

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

2020 年半年度报告



2020 年 08 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	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	7
第四节 经营情况讨论与分析	10
第五节 重要事项.....	25
第六节 股份变动及股东情况	32
第七节 优先股相关情况	36
第八节 可转换公司债券相关情况	37
第九节 董事、监事、高级管理人员情况	38
第十节 公司债相关情况	39
第十一节 财务报告.....	40
第十二节 备查文件目录	179

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、公司简介

股票简称	南山控股	股票代码	002314
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	深圳市新南山控股（集团）股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	南山控股		
公司的外文名称（如有）	Shenzhen New Nanshan Holding (Group) Co.,Ltd		
公司的外文名称缩写（如有）	Nanshan Holdings		
公司的法定代表人	田俊彦		

二、联系人和联系方式

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

三、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用 不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2019 年年报。

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用 不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2019 年年报。

四、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

追溯调整或重述原因

同一控制下企业合并

	本报告期	上年同期		本报告期比上年同 期增减
		调整前	调整后	调整后
营业收入（元）	1,515,256,591.65	2,497,782,036.72	2,497,782,036.72	-39.34%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-229,180,247.45	156,365,874.79	154,771,108.25	-248.08%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-256,358,848.13	133,753,073.97	132,159,150.79	-293.98%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-3,210,982,306.31	222,496,599.79	195,665,593.50	-1,741.06%
基本每股收益（元/股）	-0.0846	0.0577	0.0572	-247.90%
稀释每股收益（元/股）	-0.0846	0.0577	0.0572	-247.90%
加权平均净资产收益率	-2.75%	1.91%	1.84%	减少 4.59 个百分点
	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年 度末增减
		调整前	调整后	调整后
总资产（元）	49,540,730,916.82	33,152,524,571.18	43,015,504,957.52	15.17%
归属于上市公司股东的净资产（元）	8,050,579,579.18	8,231,630,453.31	8,411,501,047.28	-4.29%

五、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

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

六、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-68,765.95	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	46,563.69	
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）	33,938,881.45	房地产业务的停产停业补助。
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	-685,123.29	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	4,052,104.29	
减：所得税影响额	8,123,531.31	
少数股东权益影响额（税后）	1,981,528.20	
合计	27,178,600.68	--

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	482,544.19	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，秉持“拿好项目，优中选优”的原则，进一步优化资产结构和项目布局。截至2020年上半年，宝湾物流在全国范围内拥有及管理63个智慧物流园区，运营和管理仓储面积近350万平米，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

公司房地产开发业务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。在住宅开发方面，公司坚定“均衡、稳定、可持续”的规模化发展战略，提升企业综合实力，加强盈利稳定性和抗风险能力；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、武汉、福州、南通、无锡、成都等重点城市。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。在转型业务方面，维乐城作为社区商业项目探索，平均出租率达92%；南通长租公寓“南山寓颜家”已全部投入运营，可租面积约9千平米，平均出租率接近60%。

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。

报告期内，现有项目均已获得实质性进展，目前已在合肥、无锡、成都、重庆、上海和德阳等城市布局，合肥、新都、德阳等园区在工程、销售、租赁等方面基本完成计划目标，智慧园区系统已上线使用，全面提升运营服务水平。

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	股权投资 10.25 亿元，占比总资产 2.07%。较年初减少 0.16 亿元，主要系对联营公司确认投资收益所致。

固定资产	固定资产 24.97 亿元，占比总资产 5.04%。较年初增加 1.98 亿元，主要系资产达到预定使用状态结转所致。
无形资产	无形资产 45.53 亿元，占比总资产 9.19%。较年初增加 2.66 亿元，主要系取得土地使用权所致。
在建工程	在建工程 24.73 亿元，占比总资产 4.99%。较年初增加 1.38 亿元，主要系工程投入增加所致。
货币资金	货币资金 63.30 亿元，占比总资产 12.78%。较年初减少 4.75 亿元，主要系本期购地支出增加所致。
存货	存货 214.50 亿元，占比总资产 43.30%。较年初增加 48.37 亿元，主要系房地产业务购地支出、房地产开发成本增加所致。
投资性房地产	投资性房地产 39.85 亿元，占比总资产 8.04%。较年初增加 4.18 亿元，主要系资产达到预定使用状态结转所致。

2、主要境外资产情况

适用 不适用

三、核心竞争力分析

经过多年的积累，宝湾物流已发展成为国内领先的物流园区开发运营商，房地产开发业务区域综合竞争能力增强，产城综合开发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

作为国内领先的物流园区开发运营商，宝湾物流网络布局已形成，园区规模在国内位居前列，未来管理运营规模仍将保持稳健增长，在全国经济热点区域的网络优势将持续增强。2020年，宝湾物流获得“2019年度仓储业高质量发展示范企业”、“2019火花S-Park中国产业地产30强”等荣誉，品牌影响力持续扩大。

（2）运营服务能力突出

宝湾物流在物流园区选址、开发建设、商务管理、运营服务等方面均积累了丰富经验，处于行业内领先水平。宝湾物流采用智慧园区物联网管理系统，提供园区安全管理、客户服务、园区运维等智慧化服务，实现园区管理的智能化，提升服务质量，控制运营成本，并借助园区运营服务能力优势，管理输出项目数量持续增加。

（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。

2、房地产开发

（1）具备可持续发展能力

公司始终坚持“区域深耕、布局重点城市”的城市布局战略，抓住城市群发展的契机，逐步在长三角、珠三角、华中和成渝地区持续深耕，并积极探索转型业务，进一步夯实公司业务发展基础，巩固公司的可持续发展能力。

（2）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，并保持合理的贷款体量，进一步加强公司的抗风险能力。

(3) 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。公司项目在所在城市市场具有较强竞争力，品牌知名度不断提升；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及产业优势，已初步形成具有差异化特色和比较优势的发展模式，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) 良好的资源整合能力

顺应中国城市化发展和产业结构调整的趋势，整合政府、股东及合作伙伴等优势资源，获取优质项目能力持续增强。积极以合作开发等模式，持续完善产城业务投资拓展、项目开发、产业运营等核心能力，构筑起多产业、多业态的产业布局，实现资源协同。

(3) 优质的产业资源储备

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

2020年上半年，新冠疫情对全球经济发展和世界政经格局造成重大冲击，贸易结构调整及摩擦加剧进一步加大经济下行的压力。在国内外形势较为复杂的情况下，中国稳步推进复工复产，积极发力基建促进经济复苏，但由疫情引发的需求不足和预期恶化让我国经济复苏仍存在一定不确定性。

受疫情影响，武汉等疫情重点区域冰封，各项目复工延迟，工程进度整体延迟2-3个月，影响房地产项目销售和结转，致使公司上半年业绩表现不佳；但与此同时，公司仓储物流业务不断提升管理能力，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”的资产管理能力；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；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

2020年上半年，宝湾物流业务实现营业收入54,242万元，同比上升20%；净利润4,030万元，同比上升31%；疫情下，仓库平均使用率仍保持为95.3%。主要园区情况如下：

园区	2020年上半年仓库使用率（%）	2019年上半年仓库使用率（%）	增减变动（%）
上海宝山宝湾	100	100	0
上海松江宝湾	100	100	0
无锡惠山宝湾	100	100	0
嘉兴宝湾	100	79	21
嘉兴嘉善宝湾	100	100	0
杭州北宝湾	100	100	0
绍兴上虞宝湾	85	83	2
天津塘沽宝湾	91	73	18
廊坊经开宝湾	100	100	0
天津滨港宝湾	100	100	0
青岛胶州宝湾	97	89	8
北京空港宝湾	100	100	0
天津津南宝湾	94	69	25
南通港闸宝湾	97	78	19
南京空港宝湾	96	100	-4
昆山花桥宝湾	100	100	0
无锡江阴宝湾	82	63	19
广州黄埔宝湾	100	100	0

园区	2020年上半年仓库使用率（%）	2019年上半年仓库使用率（%）	增减变动（%）
佛山三水宝湾	65	-	-
佛山南海宝湾	100	100	0
贵阳空港宝湾	96	100	-4
成都龙泉宝湾	100	99	1
成都新都宝湾	100	100	0
重庆西彭宝湾	80	-	-
武汉汉南宝湾	88	68	20
合肥肥东宝湾	99	99	0
鄂州葛店宝湾	92	81	11
西安空港宝湾	98	100	-2
西安临潼宝湾	69	-	-

注：仓库使用率为年度加权平均使用率。

（2）2020年上半年宝湾物流项目投拓情况

根据公司战略规划要求，投资方面将聚焦重点、热点区域，通过多元化的土地获取方式，获取优质的项目。2020年上半年实现了天津、武汉等城市的项目签约。

（3）创新融资渠道

2020年4月15日，“宝湾物流控股有限公司2020年度第一期资产支持票据（疫情防控债）”成功发行，发行规模14亿元，优先级信用评级为AAA，票面利率3.17%，创造了CMBN产品的历史最低水平。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）优化商业模式

公司把握行业发展趋势，抓住国内政策机遇，积极推动公募或类REITs的发行，打造业务滚动发展的资本闭环和可持续发展模式。报告期内，宝湾物流资产证券化方案已通过股东大会审议，后续工作稳步推进中。

（5）各宝湾物流园项目工程进展情况

2020年上半年，受疫情影响，复工复产推迟，叠加梅雨季影响，各项目工期都有不同程度的延后，截至目前，暂未有新项目竣工，在建项目的竣工将集中在下半年。

2、房地产开发业务

报告期内房地产开发业务的主要经营及管理工作如下：

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

（2）坚守“区域深耕，布局重点城市”的城市布局战略。在土地市场价格不断攀升，目标城市政策逐步收紧的情况下，公司严控风险，谨慎获取高溢价地块。报告期内，公司通过招拍挂方式，1月获得成都WH10(251/21):2019-069号地块，6月获得武汉P（2020）048号地块。

（3）积极推进业务发展模式转型，加强盈利稳定性和抗风险能力。报告期内，公司产业园项目武汉光谷自贸港实现满园招租；维乐城作为社区商业项目探索，年内出租率达92%，开业率达81%；文旅项目合肥三食六巷出租率接近85%；长租公寓项目南通寓颜家出租率接近60%。同时，适度培育资产管理能力，持续探索在项目开发周期不同阶段的债权、股权及管理输出等多元化业务形态。

（4）密切关注政策变化，提高资金效率，积极拓宽融资渠道。公司抓住疫情政策窗口机会，积极尝试与合作金融机构

开展多种形式融资业务，为业务发展提供坚实的资金保障。

报告期内，在疫情冲击的客观现实、中央“房住不炒”基调下，房地产市场整体降温，房地产企业销售去化承压。2020年上半年房地产销售金额19亿元，新增土地储备面积13.7万平米，新增土地储备计容建筑面积46.4万平米。

2020年上半年主要经营指标完成情况如下：

（1）新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积（m ² ）	计容建筑面积（m ² ）	土地取得方式	权益比例	土地总价款（万元）	权益对价（万元）
WH10(251/21): 2019-069号	成都武侯区	住宅、商服（商业）	74,425	265,549	招拍挂	51%	178,714	91,144
P(2020)048号	武汉东湖高新区	住宅	28,528.74	71,200	招拍挂	100%	96,225	96,225
K104-0038	深圳市南山区	住宅、商业及公共配套	33,926	127,300	城市更新	50.98%	61,116	31,157

（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	20.70	37.72	37.72
华中区域	43.18	82.84	82.84
成都	7.44	26.55	26.55
深圳	3.39	12.73	12.73
总计	74.71	159.84	159.84

（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%	2015.03	100%	73%	173,640	486,965	0	354,247	433,102	396,904
苏州	南山楠	高新区	住宅	100%	2017.06	100%	55%	95,072	190,124	0	103,993	436,214	418,275
苏州	观枫四季花园	高新区	住宅	100%	2018.09	100%	0%	55,105	109,938	0	0	431,762	359,060
南通	南山国际社区（一、二期）	港闸区	住宅、商业及办公	100%	2013.03	89%	89%	90,793	270,299	0	240,397	201,233	191,225
合肥	南山·柠檬郡	新站区	住宅	100%	2018.03	100%	0%	38,300	76,574	0	0	109,700	102,700
合肥	南山·三食六巷	庐江县汤池镇	商业	100%	2016.03	49%	49%	63,200	38,500	0	18,724	32,000	28,007

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)
无锡	无锡车联网小镇	锡山区	住宅、商业及办公	100%	2019.12	34%	0%	100,473	192,890	0	0	280,000	120,948
长沙	南山·十里天池(二期)	岳麓区	住宅、小学	100%	2018.07	100%	100%	43,000	72,038	0	72,038	37,486	37,486
长沙	南山·十里天池(三期)	岳麓区	住宅、商业	100%	2019.07	88%	0%	74,600	156,388	0	0	119,607	85,120
长沙	南山·梅溪一方	岳麓区	住宅、商业	100%	2019.01	99%	0%	47,545	242,482	0	0	334,000	230,038
武汉	十里星空	黄陂区	住宅	100%	2017.05	100%	100%	25,416	53,374	0	53,374	67,799	64,494
武汉	南山府	东湖高新	住宅、商业	100%	2020.05	2%	0%	39,550	98,875	0	0	210,000	127,653
深圳	海洋阁	南山区赤湾	住宅	50.98%	2018.06	100%	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 (m ²)	可售面积 (m ²)	累计预售(销售)面积 (m ²)	本期预售(销售)面积 (m ²)	本期预售(销售)金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
苏州	南山·维拉	吴中区角直镇	住宅	100%	486,965	491,684	457,381	140	323	325,844	8,392	12,655
苏州	南山楠	高新区	住宅	100%	190,124	192,906	165,826	48,175	115,457	84,560	6,482	15,300
苏州	柠府	高新区	住宅	100%	150,126	156,684	156,684	0	1,369	156,657	0	1,369
南通	南山国际社区	港闸区	住宅、商业及办公	100%	270,299	226,962	226,962	0	0	226,962	0	0
合肥	南山·柠檬郡	新站区	住宅、商业	100%	76,574	78,922	76,849	3,420	4,441	0	0	0
长沙	南山·十里天池(二期)	岳麓区	住宅	100%	72,038	58,782	58,782	0	0	58,782	0	0
长沙	南山·十里天池(三期)	岳麓区	住宅、商业	100%	156,388	153,463	114,248	35,207	29,109	0	0	0
长沙	南山·梅溪一方	岳麓区	住宅、商业	100%	242,482	245,700	175,061	26,940	32,168	0	0	0

