3,467,869,260.70			3,467,869,260.70
2.本期增加金额	823,812,423.10			823,812,423.10
(1) 外购	0.00			0.00
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	823,812,423.10			823,812,423.10
(3) 企业合并增加	0.00			0.00
3.本期减少金额	435,783.98			435,783.98
(1) 处置	435,783.98			435,783.98
(2) 其他转出	0.00			0.00
4.期末余额	4,291,245,899.82			4,291,245,899.82
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	596,456,229.34			596,456,229.34
2.本期增加金额	127,594,034.55			127,594,034.55
(1) 计提或摊销	123,652,537.87			123,652,537.87
(2) 固定资产转入	3,941,496.68			3,941,496.68
3.本期减少金额	4,543.05			4,543.05
(1) 处置	4,543.05			4,543.05
(2) 其他转出	0.00			0.00
4.期末余额	724,045,720.84			724,045,720.84
三、减值准备				
1.期初余额	0.00			0.00
2.本期增加金额	0.00			0.00
(1) 计提	0.00			0.00
3、本期减少金额	0.00			0.00
(1) 处置	0.00			0.00
(2) 其他转出	0.00			0.00
4.期末余额	0.00			0.00
四、账面价值	0.00			0.00

1.期末账面价值	3,567,200,178.98			3,567,200,178.98
2.期初账面价值	2,871,413,031.36			2,871,413,031.36

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋及建筑物	1,324,371,488.05	正在办理中
房屋及建筑物	99,783,035.80	房屋建筑物附着的土地无产权证书，详见附注七、17

15、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	2,298,791,600.51	2,475,297,599.47
合计	2,298,791,600.51	2,475,297,599.47

(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	2,355,070,014.92	24,825,163.84	494,573,205.23	385,729,799.13	46,520,810.14	209,980,494.58	46,157,573.55	3,562,857,061.39
2.本期增加金额								
（1）购置	1,963,697.42	3,152,073.84	0.00	13,732,724.21	858,262.64	15,942,145.60	0.00	35,648,903.71
（2）在建工 程转入	158,723,147.44	0.00	0.00	15,828,757.54	0.00	19,072,321.17	0.00	193,624,226.15
（3）企业合 并增加								
（4）从存货转入	1,391,163.52	1,136,049.49	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,527,213.01
（5）处置或报废	0.00	6,952,500.24	0.00	6,988,534.34	6,367,055.05	3,566,144.44	0.00	23,874,234.07
（6）转出至投资 性房地产	38,000,666.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	38,000,666.03
（7）本年处置子 公司	226,280.00	0.00	494,573,205.23	0.00	1,212,734.00	1,243,340.33	0.00	497,255,559.56
3.本期减少金额								
（1）处置或 报废								
4.期末余额	2,478,921,077.27	22,160,786.93	0.00	408,302,746.54	39,799,283.73	240,185,476.58	46,157,573.55	3,235,526,944.60
二、累计折旧								
1.期初余额	387,539,924.28	10,924,898.91	193,594,167.54	199,340,506.41	36,182,876.43	115,967,583.29	37,560,256.77	981,110,213.63
2.本期增加金额								
（1）计提	107,358,982.02	791,643.31	3,097,922.85	32,760,448.91	2,751,212.07	16,571,281.84	811,166.96	164,142,657.96
（2）处置或报废	0.00	1,976,035.91	0.00	5,459,223.64	5,761,365.91	2,947,899.16	0.00	16,144,524.62

(3) 转出至投资性房地产	3,941,496.68	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,941,496.68
(4) 本年处置子公司	179,932.18	0.00	196,692,090.39	0.00	939,312.55	1,078,827.64	0.00	198,890,162.76
3.本期减少金额								
(1) 处置或报废								
4.期末余额	490,777,477.44	9,740,506.31	0.00	226,641,731.68	32,233,410.04	128,512,138.33	38,371,423.73	926,276,687.53
三、减值准备								
1.期初余额	0.00	8,640,906.37	94,639,516.26	3,168,825.66	0.00	0.00	0.00	106,449,248.29
2.本期增加金额								
(1) 计提	215,391.88	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	215,391.88
(2) 处置或报废	0.00	1,566,467.35	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,566,467.35
(3) 本年处置子公司	0.00	0.00	94,639,516.26	0.00	0.00	0.00	0.00	94,639,516.26
3.本期减少金额								
(1) 处置或报废								
4.期末余额	215,391.88	7,074,439.02	0.00	3,168,825.66	0.00	0.00	0.00	10,458,656.56
四、账面价值								
1.期末账面价值	1,987,928,207.95	5,345,841.60	0.00	178,492,189.20	7,565,873.69	111,673,338.25	7,786,149.82	2,298,791,600.51
2.期初账面价值	1,967,530,090.64	5,259,358.56	206,339,521.43	183,220,467.06	10,337,933.71	94,012,911.29	8,597,316.78	2,475,297,599.47

(2) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
经营租赁集成房屋构件	5,345,841.60

(3) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	3,820,109.74	房屋建筑物附着的土地无产权证书，详见附注七、17
房屋及建筑物	209,521,240.59	正在办理中

16、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	2,335,226,303.05	555,133,098.96
合计	2,335,226,303.05	555,133,098.96

(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
无锡供应链物流园工程	309,662,760.01		309,662,760.01	7,660,892.95		7,660,892.95
三水宝湾物流园工程	271,960,643.67		271,960,643.67	55,175,138.07		55,175,138.07
江苏宝湾物流园工程	253,615,309.18		253,615,309.18	1,225,168.37		1,225,168.37
郑州宝海宝湾物流园工程	231,343,299.03		231,343,299.03	1,532,753.02		1,532,753.02
西彭宝湾物流园工程	171,406,028.40		171,406,028.40	7,912,516.24		7,912,516.24
嘉兴供应链物流园工程	160,097,929.38		160,097,929.38	17,858,732.89		17,858,732.89
广汉宝湾物流园工程	143,321,704.33		143,321,704.33	1,665,675.08		1,665,675.08
珞璜宝湾物流园工程	142,407,986.59		142,407,986.59	59,450,012.42		59,450,012.42
西安宝湾物流园工程	113,497,501.98		113,497,501.98	10,693,148.76		10,693,148.76
青山宝湾物流园工程	94,844,855.36		94,844,855.36	2,787,249.94		2,787,249.94
滨港宝湾物流园工程二期	75,693,513.35		75,693,513.35	204,822.49		204,822.49
望城宝湾物流园工程	74,876,043.73		74,876,043.73	345,426.07		345,426.07
滇中宝湾国际智慧物流港项目	59,107,715.25		59,107,715.25	152,017.98		152,017.98
淮安宝湾物流园工程	35,927,245.60		35,927,245.60	0.00		0.00
长沙雨花物流园工程	35,419,740.62		35,419,740.62	7,823,604.08		7,823,604.08
南海宝湾物流园工程	21,680,850.25		21,680,850.25	17,325,216.26		17,325,216.26
新津宝湾物流园工程	18,502,926.64		18,502,926.64	16,008,084.11		16,008,084.11
余姚宝湾物流园工程	17,395,107.59		17,395,107.59	677,122.64		677,122.64
镇海宝湾物流园工程	13,129,867.21		13,129,867.21	0.00		0.00

津南宝湾物流园工程	8,649,062.86		8,649,062.86	0.00		0.00
咸阳宝湾物流园工程	536,736.98		536,736.98	33,530,799.74		33,530,799.74
成都油气基地工程	312,564.86		312,564.86	32,975,704.87		32,975,704.87
双龙宝湾物流园工程	288,996.25		288,996.25	136,066,347.99		136,066,347.99
德清宝湾物流园工程	198,616.54		198,616.54	88,989,244.09		88,989,244.09
江阴宝湾物流园工程	417,294.22		417,294.22	38,495,534.42		38,495,534.42
其他零星工程	80,932,003.17		80,932,003.17	16,577,886.48		16,577,886.48
合计	2,335,226,303.05		2,335,226,303.05	555,133,098.96		555,133,098.96

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定 资产金额	本期其他减少 金额	期末余额	工程累计投入 占预算比例	工程进 度	利息资本化 累计金额	其中：本期利息 资本化金额	本期利息 资本化率	资金来源
无锡供应链物流园工程	600,108,432.00	7,660,892.95	302,001,867.06	0.00	0.00	309,662,760.01	51.60%	51.60%	189,845.96	189,845.96	5.23%	金融机构贷款
三水宝湾物流园工程	280,293,007.50	55,175,138.07	216,785,505.60	0.00	0.00	271,960,643.67	98.67%	98.67%	3,211,760.14	3,211,760.14	5.16%	其他
江苏宝湾物流园工程	596,205,402.00	1,225,168.37	252,390,140.81	0.00	0.00	253,615,309.18	42.54%	42.54%	0.00	0.00	0.00%	其他
郑州宝海物流园工程	533,634,900.00	1,532,753.02	229,810,546.01	0.00	0.00	231,343,299.03	43.35%	43.35%	68,566.67	68,566.67	5.23%	其他
西彭宝湾物流园工程	245,006,664.00	7,912,516.24	163,493,512.16	0.00	0.00	171,406,028.40	69.96%	69.96%	2,318,561.15	2,318,561.15	5.23%	其他
嘉兴供应链物流园工程	238,182,400.00	17,858,732.89	142,239,196.49	0.00	0.00	160,097,929.38	67.22%	67.22%	0.00	0.00	0.00%	其他
广汉宝湾物流园工程	361,292,162.00	1,665,675.08	141,656,029.25	0.00	0.00	143,321,704.33	39.67%	39.67%	86,547.24	86,547.24	5.23%	其他
珞璜宝湾物流园工程	211,839,638.00	59,450,012.42	108,979,905.50	0.00	-26,021,931.33	142,407,986.59	79.51%	79.51%	7,289,047.89	7,289,047.89	5.22%	其他
西安宝湾物流园工程	263,071,450.00	10,693,148.76	102,804,353.22	0.00	0.00	113,497,501.98	43.14%	43.14%	152,268.66	152,268.66	5.23%	金融机构贷款
青山宝湾物流园工程	515,483,955.00	2,787,249.94	92,057,605.42	0.00	0.00	94,844,855.36	18.40%	18.40%	0.00	0.00	0.00%	其他

滨港宝湾物流园工程二期	221,702,736.50	204,822.49	75,488,690.86	0.00	0.00	75,693,513.35	12.42%	12.42%	107,231.85	107,231.85	5.52%	其他
望城宝湾物流园工程	150,827,400.00	345,426.07	74,530,617.66	0.00	0.00	74,876,043.73	49.64%	49.64%	0.00	0.00	0.00%	其他
滇中宝湾国际智慧物流港项目	193,276,800.00	152,017.98	58,955,697.27	0.00	0.00	59,107,715.25	30.58%	30.58%	0.00	0.00	0.00%	其他
淮安宝湾物流园工程	146,170,000.00	0.00	35,927,245.60	0.00	0.00	35,927,245.60	24.58%	24.58%	0.00	0.00	0.00%	其他
长沙雨花物流园工程	278,130,341.15	7,823,604.08	27,596,136.54	0.00	0.00	35,419,740.62	12.73%	12.73%	128,881.51	128,881.51	5.23%	其他
南海宝湾物流园工程	51,550,000.00	17,325,216.26	5,828,361.26	1,472,727.27	0.00	21,680,850.25	42.06%	42.06%	0.00	0.00	0.00%	其他
新津宝湾物流园工程	180,738,492.00	16,008,084.11	2,494,842.53	0.00	0.00	18,502,926.64	10.24%	10.24%	0.00	0.00	0.00%	其他
余姚宝湾物流园工程	520,470,400.00	677,122.64	16,717,984.95	0.00	0.00	17,395,107.59	3.34%	0.03%	3,519,123.48	3,519,123.48	5.23%	金融机构贷款
镇海宝湾物流园工程	364,980,000.00	0.00	13,129,867.21	0.00	0.00	13,129,867.21	0.88%	0.01%	326,196.21	326,196.21	5.23%	金融机构贷款
津南宝湾物流园工程	24,150,000.00	0.00	8,649,062.86	0.00	0.00	8,649,062.86	18.72%	0.19%	0.00	0.00	0.00%	其他
咸阳宝湾物流园工程	420,960,000.00	33,530,799.74	23,195,101.60	9,712,047.82	46,477,116.54	536,736.98	100.00%	1.00%	5,885,268.71	12,031.92	5.51%	金融机构贷款

江阴宝湾物流园工程	267,280,000.00	38,495,534.42	49,009,996.75	62,327,066.24	24,761,170.71	417,294.22	100.00%	1.00%	0.00	0.00	0.00%	其他
成都油气基地工程	203,189,600.00	32,975,704.87	75,236,367.38	0.00	107,899,507.39	312,564.86	87.00%	0.87%	0.00	0.00	0.00%	其他
双龙宝湾物流园工程	168,220,000.00	136,066,347.99	26,540,259.96	56,897,082.91	105,420,528.79	288,996.25	96.66%	0.97%	472,771.88	472,771.88	5.23%	其他
德清宝湾物流园工程	145,740,000.00	88,989,244.09	12,312,031.22	52,318,772.38	48,783,886.39	198,616.54	100.00%	1.00%	0.00	0.00	0.00%	其他
其他零星工程		16,577,886.48	80,274,180.12	10,896,529.53	5,023,533.90	80,932,003.17	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00%	其他
合计	7,182,503,780.15	555,133,098.96	2,338,105,105.29	193,624,226.15	312,343,812.39	2,335,226,303.05	--	--	23,756,071.35	17,882,834.56		--