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积 (m ²)	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)
武汉	十里星空	黄陂区	住宅	100%	53,374	52,746	47,405	129	149	46,204	2,303	2,700
无锡	无锡车联网小镇	锡山区	住宅、商业及办公	100%	192,890	155,582	3,299	3,299	5,990	0	0	0

注：苏州南山楠项目本期销售金额含车位销售金额 2,630 万元；苏州柠府本期销售金额含车位销售金额 1,369 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%	4,212	3,116	74%
维乐邻里生活广场	苏州吴中区	集中商业	100%	26,919	24,745	92%
金城 1958	苏州姑苏区	会所	100%	852	852	100%
南山寓颜家	南通港闸区	长租公寓	100%	9,055	5,247	58%
南山国际社区	南通港闸区	街铺	100%	4,192	834	20%
南山·三食六巷	合肥庐江县汤池镇	商业	100%	17,882	15,115	85%
南山光谷自贸港	武汉东湖开发区	办公	69.23%	49,518	48,381	98%

(6) 土地一级开发情况

√ 适用 □ 不适用

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

(7) 融资途径

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	536,980.00	4.75%-5.94%		62,000.00	100,000.00	374,980.00
票据	50,000.00	4.13%	50,000.00			
债券	38,500.00	5.50%		38,500.00		
非银行类贷款	209,000.00	5.13%-6.525 %		120,000.00	89,000.00	

合计	834,480.00	4.13%-6.525%	50,000.00	220,500.00	189,000.00	374,980.00
----	------------	--------------	-----------	------------	------------	------------

(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，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年下半年，疫情对业务影响仍存在较大的不确定性，公司将持续关注并跟踪疫情影响，持续做好项目销售，加快项目结转及销售回款工作，全力确保公司2020年度业绩目标的实现。

(9) 向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

截至2020年6月30日，公司为客户购房按揭贷款提供的阶段性担保余额为104,596.63万元。

(10) 董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用 不适用

3、产城综合开发业务

报告期内，产城综合开发业务克服疫情影响不利因素，各项工作稳步推进。新都产业园作为首个标准工业园区项目，上半年提前实现满租运营；德阳科技园按计划完成阶段性建设和经营目标；重庆南山汽车港项目获取土地约352.5亩，包括住宅用地182.8亩和商业用地169.7亩，并明确项目整体开发思路；合肥岗集物流小镇项目获取物流用地387亩，稳步推进启动区建设和产业招商工作；上海长三角国际影视中心项目按计划获取工业用地76.6亩，各项工作有序开展；大别山毕昇康养新城项目已获取土地135亩，包括住宅用地109亩和商业用地26亩。2020年上半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)	计容建筑面积 (m ²)	权益比例	土地取得方式
合肥	岗集物流小镇	工业	258,406	301,563	60%	招拍挂
上海	长三角国际影视中心	工业	51,043	102,086	50%	招拍挂
重庆	重庆汽车港	住宅、商业	234,981	339,500	100%	招拍挂
英山	大别山毕昇康养新城	住宅、商业	89,927	104,276	65%	招拍挂

注：岗集物流小镇新增土地、湖北英山项目规划方案还未完全确定，计容建筑面积为拟建筑面积，后续有调整的可能。

(2) 期末累计土地情况

项目名称	总占地面积 (万m ²)	总拟建计容面积 (万m ²)	剩余可开发计容建筑面积 (万m ²)
德阳科技园	31.4	28.3	21.6
岗集物流小镇	36.8	43.0	30.2
长三角国际影视中心	5.1	10.2	10.2
重庆汽车港	37.5	55.5	55.5
大别山毕昇康养新城	9.0	10.4	10.4
总计	119.8	147.4	127.9

(3) 主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
合肥	岗集物流小镇（一期A地块）	岗集	物流仓储	60%	2019.11	100%	0%	110,212	128,762	0	0	22,870	4,000
成都	新都科技园	新都区	工业厂房	100%	2016.08	100%	100%	196,001	115,392	0	115,400	20,334	19,605
德阳	德阳科技园（一期）	广汉市	工业厂房	100%	2019.10	33%	0%	93,334	67,257	0	0	15,730	10,000

(4) 项目出租情况

城市	项目名称	出租类型	权益比例	计容建筑面积 (m ²)	可出租厂房面积 (m ²)	累计已出租厂房面积 (m ²)	平均出租率 (%)
成都	新都产业园	工业厂房	100%	115,392	108,038	108,038	100%
西安	西安智造园	工业厂房	100%	42,800	33,662	12,760	37.9%

二、主营业务分析

概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	1,515,256,591.65	2,497,782,036.72	-39.34%	主要系房地产公司项目排期具有季度不均衡性，上半年房地产开发项目尚未进入结算期，房屋结转面积较上年同期下降。
营业成本	953,463,204.69	1,393,265,337.39	-31.57%	主要系房地产公司项目排期具有季度不均衡性，上半年房地产开发项目尚未进入结算期，房屋结转面积较上年同期下降。
销售费用	86,915,932.80	121,074,153.09	-28.21%	
管理费用	322,752,675.88	302,661,695.39	6.64%	
财务费用	261,953,008.77	189,986,904.02	37.88%	主要系本期外部融资增加，利息支出增加所致。
所得税费用	29,895,726.37	146,036,445.48	-79.53%	主要系房地产公司项目排期具有季度不均衡性，上半年房地产开发项目尚未进入结算期，房屋结转面积较上年同期下降，利润同比下降所致。
研发投入	11,903,285.45	10,008,030.59	18.94%	
经营活动产生的现金流量净额	-3,210,982,306.31	195,665,593.50	-1,741.06%	主要系本期受疫情影响，房地产销售不及预期，以及购地支出增加所致。

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
投资活动产生的现金流量净额	-1,482,449,286.04	-1,683,870,144.31	-11.96%	
筹资活动产生的现金流量净额	4,270,768,318.12	1,635,164,141.89	161.18%	主要系本期外部融资增加所致。
现金及现金等价物净增加额	-420,216,746.32	148,074,567.55	-383.79%	主要系本期购地支出及外部融资增加所致。

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用 不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

营业收入构成

单位：元

	本报告期		上年同期		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	1,515,256,591.65	100%	2,497,782,036.72	100%	-39.34%
分行业					
房地产业务	379,229,351.47	25.03%	1,405,137,385.26	56.26%	-73.01%
仓储物流业务	554,103,581.01	36.57%	449,178,645.54	17.98%	23.36%
制造业业务	490,260,001.97	32.35%	566,117,123.13	22.66%	-13.40%
产城综合开发业务	10,969,604.82	0.72%	3,061,213.98	0.12%	258.34%
其他业务	80,694,052.38	5.33%	74,287,668.81	2.97%	8.62%
分产品					
房地产业务	379,229,351.47	25.03%	1,405,137,385.26	56.26%	-73.01%
仓储物流业务	554,103,581.01	36.57%	449,178,645.54	17.98%	23.36%
制造业业务	490,260,001.97	32.35%	566,117,123.13	22.66%	-13.40%
产城综合开发业务	10,969,604.82	0.72%	3,061,213.98	0.12%	258.34%
其他业务	80,694,052.38	5.33%	74,287,668.81	2.97%	8.62%
分地区					
华北地区	118,477,010.49	7.82%	112,699,471.58	4.51%	5.13%
华中地区	126,229,126.76	8.33%	61,516,181.51	2.46%	105.20%
华南地区	390,802,475.82	25.79%	481,330,832.67	19.27%	-18.81%
华东地区	559,550,163.86	36.93%	1,676,541,049.51	67.12%	-66.62%
西南地区	100,186,111.32	6.61%	67,317,933.10	2.70%	48.83%
西北地区	20,639,468.59	1.36%	12,455,851.50	0.50%	65.70%
境外地区	199,372,234.81	13.16%	85,920,716.85	3.44%	132.04%

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	379,229,351.47	272,516,131.58	28.14%	-73.01%	-58.46%	-25.18%
仓储物流业务	554,103,581.01	234,752,747.10	57.63%	23.36%	30.97%	-2.46%
制造业业务	490,260,001.97	407,625,535.42	16.86%	-13.40%	-19.62%	6.44%
产城综合开发业务	10,969,604.82	5,842,743.19	46.74%	258.34%	147.39%	23.89%
其他业务	80,694,052.38	32,726,047.40	59.44%	8.62%	-32.55%	24.76%
分产品						
房地产业务	379,229,351.47	272,516,131.58	28.14%	-73.01%	-58.46%	-25.18%
仓储物流业务	554,103,581.01	234,752,747.10	57.63%	23.36%	30.97%	-2.46%
制造业业务	490,260,001.97	407,625,535.42	16.86%	-13.40%	-19.62%	6.44%
产城综合开发业务	10,969,604.82	5,842,743.19	46.74%	258.34%	147.39%	23.89%
其他业务	80,694,052.38	32,726,047.40	59.44%	8.62%	-32.55%	24.76%
分地区						
华北地区	118,477,010.49	57,633,299.54	51.35%	5.13%	8.91%	-1.69%
华中地区	126,229,126.76	102,538,401.89	18.77%	105.20%	68.25%	17.84%
华南地区	390,802,475.82	288,329,534.16	26.22%	-18.81%	-31.27%	13.37%
华东地区	559,550,163.86	292,754,214.40	47.68%	-66.62%	-60.44%	-8.18%
西南地区	100,186,111.32	66,721,845.21	33.40%	48.83%	42.12%	3.14%
西北地区	20,639,468.59	9,274,317.49	55.07%	65.70%	-15.44%	43.13%
境外地区	199,372,234.81	136,211,592.00	31.68%	132.04%	120.06%	3.72%

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

□ 适用 √ 不适用

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

- 1、房地产业务营业收入同比下降73.01%，营业成本同比下降58.46%，主要系房地产公司项目排期具有季度不均衡性，上半年房地产开发项目尚未进入结算期，房屋结转面积较上年同期下降所致；
- 2、仓储物流业务营业成本同比上升30.97%，主要系新园区投入运营及出租率上升所致；
- 3、产城综合开发业务营业收入同比上升258.34%，成本同比上升147.39%，主要系本期业务发展，规模扩大所致；
- 4、华中地区营业收入同比上升105.20%，营业成本同比上升68.25%，主要系部分新园区投入运营所致；
- 5、华东地区营业收入同比下降66.62%，营业成本同比下降60.44%，主要系房地产业务结算下降所致；
- 6、西南地区营业收入同比上升48.83%，营业成本同比上升42.12%，主要系部分园区投入运营，以及产城业务订单增加所致；
- 7、西北地区营业收入同比上升65.70%，毛利率同比增加43.13%，主要系部分新园区投入运营及出租率上升所致；
- 8、境外地区营业收入同比上升132.04%，营业成本同比上升120.06%，主要系制造业出口业务订单增长所致。

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

单位：元

	本报告期末		上年同期末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	6,330,268,182.16	12.78%	6,805,544,402.63	15.82%	-3.04%	主要系房地产业务受疫情影响销售不及预期,以及购地支出增加所致。
应收账款	1,017,096,793.50	2.05%	949,318,745.79	2.21%	-0.16%	未发生重大变化。
存货	21,450,495,917.72	43.30%	16,613,523,439.09	38.62%	4.68%	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	3,984,710,000.53	8.04%	3,567,200,178.98	8.29%	-0.25%	未发生重大变化。
长期股权投资	1,025,170,972.50	2.07%	1,040,813,569.56	2.42%	-0.35%	未发生重大变化。
固定资产	2,496,570,584.80	5.04%	2,298,791,600.51	5.34%	-0.30%	未发生重大变化。
在建工程	2,473,464,961.36	4.99%	2,335,226,303.05	5.43%	-0.44%	未发生重大变化。
短期借款	3,396,648,220.81	6.86%	1,952,545,812.49	4.54%	2.32%	主要系外部融资增加所致。
长期借款	8,253,573,193.91	16.66%	6,180,740,545.44	14.37%	2.29%	主要系外部融资增加所致。
其他流动资产	2,309,144,633.33	4.66%	1,889,724,023.83	4.39%	0.27%	未发生重大变化。
无形资产	4,553,320,791.33	9.19%	4,287,508,570.67	9.97%	-0.78%	未发生重大变化。
其他非流动资产	651,840,749.17	1.32%	609,173,822.96	1.42%	-0.10%	未发生重大变化。

2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1.交易性金融资产（不含衍生金融资产）	3,729,838.18	-730,000.00	0.00	0.00	20,044,876.71	0.00	0.00	23,044,714.89
2.衍生金融资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	

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
产								
3.其他债权投资	0.00	0.00	0.00	0.00	6,008,159.29	0.00	0.00	6,008,159.29
4.其他权益工具投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
金融资产小计	3,729,838.18	-730,000.00	0.00	0.00	26,053,036.00	0.00	0.00	29,052,874.18
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	3,729,838.18	-730,000.00	0.00	0.00	26,053,036.00	0.00	0.00	29,052,874.18
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

	2020年期间	2019年
货币资金(注1)	185,408,645.07	240,681,707.80
投资性房地产(注2)	703,289,496.16	330,301,241.58
固定资产(注2)	387,458,557.17	170,315,816.30
无形资产(注2)	539,007,005.92	322,765,003.59
存货(注3)	4,297,008,169.72	2,562,407,243.72
	6,112,171,874.04	3,626,471,012.99

注1：于2020年6月30日，受限制的货币资金主要包括工程保证金、履约保证金、质押存单以及内保外贷存款保证金等共计人民币185,408,645.07元（2019年12月31日：人民币240,681,707.80元）。

注2：于2020年6月30日，宝湾物流下属若干子公司将账面价值为人民币703,289,496.16元（2019年12月31日：人民币330,301,241.58元）的投资性房地产、账面价值为人民币387,458,557.17元（2019年12月31日：人民币170,315,816.30元）的固定资产、以及账面价值为人民币539,007,005.92元（2019年12月31日：人民币322,765,003.59元）的无形资产，用于抵押借款。

注3：于2020年6月30日，苏州南山新阳房地产开发有限公司、苏州浒茂置业有限公司以及深南（无锡）车联网有限公司将账面价值为人民币4,297,008,169.12元（2019年12月31日：人民币2,562,407,243.72元）的房地产开发项目用于抵押借款。

五、投资状况分析

1、总体情况

适用 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
254,629,125.03	817,313,215.68	-68.85%

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	4,796,900.00	-730,000.00	-1,797,061.82	0.00	0.00	0.00	2,269,838.18	自有
合计	4,796,900.00	-730,000.00	-1,797,061.82	0.00	0.00	0.00	2,269,838.18	-

5、金融资产投资

（1）证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

（2）衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

6、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。

7、非募集资金投资的重大项目情况

适用 不适用

公司报告期无非募集资金投资的重大项目。

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	仓储物流业务	2,500,000,000	12,994,563,054.47	4,685,015,157.46	542,417,648.25	70,270,201.59	40,304,426.53
深圳市南山房地产开发有限公司	子公司	房地产业务	1,550,000,000	30,213,027,020.17	5,107,049,252.68	381,796,458.38	-126,937,413.21	-97,265,578.23
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	403,033,496.07	403,033,496.07	0.00	1,556.38	1,556.38
宝湾产城发展(深圳)有限公司	子公司	产城综合开发	200,000,000	1,911,023,444.23	499,413,218.78	71,321.52	-49,895,530.53	-45,129,420.31
宝湾资本管理有限公司	子公司	金融业务	550,000,000	22,851,538.57	19,139,386.33	123,321.77	-5,346,025.88	-5,347,583.33
深圳市绿建实业发展有限公司	子公司	制造业	300,000,000	2,270,251,810.41	448,734,430.97	486,895,930.90	-17,002,001.11	-17,533,072.54
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	1,328,996,025.70	262,752,652.31	0.00	7,842,584.06	5,881,938.04

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
深圳赤湾石油基地后勤服务有限公司	子公司	服务业务	30,000,000	105,941,773.20	48,764,050.36	79,596,833.24	13,714,390.71	10,739,742.11
深圳宝湾国际物流有限公司	子公司	仓储物流业务	34,410,000	232,664,467.65	61,501,984.66	14,887,030.81	6,579,889.96	4,923,016.34
成都赤湾国际油气基地有限公司	子公司	产城综合开发	200,000,000	238,269,541.06	184,496,136.46	10,884,711.74	2,613,890.82	1,960,568.11
德阳南控科技产业发展有限公司	子公司	产城综合开发	100,000,000	137,446,782.85	96,984,402.61	13,571.56	-1,986,347.66	-1,489,010.74
雅致国际(香港)有限公司	子公司	服务业务	港币 200,000	308,282,378.27	-8,827,493.98	0.00	-6,834,818.21	-6,834,818.21
中开财务有限公司	参股公司	金融业务	500,000,000	5,032,121,592.45	836,429,763.34	107,490,623.10	83,635,566.57	62,966,322.63
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	1,087,520,943.52	956,026,153.08	206,532,812.34	575,997.50	585,899.16

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
苏州南山置业有限公司	注销	无
深圳市南山开发置业有限公司	注销	无
广东宝湾股权投资基金管理有限公司	通过设立或投资等方式取得的子公司	对公司本期整体生产经营和业绩无重大影响。
成都市南控智汇科技产业发展有限公司	通过设立或投资等方式取得的子公司	对公司本期整体生产经营和业绩无重大影响。
重庆香云置业有限公司	通过设立或投资等方式取得的子公司	对公司本期整体生产经营和业绩无重大影响。
成都南瑜置业有限公司	通过设立或投资等方式取得的子公司	对公司本期整体生产经营和业绩无重大影响。
南通旭南房地产开发有限公司	通过设立或投资等方式取得的子公司	对公司本期整体生产经营和业绩无重大影响。
成都香云山旅游文化发展有限公司	通过设立或投资等方式取得的子公司	对公司本期整体生产经营和业绩无重大影响。
深圳市前海景湾设计咨询有限公司	通过设立或投资等方式取得的子公司	对公司本期整体生产经营和业绩无重大影响。

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
云泉居置业英山有限公司	通过设立或投资等方式取得的子公司	对公司本期整体生产经营和业绩无重大影响。
碧泉园置业英山有限公司	通过设立或投资等方式取得的子公司	对公司本期整体生产经营和业绩无重大影响。
成都南横置业有限公司	通过设立或投资等方式取得的子公司	对公司本期整体生产经营和业绩无重大影响。

八、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

九、对 2020 年 1-9 月经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用 不适用

十、公司面临的风险和应对措施

1、仓储物流业务

市场风险：主要客户受新冠肺炎疫情爆发、宏观环境、政策的影响，业务量下降、资金流动性趋紧，对公司商务管理和运营服务能力提出更高要求。公司将加强对整体形势的研判，针对部分城市拟定针对性的商务策略，完善运营服务体系，优化客户结构，尽早锁定客源。

2、房地产开发业务

政策风险：房地产行业受国家宏观调控政策影响较大。2020年上半年房地产行业调控基调继续坚持“房住不炒”的定位，贯彻“三稳”预期，公司将继续加强政策跟踪与分析研究，依据政策导向谨慎调整业务模式结构、优化业务发展方向，做好政策风险的应对工作。

市场风险：受新冠疫情影响，房地产市场的不确定性风险进一步加大，公司布局城市商品房销售去化可能面临较大压力，工期及项目结转存在一定滞后，公司将增强对市场变化的把握和应对能力，提高周转效率，持续优化货值管理和土地储备。

3、产城综合开发业务

运营风险：受疫情及宏观经济影响，公司已建及在建项目的规划设计、工程建设、招商销售进度放缓，对运营能力提出更高要求。公司将根据市场变化，统筹安排项目开发计划，强化项目运营全周期管控，加大前置招商工作力度。积极做好团队建设，打造专业高效的人才队伍。

财务风险：产城综合开发业务具有资金需求量大、资金循环周期长、涉及行业类型广、业态种类多等特点，上半年受疫情影响，物业去化速度放缓，业务回款节奏延后，企业融资难度加大。公司将积极创新投融资模式，探索“合作开发+合作运营”的开发运营模式，通过多种渠道积极补充优质的资金来源，降低自有资金投入。同时通过合理的资金规划及税务筹划，降低资金成本，提升资金周转效率。

第五节 重要事项

一、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2019 年度股东大会	年度股东大会	75.36%	2020 年 06 月 23 日	2020 年 06 月 24 日	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn)

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

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

适用 不适用

公司报告期不存在由公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末超期未履行完毕的承诺事项。

四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是 否

公司半年度报告未经审计。

五、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

七、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

其他诉讼事项

适用 不适用

九、媒体质疑情况

适用 不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

十、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。

十一、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十二、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十三、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

公司报告期无其他重大关联交易。

十四、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。

十五、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

（1）托管情况

适用 不适用

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）			0	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）				0
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			43,000	报告期末实际对外担保余额合计（A4）				43,000
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
宝湾物流控股有限公司	2017年03月29日	20,000	2017年06月20日	20,000	连带责任保证	4年	否	否
华南建材（深圳）有限公司	2017年04月19日	20,000	2018年02月06日	10,000	连带责任保证	3年	否	否
华南建材（深圳）有限公司	2018年03月31日	10,000	2019年04月24日	10,000	连带责任保证	3年	否	否
宝湾物流控股有限公司	2019年04月27日	220,000	2019年08月20日	50,000	连带责任保证	3年	否	否
宝湾物流控股有限公司	2019年04月27日	220,000	2019年11月06日	80,000	连带责任保证	6年	否	否
宝湾物流控股有限公司	2019年04月27日	220,000	2019年11月15日	10,000	连带责任保证	4年	否	否
深圳市赤湾房地产开发有限公司	2019年12月07日	284,000	2019年12月13日	96,000	连带责任保证	7年	否	否
宝湾物流控股有限公司	2019年04月27日	220,000	2020年01月22日	20,000	连带责任保证	4年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）			576,600	报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）				20,000

报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）		872,600		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）		296,000		
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
深南（无锡）车联网有限公司	2019年04月27日	150,000	2020年01月15日	144,000	连带责任保证	7年	否	否
苏州浒茂置业有限公司	2019年04月27日	70,000	2020年03月09日	13,587.75	连带责任保证	5年	否	否
云南滇中宝湾物流有限公司	2019年12月07日	11,000	2020年06月03日	10,700	连带责任保证	13年	否	否
西安宝湾国际物流有限公司	2019年12月07日	18,000	2020年06月04日	18,000	连带责任保证	13年	否	否
长沙望城宝湾物流有限公司	2019年12月07日	12,000	2020年06月16日	12,000	连带责任保证	12年	否	否

武汉青山宝湾国际物流有限公司	2019年12月07日	30,000	2020年06月19日	30,000	连带责任保证	13年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（C1）			327,700	报告期内对子公司担保实际发生额合计（C2）				228,287.75
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（C3）			1,074,187.75	报告期末对子公司实际担保余额合计（C4）				746,487.75
公司担保总额（即前三大项的合计）								
报告期内审批担保额度合计（A1+B1+C1）			904,300	报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）				248,287.75
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）			1,989,787.75	报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）				1,085,487.75
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例				134.83%				
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）				694,587.75				
担保总额超过净资产 50%部分的金额（F）				0				
上述三项担保金额合计（D+E+F）				694,587.75				

（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、委托理财

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十六、社会责任情况

1、重大环保问题情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位
否

上市公司及其子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位。

2、履行精准扶贫社会责任情况

公司报告半年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

十七、其他重大事项的说明

适用 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

十八、公司子公司重大事项

适用 不适用

1、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日刊登于《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开展资产证券化的事项

经公司第五届董事会第三十五次会议及2019年度股东大会审议，同意公司控股子公司宝湾物流以持有的明江宝湾物流园、广州宝湾物流园进行资产证券化运作，并于合适时机对接公募REITs产品。具体内容详见2020年6月3日及2020年6月24日刊登于《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	1,570,292,632	57.99%				6,840	6,840	1,570,299,472	57.99%
2、国有法人持股	1,569,714,786	57.97%						1,569,714,786	57.97%
3、其他内资持股	577,846	0.02%				6,840	6,840	584,686	0.02%
境内自然人持股	577,846	0.02%				6,840	6,840	584,686	0.02%
二、无限售条件股份	1,137,489,881	42.01%				-6,840	-6,840	1,137,483,041	42.01%
1、人民币普通股	1,137,489,881	42.01%				-6,840	-6,840	1,137,483,041	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

高管离任锁定导致。

股份变动的批准情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动的过户情况

□ 适用 √ 不适用

股份回购的实施进展情况

□ 适用 √ 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

□ 适用 √ 不适用

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

□ 适用 √ 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□ 适用 √ 不适用

2、限售股份变动情况

√ 适用 □ 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
张阜生	9,271	563	2,903	11,611	高管离任锁定	2020年12月23日
郭瑜	13,500		4,500	18,000	高管离任锁定	2020年12月23日
合计	22,771	563	7,403	29,611	--	--

二、证券发行与上市情况

适用 不适用

三、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数		44,487		报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）		0		
持股 5% 以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	质押或冻结情况	
							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		1,369,235,649	424,752		
赤晓企业有限公司	境内非国有法人	10.45%	282,880,000			282,880,000		
上海南山房地产开发有限公司	暂未分类的国有法人	7.40%	200,479,137		200,479,137			
China Logistics Holding(12) PTE.LTD.	境外法人	6.10%	165,222,356			165,222,356		
招商证券香港有限公司	国有法人	0.44%	11,882,243	-89,289		11,882,243		
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	0.39%	10,549,600			10,549,600		
中国石油天然气集团公司企业年金计划—中国工商银行股份有限公司	基金、理财产品等	0.37%	10,153,935	10,153,935		10,153,935		

中国建设银行股份有限公司—交银施罗德稳健配置混合型证券投资基金	基金、理财产品等	0.37%	10,004,249	10,004,249		10,004,249		
招商银行股份有限公司—交银施罗德创新领航混合型证券投资基金	基金、理财产品等	0.28%	7,519,212	7,519,212		7,519,212		
俞志翔	境内自然人	0.24%	6,618,715			6,618,715		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名普通股股东的情况（如有）	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 名无限售条件普通股股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
赤晓企业有限公司	282,880,000	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	11,882,243	人民币普通股	11,882,243					
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					
中国石油天然气集团公司企业年金计划—中国工商银行股份有限公司	10,153,935	人民币普通股	10,153,935					
中国建设银行股份有限公司—交银施罗德稳健配置混合型证券投资基金	10,004,249	人民币普通股	10,004,249					
招商银行股份有限公司—交银施罗德创新领航混合型证券投资基金	7,519,212	人民币普通股	7,519,212					
俞志翔	6,618,715	人民币普通股	6,618,715					
中国工商银行股份有限公司—嘉实周期优选混合型证券	5,453,928	人民币普通股	5,453,928					

投资基金			
中国建设银行股份有限公司—嘉实基础产业优选股票型证券投资基金	5,276,960	人民币普通股	5,276,960
前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股股东之间关联关系或一致行动的说明	中国南山开发（集团）股份有限公司直接持有赤晓企业有限公司 100% 股份，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股东情况说明（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。

四、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

第七节 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、高级管理人员情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2019 年年报。

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
崔忠付	独立董事	任期满离任	2020 年 06 月 23 日	董事会换届
张阜生	独立董事	任期满离任	2020 年 06 月 23 日	董事会换届
夏新平	独立董事	任期满离任	2020 年 06 月 23 日	董事会换届
张金隆	独立董事	被选举	2020 年 06 月 23 日	董事会换届
余明桂	独立董事	被选举	2020 年 06 月 23 日	董事会换届
袁宇辉	独立董事	被选举	2020 年 06 月 23 日	董事会换届
郭瑜	职工监事	任期满离任	2020 年 06 月 23 日	监事会换届
黄少华	职工监事	被选举	2020 年 06 月 23 日	监事会换届

第十节 公司债相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在半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

第十一节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是 否

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

2020 年 06 月 30 日

单位：元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	6,330,268,182.16	6,805,544,402.63
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	
衍生金融资产	0.00	0.00
应收票据	47,936,047.58	68,941,119.80
应收账款	1,017,096,793.50	949,318,745.79
应收款项融资	6,008,159.29	35,410,354.75
预付款项	88,907,702.54	91,208,996.18
应收保费	0.00	0.00
应收分保账款	0.00	0.00
应收分保合同准备金	0.00	0.00
其他应收款	2,061,656,989.58	1,461,654,837.57
其中：应收利息	0.00	0.00
应收股利	12,000,000.00	0.00
买入返售金融资产	0.00	0.00
存货	21,450,495,917.72	16,613,523,439.09