17、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件及其他	合计
一、账面原值					
1.期初余额	4,452,636,304.63			63,187,820.37	4,515,824,125.00
2.本期增加金额				0.00	0.00
(1) 购置	385,552,124.43			13,923,253.87	399,475,378.30
(2) 内部研发	0.00			0.00	0.00
(3) 企业合并增加	0.00			0.00	0.00
其他	166,070,584.26			0.00	166,070,584.26
(4) 存货转入	3,374,069.23			0.00	3,374,069.23
(5) 处置	0.00			0.00	0.00
3.本期减少金额	0.00			0.00	0.00
(1) 处置	0.00			822,373.00	822,373.00
4.期末余额	5,007,633,082.55			76,288,701.24	5,083,921,783.79
二、累计摊销					
1.期初余额	660,149,858.06			34,310,883.33	694,460,741.39
2.本期增加金额	0.00				
(1) 计提	96,531,860.35			5,517,276.25	102,049,136.60
其他	725,708.13			0.00	725,708.13
3.本期减少金额	0.00			0.00	0.00
(1) 处置	0.00			822,373.00	822,373.00
4.期末余额	757,407,426.54			39,005,786.58	796,413,213.12
三、减值准备	0.00			0.00	0.00
1.期初余额	0.00			0.00	0.00
2.本期增加金额	0.00			0.00	0.00
(1) 计提	0.00			0.00	0.00
3.本期减少金额	0.00			0.00	0.00
(1) 处置	0.00			0.00	0.00
	0.00			0.00	0.00
4.期末余额	0.00			0.00	0.00
四、账面价值					
1.期末账面价值	4,250,225,656.01			37,282,914.66	4,287,508,570.67
2.期初账面价值	3,792,486,446.57			28,876,937.04	3,821,363,383.61

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 0.22%。

(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	120,311,935.30	正在办理中
土地使用权	214,369,734.44	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2019年12月31日止，南山集团尚未取得上述土地及码头的产权证。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2019年12月31日止，南山集团尚未取得上述土地的土地使用权证。

18、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
成都雅致集成房屋有限公司	1,330,337.45	0.00	0.00	0.00	0.00	1,330,337.45
深圳市海邻机械设备有限公司	52,988,485.64	0.00	0.00	52,988,485.64	0.00	0.00
天津市津南区宝湾国际物流有限公司	11,133,118.55	0.00	0.00	0.00	0.00	11,133,118.55
合计	65,451,941.64	0.00	0.00	52,988,485.64	0.00	12,463,456.00

(2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
成都雅致集成房屋有限公司	1,330,337.45	0.00	0.00	0.00	0.00	1,330,337.45
深圳市海邻机械设备有限公司	52,988,485.64	0.00	0.00	52,988,485.64	0.00	0.00
合计	54,318,823.09	0.00	0.00	52,988,485.64	0.00	1,330,337.45

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

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

物流园资产组组合主要由投资性房地产、固定资产及无形资产组成，与购买日所确定的资产组组合一致。物流园资产组组合账面价值为人民币180,305,202.33元。可收回金额采用资产组的预计未来现金流量的现值，根据管理层批准的5年期财务预算基础上的现金流量预测来确定。该资产组内收入增长率分别是5%、5%、5%、5%、5%。现金流量预测所用的税前折现率为11%，5年以后的现金流量增长率为3%。本集团认为，基于公司的业务，这个折现率及永续增长率是合理的。

以下说明了管理层为进行商誉的减值测试，在确定现金流量预测时作出的关键假设：

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

折现率 — 采用的折现率是反映相关资产组特定风险的税前折现率。

分配至上述资产组的关键假设的金额与本集团历史经验及外部信息一致。

19、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
经营租入固定资产改良支出	21,011,950.37	21,709,582.14	8,654,463.66	0.00	34,067,068.85
资质认证费	2,969,986.50	1,565,012.06	1,511,079.88	0.00	3,023,918.68
塔机管理费	74,983.94	0.00	74,983.94	0.00	0.00
租赁费及其他	14,364,537.97	474,380.78	2,271,148.43	0.00	12,567,770.32
合计	38,421,458.78	23,748,974.98	12,511,675.91	0.00	49,658,757.85

20、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	50,225,949.54	7,629,753.97	50,843,282.44	7,788,576.14
内部交易未实现利润	0.00	0.00	0.00	0.00
可抵扣亏损	451,017,229.16	109,878,105.08	341,996,813.05	82,089,586.10
预提土地增值税	416,190,912.16	104,047,728.04	1,224,250,138.09	306,062,534.52
公允价值变动	1,067,061.84	266,765.46	0.00	0.00
其他	1,873,440.12	468,360.03	0.00	0.00
合计	920,374,592.82	222,290,712.58	1,617,090,233.58	395,940,696.76

(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	78,964,480.04	19,741,120.01	83,059,101.20	20,764,775.30
其他债权投资公允价值变动	0.00	0.00	0.00	0.00
其他权益工具投资公允价值变动	0.00	0.00	0.00	0.00
折旧与摊销差异	2,823,350.56	705,837.64	2,115,882.88	528,970.72
合计	81,787,830.60	20,446,957.65	85,174,984.08	21,293,746.02

(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	0.00	222,290,712.58	0.00	395,795,594.73
递延所得税负债	0.00	20,446,957.65	0.00	21,293,746.02

(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	132,010,767.05	329,991,263.39
可抵扣亏损	1,902,360,231.27	1,693,692,712.91
合计	2,034,370,998.32	2,023,683,976.30

(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	261,620,197.19	210,006,467.31	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。
2019 年	0.00	382,912,470.53	
2020 年	382,336,772.11	382,381,896.26	
2021 年	178,843,896.50	178,864,717.57	
2022 年	201,156,661.90	205,732,927.73	
2023 年	329,672,488.38	333,794,233.51	
2024 年	548,730,215.19	0.00	
合计	1,902,360,231.27	1,693,692,712.91	--

21、其他非流动资产

是否已执行新收入准则

 是 否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
代垫拆迁补偿款(注 1)	0.00	851,266,715.10
资产购置款(注 2)	321,742,219.00	306,645,777.18
预付土地款	252,935,286.90	93,805,045.76
土地使用权履约保证金	22,986,563.20	26,066,563.20
其他	11,509,753.86	11,540,589.34
合计	609,173,822.96	1,289,324,690.58

其他说明：

注1：代垫拆迁补偿款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，本年预计将于一年内收回。

注2：余额系本集团预付的资产购置款。

22、短期借款**(1) 短期借款分类**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
保证借款	700,824,083.33	1,114,000,000.00
信用借款	1,251,721,729.16	700,000,000.00
合计	1,952,545,812.49	1,814,000,000.00

短期借款分类的说明：

于2019年12月31日，上述借款的年利率为4.35%至5.40%(2018年12月31日：4.51%至5.40%)。

注1：保证借款由本公司及南山集团提供担保。

23、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	71,756,369.76	510,926,240.23
银行承兑汇票	112,400,005.12	228,282,574.77
合计	184,156,374.88	739,208,815.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

24、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付地价款	1,254,104,080.00	5,203,306.11
应付材料及工程款	794,640,892.26	964,835,747.70
合计	2,048,744,972.26	970,039,053.81

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
供应商 1	12,858,490.07	工程尾款（质保金）
供应商 2	2,005,451.99	工程尾款（质保金）
供应商 3	1,334,767.37	工程尾款（质保金）
供应商 4	1,326,582.99	未结算
供应商 5	1,060,944.48	未结算
合计	18,586,236.90	--

25、预收款项

是否已执行新收入准则

是 否

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
货款	70,398,563.13	86,818,029.83
租金	16,126,423.23	8,976,487.20
购房款	6,047,456,587.81	4,107,056,483.57
物业管理费	22,358,042.42	15,933,217.30
合计	6,156,339,616.59	4,218,784,217.90

(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	2,079,212,971.00	尚未结算的预收房款
南山 合肥新展	915,519,674.00	尚未结算的预收房款
南山 新程	565,140,354.00	尚未结算的预收房款
南山 白鹤天池	546,186,387.00	尚未结算的预收房款
南山 空港新城	32,730,945.00	尚未结算的预收房款
合计	4,138,790,331.00	--

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
预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
1	南山 维拉	2,578,068,630.80	2,079,212,971.00	2020 年 10 月 31 日	93.00%
2	梅溪一方	0.00	1,442,342,973.00	2020 年 11 月 30 日	87.00%
3	南山 合肥新展	232,206,124.00	915,519,674.00	2020 年 08 月 31 日	76.00%
4	南山 新程	723,791,633.00	565,140,354.00	2020 年 12 月 31 日	61.00%
5	南山 白鹤天池	302,444,569.00	546,186,387.00	2020 年 11 月 30 日	87.00%

26、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	93,944,496.26	686,399,777.49	664,879,831.58	115,464,442.17
二、离职后福利-设定提存计划	525,769.43	47,240,827.67	47,134,607.14	631,989.96
三、辞退福利	6,962,284.02	25,370,755.05	22,278,709.66	10,054,329.41
四、一年内到期的其他福利	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	101,432,549.71	759,011,360.21	734,293,148.38	126,150,761.54

(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	75,333,820.79	603,210,282.50	582,882,386.08	95,661,717.21

2、职工福利费	177,938.92	26,832,938.17	26,425,467.19	585,409.90
3、社会保险费	141,185.45	16,909,945.85	16,934,494.46	116,636.84
其中：医疗保险费	92,874.97	14,151,906.40	14,176,902.41	67,878.96
工伤保险费	29,538.48	1,160,214.76	1,152,940.68	36,812.56
生育保险费	18,772.00	1,597,824.69	1,604,651.37	11,945.32
4、住房公积金	158,045.11	27,092,156.51	26,950,697.85	299,503.77
5、工会经费和职工教育经费	18,132,227.20	10,115,742.72	9,447,355.11	18,800,614.81
6、短期带薪缺勤	0.00	0.00	0.00	0.00
7、短期利润分享计划	0.00	0.00	0.00	0.00
8. 其他短期薪酬	1,278.79	2,238,711.74	2,239,430.89	559.64
合计	93,944,496.26	686,399,777.49	664,879,831.58	115,464,442.17

(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	394,613.09	39,635,610.47	39,621,243.14	408,980.42
2、失业保险费	10,949.70	1,089,611.46	1,092,847.30	7,713.86
3、企业年金缴费	120,206.64	6,515,605.74	6,420,516.70	215,295.68
合计	525,769.43	47,240,827.67	47,134,607.14	631,989.96

27、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	33,100,127.34	38,442,025.09
消费税	0.00	0.00
企业所得税	179,372,830.58	373,611,765.76
个人所得税	0.00	0.00
城市维护建设税	3,509,737.06	7,670,451.08
教育费附加	1,693,929.18	3,738,010.82
土地增值税	422,192,547.48	1,215,695,890.88
地方教育费附加	897,711.75	2,192,629.56
房产税	13,197,944.67	9,121,997.25
土地使用税	10,131,587.88	7,096,647.97
印花税	1,168,366.06	2,079,819.11
代扣代缴税费	2,792,596.92	1,710,567.67
其他	2,006,729.08	2,298,866.10
合计	670,064,108.00	1,663,658,671.29

28、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	0.00	64,368,838.52
应付股利	11,173,410.24	170,145,501.11
其他应付款	3,345,088,014.06	1,340,345,544.40
合计	3,356,261,424.30	1,574,859,884.03

（1）应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	0.00	0.00
企业债券利息	0.00	25,795,876.59
短期借款应付利息	0.00	0.00
划分为金融负债的优先股\永续债利息	0.00	0.00
借款利息	0.00	38,572,961.93
合计	0.00	64,368,838.52

（2）应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	0.00	0.00
划分为权益工具的优先股\永续债股利	0.00	0.00
应付子公司少数股东股利	11,173,410.24	170,145,501.11

（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	271,263,559.24	242,068,543.52
关联方往来款	544,095,952.21	259,317,263.02
合作方往来款	902,282,784.26	0.00
工程设备款	1,381,430,662.85	476,934,458.25
融资租赁款	0.00	134,941,703.97
股权收购款	90,000,000.00	0.00
其他暂收待付款项	156,015,055.50	227,083,575.64
合计	3,345,088,014.06	1,340,345,544.40

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	116,242,405.03	关联方往来款

往来方 1	11,810,781.59	质保金未到支付时点
往来方 2	6,943,718.17	未达到支付条件
往来方 3	6,330,000.00	保证金未到支付时点
往来方 4	6,304,128.36	保证金未到支付时点
合计	147,631,033.15	--

29、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	1,960,866,139.42	1,056,905,100.00
一年内到期的应付债券	85,000.00	1,059,251,510.48
一年内到期的长期应付款	0.00	18,468,545.70
一年内到期的其他非流动负债	515,140,284.36	297,349,351.16
合计	2,476,091,423.78	2,431,974,507.34

30、其他流动负债

是否已执行新收入准则

□ 是 √ 否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
关联方借款	3,026,466,334.64	550,677,604.56
合计	3,026,466,334.64	550,677,604.56

31、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	100,000,000.00	
抵押借款	897,797,478.07	1,177,000,000.00
保证借款	3,011,466,460.35	1,081,792,490.66
信用借款	4,132,342,746.44	2,830,355,100.00
减：一年内到期的长期借款	-1,960,866,139.42	-1,056,905,100.00
合计	6,180,740,545.44	4,032,242,490.66

长期借款分类的说明：

注1：质押借款以本公司之子公司宝湾物流控股有限公司(“宝湾物流”)境内存单为质押；

注2：抵押借款的抵押情况详见附注七、61；

注3：保证借款由本公司、本公司之子公司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2019年12月31日，上述借款的年利率为3.60%至10.45%(2018年12月31日：4.28%至5.88%)。

32、应付债券

(1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
商业抵押贷款支持证券（CMBS）(注 1)	1,694,750,000.00	0.00
资产支持票据（ABN）(注 2)	385,000,000.00	385,000,000.00
七年期债券	0.00	1,059,251,510.48
减：一年内到期的应付债券	-85,000.00	-1,059,251,510.48
合计	2,079,665,000.00	385,000,000.00

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

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	重分类至一年内到期	期末余额
商业抵押贷款支持证券（CMBS）	1,699,000,000.00	2019/1/18	18 年	1,699,000,000.00	0.00	1,699,000,000.00	86,435,005.49	0.00	4,250,000.00	85,000.00	1,694,665,000.00
资产支持票据（ABN）	385,000,000.00	2018/12/27	3 年	385,000,000.00	385,000,000.00	0.00	21,175,000.00	0.00	0.00	0.00	385,000,000.00
七年债券（品种二）	500,000,000.00	2012/4/10	7 年	491,950,000.00	499,262,510.48	0.00	9,299,041.67	387,489.52	499,650,000.00	0.00	0.00
七年债券（品种三）	570,000,000.00	2012/12/17	7 年	570,000,000.00	559,989,000.00	0.00	30,748,995.94	0.00	559,989,000.00	0.00	0.00
合计	--	--	--	3,145,950,000.00	1,444,251,510.48	1,699,000,000.00	147,658,043.10	387,489.52	1,063,889,000.00	85,000.00	2,079,665,000.00