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	170,960,451.55	134,440,589.79
其他流动资产	2,309,144,633.33	1,889,724,023.83
流动资产合计	33,482,474,877.25	28,049,766,509.43
非流动资产：		
发放贷款和垫款	0.00	0.00
债权投资	540,000,000.00	540,000,000.00
其他债权投资	0.00	0.00
长期应收款	860,254.69	211,975.20
长期股权投资	1,025,170,972.50	1,040,813,569.56
其他权益工具投资	0.00	0.00
其他非流动金融资产	23,044,714.89	3,729,838.18
投资性房地产	3,984,710,000.53	3,567,200,178.98
固定资产	2,496,570,584.80	2,298,791,600.51
在建工程	2,473,464,961.36	2,335,226,303.05
生产性生物资产	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00
使用权资产	0.00	0.00
无形资产	4,553,320,791.33	4,287,508,570.67
开发支出	0.00	0.00
商誉	11,133,118.55	11,133,118.55
长期待摊费用	49,992,215.32	49,658,757.85
递延所得税资产	248,147,676.43	222,290,712.58
其他非流动资产	651,840,749.17	609,173,822.96
非流动资产合计	16,058,256,039.57	14,965,738,448.09
资产总计	49,540,730,916.82	43,015,504,957.52
流动负债：		
短期借款	3,396,648,220.81	1,952,545,812.49
向中央银行借款	0.00	0.00
拆入资金	0.00	0.00
交易性金融负债	0.00	0.00
衍生金融负债	0.00	0.00
应付票据	155,292,892.02	184,156,374.88

应付账款	1,718,813,698.30	2,048,744,972.26
预收款项	3,697,889.02	6,156,339,616.59
合同负债	7,003,620,985.23	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	76,089,864.90	126,150,761.54
应交税费	595,415,790.58	670,064,108.00
其他应付款	3,046,014,080.21	3,356,261,424.30
其中：应付利息	0.00	0.00
应付股利	168,224,796.01	11,173,410.24
应付手续费及佣金	0.00	0.00
应付分保账款	0.00	0.00
持有待售负债	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	2,073,658,677.84	2,476,091,423.78
其他流动负债	4,315,234,942.09	3,026,466,334.64
流动负债合计	22,384,487,041.00	19,996,820,828.48
非流动负债：		
保险合同准备金	0.00	0.00
长期借款	8,253,573,193.91	6,180,740,545.44
应付债券	3,397,792,126.58	2,079,665,000.00
其中：优先股	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00
租赁负债	0.00	0.00
长期应付款	3,162,963.90	3,162,963.90
长期应付职工薪酬	0.00	0.00
预计负债	0.00	438,033.74
递延收益	181,581,771.79	169,260,432.93
递延所得税负债	22,556,456.37	20,446,957.65
其他非流动负债	4,123,636,572.70	3,131,071,375.04
非流动负债合计	15,982,303,085.25	11,584,785,308.70
负债合计	38,366,790,126.25	31,581,606,137.18
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	2,669,787,733.59	2,669,736,985.81
减：库存股	0.00	0.00
其他综合收益	682,119.93	821,037.04
专项储备	4,763,067.76	4,439,824.24
盈余公积	299,401,667.94	299,401,667.94
一般风险准备	0.00	0.00
未分配利润	2,368,162,476.96	2,729,319,019.25
归属于母公司所有者权益合计	8,050,579,579.18	8,411,501,047.28
少数股东权益	3,123,361,211.39	3,022,397,773.06
所有者权益合计	11,173,940,790.57	11,433,898,820.34
负债和所有者权益总计	49,540,730,916.82	43,015,504,957.52

法定代表人：田俊彦

主管会计工作负责人：沈启盟

会计机构负责人：曾鹏

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2020年6月30日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	327,684,135.51	142,920,587.55
交易性金融资产	0.00	0.00
衍生金融资产	0.00	0.00
应收票据	503,964,246.90	9,373,393.39
应收账款	91,055,266.23	153,131,403.11
应收款项融资	500,000.00	500,000.00
预付款项	1,650,146.25	475,845.84
其他应收款	8,447,037,434.96	6,972,090,221.69
其中：应收利息	0.00	0.00
应收股利	927,971,730.54	988,321,906.65
存货	35,923,951.26	37,361,981.02
合同资产	0.00	0.00
持有待售资产	0.00	0.00

一年内到期的非流动资产	0.00	0.00
其他流动资产	5,252,784.33	6,043,206.38
流动资产合计	9,413,067,965.44	7,321,896,638.98
非流动资产：		
债权投资	0.00	0.00
其他债权投资	0.00	0.00
长期应收款	0.00	0.00
长期股权投资	7,905,839,451.26	7,821,744,770.49
其他权益工具投资	0.00	0.00
其他非流动金融资产	0.00	0.00
投资性房地产	97,227,563.57	99,783,035.80
固定资产	20,106,841.81	21,435,219.83
在建工程	0.00	0.00
生产性生物资产	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00
使用权资产	0.00	0.00
无形资产	217,499,087.25	226,142,974.75
开发支出	0.00	0.00
商誉	0.00	0.00
长期待摊费用	4,718,673.00	5,304,580.44
递延所得税资产	0.00	0.00
其他非流动资产	8,644,334.42	3,677,788.83
非流动资产合计	8,254,035,951.31	8,178,088,370.14
资产总计	17,667,103,916.75	15,499,985,009.12
流动负债：		
短期借款	2,753,704,749.99	1,251,721,729.16
交易性金融负债	0.00	0.00
衍生金融负债	0.00	0.00
应付票据	0.00	0.00
应付账款	6,411,598.52	14,930,163.51
预收款项	418,758.00	4,009,605.44
合同负债	2,745,864.73	0.00
应付职工薪酬	9,987,648.18	20,904,817.64
应交税费	6,971,421.17	2,819,899.00

其他应付款	811,639,790.38	863,567,273.58
其中：应付利息	90,843,592.79	35,501,531.08
应付股利	157,051,385.75	0.00
持有待售负债	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	827,799,113.55	932,097,252.52
其他流动负债	2,185,854,935.35	1,356,830,195.84
流动负债合计	6,605,533,879.87	4,446,880,936.69
非流动负债：		
长期借款	2,323,501,237.66	2,125,000,000.00
应付债券	0.00	0.00
其中：优先股	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00
租赁负债	0.00	0.00
长期应付款	0.00	0.00
长期应付职工薪酬	0.00	0.00
预计负债	0.00	0.00
递延收益	922,948.15	938,418.85
递延所得税负债	0.00	0.00
其他非流动负债	1,595,366,910.37	1,544,575,141.77
非流动负债合计	3,919,791,096.18	3,670,513,560.62
负债合计	10,525,324,976.05	8,117,394,497.31
所有者权益：		
股本	2,707,782,513.00	2,707,782,513.00
其他权益工具	0.00	0.00
其中：优先股	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00
资本公积	4,306,412,095.68	4,300,480,614.06
减：库存股	0.00	0.00
其他综合收益	2,500.00	2,500.00
专项储备	0.00	0.00
盈余公积	172,578,111.47	172,578,111.47
未分配利润	-44,996,279.45	201,746,773.28
所有者权益合计	7,141,778,940.70	7,382,590,511.81
负债和所有者权益总计	17,667,103,916.75	15,499,985,009.12

3、合并利润表

单位：元

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业总收入	1,515,256,591.65	2,497,782,036.72
其中：营业收入	1,515,256,591.65	2,497,782,036.72
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,713,831,844.77	2,191,245,542.56
其中：营业成本	953,463,204.69	1,393,265,337.39
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	76,843,737.18	174,249,422.08
销售费用	86,915,932.80	121,074,153.09
管理费用	322,752,675.88	302,661,695.39
研发费用	11,903,285.45	10,008,030.59
财务费用	261,953,008.77	189,986,904.02
其中：利息费用	301,650,157.82	209,055,232.82
利息收入	41,653,059.52	30,730,344.65
加：其他收益	11,539,658.24	4,576,808.75
投资收益（损失以“-”号填列）	26,603,577.72	57,261,166.17
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-9,642,597.06	14,900,297.69
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		0.00
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-685,123.29	0.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-19,637,575.38	-6,636,783.37
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-9,387,411.24	-565,514.92
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-212,757.46	-469,626.19

三、营业利润（亏损以“－”号填列）	-190,354,884.53	360,702,544.60
加：营业外收入	31,065,648.01	27,975,579.83
减：营业外支出	3,893,616.64	39,101,723.84
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-163,182,853.16	349,576,400.59
减：所得税费用	29,895,726.37	146,036,445.48
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	-193,078,579.53	203,539,955.11
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-193,078,579.53	203,539,955.11
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	-229,180,247.45	154,771,108.25
2.少数股东损益	36,101,667.92	48,768,846.86
六、其他综合收益的税后净额	-138,917.11	
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-138,917.11	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-138,917.11	
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备	-138,917.11	
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-193,217,496.64	203,539,955.11
归属于母公司所有者的综合收益总额	-229,319,164.56	154,771,108.25
归属于少数股东的综合收益总额	36,101,667.92	48,768,846.86
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.0846	0.0572

（二）稀释每股收益	-0.0846	0.0572
-----------	---------	--------

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：-2,713,544.81 元。

法定代表人：田俊彦

主管会计工作负责人：沈启盟

会计机构负责人：曾鹏

4、母公司利润表

单位：元

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业收入	43,808,671.54	99,322,049.00
减：营业成本	30,217,993.79	80,281,988.96
税金及附加	1,379,323.06	1,873,038.29
销售费用	97,347.57	615,609.17
管理费用	39,982,308.45	33,914,923.32
研发费用	0.00	0.00
财务费用	85,741,198.70	78,474,845.60
其中：利息费用	199,027,742.10	134,837,762.46
利息收入	113,809,538.21	62,442,762.16
加：其他收益	153,001.62	0.00
投资收益（损失以“-”号填列）	25,366,848.00	12,462,651.43
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	25,366,848.00	12,462,651.43
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）		
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）	-2,052,746.96	-846,947.46
资产减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	365,812.62	3,476.25
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-89,776,584.75	-84,219,176.12
加：营业外收入	85,317.77	52,745.50
减：营业外支出	400.00	697,297.81
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-89,691,666.98	-84,863,728.43
减：所得税费用	0.00	0.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-89,691,666.98	-84,863,728.43
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-89,691,666.98	-84,863,728.43
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		

五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	-89,691,666.98	-84,863,728.43
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	4,433,215,532.39	4,261,332,688.65
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	50,393,919.01	17,264,044.72
收到其他与经营活动有关的现金	227,927,637.70	540,227,105.60
经营活动现金流入小计	4,711,537,089.10	4,818,823,838.97
购买商品、接受劳务支付的现金	5,924,042,167.54	1,630,843,223.56
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	419,206,902.59	325,588,743.36
支付的各项税费	564,713,358.56	1,464,558,347.22
支付其他与经营活动有关的现金	1,014,556,966.72	1,202,167,931.33
经营活动现金流出小计	7,922,519,395.41	4,623,158,245.47
经营活动产生的现金流量净额	-3,210,982,306.31	195,665,593.50
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	0.00	0.00
取得投资收益收到的现金	98,952.32	2,588,470.03
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	810,802.85	3,159,335.58
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	10,000,000.00	77,696,700.00
收到其他与投资活动有关的现金	36,963,015.84	441,343,279.57
投资活动现金流入小计	47,872,771.01	524,787,785.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,411,402,057.05	975,242,106.35
投资支付的现金	20,000,000.00	226,306,238.85
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	78,000,000.00	16,351,342.00
支付其他与投资活动有关的现金	20,920,000.00	990,758,242.29
投资活动现金流出小计	1,530,322,057.05	2,208,657,929.49
投资活动产生的现金流量净额	-1,482,449,286.04	-1,683,870,144.31
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	112,125,000.00	3,090,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	112,125,000.00	3,090,000.00

取得借款收到的现金	9,382,062,039.98	7,439,388,767.85
收到其他与筹资活动有关的现金	1,030,158,949.98	620,891,063.00
筹资活动现金流入小计	10,524,345,989.96	8,063,369,830.85
偿还债务支付的现金	5,305,338,628.07	5,911,698,340.78
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	542,196,081.86	478,488,897.07
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	33,041,666.67	
支付其他与筹资活动有关的现金	406,042,961.91	38,018,451.11
筹资活动现金流出小计	6,253,577,671.84	6,428,205,688.96
筹资活动产生的现金流量净额	4,270,768,318.12	1,635,164,141.89
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	2,446,527.91	1,114,976.47
五、现金及现金等价物净增加额	-420,216,746.32	148,074,567.55
加：期初现金及现金等价物余额	6,562,701,608.27	5,083,011,791.57
六、期末现金及现金等价物余额	6,142,484,861.95	5,231,086,359.12

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	100,784,800.72	115,791,687.91
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	1,011,872.46	232,097,734.20
经营活动现金流入小计	101,796,673.18	347,889,422.11
购买商品、接受劳务支付的现金	27,265,521.02	91,666,995.93
支付给职工以及为职工支付的现金	28,740,055.98	20,982,132.88
支付的各项税费	2,729,270.10	7,825,792.70
支付其他与经营活动有关的现金	20,935,871.90	34,394,826.69
经营活动现金流出小计	79,670,719.00	154,869,748.20
经营活动产生的现金流量净额	22,125,954.18	193,019,673.91
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	0.00	0.00
取得投资收益收到的现金	0.00	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.00	21,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00

收到其他与投资活动有关的现金	414,304,943.55	1,333,487,584.69
投资活动现金流入小计	414,304,943.55	1,333,508,584.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,139,500.46	11,266,442.95
投资支付的现金	54,382,179.26	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	112,869,757.28
支付其他与投资活动有关的现金	2,260,008,132.01	1,426,971,712.62
投资活动现金流出小计	2,320,529,811.73	1,551,107,912.85
投资活动产生的现金流量净额	-1,906,224,868.18	-217,599,328.16
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	3,856,297,519.16	4,165,781,303.01
收到其他与筹资活动有关的现金	500,000,000.00	0.00
筹资活动现金流入小计	4,356,297,519.16	4,165,781,303.01
偿还债务支付的现金	2,141,882,612.30	3,789,289,790.30
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	138,039,649.21	137,552,164.32
支付其他与筹资活动有关的现金	7,513,000.00	0.00
筹资活动现金流出小计	2,287,435,261.51	3,926,841,954.62
筹资活动产生的现金流量净额	2,068,862,257.65	238,939,348.39
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	204.31	-309,408.00
五、现金及现金等价物净增加额	184,763,547.96	214,050,286.14
加：期初现金及现金等价物余额	142,920,587.55	223,224,837.69
六、期末现金及现金等价物余额	327,684,135.51	437,275,123.83

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 年半年度														少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益												小计			
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他				
	优先股	永续债	其他													
一、上年期末余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	2,669,736,985.81	0.00	821,037.04	4,439,824.24	299,401,667.94	0.00	2,729,319,019.25	0.00	8,411,501,047.28	3,022,397,773.06	11,433,898,820.34	
加：会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	25,075,090.91	0.00	25,075,090.91	0.00	25,075,090.91	
前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
同一控制下企业合并	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
二、本年期初余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	2,669,736,985.81	0.00	821,037.04	4,439,824.24	299,401,667.94	0.00	2,754,394,110.16	0.00	8,436,576,138.19	3,022,397,773.06	11,458,973,911.25	
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	50,747.78	0.00	-138,917.11	323,243.52	0.00	0.00	-386,231,633.20	0.00	-385,996,559.01	100,963,438.33	-285,033,120.68	
（一）综合收益总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-138,917.11	0.00	0.00	0.00	-229,180,247.45	0.00	-229,319,164.56	36,101,667.92	-193,217,496.64	
（二）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	50,747.78	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	50,747.78	97,894,933.85	97,945,681.63	

1. 所有者投入的普通股	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	112,125,000.00	112,125,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额	0.00	0.00	0.00	0.00	5,726,097.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,726,097.40	205,384.22	5,931,481.62
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	-5,675,349.62	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-5,675,349.62	-14,435,450.37	-20,110,799.99
(三) 利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-157,051,385.75	0.00	-157,051,385.75	-33,041,666.67	-190,093,052.42
1. 提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 提取一般风险准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 对所有者（或股东）的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-157,051,385.75	0.00	-157,051,385.75	-33,041,666.67	-190,093,052.42
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(四) 所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 盈余公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 盈余公积弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 设定受益计划变动额结转留存	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

收益																
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	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	0.00
（五）专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	323,243.52	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	323,243.52	8,503.23	331,746.75
1. 本期提取	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	718,396.65	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	718,396.65	31,875.39	750,272.04
2. 本期使用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	395,153.13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	395,153.13	23,372.16	418,525.29
（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	0.00
四、本期期末余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	2,669,787,733.59	0.00	682,119.93	4,763,067.76	299,401,667.94	0.00	2,368,162,476.96	0.00	8,050,579,579.18	3,123,361,211.39	11,173,940,790.57	

上期金额

单位：元

项目	2019 年半年度														少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益															
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计			
优先股		永续债	其他													
一、上年期末余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	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	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	20,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-1,561,270.85	0.00	18,438,729.15	0.00	18,438,729.15	
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	2,763,722,207.55	0.00	652,079.14	8,277,411.57	285,290,049.46	0.00	2,333,658,057.29	0.00	8,099,382,318.01	2,714,556,062.34	10,813,938,380.35
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	-21,024,122.71	0.00	0.00	-3,093,616.78	0.00	0.00	156,365,874.79	0.00	132,248,135.30	47,687,977.95	179,936,113.25
（一）综合收益总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	156,365,874.79	0.00	156,365,874.79	48,768,846.86	205,134,721.65
（二）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	-21,024,122.71	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-21,024,122.71	-6,974,563.21	-27,998,685.92
1. 所有者投入的普通股	0.00	0.00	0.00	0.00	-5,603,164.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-5,603,164.90	-6,974,563.21	-12,577,728.11
2. 其他权益工具持有者投入资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额	0.00	0.00	0.00	0.00	3,017,771.34	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,017,771.34	0.00	3,017,771.34
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	-18,438,729.15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-18,438,729.15	0.00	-18,438,729.15
（三）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-32,861,111.11	-32,861,111.11
1. 提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 提取一般风险准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 对所有者（或股东）的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-32,861,111.11	-32,861,111.11
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（四）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

1. 资本公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 盈余公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 盈余公积弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	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	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	0.00
（五）专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-3,093,616.78	0.00	0.00	0.00	0.00	-3,093,616.78	7,317.06	-3,086,299.72	
1. 本期提取	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-218,373.47	0.00	0.00	0.00	0.00	-218,373.47	30,894.82	-187,478.65	
2. 本期使用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,875,243.31	0.00	0.00	0.00	0.00	2,875,243.31	23,577.76	2,898,821.07	
（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	38,747,488.35	38,747,488.35	
四、本期期末余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	2,742,698,084.84	0.00	652,079.14	5,183,794.79	285,290,049.46	0.00	2,490,023,932.08	0.00	8,231,630,453.31	2,762,244,040.29	10,993,874,493.60	

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 年半年度									
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库	其他综	专项	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		存股	合收益	储备				
一、上年期末余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	4,300,480,614.06	0.00	2,500.00	0.00	172,578,111.47	201,746,773.28	0.00	7,382,590,511.81
加：会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、本年期初余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	4,300,480,614.06	0.00	2,500.00	0.00	172,578,111.47	201,746,773.28	0.00	7,382,590,511.81
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	5,931,481.62	0.00	0.00	0.00	0.00	-246,743,052.73	0.00	-240,811,571.11
（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	-89,691,666.98	0.00	-89,691,666.98
（二）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	5,931,481.62	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,931,481.62
1. 所有者投入的普通股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 其他权益工具持有者投入资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额	0.00	0.00	0.00	0.00	5,931,481.62	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,931,481.62
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（三）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-157,051,385.75	0.00	-157,051,385.75
1. 提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 对所有者（或股东）的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-157,051,385.75	0.00	-157,051,385.75
3. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（四）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 盈余公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 盈余公积弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

4. 设定受益计划变动额结转留存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5. 其他综合收益结转留存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（五）专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 本期提取	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 本期使用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（六）其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、本期期末余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	4,306,412,095.68	0.00	2,500.00	0.00	172,578,111.47	-44,996,279.45	0.00	7,141,778,940.70

上期金额

单位：元

项目	2019 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	4,374,494,211.62	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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、本年期初余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	4,374,494,211.62	0.00	0.00	0.00	158,466,492.99	71,642,088.26	0.00	7,312,385,305.87
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	3,017,771.34	0.00	0.00	0.00	0.00	-84,863,728.43	0.00	-81,845,957.09
（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	-84,863,728.43	0.00	-84,863,728.43
（二）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	3,017,771.34	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,017,771.34

1. 所有者投入的普通股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 其他权益工具持有者投入资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额	0.00	0.00	0.00	0.00	3,017,771.34	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,017,771.34
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（三）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 对所有者（或股东）的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（四）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 盈余公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 盈余公积弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5. 其他综合收益结转留存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（五）专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 本期提取	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 本期使用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（六）其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、本期期末余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	4,377,511,982.96	0.00	0.00	0.00	158,466,492.99	-13,221,640.17	0.00	7,230,539,348.78

三、公司基本情况

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

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

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”）。

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，本期变化情况参见附注八。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

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

2、持续经营

本财务报表以持续经营为基础列报。

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本公司及本集团2020年1月1日至2020年6月30日止6个月期间财务报表所载财务信息根据下列依照企业会计准则所制定的重要会计政策和会计估计编制。

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团于2020年6月30日的财务状况以及2020年1月1日起至2020年6月30日止6个月期间的经营成果和现金流量。

2、会计期间

本集团会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。本财务报表所载财务信息的会计期间为2020年1月1日起至2020年6月30日止6个月期间（以下统称“2020年期间”）。

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当期亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

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

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

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

不丧失控制权情况下，少数股东权益发生变化作为权益性交易。

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失

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

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

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

8、现金及现金等价物的确定标准

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

9、外币业务和外币报表折算

本集团对于发生的外币交易，将外币金额折算为记账本位币金额。

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

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

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

10、金融工具

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

金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

(1)收取金融资产现金流量的权利届满；

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

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

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

金融资产分类和计量

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

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

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

金融资产的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的债务工具投资

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

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

金融资产减值

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

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

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

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

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

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

金融工具抵销

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

金融资产转移

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

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

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

11、应收票据

参见附注五、10、金融工具。

12、应收账款

参见附注五、10、金融工具。

13、应收款项融资

参见附注五、10、金融工具。

14、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

参见附注五、10、金融工具。

15、存货

存货包括原材料、在产品、产成品、周转材料、开发成本、开发产品等。

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

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

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

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

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

（1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

（2）该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；

（3）该成本预期能够收回。

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

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

（1）企业因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；

（2）为转让该相关商品估计将要发生的成本。

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

17、债权投资

参见附注五、10、金融工具。

18、其他债权投资

参见附注五、10、金融工具。

19、长期应收款

参见附注五、10、金融工具。

20、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。

21、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。

22、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。

23、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。

24、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。

25、无形资产

（1）计价方法、使用寿命、减值测试

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

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

各项无形资产的使用寿命如下：

	使用寿命
土地使用权	50年
软件及其他	3-10年

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

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

（2）内部研究开发支出会计政策

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

26、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。

27、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。

28、合同负债

本集团根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同负债。

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

本集团根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同负债。

29、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

离职后福利(设定提存计划)

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

辞退福利

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

（4）其他长期职工福利的会计处理方法

30、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。

31、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，只要满足所有其他业绩条件和/或服务期限条件，即视为可行权。

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

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

32、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。

33、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

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

销售商品合同

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

移、商品实物资产的转移、客户接受该商品。

提供服务合同

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

重大融资成分

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

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

同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

34、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。

35、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。

36、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。

新冠肺炎疫情引发的租金减让

对于由新冠肺炎疫情直接引发的、本集团与交易对手方就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，同时满足下列条件的，本集团对子公司苏州维科商业管理有限公司、合肥维科商业管理有限公司的租赁采用简化方法：

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

作为出租人

对于经营租赁，本集团继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入；发生租金减免的，本集团将减免的租金作为或有租金，在减免期间冲减租赁收入；延期收取租金的，本集团在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项，并在实际收到时冲减前期确认的应收款项。

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

合同现金流量特征

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

估计的不确定性

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

金融工具减值

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

除金融资产之外的非流动资产减值(除商誉外)

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

递延所得税资产

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

存货跌价准备

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

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

估计，本集团需对存货增加计提跌价准备。

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

土地增值税

本集团须缴纳土地增值税。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。

38、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

2017年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第14号——收入》（简称“新收入准则”）。本集团自2020年1月1日开始按照新修订的上述准则进行会计处理，根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首日执行新准则与现行准则的差异追溯调整本报告期初留存收益。

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

执行新收入准则对2020年期间财务报表的影响如下：

合并资产负债表

	报表数	假设按原准则	影响
其他流动资产	2,309,144,633.33	2,277,529,649.49	31,614,983.84
其他非流动资产	651,840,749.17	643,740,868.37	8,099,880.80
递延所得税负债	22,556,456.37	12,760,427.22	9,796,029.15
预收账款	3,697,889.02	8,831,512,104.37	-8,827,814,215.35
合同负债	7,003,620,985.23	0.00	7,003,620,985.23
其他流动负债	4,315,234,942.09	3,687,020,877.63	628,214,064.46
其他非流动负债	4,123,636,572.70	2,927,657,407.04	1,195,979,165.66
未分配利润	2,368,162,476.96	2,338,243,641.47	29,918,835.49

合并利润表

	报表数	假设按原准则	影响
销售费用	86,915,932.80	93,197,342.88	-6,281,410.08
所得税费用	29,895,726.37	28,458,060.87	1,437,665.50

公司资产负债表

	报表数	假设按原准则	影响
预收款项	418,758.00	3,510,240.26	-3,091,482.26
合同负债	2,745,864.73	0.00	2,745,864.73
其他流动负债	2,185,854,935.35	2,185,509,317.82	345,617.53

新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理

根据《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》，可以对新冠肺炎疫情相关租金减让根据该规定选择采用简化方法。作为出租人，本集团对于2020年1月1日起发生的经营租赁的相关租金减让，采用了该会计处理规定中的简化方法（参见附注五、36），相关租金减让减少本期利润的金额为人民币1,819,740.19元。

上述会计政策变更引起的追溯调整对财务报表的主要影响如下：

本集团

2020年期间

	按原准则列示的	新收入准则影响		按新准则列示的
	账面价值	重分类	重新计量	账面价值
	2019年12月31日			2020年1月1日
其他流动资产	1,889,724,023.83	31,265,663.65	0.00	1,920,989,687.48
其他非流动资产	609,173,822.96	2,167,790.91	0.00	611,341,613.87
递延所得税负债	20,446,957.65	8,358,363.65	0.00	28,805,321.30
未分配利润	2,729,319,019.28	25,075,090.91	0.00	2,754,394,110.19
预收账款	6,156,339,616.59	-6,151,713,979.70	0.00	4,625,636.89
合同负债	0.00	5,645,767,078.31	0.00	5,645,767,078.31
其他流动负债	3,026,466,334.64	505,946,901.39	0.00	3,532,413,236.03

本公司

2020年期间

	按原准则列示的	新收入准则影响		按新准则列示的
	账面价值	重分类	重新计量	账面价值
	2019年12月31日			2020年1月1日
预收账款	4,009,605.44	-3,401,553.46	0.00	608,051.98
合同负债	0.00	3,021,271.00	0.00	3,021,271.00
其他流动负债	1,356,830,195.84	380,282.46	0.00	1,357,210,478.30

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

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

适用

是否需要调整年初资产负债表科目

是 否

合并资产负债表

单位：元

项目	2019年12月31日	2020年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	6,805,544,402.63	6,805,544,402.63	
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	
衍生金融资产	0.00	0.00	
应收票据	68,941,119.80	68,941,119.80	
应收账款	949,318,745.79	949,318,745.79	
应收款项融资	35,410,354.75	35,410,354.75	
预付款项	91,208,996.18	91,208,996.18	
应收保费	0.00	0.00	
应收分保账款	0.00	0.00	
应收分保合同准备金	0.00	0.00	
其他应收款	1,461,654,837.57	1,461,654,837.57	
其中：应收利息	0.00	0.00	
应收股利	0.00	0.00	
买入返售金融资产	0.00	0.00	
存货	16,613,523,439.09	16,613,523,439.09	
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	134,440,589.79	
其他流动资产	1,889,724,023.83	1,920,989,687.48	31,265,663.65
流动资产合计	28,049,766,509.43	28,081,032,173.08	31,265,663.65
非流动资产：			
发放贷款和垫款	0.00	0.00	
债权投资	540,000,000.00	540,000,000.00	
其他债权投资	0.00	0.00	
长期应收款	211,975.20	211,975.20	
长期股权投资	1,040,813,569.56	1,040,813,569.56	
其他权益工具投资	0.00	0.00	
其他非流动金融资产	3,729,838.18	3,729,838.18	
投资性房地产	3,567,200,178.98	3,567,200,178.98	
固定资产	2,298,791,600.51	2,298,791,600.51	
在建工程	2,335,226,303.05	2,335,226,303.05	
生产性生物资产	0.00	0.00	
油气资产	0.00	0.00	
使用权资产	0.00	0.00	