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

注2：2018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第一期资产支持票据（ABN），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，由深圳市南山房地产开发有限公司持有次级权益，本次发行实际募得资金人民币385,000,000.00元。

33、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	0.00	3,926,851.07
专项应付款	3,162,963.90	3,489,195.69
合计	3,162,963.90	7,416,046.76

(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	0.00	157,337,100.74
减：重分类至其他应付款	0.00	134,941,703.97
一年内到期部分	0.00	18,468,545.70
合计	0.00	3,926,851.07

(2) 专项应付款

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
搬迁补偿款	3,489,195.69	0.00	326,231.79	3,162,963.90	天后宫拆迁补偿款
合计	3,489,195.69	0.00	326,231.79	3,162,963.90	--

34、预计负债

是否已执行新收入准则

 是 否

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	0.00	3,590,388.27	主要系海邻机械涉及未决诉讼造成。
售后回购准备金	438,033.74	438,033.74	主要系集成房屋出售活动板房涉及回购条款造成。
合计	438,033.74	4,028,422.01	--

35、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
与资产相关的政府补助	159,705,484.05	15,730,000.00	6,175,051.12	169,260,432.93	收到与资产相关的政府补助
合计	159,705,484.05	15,730,000.00	6,175,051.12	169,260,432.93	--

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)	72,560,000.00	0.00	0.00	2,418,666.72	0.00	0.00	70,141,333.28	与资产相关
武汉宝湾物流园工程(注 2)	45,094,936.03	0.00	0.00	1,577,071.62	0.00	0.00	43,517,864.41	与资产相关
中央车购税补助资金(注 3)	24,930,555.56	0.00	0.00	833,334.88	0.00	0.00	24,097,220.68	与资产相关

绍兴宝湾物流园工程(注 4)	10,500,000.00	0.00	0.00	379,166.71	0.00	0.00	10,120,833.29	与资产相关
政策性搬迁之资产购置补助(注 5)	4,452,721.97	0.00	0.00	379,733.99	0.00	0.00	4,072,987.98	与资产相关
广州宝湾 A 区物流园工程(注 6)	1,200,000.00	0.00	0.00	75,000.00	0.00	0.00	1,125,000.00	与资产相关
贵阳双龙宝湾华业园区工程(注 7)	0.00	15,730,000.00	0.00	393,249.96	0.00	0.00	15,336,750.04	与资产相关
环保设备补贴款	967,270.49	0.00	0.00	118,827.24	0.00	0.00	848,443.25	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区管委会《关于落实 2016 年度省海洋经济发展专项资金项目补助计划的通知》收到的专项资金，主要用于研发楼、商业楼、办公楼及相关配套设施等的建设；

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

注 6：系本集团之子公司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 年广州市战略性新兴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；

注7：系本集团之子公司贵阳双龙宝湾国际物流有限公司根据贵州双龙航空港经济区管理委员会《贵阳华业联合物流有限公司项目投资协议补充协议》收到的补助资金，用于物流园工程建设；

36、其他非流动负债

是否已执行新收入准则

是 否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收租金	12,319,504.86	13,668,856.02
关联方借款	3,442,311,017.72	2,472,785,381.07
逾期补偿款	190,681,395.00	0.00
其他	899,741.82	0.00
减：一年到期其他非流动负债	-515,140,284.36	-297,349,351.16
合计	3,131,071,375.04	2,189,104,885.93

37、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,707,782,513.00

38、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	0.00	0.00	2,328,417,781.59
其他资本公积	-134,286.61	0.00	4,334,608.37	-4,468,894.98
同一控制下企业合并	750,928,712.57	0.00	123,712,682.36	627,216,030.21
资本公积转增股本	-290,000,000.00	0.00	0.00	-290,000,000.00
股份支付	0.00	8,572,068.99	0.00	8,572,068.99
合计	2,789,212,207.55	8,572,068.99	128,047,290.73	2,669,736,985.81

39、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额					期末余额	
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司		税后归属于少数股东
二、将重分类进损益的其他综合收益	813,788.73	0.00	0.00	0.00	0.00	7,248.31	0.00	821,037.04
外币财务报表折算差额	652,079.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	652,079.14
会计政策变更	161,709.59	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	161,709.59
其他						7,248.31		7,248.31
其他综合收益合计	813,788.73	0.00	0.00	0.00	0.00	7,248.31	0.00	821,037.04

40、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	8,277,411.57	1,545,971.67	5,383,559.00	4,439,824.24
合计	8,277,411.57	1,545,971.67	5,383,559.00	4,439,824.24

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。

41、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	285,290,049.46	14,111,618.48	0.00	299,401,667.94
合计	285,290,049.46	14,111,618.48	0.00	299,401,667.94

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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

42、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	2,335,219,328.14	928,452,175.22

调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	5,658,372.75	910,134,555.87
调整后期初未分配利润	2,340,877,700.89	1,838,586,731.09
加：本期归属于母公司所有者的净利润	402,552,936.84	501,962,212.05
减：提取法定盈余公积	14,111,618.48	7,960,232.03
期末未分配利润	2,729,319,019.25	2,332,588,711.11

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 8,288,989.78 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-2,630,617.03 元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

43、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	7,072,078,304.42	4,839,010,269.27	6,769,977,980.24	4,001,108,982.54
其他业务	165,903,147.36	18,817,269.56	281,700,651.22	26,440,698.75
合计	7,237,981,451.78	4,857,827,538.83	7,051,678,631.46	4,027,549,681.29

是否已执行新收入准则

是 否

其他说明

营业收入按行业列示如下：

	2019年	2018年
房地产业务	5,013,345,114.87	4,786,321,338.16
仓储物流业务	965,991,170.20	753,379,723.83
产城综合开发业务	9,760,614.20	4,301,159.51
制造业业务	1,087,429,864.16	1,243,858,300.77
其他业务	161,454,688.35	263,818,109.19
合计	7,237,981,451.78	7,051,678,631.46

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	南山 维拉	2,031,560,318.28
2	南山 新程	1,693,730,687.16
3	南山 空港新城	496,163,071.56
4	南山 白鹤天池	440,277,452.11
5	成都红牌楼	132,324,625.33

44、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
消费税	0.00	0.00
城市维护建设税	13,634,553.95	24,467,088.82
教育费附加	7,507,869.40	12,318,299.74
资源税	0.00	0.00
房产税	58,934,790.17	44,117,440.61
土地使用税	34,791,084.10	31,493,548.99
车船使用税	75,361.02	805,934.70
印花税	10,113,297.74	12,283,221.19
营业税	0.00	10,456,951.50
土地增值税	222,494,386.90	608,553,775.66
地方教育费附加	3,976,901.49	6,620,604.30
其他	2,011,131.92	1,052,719.77
合计	353,539,376.69	752,169,585.28

45、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	67,818,475.95	59,090,778.52
广告宣传费	40,115,068.86	42,765,888.33
代理中介费	69,001,344.40	40,496,711.52
咨询顾问费	8,864,084.50	9,846,696.80
市场开拓费	7,630,619.04	7,081,556.03
房租水电费	11,829,761.94	7,031,539.16
差旅费	4,968,952.13	5,115,653.89
折旧	3,521,645.89	4,787,164.44
物料消耗费	3,863,296.66	4,038,083.29
汽车使用费	1,509,192.40	2,010,510.20
办公费	1,176,394.39	1,633,619.38
邮电通讯费	972,157.65	859,201.68
其他销售费用	29,515,933.36	36,818,042.64
合计	250,786,927.17	221,575,445.88

46、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	424,329,188.23	340,152,198.62
折旧	25,439,662.78	18,707,280.24
无形资产摊销	47,728,387.39	49,923,076.31
办公费	5,189,398.31	7,551,968.08
房租水电费	39,071,606.05	21,928,150.82

汽车费用	10,649,781.93	10,212,396.31
业务招待费	25,077,469.24	21,179,065.50
差旅费	18,082,191.11	16,006,364.71
邮电通讯费	4,344,543.66	4,027,468.84
顾问咨询费	34,079,643.07	43,945,336.82
宣传费	2,539,595.62	2,999,232.08
其他管理费用	26,615,558.57	29,434,498.56
合计	663,147,025.96	566,067,036.89

47、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	17,316,954.63	14,560,101.38
折旧	377,721.80	374,619.59
长期待摊费用摊销	1,511,079.88	1,950,689.82
资产摊销	1,225,701.60	1,152,549.00
材料费	1,934,874.12	1,959,041.24
房租水电费	1,342,810.21	1,906,527.33
试验检验费	1,133,789.65	498,085.92
其他	413,813.11	324,252.70
合计	25,256,745.00	22,725,866.98

48、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	715,979,030.70	509,723,011.60
减：利息收入	59,259,609.60	43,768,545.07
减：利息资本化金额	272,187,348.80	173,873,886.68
汇兑收益	-6,528,768.29	-12,433,445.23
金融机构手续费	7,376,830.44	1,587,766.79
债券折价摊销	387,489.52	1,369,616.49
合计	385,767,623.97	282,604,517.90

其他说明：

借款费用资本化金额已计入在建工程及存货。

49、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	9,690,271.30	9,752,936.00
增值税加计抵减税收优惠	2,233,862.05	0.00
新型墙体材料销售增值税即征即退	3,823,889.35	2,783,004.10

物流园专项建设奖励	4,843,155.01	1,652,071.68
环保设备补贴款	118,827.24	119,596.18
税收补贴款	0.00	193,341.61
中央车购税补助资金补助	833,334.88	69,444.44
政策性搬迁之停工停业补助	0.00	5,580,732.23
政策性搬迁之资产购置补助	379,733.99	95,578.11
其他	596,346.43	703,412.40
合计	22,519,420.25	20,950,116.75

50、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	5,004,880.02	8,848,647.89
处置长期股权投资产生的投资收益	16,543,650.40	0.00
交易性金融资产在持有期间的投资收益	0.00	0.00
处置交易性金融资产取得的投资收益	0.00	0.00
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	0.00	0.00
持有至到期投资在持有期间的投资收益	0.00	0.00
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	0.00	0.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益	0.00	0.00
处置持有至到期投资取得的投资收益	0.00	0.00
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	0.00	0.00
债权投资在持有期间取得的利息收入	16,652,380.14	0.00
其他债权投资在持有期间取得的利息收入	0.00	0.00
处置其他债权投资取得的投资收益	0.00	0.00
理财产品利息收入	0.00	122,671.23
合计	38,200,910.56	8,971,319.12

51、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	0.00	0.00
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	0.00	0.00
交易性金融负债	0.00	0.00
按公允价值计量的投资性房地产	0.00	0.00
其他非流动金融资产	-1,067,061.82	0.00
合计	-1,067,061.82	0.00

52、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-1,543,836.85	0.00
债权投资减值损失	0.00	0.00
其他债权投资减值损失	0.00	0.00
长期应收款坏账损失	-3,228.05	0.00
合同资产减值损失	0.00	0.00
应收票据坏账损失	84,903.75	0.00
应收账款坏账损失	-3,110,628.45	0.00
应收款项融资坏账损失	-7,248.31	0.00
一年内到期的非流动资产减值损失	-1,346.95	0.00
其他非流动资产减值损失	-280,780.92	0.00
合计	-4,862,165.78	0.00

53、资产减值损失

是否已执行新收入准则

 是 否

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	0.00	-24,177,110.07
二、存货跌价损失	-9,273,846.31	-220,736.23
三、可供出售金融资产减值损失	0.00	0.00
四、持有至到期投资减值损失	0.00	0.00
五、长期股权投资减值损失	0.00	0.00
六、投资性房地产减值损失	0.00	0.00
七、固定资产减值损失	-215,391.88	0.00
八、工程物资减值损失	0.00	0.00
九、在建工程减值损失	0.00	0.00
十、生产性生物资产减值损失	0.00	0.00
十一、油气资产减值损失	0.00	0.00
十二、无形资产减值损失	0.00	0.00
十三、商誉减值损失	0.00	0.00
十四、其他	0.00	0.00
合计	-9,489,238.19	-24,397,846.30

54、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
固定资产处置损益	-705,501.59	11,430,990.13
非流动资产处置收益	0.00	1,004,718.49

合计	-705,501.59	12,435,708.62
----	-------------	---------------

55、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
债务重组利得	0.00	0.00	0.00
非货币性资产交换利得	0.00	0.00	0.00
接受捐赠	0.00	0.00	0.00
逾期补偿款	22,881,767.40	0.00	22,881,767.40
违约金收入	13,931,631.89	1,554,797.66	13,931,631.89
罚款收入	1,602,721.67	584,080.64	1,602,721.67
赔偿费收入	2,908,352.21	241,910.81	2,908,352.21
其他收入	7,672,221.89	8,960,927.30	7,672,221.89
合计	48,996,695.06	11,341,716.41	48,996,695.06

56、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
债务重组损失	0.00	0.00	0.00
非货币性资产交换损失	0.00	0.00	0.00
对外捐赠	0.00	0.00	0.00
非流动资产毁损报废损失	223,616.80	5,204,529.62	223,616.80
公益性捐赠支出	124,441.39	2,173,000.00	124,441.39
赔偿费支出	4,338,460.73	4,679,231.55	4,338,460.73
盘亏毁损损失	119,073.22	114,299.57	119,073.22
罚款支出	3,578,208.01	787,518.25	3,578,208.01
违约金支出	154,329.01	1,968,336.58	154,329.01
其他	5,216,955.90	3,226,146.00	5,216,955.90
合计	13,755,085.06	18,153,061.57	13,755,085.06

57、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	131,895,293.22	593,019,153.30
递延所得税费用	172,658,093.78	-152,924,757.28
合计	304,553,387.00	440,094,396.02

(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	781,494,187.59
按法定/适用税率计算的所得税费用	195,373,546.90
子公司适用不同税率的影响	3,280,682.86
调整以前期间所得税的影响	805,834.31
非应税收入的影响	0.00
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	5,768,087.01
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-17,519,953.40
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	118,096,409.32
归属于合营企业和联营企业的损益	-1,251,220.00
所得税费用	304,553,387.00

其他说明

注1：本集团所得税按在中国境内取得的估计应纳税所得额及适用税率计提。源于其他地区应纳税所得的税项根据本集团经营所在国家/所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。