无形资产	4,287,508,570.67	4,287,508,570.67	
开发支出	0.00	0.00	
商誉	11,133,118.55	11,133,118.55	
长期待摊费用	49,658,757.85	49,658,757.85	
递延所得税资产	222,290,712.58	222,290,712.58	
其他非流动资产	609,173,822.96	611,341,613.87	2,167,790.91
非流动资产合计	14,965,738,448.09	14,967,906,239.00	2,167,790.91
资产总计	43,015,504,957.52	43,048,938,412.08	33,433,454.56
流动负债：			
短期借款	1,952,545,812.49	1,952,545,812.49	
向中央银行借款	0.00	0.00	
拆入资金	0.00	0.00	
交易性金融负债	0.00	0.00	
衍生金融负债	0.00	0.00	
应付票据	184,156,374.88	184,156,374.88	
应付账款	2,048,744,972.26	2,048,744,972.26	
预收款项	6,156,339,616.59	4,625,636.89	-6,151,713,979.70
合同负债	0.00	5,645,767,078.31	5,645,767,078.31
卖出回购金融资产款	0.00	0.00	
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	126,150,761.54	
应交税费	670,064,108.00	670,064,108.00	
其他应付款	3,356,261,424.30	3,356,261,424.30	
其中：应付利息	0.00	0.00	
应付股利	11,173,410.24	11,173,410.24	
应付手续费及佣金	0.00	0.00	
应付分保账款	0.00	0.00	
持有待售负债	0.00	0.00	
一年内到期的非流动 负债	2,476,091,423.78	2,476,091,423.78	
其他流动负债	3,026,466,334.64	3,532,413,236.03	505,946,901.39
流动负债合计	19,996,820,828.48	19,996,820,828.48	0.00

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	6,180,740,545.44	
应付债券	2,079,665,000.00	2,079,665,000.00	
其中：优先股	0.00	0.00	
永续债	0.00	0.00	
租赁负债	0.00	0.00	
长期应付款	3,162,963.90	3,162,963.90	
长期应付职工薪酬	0.00	0.00	
预计负债	438,033.74	438,033.74	
递延收益	169,260,432.93	169,260,432.93	
递延所得税负债	20,446,957.65	28,805,321.30	8,358,363.65
其他非流动负债	3,131,071,375.04	3,131,071,375.04	
非流动负债合计	11,584,785,308.70	11,593,143,672.35	8,358,363.65
负债合计	31,581,606,137.18	31,589,964,500.83	8,358,363.65
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	2,669,736,985.81	
减：库存股	0.00	0.00	
其他综合收益	821,037.04	821,037.04	
专项储备	4,439,824.24	4,439,824.24	
盈余公积	299,401,667.94	299,401,667.94	
一般风险准备	0.00	0.00	
未分配利润	2,729,319,019.25	2,754,394,110.16	25,075,090.91
归属于母公司所有者权益合计	8,411,501,047.28	8,436,576,138.19	25,075,090.91
少数股东权益	3,022,397,773.06	3,022,397,773.06	
所有者权益合计	11,433,898,820.34	11,458,973,911.25	25,075,090.91
负债和所有者权益总计	43,015,504,957.52	43,048,938,412.08	33,433,454.56

调整情况说明

财政部于2017年7月5日发布了财会〔2017〕22号财政部关于修订印发《企业会计准则第14号——收入》的通知。通知要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自2018年1

月1日起施行；其他境内上市企业，自2020年1月1日起施行；执行企业会计准则的非上市企业，自2021年1月1日起施行。同时，允许企业提前执行。

根据财政部修订的《企业会计准则第 14 号—收入》，企业以控制权转移替代风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准；识别合同所包含的各单项履约义务并在履行时分别确认收入；对于包含多重交易安排的合同的会计处理提供了更明确的指引；对于某些特定交易（或事项）的收入确认和计量给出了明确规定。根据新旧准则转换的衔接规定，企业无需重述前期可比数，但应当对首次执行该准则的累积影响数调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

公司自2020年第一季度起按新收入准则要求进行会计报表披露，不追溯调整2019年可比数。新收入准则的实施预计不会导致公司收入确认方式发生重大变化，对公司当期及前期的净利润、总资产和净资产不产生重大影响。

母公司资产负债表

单位：元

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

投资性房地产	99,783,035.80	99,783,035.80	
固定资产	21,435,219.83	21,435,219.83	
在建工程	0.00	0.00	
生产性生物资产	0.00	0.00	
油气资产	0.00	0.00	
使用权资产	0.00	0.00	
无形资产	226,142,974.75	226,142,974.75	
开发支出	0.00	0.00	
商誉	0.00	0.00	
长期待摊费用	5,304,580.44	5,304,580.44	
递延所得税资产	0.00	0.00	
其他非流动资产	3,677,788.83	3,677,788.83	
非流动资产合计	8,178,088,370.14	8,178,088,370.14	0.00
资产总计	15,499,985,009.12	15,499,985,009.12	0.00
流动负债：			
短期借款	1,251,721,729.16	1,251,721,729.16	
交易性金融负债	0.00	0.00	
衍生金融负债	0.00	0.00	
应付票据	0.00	0.00	
应付账款	14,930,163.51	14,930,163.51	
预收款项	4,009,605.44	608,051.98	-3,401,553.46
合同负债	0.00	3,021,271.00	3,021,271.00
应付职工薪酬	20,904,817.64	20,904,817.64	
应交税费	2,819,899.00	2,819,899.00	
其他应付款	863,567,273.58	863,567,273.58	
其中：应付利息	35,501,531.08	35,501,531.08	
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	932,097,252.52	
其他流动负债	1,356,830,195.84	1,357,210,478.30	380,282.46
流动负债合计	4,446,880,936.69	4,446,880,936.69	0.00
非流动负债：			
长期借款	2,125,000,000.00	2,125,000,000.00	

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	938,418.85	
递延所得税负债	0.00	0.00	
其他非流动负债	1,544,575,141.77	1,544,575,141.77	
非流动负债合计	3,670,513,560.62	3,670,513,560.62	0.00
负债合计	8,117,394,497.31	8,117,394,497.31	0.00
所有者权益：			
股本	2,707,782,513.00	2,707,782,513.00	
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	4,300,480,614.06	
减：库存股	0.00	0.00	
其他综合收益	2,500.00	2,500.00	
专项储备	0.00	0.00	
盈余公积	172,578,111.47	172,578,111.47	
未分配利润	201,746,773.28	201,746,773.28	
所有者权益合计	7,382,590,511.81	7,382,590,511.81	0.00
负债和所有者权益总计	15,499,985,009.12	15,499,985,009.12	0.00

调整情况说明

财政部于2017年7月5日发布了财会〔2017〕22号财政部关于修订印发《企业会计准则第14号——收入》的通知。通知要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自2018年1月1日起施行；其他境内上市企业，自2020年1月1日起施行；执行企业会计准则的非上市企业，自2021年1月1日起施行。同时，允许企业提前执行。

根据财政部修订的《企业会计准则第14号——收入》，企业以控制权转移替代风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准；识别合同所包含的各单项履约义务并在履行时分别确认收入；对于包含多重交易安排的合同的会计处理提供了更明确的指引；对于某些特定交易（或事项）的收入确认和计量给出了明确规定。根据新旧准则转换的衔接规定，企业无需重述前期可比数，但应当对首次执行该准则的累积影响数调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

公司自2020年第一季度起按新收入准则要求进行会计报表披露，不追溯调整2019年可比数。新收入准则的实施预计不会导致公司收入确认方式发生重大变化，对公司当期及前期的净利润、总资产和净资产不产生重大影响。

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

□ 适用 √ 不适用

39、其他**利润分配**

本公司的现金股利，于股东大会批准后确认为负债。

安全生产费

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

公允价值计量

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

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

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

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

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

六、税项**1、主要税种及税率**

税种	计税依据	税率
增值税	<p>2019 年 4 月 1 日之前，应税收入原按 16% 和 10% 的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税的，于 2019 年 4 月 1 日之后，调整按 13% 和 9% 的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。</p> <p>根据财政部及国税总局相关政策要求，自 2016 年 5 月 1 日起，原适用营业税的收入全部改为计征增值税，具体情况如下：房地产销售：2016 年 4 月 30 日前开工的项目，适用简易征收方式，税率 5%；2016 年 4 月 30 日后开工的项目，以扣减土地价款后的收入为计税额，适用一般征收方式，税率 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%。</p> <p>物流辅助业务堆存(仓储)、装卸、港务管理服务，适用增值税税率 6%。</p>	16%、10%、13%、9%、6%、5%、3%

	增值税小规模纳税人提供应税服务，适用征收率 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%

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[2020]16号《关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策的通知》, 自2020年1月1日起至2022年12月31日止, 减按所属土地等级适用税额标准的50%计缴城镇土地使用税。

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

3、其他

无

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	52,399.29	259,288.80
银行存款	6,144,807,137.80	6,564,603,406.03
其他货币资金	185,408,645.07	240,681,707.80
合计	6,330,268,182.16	6,805,544,402.63
其中：存放在境外的款项总额	96,534,883.41	97,055,307.25
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	185,408,645.07	240,681,707.80

其他说明

于2020年6月30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1,977,391,641.56元(2019年12月31日: 人民币2,852,763,477.16 元)。中开财务有限公司是一家经中国人民银行批准设立的金融机构。

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

注: 2020年6月30日, 本集团银行存款余额为人民币6,144,807,137.80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335,801,981.95元和计提的利息人民币2,466,051.81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	0.00	698,250.06
商业承兑票据	48,176,932.24	68,543,601.26

减：应收票据坏账准备	-240,884.66	-300,731.52
合计	47,936,047.58	68,941,119.80

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收票据	48,176,932.24	100.00%	240,884.66	0.50%	47,936,047.58	69,241,851.32	100.00%	300,731.52	0.50%	68,941,119.80
其中：										
按信用风险特征组合计提坏账准备	48,176,932.24	100.00%	240,884.66	0.50%	47,936,047.58	69,241,851.32	100.00%	300,731.52	0.50%	68,941,119.80
合计	48,176,932.24	100.00%	240,884.66	0.50%	47,936,047.58	69,241,851.32	100.00%	300,731.52	0.50%	68,941,119.80

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
按信用风险特征组合计提坏账准备	48,176,932.24	240,884.66	0.50%
合计	48,176,932.24	240,884.66	--

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

适用 不适用

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按信用风险特征组合计提坏账准备	300,731.52	0.00	59,846.86	0.00	0.00	240,884.66
合计	300,731.52	0.00	59,846.86	0.00	0.00	240,884.66

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	9,400,000.00
合计		9,400,000.00

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	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	1,181,382,594.19	100.00%	164,285,800.69	13.91%	1,017,096,793.50	1,097,451,081.69	100.00%	148,132,335.90	13.50%	949,318,745.79
其中：										
按信用风险特征组合计提坏账准备	1,181,382,594.19	100.00%	164,285,800.69	13.91%	1,017,096,793.50	1,097,451,081.69	100.00%	148,132,335.90	13.50%	949,318,745.79
合计	1,181,382,594.19	100.00%	164,285,800.69	13.91%	1,017,096,793.50	1,097,451,081.69	100.00%	148,132,335.90	13.50%	949,318,745.79

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
账龄分析法	770,807,591.10	163,875,225.69	21.26%
其他方法	410,575,003.09	410,575.00	0.10%
合计	1,181,382,594.19	164,285,800.69	--

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

 适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	635,262,811.78
1 至 2 年	375,406,731.36
2 至 3 年	44,603,946.91
3 年以上	126,109,104.14
合计	1,181,382,594.19

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
坏账准备	148,132,335.90	19,167,083.68	3,036,456.46	0.00	22,837.57	164,285,800.69
合计	148,132,335.90	19,167,083.68	3,036,456.46	0.00	22,837.57	164,285,800.69

（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	34.37%	406,075.98
第二名	42,335,213.35	3.58%	3,531,905.56
第三名	37,822,123.74	3.20%	567,331.86
第四名	36,502,007.02	3.09%	441,674.28
第五名	22,164,607.67	1.88%	332,469.12
合计	544,899,928.27	46.12%	

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	6,008,159.29	35,410,354.75
合计	6,008,159.29	35,410,354.75

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

适用 不适用

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

适用 不适用

其他说明：

已背书或贴现但在资产负债表日尚未到期的应收票据如下：

	2020年6月30日	2019年12月31日
	已终止确认	已终止确认
应收票据融资	20,915,774.52	32,526,423.22

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

5、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	82,178,576.64	92.43%	86,647,293.74	95.00%
1 至 2 年	5,608,016.30	6.31%	3,528,373.54	3.86%
2 至 3 年	656,114.26	0.74%	726,834.26	0.80%
3 年以上	464,995.34	0.52%	306,494.64	0.34%
合计	88,907,702.54	--	91,208,996.18	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

于2020年6月30日，本集团无账龄超过1年且金额重要的预付款项（2019年12月31日：无）。

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

于2020年6月30日，本集团预付账款前五名合计数为人民币36,317,413.50元（2019年：人民币47,893,740.21元），占预付账款期末数合计数的比例为40.85%（2019年：52.51%）。

6、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	0.00	0.00
应收股利	12,000,000.00	0.00
其他应收款	2,049,656,989.58	1,461,654,837.57
合计	2,061,656,989.58	1,461,654,837.57

(1) 应收利息

1) 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
中开财务有限公司	12,000,000.00	0.00
合计	12,000,000.00	0.00

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	927,838,146.38	950,248,695.60
应收股权转让款	171,292,299.00	181,292,299.00
押金及保证金	787,963,577.57	177,662,558.15
往来款	148,324,838.26	135,439,890.08
应收暂付款	10,422,356.83	14,141,922.80
备用金	5,905,360.04	3,865,317.61
其他	4,619,888.92	2,170,611.05
合计	2,056,366,467.00	1,464,821,294.29

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	

2020年1月1日余额	2,256,456.72	0.00	910,000.00	3,166,456.72
2020年1月1日余额在本期	——	——	——	——
--转入第二阶段	-702,298.43	702,298.43	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	956,787.49	3,005,144.02	0.00	3,961,931.51
本期转回	-415,911.87	0.00	0.00	-415,911.87
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	-2,998.94	0.00	0.00	-2,998.94
2020年6月30日余额	2,092,034.97	3,707,442.45	910,000.00	6,709,477.42

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1年以内（含1年）	957,864,826.45
1至2年	844,381,592.91
2至3年	110,159,858.66
3年以上	143,960,188.98
合计	2,056,366,467.00

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
坏账准备	3,166,456.72	3,961,931.51	-415,911.87	0.00	-2,998.94	6,709,477.42
合计	3,166,456.72	3,961,931.51	-415,911.87	0.00	-2,998.94	6,709,477.42

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	坏账准备期末余额
------	-------	------	----	----------	----------

				余额合计数的比例	
第一名	关联方往来	515,018,510.00	1-2 年	25.05	515,018.51
第二名	保证金	429,450,000.00	1 年以内	20.88	429,450.00
第三名	合作方往来款	306,000,000.00	1 年以内	14.88	1,254,600.00
第四名	股权转让款	171,292,299.00	1-2 年	8.33	171,292.30
第五名	拍地保证金	99,659,000.00	1 年以内	4.85	99,659.00
合计	--	1,521,419,809.00	--	73.99	2,470,019.81

7、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求

是

(1) 存货分类

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

按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	20,452,702,978.15	0.00	20,452,702,978.15	15,402,769,568.83	0.00	15,402,769,568.83
开发产品	631,074,195.03	0.00	631,074,195.03	875,353,345.52	0.00	875,353,345.52
原材料	140,403,298.10	4,483,293.56	135,920,004.54	132,113,565.15	5,184,121.86	126,929,443.29
在产品	62,768,172.35	2,489,234.25	60,278,938.10	18,923,182.66	2,489,234.25	16,433,948.41
库存商品	174,428,774.10	7,411,652.86	167,017,121.24	199,988,434.48	9,878,771.44	190,109,663.04
周转材料	2,905,292.89	148,564.19	2,756,728.70	2,050,291.56	158,595.07	1,891,696.49
委托加工物资	745,951.96	0.00	745,951.96	35,773.51	0.00	35,773.51
合计	21,465,028,662.58	14,532,744.86	21,450,495,917.72	16,631,234,161.71	17,710,722.62	16,613,523,439.09

(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额	备注

		计提	其他	转回或转销	其他		
开发成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
开发产品	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
原材料	5,184,121.86	622,808.15	0.00	1,323,636.44	0.00	4,483,293.57	
在产品	2,489,234.25	0.00	0.00	0.00	0.00	2,489,234.25	
库存商品	9,878,771.44	516,207.77	0.00	2,983,326.36	0.00	7,411,652.85	
周转材料	158,595.07	0.00	0.00	10,030.88	0.00	148,564.19	
合计	17,710,722.62	1,139,015.92	0.00	4,316,993.68	0.00	14,532,744.86	--

(3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

于2020年6月30日，本集团存货中含有的借款费用资本化金额为人民币344,866,531.41元(2019年：人民币164,061,069.35元)，系开发成本及开发产品中利息资本化金额。利息资本化的借款均为专门借款，利率范围为4.13%至10.45%(2019年：4.35%至10.45%)。

8、一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的债权投资	170,489,806.66	134,352,139.99
一年内到期的其他债权投资	0.00	0.00
一年内到期的长期应收款	470,644.89	88,449.80
合计	170,960,451.55	134,440,589.79

9、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	31,614,983.84	31,265,663.65
应收退货成本	0.00	0.00
代垫拆迁补偿款	1,132,899,759.06	1,132,899,759.06
待抵扣进项税额	635,300,432.45	491,617,201.70
预缴税费	506,938,329.80	262,815,934.89
债权投资	3,524,029.00	3,524,029.00
减：坏账准备	-1,132,900.82	-1,132,900.82
合计	2,309,144,633.33	1,920,989,687.48

其他说明：

与合同取得成本有关的变动如下：

2020年期间	上年年末金额	会计政策变更	年初金额	本期增加	本期摊销	计提减值	期末余额
合同取得成本	0.00	31,265,663.65	31,265,663.65	349,320.19	0.00	0.00	31,614,983.84

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	540,000,000.00	0.00	540,000,000.00
合计	540,000,000.00	0.00	540,000,000.00	540,000,000.00	0.00	540,000,000.00

重要的债权投资

单位：元

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

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□ 适用 √ 不适用

11、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款	1,351,167.09	20,267.51	1,330,899.58	305,000.00	4,575.00	300,425.00	17.58%
其中：未实现融资收益	225,486.30	0.00	225,486.30	59,693.11	0.00	59,693.11	
分期收款销售商品	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
分期收款提供劳务	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
减：一年内到期的融资租赁款	-477,812.07	-7,167.18	-470,644.89	-89,796.75	-1,346.95	-88,449.80	
合计	873,355.02	13,100.33	860,254.69	215,203.25	3,228.05	211,975.20	--

坏账准备减值情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额	3,228.05	0.00	0.00	3,228.05
2020 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
--转入第二阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
--转入第三阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
--转回第二阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
--转回第一阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
本期计提	9,872.28	0.00	0.00	9,872.28
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	0.00	0.00	0.00	0.00
2020 年 6 月 30 日余额	13,100.33	0.00	0.00	13,100.33

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

12、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动								期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
武汉南山华中投资发展有限公司	151,272,363.74	0.00	0.00	-817,429.69	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	150,454,934.05	0.00
武汉光合运力体育发展有限责任公司	1,036,119.40	0.00	0.00	-267,397.97	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	768,721.43	0.00
小计	152,308,483.14	0.00	0.00	-1,084,827.66	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	151,223,655.48	0.00
二、联营企业											
中开财务有限公司	321,385,376.29	0.00	0.00	25,186,529.04	0.00	0.00	-12,000,000.00	0.00	0.00	334,571,905.33	0.00
深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	309,802,029.56	0.00	0.00	180,318.96	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	309,982,348.52	0.00
苏州招商南山地产有限公司	123,601,877.69	0.00	0.00	-3,979,472.66	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	119,622,405.03	
苏州联鑫置业有限公司	1,237,667.96	0.00	0.00	309,279.29	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,546,947.25	0.00
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	17,746,717.07	0.00	0.00	-436,716.98	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17,310,000.09	0.00
苏州宏景置业有限公司	6,336,413.20	0.00	0.00	-6,336,413.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四川文轩宝湾供应链有限公司	38,975,339.79	0.00	0.00	901,733.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	39,877,072.79	0.00
成都青白江宝湾国际物流有限公司	14,263,356.34	0.00	0.00	-206,458.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	14,056,897.62	0.00
成都中德颐年置业有限公司	55,156,308.52	0.00	0.00	-24,174,865.33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30,981,443.19	0.00
宁波和崇房地产信息咨询有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

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		
深圳赤湾海洋石油工程有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
中丹宝冷链物流（上海）有限公司	0.00	6,000,000.00	0.00	-1,702.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,998,297.20	0.00
小计	888,505,086.42	6,000,000.00	0.00	-8,557,769.40	0.00	0.00	-12,000,000.00	0.00	0.00	873,947,317.02	0.00
合计	1,040,813,569.56	6,000,000.00	0.00	-9,642,597.06	0.00	0.00	-12,000,000.00	0.00	0.00	1,025,170,972.50	0.00

13、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
权益工具投资	2,999,838.18	3,729,838.18
信托保障基金	20,044,876.71	0.00
合计	23,044,714.89	3,729,838.18

14、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	4,291,245,899.82	0.00	0.00	4,291,245,899.82
2.本期增加金额	489,133,798.08	0.00	0.00	489,133,798.08
(1) 外购	0.00	0.00	0.00	0.00
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	489,133,798.08	0.00	0.00	489,133,798.08
(3) 企业合并增加	0.00	0.00	0.00	0.00
3.本期减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 处置	0.00	0.00	0.00	0.00
(2) 其他转出	0.00	0.00	0.00	0.00
4.期末余额	4,780,379,697.90	0.00	0.00	4,780,379,697.90
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	724,045,720.84	0.00	0.00	724,045,720.84
2.本期增加金额	71,623,976.53	0.00	0.00	71,623,976.53
(1) 计提或摊销	71,623,976.53	0.00	0.00	71,623,976.53
3.本期减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 处置	0.00	0.00	0.00	0.00
(2) 其他转出	0.00	0.00	0.00	0.00
4.期末余额	795,669,697.37	0.00	0.00	795,669,697.37
三、减值准备				
1.期初余额	0.00	0.00	0.00	0.00
2.本期增加金额	0.00	0.00	0.00	0.00

(1) 计提	0.00	0.00	0.00	0.00
3、本期减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 处置	0.00	0.00	0.00	0.00
(2) 其他转出	0.00	0.00	0.00	0.00
4.期末余额	0.00	0.00	0.00	0.00
四、账面价值				
1.期末账面价值	3,984,710,000.53	0.00	0.00	3,984,710,000.53
2.期初账面价值	3,567,200,178.98	0.00	0.00	3,567,200,178.98

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋及建筑物	1,259,936,183.43	正在办理中
房屋及建筑物	97,227,564.00	房屋建筑物附着的土地无产权证书，详见附件七、17

15、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	2,496,570,584.80	2,298,791,600.51
合计	2,496,570,584.80	2,298,791,600.51

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	经营租赁集成房屋构件	机器设备	运输设备	电子及其他设备	港务设施	合计
一、账面原值：							
1.期初余额	2,478,921,077.27	22,160,786.93	408,302,746.54	39,799,283.73	240,185,476.58	46,157,573.55	3,235,526,944.60
2.本期增加金额	259,725,984.93	3,595,351.03	22,707,981.98	1,364,367.08	3,268,375.66	0.00	290,662,060.68
（1）购置	773,067.33	2,445,908.92	573,271.44	1,364,367.08	3,268,375.66	0.00	8,424,990.43
（2）在建工程转入	258,952,917.60	0.00	22,134,710.54	0.00	0.00	0.00	281,087,628.14
（3）企业合并增加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（4）从存货转入	0.00	1,112,131.81	0.00	0.00	0.00	0.00	1,112,131.81
3.本期减少金额	2,373,425.24	2,064,552.52	12,178,432.03	3,912,054.91	2,084,910.00	0.00	22,613,374.70
（1）处置或报废	2,373,425.24	2,064,552.52	12,178,432.03	3,912,054.91	2,084,910.00	0.00	23,650,685.00
4.期末余额	2,736,273,636.96	22,654,275.14	418,832,296.49	37,251,595.90	241,368,942.24	46,157,573.55	3,502,538,320.28
二、累计折旧							
1.期初余额	490,777,477.44	9,740,506.31	226,641,731.68	32,233,410.04	128,512,138.33	38,371,423.73	926,276,687.53
2.本期增加金额	54,817,342.14	483,174.83	14,982,452.79	1,169,696.14	9,575,571.08	405,583.46	81,433,820.44
（1）计提	54,817,342.14	483,174.83	14,982,452.79	1,169,696.14	9,575,571.08	405,583.46	81,433,820.44
3.本期减少金额	551,158.94	903,706.22	10,872,977.93	3,642,179.13	1,842,340.61	0.00	17,812,362.83
（1）处置或报废	551,158.94	903,706.22	10,872,977.93	3,642,179.13	1,842,340.61	0.00	17,812,362.83
4.期末余额	545,043,660.64	9,319,974.92	230,751,206.54	29,760,927.05	136,245,368.80	38,777,007.19	989,898,145.14
三、减值准备							
1.期初余额	215,391.88	7,074,439.02	3,168,825.66	0.00	0.00	0.00	10,458,656.56

2.本期增加金额	696,276.10	107,600.00	5,312,956.12	0.00	214,751.10	0.00	6,331,583.32
(1) 计提	696,276.10	107,600.00	5,312,956.12	0.00	214,751.10	0.00	6,331,583.32
3.本期减少金额	215,391.88	505,257.66	0.00	0.00	0.00	0.00	720,649.54
(1) 处置或报废	215,391.88	505,257.66	0.00	0.00	0.00	0.00	720,649.54
4.期末余额	696,276.10	6,676,781.36	8,481,781.78	0.00	214,751.10	0.00	16,069,590.34
四、账面价值							
1.期末账面价值	2,190,533,700.22	6,657,518.86	179,599,308.17	7,490,668.85	104,908,822.34	7,380,566.36	2,496,570,584.80
2.期初账面价值	1,987,928,207.95	5,345,841.60	178,492,189.20	7,565,873.69	111,673,338.25	7,786,149.82	2,298,791,600.51

(2) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
经营租赁集成房屋构件	6,657,518.86

(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	3,753,825.90	房屋建筑物附着的土地为租赁取得，详见附注七、17
房屋及建筑物	320,078,385.74	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	2,473,464,961.36	2,335,226,303.05
工程物资	0.00	0.00
合计	2,473,464,961.36	2,335,226,303.05

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
江苏宝湾物流园工程	367,372,447.03	0.00	367,372,447.03	253,615,309.18	0.00	253,615,309.18
无锡供应链物流园工程	313,654,381.74	0.00	313,654,381.74	309,662,760.01	0.00	309,662,760.01
郑州宝海物流园工程	278,642,956.89	0.00	278,642,956.89	231,343,299.03	0.00	231,343,299.03
嘉兴供应链物流园工程	177,520,420.68	0.00	177,520,420.68	160,097,929.38	0.00	160,097,929.38
珞璜宝湾物流园工程	164,267,505.23	0.00	164,267,505.23	142,407,986.59	0.00	142,407,986.59
青山宝湾物流园工程	126,257,876.62	0.00	126,257,876.62	94,844,855.36	0.00	94,844,855.36
滇中宝湾国际智慧物流港项目	111,007,106.76	0.00	111,007,106.76	59,107,715.25	0.00	59,107,715.25
淮安宝湾物流园工程	103,886,825.03	0.00	103,886,825.03	35,927,245.60	0.00	35,927,245.60
滨港宝湾物流园工程二期	96,545,296.22	0.00	96,545,296.22	75,693,513.35	0.00	75,693,513.35
长沙雨花物流园工程	92,668,064.40	0.00	92,668,064.40	35,419,740.62	0.00	35,419,740.62