58、其他综合收益

详见附注七、39、其他综合收益。

59、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	59,740,948.98	38,619,494.76
押金保证金	161,532,681.76	1,789,176,952.57
政府补助	26,107,805.56	55,748,416.78
逾期补偿款	213,563,162.40	0.00
暂收待付款	108,908,811.45	277,896,736.44
其他	23,524,057.28	16,421,955.45
合计	593,377,467.43	2,177,863,556.00

(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	178,969,771.14	156,533,947.26
管理费用	158,648,699.91	149,937,157.10
研发费用	4,825,287.09	4,687,907.19
押金保证金	40,611,930.95	147,123,304.55

应付暂收款	132,025,860.26	199,758,020.42
其他	8,195,439.13	89,461,726.58
合计	523,276,988.48	747,502,063.10

(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	0.00	99,500,000.00
退还的土地履约保证金	0.00	31,938,714.69
施工保证金	3,315,192.70	0.00
理财产品收益	0.00	122,673.65
合计	3,315,192.70	131,561,388.34

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付的其他与投资活动有关的现金		
代垫拆迁款	279,935,923.00	68,256,583.00
关联方往来款	208,825,938.30	385,473,800.00
信托机构保证金	6,000,000.00	0.00
施工保证金	3,958,035.02	0.00
支付的土地保证金	0.00	24,607,084.96
其他	3,600,000.00	9,600,000.00
合计	502,319,896.32	487,937,467.96

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
取得少数股东借款	902,282,784.26	0.00
商业承兑汇票贴现	500,000,000.00	0.00
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	0.00	20,000,000.00
合计	1,402,282,784.26	20,000,000.00

(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
偿还商业承兑汇票贴现款	500,000,000.00	0.00
借款担保保证金	100,000,000.00	0.00
同一控制下企业合并支付的对价	18,439,900.00	0.00

取得少数股东股权支付的现金	16,351,342.00	0.00
支付公司债券相关费用	7,175,843.00	0.00
融资租赁租金	500,000.00	32,057,365.00
发行股份相关的支出	0.00	15,000,000.00
归还联营公司借款	0.00	14,740,000.00
合计	642,467,085.00	61,797,365.00

60、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	476,940,800.59	750,040,054.25
加：资产减值准备	14,351,403.97	24,397,846.30
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	287,795,195.83	232,167,724.56
无形资产摊销	102,049,136.60	96,678,360.98
长期待摊费用摊销	12,511,675.91	10,741,584.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	705,501.59	-12,435,708.62
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	223,616.80	5,204,529.62
财务费用（收益以“－”号填列）	445,027,233.57	324,785,296.18
投资损失（收益以“－”号填列）	-38,200,910.56	-8,971,319.12
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	173,504,882.15	-152,430,072.71
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-846,788.37	-494,684.57
存货的减少（增加以“－”号填列）	-5,408,273,185.46	-3,446,736,274.71
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-183,247,968.10	1,096,291,912.58
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	1,770,773,750.23	1,838,870,758.90
经营活动产生的现金流量净额	-2,346,685,655.25	758,110,007.68
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	6,562,701,608.27	5,065,099,745.00
减：现金的期初余额	5,065,099,745.00	3,484,190,872.98
现金及现金等价物净增加额	1,497,601,863.27	1,580,908,872.02

(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	6,562,701,608.27	5,065,099,745.00
其中：库存现金	259,288.80	758,905.54
可随时用于支付的银行存款	6,562,442,319.47	5,064,340,839.46
三、期末现金及现金等价物余额	6,562,701,608.27	5,065,099,745.00

61、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	240,681,707.80	(注 1)
存货	2,562,407,243.72	(注 3)
固定资产	170,315,816.30	(注 2)
无形资产	322,765,003.59	(注 2)
投资性房地产	330,301,241.58	(注 2)
子公司股权	0.00	(注 4)
合计	3,626,471,012.99	--

其他说明：

注1：于2019年12月31日，受限制的货币资金主要包括工程保证金、履约保证金、票据保证金定期存款、预收监管资金以及内保外贷保证金等共计人民币240,681,707.80元（2018年12月31日：人民币107,898,012.06元）。

注2：于2019年12月31日，宝湾物流下属多家子公司将账面价值为人民币330,301,241.58元（2018年12月31日：人民币123,287,625.34元）的投资性房地产、账面价值为人民币170,315,816.30元（2018年12月31日：人民币52,711,592.19元）的固定资产、以及账面价值为人民币322,765,003.59元（2018年12月31日：人民币44,726,893.72元）的无形资产，用于抵押借款。

注3：于2019年12月31日，苏州新阳以及合肥新展将账面价值为人民币2,562,407,243.72元（2018年12月31日：人民币3,365,885,903.45元）的房地产开发项目用于抵押借款。

注4：于2019年12月31日，本集团之子公司宝湾物流以持有子公司嘉善宝湾物流有限公司的股权用于取得银行借款质押。

62、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	21,315,646.76	6.9762	148,702,214.93
欧元	5,855,201.64	7.8155	45,761,328.42
港币	2,647,217.20	0.8958	2,371,377.17
日元	2,306,520.00	0.0641	147,847.93
澳元	3,870.63	4.8843	18,905.32
英镑	919.14	9.1501	8,410.22
应收账款	--	--	
其中：美元	1,467,311.73	6.9762	10,236,260.09
欧元	685,690.13	7.8155	5,359,011.21

港币			
日元	37,967,318.00	0.0641	2,433,705.08
长期借款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			
其他应收款			
美元	65,002.00	6.9762	453,466.95
港币	156,120.00	0.8958	139,852.30
欧元	24,431.82	7.8155	190,946.89
日元	4,272,497.00	0.0641	273,867.06
应付账款			
美元	487,170.94	6.9762	3,398,601.91
其他应付款			
美元	424,190.06	6.9762	2,959,234.70
港币	1,340,338.47	0.8958	1,200,675.20

63、政府补助

(1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
财政扶持奖励	9,690,271.30	其他收益	9,690,271.30
新型墙体材料销售增值税即征即退	3,823,889.35	其他收益	3,823,889.35
物流园专项建设奖励	4,843,155.01	其他收益	4,843,155.01
环保设备补贴款	118,827.24	其他收益	118,827.24
中央车购税补助资金补助	833,334.88	其他收益	833,334.88
政策性搬迁之资产购置补助	379,733.99	其他收益	379,733.99
其他	596,346.43	其他收益	596,346.43
贵阳双龙宝湾华业园区工程	15,730,000.00	递延收益	0.00

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

重庆南山国际汽车港发展有限公司	100.00%	合并前后合并双方均受南山集团控制且该控制并非暂时性，故本合并属同一控制下的企业合并。（注1）	2019年05月09日	根据合同约定的交割日，合并日确定为2019年05月09日。	0.00	-1,118,778.27	0.00	-1,561,270.85
深圳市海鹏锦投资发展有限公司	50.98%	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。（注2）	2019年11月14日	根据合同约定的交割日，合并日确定为2019年11月14日。	0.00	-4,038,233.51	0.00	-2,045,588.92

其他说明：

注1：2019年4月，本公司全资子公司宝湾产城发展（深圳）有限公司以人民币18,439,900.00元取得南山集团间接持股的全资子公司重庆南山汽车100%股权。由于合并前后合并双方均受南山集团控制且该控制并非暂时性，故本合并属同一控制下的企业合并。股权交易相关的工商登记备案手续和企业法人营业执照变更于2019年5月9日完成，故合并日确定为2019年5月9日。

注2：2019年11月，本公司以人民币214,754,757.98元向南山集团全资子公司海鹏锦增资并取得其50.98%股权。由于合并前后合并双方均受南山集团控制且该控制并非暂时性，故本合并属同一控制下的企业合并。增资相关的工商登记备案手续和企业法人营业执照变更于2019年11月14日完成，故合并日确定为2019年11月14日。

（2）合并成本

单位：元

合并成本	重庆南山国际汽车港发展有限公司	深圳市海鹏锦投资发展有限公司
--现金	18,439,900.00	214,754,757.98

（3）合并日被合并方资产、负债的账面价值

单位：元

	重庆南山国际汽车港发展有限公司		深圳市海鹏锦投资发展有限公司	
	合并日	上期期末	合并日	上期期末
货币资金	2,690,790.77	2,880,584.46	535,945,279.86	9,201,267.27
应收款项	0.00	0.00	0.00	0.00
存货	0.00	0.00	268,887,825.02	161,815,541.26
固定资产	217,118.76	133,277.99	552,075.81	76,565.44
无形资产	0.00	0.00	1,081,896.53	0.00
预付款项	587,400.00	0.00	63,973.91	0.00
其他应收款	256,423.69	66,613.20	470,000.00	0.00
其他流动资产	8,825.48	0.00	13,468,838.56	4,075,826.91
在建工程	1,412,846.09	1,404,738.09	0.00	1,206,896.56
递延所得税资产	893,346.40	520,420.30	1,467,009.46	556,791.84

其他非流动资产	19,659,866.00	19,659,866.00	0.00	0.00
借款	0.00	0.00	185,300,000.00	103,000,000.00
应付款项	0.00	0.00	61,988,128.67	24,843,233.86
应付职工薪酬	14,700.00	37,200.00	40,468.52	121,852.04
应交税费	206.13	206.13	2,805,071.90	16,447.53
其他应付款	8,391,760.18	6,189,364.76	191,538.39	463,907.05
预收账款	0.00	0.00	312,992,747.00	0.00
应付票据	0.00	0.00	0.00	585,028.60
净资产	17,319,950.88	18,438,729.15	258,618,944.67	47,902,420.20
减：少数股东权益	0.00	0.00	126,775,006.68	23,481,766.38
取得的净资产	17,319,950.88	18,438,729.15	131,843,937.99	24,420,653.82

2、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√ 是 □ 否

单位：元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
深圳市海邻机械设备有限公司	1.00	51.00%	协议转让	2019年02月28日	本集团之子公司深圳市绿建实业发展有限公司与深圳市泽旺投资有限公司于2019年2月签订产权转让协议，以人民币258,989,000.00元出售其持有的深圳市海邻机械设备有限公司及其子公司（以下合计简称“海邻机械”）51%股权及债权人民币289,728,332.71元，处置日为2019年2月28日。故自2019年3月1日起，本集团不再将海邻机械及其子公司纳入合并范围。	12,612,896.09	0.00%	0.00	0.00	0.00	无	0.00

其他说明：

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

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

□ 是 √ 否

3、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：

资产收购

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

宝湾物流于2019年12月31日以人民币45,631,950.00元向第三方深圳市宝铸实业有限公司收购龙海市宝博智谷物流有限公司75%的股权。以上被收购单位不具备投入、加工处理过程和产出所需要的各种资源，并不构成业务，因此以上收购属于资产收购，不形成企业合并。

注销子公司

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

本年新纳入合并范围的子公司如下：

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

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

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	
武汉雅致集成房屋有限公司	武汉	武汉	制造业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
西安雅致集成建筑有限公司	西安	西安	制造业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
雅致国际（香港）有限公司	香港	香港	服务业	100.00%		通过设立或投资等方式取得的子公司
常熟雅致模块化建筑有限公司	常熟	常熟	制造业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳市雅致国际发展有限公司	深圳	深圳	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
东莞雅致集成房屋有限公司	东莞	东莞	制造业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
合肥南山美食公园投资有限公司	合肥	合肥	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都恒璟源投资咨询有限公司	成都	成都	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳市绿建实业发展有限公司	深圳	深圳	制造业	100.00%		通过设立或投资等方式取得的子公司
苏州南山新程房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
合肥南山新展房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
广东雅致模块化建筑有限公司	佛山	佛山	制造业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
德阳南控科技产业发展有限公司	德阳	德阳	综合开发	100.00%		通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾产城发展(深圳)有限公司	深圳	深圳	综合开发	100.00%		通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾产城发展(安徽)有限公司	合肥	合肥	综合开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾产城发展(无锡)有限公司	无锡	无锡	综合开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳赤湾石油基地后勤服务有限公司	深圳	深圳	服务业	100.00%		通过设立或投资等方式取得的子公司
苏州南山新阳房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
苏州维科商业管理有限公司	苏州	苏州	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
长沙麓泽房地产有限公司	长沙	长沙	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾产融控股（深圳）有限公司	深圳	深圳	金融业	100.00%		通过设立或投资等方式取得的子公司
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）有限公司	深圳	深圳	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
苏州浒茂置业有限公司	苏州	苏州	房地产业		55.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
福建南山纵横投资发展有限公司	福州	福州	房地产业		51.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
武汉南控房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
四川西部南山实业有限公司	成都	成都	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深南（无锡）车联网有限公司	无锡	无锡	文体娱乐业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都青白江宝湾供应链管理有限公司	成都	成都	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
践远投资（成都）有限公司	成都	成都	投资		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
江苏宝湾智慧供应链管理有限公司	南京	南京	仓储物流业		70.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
以新投资（成都）有限公司	成都	成都	投资		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宁波镇海宝湾国际物流有限公司	宁波	宁波	仓储物流业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆两江宝湾物流有限公司	重庆	重庆	仓储物流业		95.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
宝湾产城科技发展（南京）有限公司	南京	南京	服务业		90.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
大别山毕昇康养（英山）有限责任公司	英山	英山	服务业		65.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾产城科技发展（杭州）有限公司	杭州	杭州	服务业		65.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
湖州宝湾供应链管理有限公司	湖州	湖州	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾库迈（上海）信息技术有限公司	上海	上海	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
浙江义乌宝湾国际物流有限公司	义乌	义乌	仓储物流业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都宝湾物流资产管理有限公司	成都	成都	仓储物流业		70.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆南山文化旅游有限公司	重庆	重庆	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆南山汽车物流有限公司	重庆	重庆	仓储物流业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆南山汽车运动文化有限公司	重庆	重庆	批发零售业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
安徽赤湾东方智慧物流港开发有限公司	安徽	安徽	房地产业		60.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海策湾文化发展有限责任公司（注 2）	上海	上海	批发零售业		50.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
苏州优优品授网络科技有限公司（注 1）	苏州	苏州	仓储物流业		49.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
龙海市宝博智谷物流有限公司	龙海	龙海	仓储物流业		75.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都雅致集成房屋有限公司	成都	成都	制造业		100.00%	非同一控制下企业合并取得的子公司
北京雅致模块化建筑有限公司	北京	北京	制造业		100.00%	非同一控制下企业合并取得的子公司
武汉光谷微电子股份有限公司	武汉	武汉	房地产业		69.23%	非同一控制下企业合并取得的子公司
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
合肥维科商业管理有限公司	合肥	合肥	房地产业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
苏州南山新吴房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
深圳市赤湾房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产业		50.98%	同一控制下企业合并取得的子公司
武汉盘龙南山房地产开发有限公司	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

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
宝湾物流控股有限公司	深圳	深圳	服务业	77.36%		同一控制下企业合并取得的子公司
上海宝湾国际物流有限公司	上海	上海	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
昆山宝湾国际物流有限公司	昆山	昆山	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
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	余姚	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
佛山三水宝湾物流有限公司	佛山	佛山	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
佛山南海宝湾物流有限公司	佛山	佛山	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
长沙雨花宝湾物流有限公司	长沙	长沙	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
重庆珞璜宝湾国际物流有限公司	重庆	重庆	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
德清宝湾国际物流有限公司	湖州	湖州	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾供应链管理（嘉兴）有限公司	嘉兴	嘉兴	仓储物流业		90.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宁波宝湾国际物流有限公司	宁波	宁波	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
长沙望城宝湾物流有限公司	长沙	长沙	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
成都新津宝湾国际物流有限公司	成都	成都	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
云南滇中宝湾物流有限公司	云南	云南	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
华中宝湾物流投资有限公司	武汉	武汉	金融业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
武汉青山宝湾国际物流有限公司	武汉	武汉	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司

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	
漳州宝湾国际物流有限公司	漳州	漳州	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
贵阳双龙宝湾华业国际物流有限公司	贵阳	贵阳	仓储物流业		90.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
福州宝湾物流有限公司	福州	福州	仓储物流业		51.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
武汉宝湾物流鄂州有限公司	鄂州	鄂州	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
杭州宝湾智能科技有限公司	杭州	杭州	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
深圳市海鹏锦投资发展有限公司	深圳	深圳	房地产业	50.98%		同一控制下企业合并取得的子公司
重庆南山国际汽车港发展有限公司	重庆	重庆	文化、体育、娱乐业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

注1：详见八、合并范围的变动中3.其他原因的合并范围变动。

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

注2：本集团之子公司宝湾产城发展(深圳)有限公司持有上海策湾文化发展有限责任公司（以下简称“上海策湾”）50%股权，根据上海策湾公司章程约定，本集团拥有对该公司财务和经营决策的控制权，故将其纳入合并财务报表范围。

（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
宝湾物流控股有限公司	22.64%	9,381,243.08	0.00	851,746,984.31
深圳市赤湾房地产开发有限公司	49.02%	12,387,146.79	11,173,410.24	659,625,692.90
武汉光谷微电子股份有限公司	30.77%	-3,527,974.22	0.00	91,093,069.09
上海新南山房地产开发有限公司	20.00%	-514,866.31	0.00	80,606,387.94

(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
上海新南山房地产开发有限公司	403,403,119.89	0.00	403,403,119.89	371,180.20	0.00	371,180.20	428,103,558.56	388,330.21	428,491,888.77	22,885,617.51	0.00	22,885,617.51
深圳市赤湾房地产开发有限公司	2,367,782,763.18	8,521,891.56	2,376,304,654.74	74,679,006.24	956,000,000.00	1,030,679,006.24	2,536,375,466.72	189,133,145.84	2,725,508,612.56	1,382,358,966.82	0.00	1,382,358,966.82
宝湾物流控股有限公司	1,204,871,173.39	10,836,925,164.07	12,041,796,337.46	3,483,313,716.98	3,866,385,408.97	7,349,699,125.95	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
武汉光谷微电子股份有限公司	62,407,968.62	252,236,891.58	314,644,860.20	18,599,786.80	0.00	18,599,786.80	126,451,554.23	216,049,422.85	342,500,977.08	35,045,773.33	0.00	35,045,773.33

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
上海新南山房地产开发有限公司	6,218,472.36	-2,574,331.57	-2,574,331.57	-21,048,053.18	15,627,468.56	-4,862,145.07	-4,862,145.07	3,953,471.29
深圳市赤湾房地产开发有限公司	11,137,282.86	25,270,937.52	25,270,937.52	-2,031,675,414.71	1,213,491,255.24	385,636,529.61	385,636,529.61	749,347,343.30
宝湾物流控股有限公司	964,110,730.69	39,877,616.04	41,436,586.03	574,583,916.30	754,119,243.88	70,836,380.53	70,836,380.53	460,066,333.57
武汉光谷微电子股份有限公司	6,760,548.81	-11,452,033.49	-11,452,033.49	-38,100,982.36	1,657,880.79	-13,270,592.24	-13,270,592.24	-64,567,495.01

2、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
武汉南山华中投资发展有限公司	武汉	武汉	服务业		51.00%	权益法
武汉光合运力体育发展有限责任公司	武汉	武汉	体育业		60.00%	权益法
苏州招商南山地产有限公司	苏州	苏州	房地产		40.00%	权益法
中开财务有限公司	深圳	深圳	金融	40.00%		权益法
苏州联鑫置业有限公司（注 4）	苏州	苏州	房地产		19.99%	权益法
深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	深圳	深圳	制造业	32.00%		权益法
四川文轩宝湾供应链有限公司	成都	成都	商务服务		40.00%	权益法
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产		20.00%	权益法
苏州宏景置业有限公司	苏州	苏州	房地产		20.00%	权益法
深圳赤湾海洋石油工程有限公司	深圳	深圳	制造业	20.00%		权益法
成都中德颐年置业有限公司（注 1）	成都	成都	房地产		30.00%	权益法
宁波和崇房地产信息咨询有限公司（注 2）	宁波	宁波	房地产		49.00%	权益法
成都青白江宝湾国际物流有限公司（注 3）	成都	成都	仓储物流业		33.00%	权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

注1：于2019年度，本集团之子公司深圳市南山房地产开发有限公司委托渤海国际信托股份有限公司，新增对成都中德颐年置业有限公司（以下简称“成都中德”）投资人民币60,000,000.00元，持股比例为30.00%。公司董事会由五名成员组成，其中一人为本集团委派担任。因此，本集团管理层认为本集团对成都中德的财务和经营决策可以施加重大影响，作为联营企业核算。

注2：于2019年度，本集团之子公司苏州南山房地产开发有限公司（以下简称“苏州南山”）新增对宁波和崇房地产信息咨询有限公司（以下简称“宁波和崇”）投资人民币490,000.00元，持股比例为49.00%。根据项目合作开发协议，宁波和崇董事会由五名成员组成，其中两人由本集团委派担任。因此，本集团管理层认为本集团对宁波和崇的财务和经营决策可以施加重大影响，作为联营企业核算。

注3：于2019年度，本集团之子公司成都龙泉宝湾国际物流有限公司（以下简称“成都龙泉”）新增对成都青白江宝湾国际物流有限公司（以下简称“成都青白江”）投资人民币14,372,353.45元，持股比例为33%，并且成都龙泉委派董事参与生产经营活动。本集团管理层认为本集团对成都青白江的财务和经营决策可以施加重大影响，作为联营企业核算。

持有 20% 以下表决权但具有重大影响，或者持有 20% 或以上表决权但不具有重大影响的依据：

注4：于2017年度，本集团之子公司深圳市南山房地产开发有限公司对苏州联鑫置业有限公司（以下简称“苏州联鑫”）投资人民币3,332,000.00元，持股比例为16.66%。本年本集团向苏州联鑫增资人民币3,255,256.85.00元，持股比例上升至19.99%。根据项目合作开发协议，深圳市南山房地产开发有限公司委派董事参与生产经营活动，本集团管理层认为本集团对苏州联鑫的财务和经营决策过程等可施加重大影响，作为联营企业核算。

(2) 重要合营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	武汉南山华中投资发展有限公司	武汉南山华中投资发展有限公司
流动资产	2,376,099,358.32	879,999,550.00
其中：现金和现金等价物	1,804,080.02	4,799,550.00
非流动资产	3,160,977.51	0.00
资产合计	2,379,260,335.83	879,999,550.00

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
流动负债	2,082,648,307.91	580,000,000.00
非流动负债	0.00	0.00
负债合计	2,082,648,307.91	580,000,000.00
少数股东权益	0.00	0.00
归属于母公司股东权益	296,612,027.92	299,999,550.00
按持股比例计算的净资产份额	151,272,134.24	152,999,770.50
调整事项	0.00	0.00
--商誉	0.00	0.00
--内部交易未实现利润	0.00	0.00
--其他	0.00	0.00
对合营企业权益投资的账面价值	151,272,363.74	153,000,000.00
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	0.00	0.00
营业收入	0.00	0.00
财务费用	-70,135.74	0.00
所得税费用	0.00	0.00
净利润	-3,387,522.08	-450.00
终止经营的净利润	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	0.00
综合收益总额	-3,387,522.08	-450.00
本年度收到的来自合营企业的股利	0.00	0.00

(3) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额				期初余额/上期发生额			
	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	309,004,694.19	5,553,997,725.44	824,990,988.00	145,605,871.85	307,850,421.39	3,791,694,749.46	878,597,820.27	84,362,623.41
非流动资产	0.00	39,437,896.04	230,034,102.20	56,511,513.76	0.00	1,835,952,476.07	259,121,008.71	43,731,631.32
资产合计	309,004,694.19	5,593,435,621.48	1,055,025,090.20	202,117,385.61	307,850,421.39	5,627,647,225.53	1,137,718,828.98	128,094,254.73
流动负债	0.00	4,789,972,180.77	96,057,058.16	90,195,513.24	11,120,451.37	4,860,660,289.98	119,855,228.90	27,362,366.93
非流动负债	0.00	0.00	3,527,778.12	393,111.50	0.00	4,223,521.41	3,861,111.12	481,592.76
负债合计	0.00	4,789,972,180.77	99,584,836.28	90,588,624.74	11,120,451.37	4,864,883,811.39	123,716,340.02	27,843,959.69
少数股东权益	0.00	0.00	0.00	13,027,561.70	0.00	0.00	0.00	549,999.00
归属于母公司股东权益	309,004,694.19	803,463,440.71	955,440,253.92	98,501,199.17	296,729,970.02	762,763,414.14	1,014,002,488.96	99,700,296.04
按持股比例计算的净资产份额	123,601,877.68	321,385,376.28	305,740,881.25	39,400,479.67	118,691,988.02	305,105,365.66	324,480,796.47	39,880,118.42
对联营企业权益投资的账面价值	123,601,877.69	321,385,376.29	309,802,029.56	38,975,339.79	118,691,988.02	305,105,365.66	328,541,944.79	39,682,603.09
营业收入	0.00	212,022,916.82	84,963,643.26	100,773,107.73	56,323,882.13	151,754,869.32	435,278,854.86	111,910,156.58
净利润	12,274,724.17	90,700,026.57	-58,562,235.04	-1,199,096.87	21,826,968.16	75,447,258.83	-98,014,815.48	-332,979.94
综合收益总额	12,274,724.17	90,700,026.57	-58,562,235.04	-1,199,096.87	21,826,968.16	75,447,258.83	-98,014,815.48	-332,979.94
本年度收到的来自联营企业的股利	0.00	20,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	96,303,810.31	0.00

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：	--	--
投资账面价值合计	1,036,119.40	3,969,245.69
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	136,119.40	909,245.65
--综合收益总额	136,119.40	909,245.65
联营企业：	--	--
投资账面价值合计	94,740,463.09	31,769,177.68
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	-15,146,324.89	-1,762,856.79
--综合收益总额	-15,146,324.89	-1,762,856.79

(5) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累积的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
深圳赤湾海洋石油工程有限公司	-729,872.79	364,226.14	- 365,646.65
宁波和崇房地产信息咨询有限公司	0.00	-480,405.06	-480,405.06

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：

2019年
金融资产

	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	以摊余成本计量的	合计
货币资金	0.00	0.00	6,805,544,402.63	6,805,544,402.63
应收票据	0.00	0.00	68,941,119.80	68,941,119.80
应收账款	0.00	0.00	949,318,745.79	949,318,745.79
应收款项融资	0.00	35,410,354.75	0.00	35,410,354.75
其他应收款	0.00	0.00	1,457,789,519.96	1,457,789,519.96
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	134,440,589.79	134,440,589.79
长期应收款	0.00	0.00	211,975.20	211,975.20
其他流动资产	0.00	0.00	1,135,290,887.24	1,135,290,887.24
债权投资	0.00	0.00	540,000,000.00	540,000,000.00
其他非流动金融资产	3,729,838.18	0.00	0.00	3,729,838.18
	3,729,838.18	35,410,354.75	11,091,537,240.41	11,130,677,433.34

金融负债

	以摊余成本计量的金融负债
短期借款	1,952,545,812.49
应付票据	184,156,374.88
应付账款	2,048,744,972.26
其他应付款	3,340,578,195.13
一年内到期的非流动负债	2,474,742,072.62
其他流动负债	3,026,466,334.64
长期借款	6,180,740,545.44
应付债券	2,079,665,000.00
其他非流动负债	2,928,520,084.52
	24,216,159,391.98

2018年
金融资产

	贷款和应收款项
货币资金	5,172,997,757.06
应收票据	109,468,973.24
应收账款	936,120,462.09
其他应收款	1,244,465,394.72
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
	8,423,661,630.89

金融负债

	其他金融负债
短期借款	1,814,000,000.00
应付票据	739,208,815.00
应付账款	970,039,053.81
其他应付款	1,503,065,335.04
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	2,175,436,029.91
	14,604,221,336.23

2、金融资产转移

已转移但未整体终止确认的金融资产

于2019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15,550,918.08元（2018年12月31日：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2019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15,550,918.08元（2018年12月31日：人民币49,407,517.52元）。

已整体终止确认但继续涉入的已转移金融资产

于2019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32,526,423.22元（2018年12月31日：人民币74,396,307.65元）。于2019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。

2019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

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

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

信用风险

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

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

本集团其他金融资产包括货币资金、债权投资、应收商业承兑汇票、长期应收款及其他应收款等，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。

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

2019年

信用风险显著增加判断标准

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

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

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

已发生信用减值资产的定义

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

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

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

预期信用损失计量的参数

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

相关定义如下：

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

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

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

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

流动性风险

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

本集团的目标是运用银行借款、应付债券、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：

2019年

	1年以内	1至3年	3年以上	合计
短期借款	2,027,825,069.44	0.00	0.00	2,027,825,069.44
应付票据	184,156,374.88	0.00	0.00	184,156,374.88
应付账款	2,048,744,972.26	0.00	0.00	2,048,744,972.26
其他应付款	3,340,578,195.13	0.00	0.00	3,340,578,195.13
一年内到期的非流动负债	2,526,144,230.56	0.00	0.00	2,526,144,230.56
其他流动负债	3,124,328,768.06	0.00	0.00	3,124,328,768.06
长期借款	315,159,189.03	3,867,905,206.27	3,102,748,913.20	7,285,813,308.50
应付债券	115,312,042.71	610,271,423.61	2,684,876,740.97	3,410,460,207.29
其他非流动负债	140,086,663.37	2,138,593,857.19	1,061,579,305.55	3,340,259,826.11
	13,822,335,505.44	6,616,770,487.07	6,849,204,959.72	27,288,310,952.23

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	0.00	0.00	1,839,856,890.50
应付票据	739,208,815.00	0.00	0.00	739,208,815.00
应付账款	970,039,053.81	0.00	0.00	970,039,053.81
其他应付款	1,503,438,335.04	0.00	0.00	1,503,438,335.04
一年内到期的非流动负债	2,510,261,816.18	0.00	0.00	2,510,261,816.18
其他流动负债	569,830,926.44	0.00	0.00	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	0.00	448,350,958.90
长期应付款	0.00	3,992,638.67	0.00	3,992,638.67
其他非流动负债	112,969,988.93	1,890,021,765.26	454,134,126.03	2,457,125,880.22
	8,475,773,454.43	5,600,721,037.14	1,599,911,091.41	15,676,405,582.98

市场风险

利率风险

本集团面临的市场利率变动的风险主要与本集团以浮动利率计息的长期负债有关。

本集团通过维持适当的固定利率债务与可变利率债务组合以管理利息成本。

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

2019年

	利率	净损益	其他综合收益的税后净额	股东权益合计
	增加/(减少)	增加/(减少)	增加/(减少)	增加/(减少)
人民币	1.00%	-50,067,804.09	0.00	-50,067,804.09
人民币	-1.00%	50,067,804.09	0.00	50,067,804.09

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	0.00	-31,211,475.91
人民币	-1.00%	31,211,475.91	0.00	31,211,475.91

汇率风险

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

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

2019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%	1,432,057.72	-	1,432,057.72
人民币对美元升值	-1.00%	-1,432,057.72	-	-1,432,057.72

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	0.00	3,092,851.59
人民币对美元升值	-1.00%	-3,092,851.59	0.00	-3,092,851.59

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。2019年度和2018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：

	2019年	2018年
资产总额	43,015,504,957.52	31,725,267,179.62
负债总额	31,581,606,137.18	20,863,426,379.07
资产负债率	73.42%	65.76%

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（一）交易性金融资产			3,729,838.18	3,729,838.18
2.指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	0.00	3,729,838.18	3,729,838.18
（1）债务工具投资				0.00
（2）权益工具投资	0.00	0.00	3,729,838.18	3,729,838.18
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	0.00	35,410,354.75	0.00	35,410,354.75
持续以公允价值计量的资产总额	0.00	35,410,354.75	3,729,838.18	39,140,192.93
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

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

金融工具公允价值

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

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

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

长期应收款、长期借款、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。2019年12月31日，针对长期应收款、长期借款、长期应付款、应付债券等自身不履约风险评估为不重大。对于长期应收款、长期借款和应付债券，公允价值与账面价值差异不重大。

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

不可观察输入值

如下为第三层次公允价值计量的重要不可观察输入值概述：

	2019年末公允价值	估值技术	不可观察输入值	范围区间
权益工具投资	3,729,838.18	现金流量折现法	加权平均资本成本	13.50%
			长期税前营业利润率	16.54%-28.16%

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

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

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、2、在合营安排或联营企业中的权益。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
深圳赤晓建筑科技有限公司	母公司控制的企业
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
蚌埠赤湾东方物流有限公司	母公司控制的企业
北京赤湾东方物流有限公司	母公司控制的企业
上海赤湾东方物流有限公司	母公司控制的企业
河北赤湾东方物流有限公司	母公司控制的企业
江西赤湾东方智慧公路港有限公司	母公司控制的企业

深圳市赤湾东方供应链管理有限公司	母公司控制的企业
惠阳新城市房地产开发有限公司(注 1)	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
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(注 1)	母公司控制的企业
深圳市赤湾商业发展有限公司	母公司控制的企业
深圳市前海宝湾供应链管理有限公司(注 2)	母公司控制的企业
深圳赤晓工程建设有限公司	母公司控制的企业
湖北省鄂州南山临港新城发展有限公司	母公司控制的企业

其他说明

注1：于2019年11月5日，本公司的最终控制方南山集团转让其持有的深圳市半岛一号管理有限公司及其子公司惠阳新城市房地产开发有限公司100%股权。故自2019年11月5日起，深圳市半岛一号管理有限公司及其子公司惠阳新城市房地产开发有限公司与本集团不再存在关联关系。

注2：本年度，深圳市前海中开商业保理有限公司已改名为深圳市前海宝湾供应链管理有限公司。

5、关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
中国南山开发（集团）股份有限公司		17,475,389.12			6,341,162.40
江西赤湾东方物流有限公司		4,698,806.64			15,616,838.95
河北赤湾东方物流有限公司		15,221,790.73			4,835,652.60
深圳市赤湾东方物流有限公司		6,236.99			0.00
蚌埠赤湾东方物流有限公司		46,256.88			0.00
北京赤湾东方物流有限公司		376,004.00			0.00
深圳市赤湾商业发展有限公司		9,178,962.15			0.00
深圳市前海宝湾供应链管理有限公司		277,263.21			17,166,468.96
合计		47,280,709.72			43,960,122.91

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
中国南山开发（集团）股份有限公司		6,618,510.74	4,496,212.74
合肥宝湾国际物流中心有限公司		0.00	89,283.29
深圳市赤湾东方物流有限公司		847,777.69	2,504,109.13
深圳赤湾胜宝旺工程有限公司		196,459.14	1,570,464.00
深圳赤湾海洋石油工程有限公司		0.00	59,428.56
江西赤湾东方智慧公路港有限公司		0.00	1,774,137.96

合肥宝湾国际商业运营管理有限公司		0.00	345,873.78
中开财务有限公司		432,402.53	0.00
赤晓企业有限公司		464,326.56	28,232.64
深圳市赤湾东方供应链管理有限公司		450,573.70	23,584.91
江西赤湾东方物流有限公司		183,552.87	37,265.66
惠阳新城市房地产开发有限公司		0.00	20,776.71
深圳市前海宝湾供应链管理有限公司		370,702.64	0.00
重庆市赤湾东方物流有限公司		129.29	0.00
合计		9,564,435.16	10,949,369.38

(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	210,378.00	6,628,318.50
中开财务有限公司	办公楼	181,635.18	1,141,487.56
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	0.00	109,976.64
深圳市前海宝湾供应链管理有限公司	办公楼	58,817.10	110,235.60
上海赤湾东方物流有限公司	办公楼	0.00	159,068.56
深圳市赤湾东方供应链管理有限公司	办公楼	0.00	286,929.30
赤晓企业有限公司	办公楼	0.00	455,278.95
合计		1,236,666.84	9,677,131.67

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	14,041,755.03	13,526,500.50
中国南山开发（集团）股份有限公司	办公、场地	54,046,426.82	30,007,032.88
合计		68,088,181.85	43,533,533.38

(3) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
苏州宏景置业房地产有限公司(注 1)	205,878,891.22	2018 年 12 月 26 日	2023 年 12 月 26 日	否
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司(注 1)	140,000,000.00	2019 年 07 月 29 日	2024 年 07 月 29 日	否

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
-----	------	-------	-------	------------

中国南山开发（集团）股份有限公司(注 2)	45,340,184.67	2019 年 11 月 08 日	2020 年 11 月 07 日	否
中国南山开发（集团）股份有限公司(注 2)	68,014,790.85	2019 年 11 月 19 日	2020 年 11 月 18 日	否
中国南山开发（集团）股份有限公司(注 2)	22,671,596.95	2019 年 11 月 29 日	2020 年 11 月 28 日	否
中国南山开发（集团）股份有限公司(注 3)	85,430,600.67	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 4)	67,511,808.29	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 5)	385,000,000.00	2018 年 12 月 28 日	2021 年 12 月 27 日	否
中国南山开发（集团）股份有限公司(注 6)	78,000,000.00	2019 年 07 月 01 日	2034 年 06 月 30 日	否
中国南山开发（集团）股份有限公司(注 6)	57,000,000.00	2019 年 02 月 28 日	2034 年 02 月 27 日	否
中国南山开发（集团）股份有限公司(注 7)	1,694,750,000.00	2019 年 01 月 18 日	2037 年 01 月 13 日	否
中国南山开发（集团）股份有限公司(注 8)	471,620,243.52	2019 年 12 月 13 日	2024 年 12 月 12 日	否
中国南山开发（集团）股份有限公司(注 9)	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 9)	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 9)	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 3)	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 4)	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 5)	385,000,000.00	2018 年 12 月 27 日	2021 年 12 月 27 日	否
中国南山开发（集团）股份有限公司(注 10)	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）股份有限公司(注 10)	559,989,000.00	2012 年 12 月 17 日	2019 年 12 月 17 日	否
中国南山开发（集团）股份有限公司(注 11)	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 12)	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 13)	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 14)	12,444,755.20	2014 年 12 月 17 日	2031 年 12 月 16 日	否
赤晓企业有限公司(注 15)	144,000,000.00	2017 年 6 月 22 日	2019 年 06 月 21 日	否
赤晓企业有限公司(注 15)	500,000,000.00	2019 年 07 月 11 日	2021 年 07 月 10 日	否

关联担保情况说明

注1：根据长期借款合同，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1,029,394,456.08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205,878,891.22元（2018年：人民币230,000,000.00元）。

根据长期借款合同，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武汉崇鸿裕业房地产开发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700,000,000.00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140,000,000.00元。

注2：根据借款合同，宝湾物流可在担保金额和担保期限范围内借款，由本公司按100%的比例向宝湾物流提供担保，并由南山集团按22.64%的比例向本公司提供反担保。本年末短期借款余额为人民币600,824,083.33元，按22.64%的比例计算南山集团实际担保的借款余额为人民币136,026,572.47元。

注3：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，并由南山集团按100%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85,430,600.67元(2018年：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。2018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)。

注4：根据长期借款合同，南京宝湾国际物流有限公司可在担保金额和担保期限范围内借款，并由南山集团按100%的比例向南京宝湾国际物流有限公司提供担保。本年末长期借款余额计人民币67,511,808.29元(2018年：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。2018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)。

注5：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2019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6：根据长期借款合同，系本公司与国家开发银行深圳市分行订立的嘉善项目借款，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135,000,000.00元，南山集团实际担保金额为人民币135,000,000.00元。

注7：南山集团为宝湾物流控股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2019年12月31日，总发行金额为人民币1,789,000,000.00元，其中次级人民币90,000,000.00元由宝湾物流控股有限公司认购，实际募得资金人民币1,699,000,000.00元，本年末借款余额为人民币1,694,750,000.00元。

注8：根据借款合同，深圳市赤湾房地产开发有限公司可在担保金额和担保期限范围内借款，并由南山集团和本公司分别按49.02%和100%的比例向深圳市赤湾房地产开发有限公司提供担保。本年末长期借款余额为人民币962,097,600.00元，按49.02%比例计算南山集团实际担保的借款余额为人民币471,620,243.52元。

注9：根据长期借款合同，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。2019年已提前还清借款。

注10：2018年度，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。2019年到期还清借款。

注11：2018年度，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。2019年已提前还清借款。

注12：2018年度，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。2019年已提前还清借款。

注13：2018年度，宝湾物流可在担保金额和担保期限范围内借款。2019年已提前还清借款。

注14：2018年度，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。2019年已提前还清借款。

注15：2019年度，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500,000,000.00元的连带保证（2018年：人民币200,000,000.00元）。于2019年12月31日，本公司已使用保证额度为人民币500,000,000.00（2018年：人民币144,000,000.00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	400,000,000.00	2019年03月18日	2024年03月17日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	100,000,000.00	2019年04月02日	2024年04月01日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	77,000,000.00	2019年08月29日	2022年08月28日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	240,000,000.00	2019年10月30日	2020年10月29日	截至2019年12月31日，此关联方资金拆借已归还人民币120,000,000.00元。
中国南山开发（集团）股份有限公司	600,000,000.00	2019年10月31日	2022年10月30日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	200,000,000.00	2019年11月13日	2020年11月12日	截至2019年12月31日，此关联方资金拆借已归还人民币150,000,000.00元。
中国南山开发（集团）股份有限公司	53,000,000.00	2019年11月08日	2022年11月07日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	215,000,000.00	2019年11月15日	2020年11月14日	截至2019年12月31日，此关联方资金拆借已归还人民币200,000,000.00元。
中国南山开发（集团）股份有限公司	130,000,000.00	2019年11月29日	2020年11月28日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	80,000,000.00	2019年11月29日	2020年11月28日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	190,000,000.00	2019年11月29日	2020年11月28日	

中国南山开发（集团）股份有限公司	500,000,000.00	2019年12月09日	2024年12月08日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	1,200,000,000.00	2019年12月13日	2020年06月12日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	100,000,000.00	2019年12月06日	2020年12月05日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	500,000,000.00	2019年12月20日	2020年12月19日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	120,000,000.00	2019年12月03日	2020年12月02日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	500,000,000.00	2019年12月24日	2020年12月23日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	300,000,000.00	2019年01月22日	2019年01月29日	截至2019年12月31日，此关联方资金拆借已全额提前归还。
中国南山开发（集团）股份有限公司	300,000,000.00	2019年06月18日	2020年06月18日	截至2019年12月31日，此关联方资金拆借已全额提前归还。
中国南山开发（集团）股份有限公司	200,000,000.00	2019年06月28日	2020年06月28日	截至2019年12月31日，此关联方资金拆借已全额提前归还。
中国南山开发（集团）股份有限公司	50,000,000.00	2019年10月24日	2020年10月24日	截至2019年12月31日，此关联方资金拆借已全额提前归还。
中国南山开发（集团）股份有限公司	100,000,000.00	2019年03月29日	2020年03月29日	截至2019年12月31日，此关联方资金拆借已全额提前归还。
中国南山开发（集团）股份有限公司	200,000,000.00	2019年06月21日	2020年06月21日	截至2019年12月31日，此关联方资金拆借已全额提前归还。
中开财务有限公司	300,000,000.00	2019年01月03日	2022年01月02日	截至2019年12月31日，此关联方资金拆借已全额提前归还。
中开财务有限公司	22,297,566.00	2019年01月22日	2023年11月19日	
中开财务有限公司	4,174,096.00	2019年01月29日	2023年11月19日	
中开财务有限公司	120,000,000.00	2019年02月14日	2020年11月19日	
中开财务有限公司	100,000,000.00	2019年02月28日	2019年12月02日	截至2019年12月31日，此关联方资金拆借已全额提前归还。
中开财务有限公司	100,000,000.00	2019年02月28日	2019年12月27日	截至2019年12月31日，此关联方资金拆借已全额提前归还。
中开财务有限公司	70,000,000.00	2019年02月28日	2020年09月07日	截至2019年12月31日，此关联方资金拆借已全额提前归还。
中开财务有限公司	10,000,000.00	2019年05月16日	2020年11月19日	
中开财务有限公司	50,000,000.00	2019年04月26日	2020年04月25日	截至2019年12月31日，此关联方资金拆借已全额提前归还。
中开财务有限公司	150,000,000.00	2019年05月28日	2020年05月27日	
中开财务有限公司	5,000,000.00	2019年06月19日	2020年11月19日	
中开财务有限公司	5,000,000.00	2019年06月20日	2020年11月19日	
中开财务有限公司	10,000,000.00	2019年07月10日	2020年11月19日	
中开财务有限公司	5,000,000.00	2019年08月08日	2020年11月19日	

中开财务有限公司	5,000,000.00	2019年08月09日	2020年11月19日	
中开财务有限公司	120,000,000.00	2019年08月09日	2023年10月23日	截至2019年12月31日，此关联方资金拆借已归还人民币3,000,000.00元。
中开财务有限公司	5,000,000.00	2019年08月12日	2020年11月19日	
中开财务有限公司	4,500,000.00	2019年08月21日	2020年11月19日	
中开财务有限公司	4,900,000.00	2019年09月19日	2020年11月19日	
中开财务有限公司	4,900,000.00	2019年09月20日	2020年11月19日	
中开财务有限公司	4,000,000.00	2019年09月23日	2020年11月19日	
中开财务有限公司	26,000,000.00	2019年10月14日	2023年08月08日	截至2019年12月31日，此关联方资金拆借已归还人民币500,000.00元。
中开财务有限公司	60,000,000.00	2019年10月14日	2023年10月15日	截至2019年12月31日，此关联方资金拆借已归还人民币500,000.00元。
中开财务有限公司	35,000,000.00	2019年10月15日	2024年09月06日	
中开财务有限公司	3,000,000.00	2019年10月17日	2020年11月19日	
中开财务有限公司	50,000,000.00	2019年11月04日	2023年11月19日	
中开财务有限公司	30,000,000.00	2019年11月12日	2023年10月23日	
中开财务有限公司	294,400,000.00	2019年11月28日	2026年05月27日	
中开财务有限公司	120,000,000.00	2019年12月03日	2022年11月27日	
中开财务有限公司	100,000,000.00	2019年12月05日	2020年12月04日	
中开财务有限公司	500,000,000.00	2019年12月09日	2020年12月08日	
中开财务有限公司	290,000,000.00	2019年12月10日	2022年11月29日	
南山开发（香港）有限公司	203,930,750.00	2019年05月20日	2022年05月10日	
深圳市半岛一号管理有限公司	40,000,000.00	2019年02月01日	2019年10月31日	截至2019年12月31日，此关联方资金拆借已全额提前归还。
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	
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	
中国南山开发（集团）股份有限公司	60,000,000.00	2018年02月02日	2021年02月02日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	3,000,000.00	2018年06月06日	2021年06月06日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	10,000,000.00	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	20,000,000.00	2018年11月27日	2021年11月27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	截至2019年12月31日，上述关联方资金拆借已归还人民币1,500,000.00元。
中开财务有限公司	70,000,000.00	2018年06月29日	2026年06月28日	截至2019年12月31日，上述关联方资金拆借已归还人民币1,500,000.00元。
中开财务有限公司	20,000,000.00	2018年12月27日	2023年10月15日	截至2019年12月31日，上述关联方资金拆借已归还人民币1,000,000.00元。
中开财务有限公司	50,000,000.00	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	截至2019年12月31日，上述关联方资金拆借已归还人民币6,000,000.00元。
中开财务有限公司	30,000,000.00	2018年12月28日	2023年11月19日	截至2019年12月31日，上述关联方资金拆借已归还人民币2,000,000.00元。
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	截至2019年12月31日，此关联方资金拆借已全额提前归还。
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	截至2019年12月31日，上述关联方资金拆借已到期归还。
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
-----	--------	-------	-------

宝湾产城发展（深圳）有限公司、中国南山开发（集团）股份有限公司、重庆南山国际汽车港发展有限公司	2019年4月，本公司全资子公司宝湾产城发展（深圳）有限公司以自有资金人民币18,439,900.00元取得南山集团间接持股的全资子公司重庆南山国际汽车港发展有限公司100%股权。	18,439,900.00	0.00
中国南山开发（集团）股份有限公司、深圳市海鹏锦投资发展有限公司	2019年11月，本公司以自有资金人民币214,754,757.98元向南山集团全资子公司深圳市海鹏锦投资发展有限公司增资并取得其50.98%股权。	214,754,757.98	0.00

（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	22,575,000.00	16,665,542.60

（7）其他关联交易

利息收入

	2019年	2018年
中开财务有限公司	17,380,022.27	7,845,636.52

利息支出

	2019年	2018年
中开财务有限公司	140,714,829.91	58,235,841.74
中国南山开发（集团）股份有限公司	171,233,124.21	88,665,696.61
深圳市半岛一号管理有限公司	-	200,389.52
惠阳新城市房地产开发有限公司	11,558.65	171,688.18
南山开发（香港）有限公司	3,170,493.13	5,083,523.18
	315,130,005.90	152,357,139.23

6、关联方应收应付款项

（1）应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	中国南山开发（集团）股份有限公司	0.00	0.00	64,141.84	0.00
应收账款	中开财务有限公司	0.00	0.00	106,810.20	0.00
应收账款	合肥宝湾国际物流中心有限公司	0.00	0.00	381,670.55	0.00
应收账款	深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	0.00	0.00	797,959.98	0.00
应收账款	深圳赤湾海洋石油工程有限公司	266,659.16	266,659.16	344,686.28	266,659.16
应收账款	江西赤湾东方智慧公路港有限公司	104,405.92	0.00	204,405.92	0.00
应收账款	合肥宝湾国际商业运营管理有限公司	150,466.66	0.00	356,249.99	0.00
其他应收款	苏州宏景置业有限公司	127,550,006.56	127,550.01	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	300,900,000.00	300,900.00	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	0.00	0.00	134,360,064.79	0.00

其他应收款	苏州联鑫置业有限公司	0.00	0.00	112,087,333.44	0.00
其他应收款	东莞南山轻型建材有限公司	16,957.50	0.00	1,240.00	0.00
其他应收款	中国南山开发（集团）股份有限公司	3,345,050.00	0.00	1,616,918.71	0.00
其他应收款	深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	0.00	0.00	27,306.60	0.00
其他应收款	宁波和崇房地产信息咨询有限公司	515,018,510.00	515,018.51	0.00	0.00
其他应收款	合肥宝湾国际物流有限公司	34,873.04	0.00	0.00	0.00
其他应收款	深圳市前海宝湾供应链管理有限公司	30,036.00	0.00	0.00	0.00
其他应收款	成都青白江宝湾国际物流有限公司	3,353,262.50	0.00	0.00	0.00
预付账款	中国南山开发（集团）股份有限公司	125,700.02	0.00	49,741.50	0.00
一年内到期的其他非流动资产	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	134,352,139.99	0.00	0.00	0.00

（2）应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付票据	东莞南山轻型建材有限公司	1,500,000.00	3,000,000.00
应付票据	中国南山开发（集团）股份有限公司	0.00	585,028.60
应付票据	深圳市前海宝湾供应链管理有限公司	5,418,529.71	470,821,929.71
应付账款	东莞南山轻型建材有限公司	2,727,816.18	3,893,873.51
应付账款	江西赤湾东方物流有限公司	823,404.00	1,399,105.00
应付账款	中国南山开发（集团）股份有限公司	30,108,030.47	31,603,221.40
应付账款	深圳赤晓工程建设有限公司	0.00	96,758.66
应付账款	深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	16,554.40	16,554.40
应付账款	深圳赤晓建筑科技有限公司	0.00	1,305,360.26
应付账款	深圳市前海宝湾供应链管理有限公司	54,835,047.63	0.00
应付账款	河北赤湾东方物流有限公司	740,808.00	0.00
应付利息	中国南山开发（集团）股份有限公司	0.00	24,444,260.09
应付利息	南山开发（香港）有限公司	0.00	5,076,200.96
应付利息	中开财务有限公司	0.00	2,782,785.96
应付利息	深圳市半岛一号管理有限公司	0.00	510,190.70
应付利息	惠阳新城市房地产开发有限公司	0.00	23,408.34
应付股利	中国南山开发（集团）股份有限公司	11,173,410.24	170,151,009.57
其他应付款	中国南山开发（集团）股份有限公司	2,781,127.91	2,698,705.46
其他应付款	苏州招商南山地产有限公司	119,622,405.03	123,002,405.03
其他应付款	深圳市赤湾东方物流有限公司	5,000.00	316,776.00
其他应付款	东莞南山轻型建材有限公司	21,877.28	804,020.62
其他应付款	上海南山房地产开发有限公司	0.00	2,527.84
其他应付款	江西赤湾东方物流有限公司	23,900.00	94,925.00
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	5,371,887.10	59,449.79
其他应付款	赤晓企业有限公司	116,226.40	6,240,217.62
其他应付款	深圳市前海宝湾供应链管理有限公司	378,783,461.47	123,870,300.35

其他应付款	重庆赤湾东方物流有限公司	476.00	476.00
其他应付款	深圳市赤湾东方供应链管理有限公司	60,662.56	60,662.56
其他应付款	合肥宝湾国际物流有限公司	260,755.92	1,295,157.01
其他应付款	苏州联鑫置业有限公司	29,981,960.93	0.00
其他应付款	深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	44,600.00	44,200.00
其他应付款	深圳赤湾海洋石油工程有限公司	56,024.70	56,024.70
其他应付款	惠阳新城市房地产开发有限公司	0.00	100,000.00
其他应付款	上海海湾大厦管理有限公司	0.00	224,679.00
其他应付款	宁波和崇房地产信息咨询有限公司	490,000.00	0.00
其他应付款	湖北省鄂州南山临港新城发展有限公司	6,028,850.87	0.00
短期借款	中开财务有限公司	751,057,145.80	100,000,000.00
其他流动负债	中国南山开发（集团）股份有限公司	3,026,466,334.64	505,000,000.00
其他流动负债	深圳市半岛一号管理有限公司	0.00	11,361,846.67
其他流动负债	惠阳新城市房地产开发有限公司	0.00	34,315,757.89
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	503,594,395.70	290,000,000.00
一年内到期的非流动负债	南山开发（香港）有限公司	10,196,537.50	6,000,000.00
一年内到期的非流动负债	中开财务有限公司	228,814,872.49	524,455,100.00
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	1,474,871,662.00	1,031,900,000.00
其他非流动负债	中国南山开发（集团）股份有限公司	2,634,785,872.02	1,989,000,000.00
其他非流动负债	南山开发（香港）有限公司	293,734,212.50	187,785,381.07
其他非流动负债	深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	1,521,689.34	2,307,525.90

7、关联方承诺

于2019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

	2019年	2018年
中开财务有限公司	2,852,763,477.16	2,363,069,890.39

2019年度，上述存款年利率调整为0.500%至3.100%（2018年度：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%）。

十三、股份支付

1、股份支付总体情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

公司本期授予的各项权益工具总额	26,100,000.00
公司本期行权的各项权益工具总额	0.00
公司本期失效的各项权益工具总额	450,000.00

公司期末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限	无
公司期末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	无

其他说明

以权益结算的股份支付如下：

	2019年
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	8,572,068.99
以权益结算的股份支付计入少数股东权益的累计金额	325,153.44
以权益结算的股份支付确认的费用总额	8,897,222.43

2、以权益结算的股份支付情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

授予日权益工具公允价值的确定方法	采用二叉树模型，结合授予股票期权的条款和条件，作出估计。
可行权权益工具数量的确定依据	根据 2019 年第一次临时股东大会的授权，本公司于 2019 年 4 月 18 日召开第五届董事会第二十二次会议审议通过了《关于向首次股票期权激励计划激励对象授予股票期权的议案》，确定股票期权的授予日为 2019 年 4 月 18 日，向 61 个激励对象授予 2,610 万份股票期权。股票期权激励计划的激励对象为本公司的董事、高级管理人员、公司部门领导、子公司高级管理人员及业务骨干。不包括公司监事、独立董事、单独或合计持有公司 5% 以上股份的股东或实际控制人及其配偶、父母、子女。
本期估计与上期估计有重大差异的原因	不适用
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	8,572,068.99
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	8,897,222.43

其他说明

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

股票期权生效的业绩指标包括：

- （1）新南山控股的扣除非经常性损益的净资产收益率（ROE）
- （2）新南山控股的营业总收入复合增长率
- （3）南山控股的主营业务收入占营业总收入比例

股票期权行权的具体条件：

授予的股票期权各行权期可行权的条件：

行权期	行权比例	行权时间	行权条件
第一个行权期（“第一期”）	30%	2022.4.18-2023.4.17	2021年ROE不低于7%，较2018年营业总收入复合增长率不低于18%，主营业务收入占营业总收入比例不低于95%
第二个行权期（“第二期”）	30%	2023.4.18-2024.4.17	2022年ROE不低于8%，较2018年营业总收入复合增长率不低于19%，主营业务收入占营业总收入比例不低于95%
第三个行权期（“第三期”）	40%	2024.4.18-2025.4.17	2023年ROE不低于9%，较2018年营业总收入复合增长率不低于20%，主营业务收入占营业总收入比例不低于95%

2019年授予的股票期权的公允价值为人民币47,888,082.90元。本公司于2019年确认股票期权费用为人民币8,897,222.43

元。

授予的以权益结算的股票期权于授予日的公允价值，采用二叉树模型，结合授予股票期权的条款和条件，作出估计。下表列示了所用模型的输入变量：

行权期	第一期	第二期	第三期
分红率（%）	-	-	-
波动率（%）	56.40	54.07	51.31
无风险利率（%）	3.1759	3.2631	3.3332
离职率（%）	1.70	1.70	1.70

预计波动率是基于历史波动率能反映出未来趋势的假设，但并不一定是实际的结果。

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

	2019年	2018年
已签订的正在或准备履行的建安合同	3,558,574,599.87	3,412,675,765.62
构建长期资产承诺	15,210,650.00	0.00
合计	3,573,785,249.87	3,412,675,765.62

2、或有事项

（1）公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

十五、资产负债表日后事项

1、利润分配情况

单位：元

拟分配的利润或股利	157,051,385.75
经审议批准宣告发放的利润或股利	157,051,385.75

2、其他资产负债表日后事项说明

（1）于2020年3月10日，中国银行间交易商协会（以下简称“交易商协会”）出具相关《接受注册通知书》（中市协注[2020]ABN21号），同意宝湾物流资产支持票据注册金额为人民币14亿元，注册额度自通知书落款之日起2年内有效。“宝湾物流控股有限公司2020年度第一期资产支持票据信托”已于2020年4月15日正式发行，收到认购资金人民币14.00亿元，其中：优先级资产支持票据的募集总规模为人民币13.30亿元，次级资产支持票据的募集总规模为人民币0.70亿元。

（2）于2020年4月28日，本公司第五届董事会召开第三十四次会议，提出2019年度利润分配预案，分配现金股利人民币157,051,385.75元（即每10股现金股利人民币0.58元）。此项提议尚待股东大会批准，于资产负债表日后提议分配的现金股利并未在资产负债表日确认为负债。

（3）新型冠状病毒肺炎疫情（以下简称“疫情”）自2020年1月在全国范围爆发，3月在全球蔓延以来，短期内对本集团经营造成了一定影响。本集团积极响应并严格执行各级政府疫情防控的各项规定和要求，积极采取措施及时应对，因疫情在全球发展情况尚不明朗，对本集团全年经营影响有待进一步评估。

十六、其他重要事项

1、分部信息

（1）报告分部的确定依据与会计政策

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定经营分部。本集团的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

- 1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
- 2) 管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
- 3) 能够通过分析取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

本集团以行业分部为基础确定五个报告分部，即房地产业务、仓储物流业务、产城综合开发业务、制造业业务和其他业务。

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	房地产业务	仓储物流业务	产城综合开发业务	制造业业务	其他业务	分部间抵销	合计
对外交易收入	5,016,462,211.22	973,944,027.77	9,760,614.20	1,087,429,864.16	161,454,688.35	-11,069,953.92	7,237,981,451.78
营业利润	1,028,437,877.91	105,977,330.05	-37,189,207.19	-150,149,799.37	196,864,862.93	-397,688,486.74	746,252,577.59
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	9,489,238.19	0.00	0.00	9,489,238.19
信用减值损失	736,393.92	1,493,709.75	12,718.76	3,175,662.03	-556,318.68	0.00	4,862,165.78
折旧费和摊销费	37,180,180.91	291,169,190.55	5,809,433.29	43,323,205.30	24,873,998.29	0.00	402,356,008.34
利润总额	1,054,716,500.81	111,424,847.99	-37,220,581.16	-147,720,719.97	197,982,626.66	-397,688,486.74	781,494,187.59
所得税费用	243,413,762.81	63,680,431.22	-4,194,861.88	782,776.99	871,277.86	0.00	304,553,387.00
资产总额	27,080,876,739.41	12,104,066,425.17	1,740,392,171.83	1,734,854,366.21	15,368,548,742.93	-15,013,233,488.03	43,015,504,957.52
负债总额	21,459,155,071.76	7,355,390,245.33	865,832,639.86	1,407,570,910.87	7,817,081,016.29	-7,323,423,746.93	31,581,606,137.18
其他披露：							
对联营和合营企业的投资收益	-13,332,552.28	-816,260.42	0.00	-6,634,988.53	17,540,095.41	8,248,585.84	5,004,880.02
联营企业和合营企业的长期股权投资	501,773,870.27	53,238,696.13	0.00	296,627,106.11	631,187,405.85	-442,013,508.80	1,040,813,569.56

（3）其他说明

产品和劳务信息

对外交易收入

	2019年	2018年
房地产业务收入	5,013,345,114.87	4,786,321,338.16
仓储物流业务收入	965,991,170.20	753,379,723.83
产城综合开发业务收入	9,760,614.20	4,301,159.51
制造业业务收入	1,087,429,864.16	1,243,858,300.77
其他业务收入	161,454,688.35	263,818,109.19
合计	7,237,981,451.78	7,051,678,631.46

地理信息

对外交易收入

	2019年	2018年
中国大陆	7,066,663,765.84	6,826,272,356.22
其他国家或地区	171,317,685.94	225,406,275.24
合计	7,237,981,451.78	7,051,678,631.46

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2019年12月31日，未实现融资收益的余额为人民币59,693.12元(2018年12月31日：人民币6,445,131.16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：

	2019年	2018年
1年以内(含1年)	121,564.37	31,119,747.39
1年至2年(含2年)	121,564.37	27,526,845.35
2年至3年(含3年)	121,564.37	8,627,073.58
3年以上	0.00	66,043,284.94
合计	364,693.11	133,316,951.26

经营性租出固定资产，参见附注七、15。

作为承租人

融资租赁：于2019年12月31日，未确认融资费用的余额为人民币0元(2018年12月31日：人民币1,033,603.20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：

	2019年	2018年
1年以内(含1年)	0.00	151,069,590.49
1年至2年(含2年)	0.00	7,301,113.45
2年至3年(含3年)	0.00	0.00
合计	0.00	158,370,703.94

融资租入固定资产，参见附注七、15。

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：

	2019年	2018年
1年以内(含1年)	73,497,049.67	69,515,819.20
1年至2年(含2年)	66,142,612.23	52,058,391.12
2年至3年(含3年)	64,542,503.31	51,187,493.34
3年以上	241,893,127.78	296,741,634.39
合计	446,075,292.99	469,503,338.05

3、其他

比较数据

如附注五、36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	2019年	2018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	65,902,777.78
当期已付利息	65,902,777.78	65,902,777.78

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	73,579,046.99	38.93%	0.00	0.00%	73,579,046.99	32,516,589.86	14.29%	0.00	0.00%	32,516,589.86
其中：										
个别认定法	73,579,046.99	38.93%	0.00	0.00%	0.00	32,516,589.86	14.29%	0.00	0.00%	32,516,589.86
按组合计提坏账准备的应收账款	115,406,086.63	61.07%	35,853,730.51	31.07%	79,552,356.12	194,998,596.83	85.71%	34,312,937.90	17.60%	160,685,658.93

其中：										
按组合计提	115,406,086.63	61.07%	35,853,730.51	31.07%	79,552,356.12	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
合计	188,985,133.62	100.00%	35,853,730.51		153,131,403.11	227,515,186.69	100.00%	34,312,937.90	15.08%	193,202,248.79

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
按信用风险特征组合评估预期信用损失计提坏账准备	115,406,086.63	35,853,730.51	31.07%
合计	115,406,086.63	35,853,730.51	--

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

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	99,144,052.87
1 至 2 年	46,753,722.12
2 至 3 年	13,582,022.89
3 年以上	29,505,335.74
合计	188,985,133.62

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
坏账准备	34,312,937.90	3,449,675.78	1,908,883.17	0.00	0.00	35,853,730.51
合计	34,312,937.90	3,449,675.78	1,908,883.17	0.00	0.00	35,853,730.51

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	0.00	40,190,386.12
应收股利	988,321,906.65	588,363,414.60
其他应收款	5,983,768,315.04	4,375,785,234.99
合计	6,972,090,221.69	5,004,339,035.71

（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	0.00	40,190,386.12
合计	0.00	40,190,386.12

2) 坏账准备计提情况

适用 不适用

(2) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
深圳南山房地产有限公司	915,971,730.54	515,971,730.54
上海新南山房地产开发有限公司	0.00	41,507.95
雅致集成房屋（苏州）有限公司	72,350,176.11	72,350,176.11
合计	988,321,906.65	588,363,414.60

2) 坏账准备计提情况

适用 不适用

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
关联方往来款	5,969,426,820.32	4,354,531,321.16
保证金及押金	12,453,850.00	17,501,720.00
往来款	1,165,783.38	1,031,121.26
备用金	701,494.36	2,373,349.59
其他	32,075.03	365,023.08
合计	5,983,780,023.09	4,375,802,535.09

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额	17,300.10			17,300.10

2019年1月1日余额在 本期	—	—	—	—
本期计提	64,118,021.64			64,118,021.64
本期转回	-17,300.10			-17,300.10
其他变动	-64,106,313.59			-64,106,313.59
2019年12月31日余额	11,708.05			11,708.05

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1年以内（含1年）	3,123,938,658.73
1至2年	2,305,896,677.93
2至3年	539,185,528.82
3年以上	14,759,157.61
合计	5,983,780,023.09

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
坏账准备	17,300.10	64,118,021.64	17,300.10		64,106,313.59	11,708.05
合计	17,300.10	64,118,021.64	17,300.10		64,106,313.59	11,708.05

4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末 余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	关联方往来款	1,495,000,000.00	1-2年	24.98%	
第二名	关联方往来款	1,076,000,000.00	1年以内	17.98%	
第三名	关联方往来款	930,000,000.00	0-3年	15.54%	
第四名	关联方往来款	500,014,044.87	1年以内	8.36%	
第五名	关联方往来款	500,000,000.00	1年以内	8.36%	
合计	--	4,501,014,044.87	--	75.22%	

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

对子公司投资	7,337,066,747.61	146,509,382.97	7,190,557,364.64	6,849,650,996.64	146,509,382.97	6,703,141,613.67
对联营、合营企业投资	631,187,405.85	0.00	631,187,405.85	633,647,310.44	0.00	633,647,310.44
合计	7,968,254,153.46	146,509,382.97	7,821,744,770.49	7,483,298,307.08	146,509,382.97	7,336,788,924.11

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动				期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
深圳市绿建实业发展有限公司	1,181,417,980.10	0.00	0.00	0.00	0.00	1,181,417,980.10	0.00
深圳南山房地产开发有限公司	2,424,783,958.97	0.00	0.00	0.00	2,098,565.01	2,426,882,523.98	0.00
上海新南山房地产开发有限公司	328,420,853.00	0.00	0.00	0.00	0.00	328,420,853.00	146,509,382.97
南通南山开发房地产开发有限公司	57,295,432.22	0.00	0.00	0.00	0.00	57,295,432.22	0.00
宝湾产城发展（深圳）有限公司(注 1)	20,000,000.00	180,000,000.00	0.00	0.00	867,175.65	200,867,175.65	0.00
成都赤湾国际油气基地有限公司(注 1)	117,497,628.67	45,642,353.46	0.00	0.00	69,374.07	163,209,356.20	0.00
宝湾物流控股有限公司	2,532,451,987.58	0.00	0.00	0.00	1,092,641.49	2,533,544,629.07	0.00
深圳宝湾国际物流有限公司	41,273,772.13	0.00	0.00	0.00	0.00	41,273,772.13	0.00
雅致国际（香港）有限公司	1.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00	0.00
德阳南控科技产业发展有限公司(注 1)	0.00	95,281,397.91	0.00	0.00	0.00	95,281,397.91	0.00
宝湾资本管理有限公司(注 1)	0.00	30,000,000.00	0.00	0.00	520,305.39	30,520,305.39	0.00
深圳市海鹏锦投资发展有限公司(注 1)	0.00	131,843,937.99	0.00	0.00	0.00	131,843,937.99	0.00
合计	6,703,141,613.67	482,767,689.36			4,648,061.61	7,190,557,364.64	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(账面价值)	本期增减变动								期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											
中开财务有限公司	305,105,365.65	0.00	0.00	36,280,010.63	0.00	0.00	20,000,000.00	0.00	0.00	321,385,376.28	0.00

深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	328,541,944.79	0.00	0.00	-18,739,915.22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	309,802,029.57	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	633,647,310.44	0.00	0.00	17,540,095.41	0.00	0.00	20,000,000.00	0.00	0.00	631,187,405.85	0.00
合计	633,647,310.44	0.00	0.00	17,540,095.41	0.00	0.00	20,000,000.00	0.00	0.00	631,187,405.85	

（3）其他说明

注1：2019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180,000,000.00元（2018年：人民币20,000,000.00元）；本公司向子公司成都赤湾国际油气基地有限公司注资人民币45,642,353.46元；本公司向子公司德阳南控科技产业发展有限公司注资人民币95,281,397.91元；本公司向子公司宝湾资本管理有限公司注资人民币30,000,000.00元；本公司向子公司深圳市海鹏锦投资发展有限公司注资人民币214,754,757.98元，分别增加长期股权投资和资本公积人民币131,843,937.99元和人民币82,910,819.99元。

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	160,060,108.86	125,641,277.89	301,566,123.36	267,405,693.53
其他业务	2,267,058.85	308,901.80	3,380,103.22	2,061,379.63
合计	162,327,167.71	125,950,179.69	304,946,226.58	269,467,073.16

是否已执行新收入准则

是 否

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	400,000,000.00	200,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	17,540,095.41	13,707,843.72
合计	417,540,095.41	213,707,843.72

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	15,999,821.84	主要系本期处置海邻机械。
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	5,495.54	

项目	金额	说明
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）	18,694,965.12	主要系宝湾物流收到的物流园区项目专项资金。
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	-5,157,011.78	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-1,067,061.82	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	854,879.99	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	35,042,072.00	主要系房地产公司收到逾期补偿款。
减：所得税影响额	12,952,649.91	
少数股东权益影响额	2,304,557.79	
合计	49,115,953.19	--

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	3,823,889.35	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	4.84%	0.15	0.15
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.27%	0.13	0.13

第十三 节备查文件目录

- 一、载有法定代表人、财务负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- 四、载有董事长签名的2019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。