望城宝湾物流园工程	84,638,618.86	0.00	84,638,618.86	74,876,043.73	0.00	74,876,043.73
广汉宝湾物流园工程	75,732,195.52	0.00	75,732,195.52	143,321,704.33	0.00	143,321,704.33
宁波宝湾物流园工程	69,773,369.82	0.00	69,773,369.82	2,873,601.22	0.00	2,873,601.22
镇海宝湾物流园工程	59,922,741.76	0.00	59,922,741.76	13,129,867.21	0.00	13,129,867.21
漳州宝湾物流园工程	52,021,641.23	0.00	52,021,641.23	1,161,270.60	0.00	1,161,270.60
德阳科技岛	43,043,217.02	0.00	43,043,217.02	3,728,483.94	0.00	3,728,483.94
新站宝湾物流园工程	28,289,586.50	0.00	28,289,586.50	23,780,349.19	0.00	23,780,349.19
余姚宝湾物流园工程	27,374,059.52	0.00	27,374,059.52	17,395,107.59	0.00	17,395,107.59
南海宝湾物流园工程	22,613,021.12	0.00	22,613,021.12	21,680,850.25	0.00	21,680,850.25
岗集综合物流港项目一期	22,267,582.00	0.00	22,267,582.00	862,635.16	0.00	862,635.16
新津宝湾物流园工程	18,801,684.62	0.00	18,801,684.62	18,502,926.64	0.00	18,502,926.64
津南宝湾物流园工程	16,827,160.86	0.00	16,827,160.86	8,649,062.86	0.00	8,649,062.86
三水宝湾物流园工程	15,214,494.95	0.00	15,214,494.95	271,960,643.86	0.00	271,960,643.86
西安宝湾物流园工程	5,490,739.27	0.00	5,490,739.27	113,497,501.98	0.00	113,497,501.98
西彭宝湾物流园工程	0.00	0.00	0.00	171,406,028.40	0.00	171,406,028.40
上海策湾在建工程	41,429,845.42	0.00	41,429,845.42	0.00	0.00	0.00
其他零星工程	60,118,934.29	1,916,812.00	58,202,122.29	50,279,871.72	0.00	50,279,871.72
合计	2,475,381,773.36	1,916,812.00	2,473,464,961.36	2,335,226,303.05	0.00	2,335,226,303.05

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定 资产金额	本期其他减少 金额	期末余额	工程累 计投入 占预算 比例	工程进 度	利息资本化 累计金额	其中：本期利 息资本化金 额	本期 利息 资本 化率	资金来源
江苏宝湾物 流园工程	596,205,402.00	253,615,309.18	113,757,137.85	0.00	0.00	367,372,447.03	65.55%					自筹
无锡供应链 物流园工程	611,300,000.00	309,662,760.01	3,991,621.73	0.00	0.00	313,654,381.74	52.27%	52.27%	3,569,457.13	3,379,611.17	5.20%	自筹及借 款
郑州宝海物 流园工程	537,380,000.00	231,343,299.03	47,299,657.86	0.00	0.00	278,642,956.89	51.85%	51.85%	391,087.33	322,520.66	5.23%	自筹
嘉兴供应链 物流园工程	240,390,000.00	160,097,929.38	17,422,491.30	0.00	0.00	177,520,420.68	87.79%					自筹
珞璜宝湾物 流园工程	213,670,000.00	142,407,986.59	21,859,518.64	0.00	0.00	164,267,505.23	80.98%	80.98%	11,501,320.61	4,212,272.72	5.18%	自筹
青山宝湾物 流园工程	537,600,000.00	94,844,855.36	31,413,021.26	0.00	0.00	126,257,876.62	23.19%					自筹
滇中宝湾国 际智慧物流 港项目	205,380,000.00	59,107,715.25	51,899,391.51	0.00	0.00	111,007,106.76	54.05%	54.05%	7,143.22	7,143.22	5.23%	自筹

淮安宝湾物流园工程	146,170,000.00	35,927,245.60	67,959,579.43	0.00	0.00	103,886,825.03	75.86%						自筹
滨港宝湾物流园工程二期	222,830,000.00	75,693,513.35	20,851,782.87	0.00	0.00	96,545,296.22	43.33%	43.33%	2,098,771.68	1,991,539.83	5.23%	5.23%	自筹
长沙雨花物流园工程	289,876,341.15	35,419,740.62	57,248,323.78	0.00	0.00	92,668,064.40	31.97%	48.00%	1,577,792.77	1,448,911.26	5.23%	5.23%	自筹
望城宝湾物流园工程	151,196,400.00	74,876,043.73	9,762,575.13	0.00	0.00	84,638,618.86	55.98%	55.98%	214,007.34	214,007.34	5.23%	5.23%	自筹
广汉宝湾物流园工程	372,090,000.00	143,321,704.33	67,083,023.09	46,390,010.68	88,282,521.22	75,732,195.52	56.55%	56.55%	1,588,333.58	1,501,786.34	5.23%	5.23%	自筹
宁波宝湾物流园工程	691,710,000.00	2,873,601.22	66,899,768.60	0.00	0.00	69,773,369.82	10.09%	10.09%	1,380,789.97	1,380,789.97	5.23%	5.23%	自筹
镇海宝湾物流园工程	364,980,000.00	13,129,867.21	46,792,874.55	0.00	0.00	59,922,741.76	36.57%	36.57%	1,486,836.14	1,160,639.93	5.23%	5.23%	自筹及借款
漳州宝湾物流园工程	510,572,450.00	1,161,270.60	50,860,370.63	0.00	0.00	52,021,641.23	10.19%						自筹
德阳科技岛	174,200,000.00	3,728,483.94	39,314,733.08	0.00	0.00	43,043,217.02	25.00%						自筹
新站宝湾物流园工程	114,390,000.00	23,780,349.19	4,509,237.31	0.00	0.00	28,289,586.50	24.73%	24.73%	37,881.25	37,881.25	5.23%	5.23%	自筹

余姚宝湾物流园工程	521,450,000.00	17,395,107.59	9,978,951.93	0.00	0.00	27,374,059.52	4.40%	4.40%	5,740,184.08	2,221,060.60	5.23%	自筹及借款
南海宝湾物流园工程	51,550,000.00	21,680,850.25	932,170.87	0.00	0.00	22,613,021.12	43.87%					自筹
岗集综合物流港项目一期	250,000,000.00	862,635.16	21,404,946.84	0.00	0.00	22,267,582.00	9.00%					自筹
新津宝湾物流园工程	180,738,492.00	18,502,926.64	298,757.98	0.00	0.00	18,801,684.62	10.40%					自筹
津南宝湾物流园工程	24,730,000.00	8,649,062.86	8,178,098.00	0.00	0.00	16,827,160.86	68.04%					自筹
三水宝湾物流园工程	328,271,434.66	271,960,643.86	36,855,449.27	106,724,337.32	186,877,260.86	15,214,494.95	99.00%	99.00%	7,466,472.09	4,254,711.95	5.12%	自筹
西安宝湾物流园工程	236,187,197.25	113,497,501.98	13,398,821.01	42,672,082.95	78,733,500.77	5,490,739.27	53.73%	53.73%	1,119,595.49	967,326.83	5.23%	自筹
西彭宝湾物流园工程	247,120,000.00	171,406,028.40	41,454,443.67	77,785,179.64	135,075,292.43	0.00	86.14%	86.14%	3,589,477.89	1,270,916.74	5.23%	自筹
其他零星工程		50,279,871.72	17,520,302.92	7,516,017.55	165,222.80	60,118,934.29						不适用
合计	7,819,987,717.06	2,335,226,303.05	868,947,051.11	281,087,628.14	489,133,798.08	2,433,951,927.94	--	--	41,769,150.57	24,371,119.81		--

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

单位：元

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

17、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件及其他	合计
一、账面原值					
1.期初余额	5,007,633,082.55	0.00	0.00	76,288,701.24	5,083,921,783.79
2.本期增加金额	325,041,815.31	0.00	0.00	1,249,816.43	326,291,631.74
(1) 购置	325,041,815.31	0.00	0.00	1,249,816.43	326,291,631.74
(2) 内部研发	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(3) 企业合并增加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.本期减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 处置	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.期末余额	5,332,674,897.86	0.00	0.00	77,538,517.67	5,410,199,976.93
二、累计摊销					
1.期初余额	757,407,426.54	0.00	0.00	39,005,786.58	796,413,213.12
2.本期增加金额	57,717,392.67	0.00	0.00	2,762,018.41	60,489,428.13
(1) 计提	57,717,392.67	0.00	0.00	2,762,018.41	60,489,428.13
3.本期减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 处置	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.期末余额	815,124,819.21	0.00	0.00	41,767,804.99	856,892,624.20
三、减值准备					
1.期初余额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.本期增加金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 计提	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.本期减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 处置	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.期末余额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

四、账面价值					
1.期末账面价值	4,517,550,078.65	0.00	0.00	35,770,712.68	4,553,320,791.33
2.期初账面价值	4,250,225,656.01	0.00	0.00	37,282,914.66	4,287,508,570.67

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 0.18%。

(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	206,406,041.51	注 1
土地使用权	127,712,543.96	正在办理中

其他说明：

注1：尚未办理产权证书的土地使用权由两部分组成。其一为本公司自母公司南山集团租入的土地及码头使用权。1984年，南山集团以该地块25年的土地及码头使用权作为出资投入本公司，使用期限于2009年7月15日届满。2006年7月18日，本公司与南山集团签订《场地使用协议书》，本公司自上述土地及码头使用权使用期限届满之日起以经营租赁的方式延续租赁该土地及码头，租赁期为25年，自2009年7月15日至2034年7月14日止，并一次性支付了全部租金。截至2020年6月30日止，南山集团尚未取得上述土地及码头的土地使用权证。其二为本公司于1997年通过经营租赁方式从母公司南山集团租入的东边场地土地使用权，租赁期为25年，自1997年8月1日至2022年7月31日止，并一次性支付了全部租金。因南山集团尚未取得该土地的土地使用权证，除向本公司保证其合法拥有上述土地使用权外，南山集团另于1997年7月18日与本公司签订《免责声明承诺契约》，保证本公司不会因租用上述土地而产生任何损失、费用以及与之有关的其他负债。截至2020年6月30日止，南山集团尚未取得上述土地的土地使用权证。

18、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

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

(2) 商誉减值准备

单位：元

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

合计	1,330,337.45	0.00		0.00		1,330,337.45
----	--------------	------	--	------	--	--------------

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

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

物流园资产组组合主要由投资性房地产、固定资产及无形资产组成，与购买日所确定的资产组组合一致。物流园资产组组合账面价值为人民币[178,107,172.55]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9%，5年以后的现金流量增长率为3%。本集团认为，基于公司的业务，这个折现率及永续增长率是合理的。

以下说明了管理层为进行商誉的减值测试，在确定现金流量预测时作出的关键假设：

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

折现率 — 采用的折现率是反映相关资产组特定风险的税前折现率。

分配至上述资产组的关键假设的金额与本集团历史经验及外部信息一致。

19、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
经营租入固定资产改良支出	34,067,068.85	6,189,390.97	4,883,652.08	0.00	35,372,807.74
资质认证费	3,023,918.68	1,015,444.36	671,070.90	0.00	3,368,292.14
租赁费及其他	12,567,770.32	0.00	1,316,654.88	0.00	11,251,115.44
合计	49,658,757.85	7,204,835.33	6,871,377.86	0.00	49,992,215.32

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	63,398,505.65	10,458,040.85	50,225,949.54	7,629,753.97
内部交易未实现利润	0.00	0.00	0.00	0.00
可抵扣亏损	557,416,879.83	137,578,214.52	451,017,229.16	109,878,105.08
预提土地增值税	422,378,308.22	105,594,577.06	416,190,912.16	104,047,728.04
公允价值变动	1,797,061.82	449,265.46	1,067,061.84	266,765.46
其他	4,419,776.82	1,104,944.19	1,873,440.12	468,360.03
合计	1,049,410,532.34	255,185,042.08	920,374,592.82	222,290,712.58

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	76,917,169.44	19,229,292.36	78,964,480.04	19,741,120.01
其他债权投资公允价值变动	0.00	0.00	0.00	0.00
其他权益工具投资公允价值变动	0.00	0.00	0.00	0.00
合同取得成本	39,184,116.60	9,796,029.15	0.00	0.00
折旧与摊销差异	2,274,002.04	568,500.51	2,823,350.56	705,837.64
合计	118,375,288.08	29,593,822.02	81,787,830.60	20,446,957.65

(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	-7,037,365.65	248,147,676.43	0.00	222,290,712.58
递延所得税负债	-7,037,365.65	22,556,456.37	0.00	28,805,321.30

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	0.00	0.00
可抵扣亏损	2,218,677,125.65	1,902,360,231.27
资产减值准备	141,844,242.15	132,010,767.05
预提土地增值税	4,434,476.52	0.00
合计	2,364,955,844.32	2,034,370,998.32

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
无期限	286,710,239.62	261,620,197.19	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。
2020 年	366,695,054.15	382,336,772.11	

2021 年	178,549,346.45	178,843,896.50	
2022 年	200,284,425.78	201,156,661.90	
2023 年	325,340,594.88	329,672,488.38	
2024 年	548,547,570.95	548,730,215.19	
2025 年	312,549,893.82	0.00	
合计	2,218,677,125.65	1,902,360,231.27	--

21、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本	8,099,880.80	0.00	8,099,880.80	2,167,790.91	0.00	2,167,790.91
资产购置款（注 1）	335,968,198.07	0.00	335,968,198.07	321,742,219.00	0.00	321,742,219.00
预付土地款	129,610,907.50	0.00	129,610,907.50	252,935,286.90	0.00	252,935,286.90
土地使用权履约保证金	22,986,563.20	0.00	22,986,563.20	22,986,563.20	0.00	22,986,563.20
开发建设履约保证金	144,000,000.00	144,000.00	143,856,000.00	0.00	0.00	0.00
其他	11,319,199.60	0.00	11,319,199.60	11,509,753.86	0.00	11,509,753.86
合计	651,984,749.17	144,000.00	651,840,749.17	611,341,613.87	0.00	611,341,613.87

其他说明：

注1：余额系本集团预付的资产购置款。

与合同成本有关的资产具体情况如下：

2020年期间	上年年末余额	会计政策变更	期初余额	本期增加	期末余额
合同取得成本	0.00	2,167,790.91	2,167,790.91	5,932,089.89	8,099,880.80

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	0.00	700,824,083.33
信用借款	2,603,012,270.83	1,251,721,729.16
票据贴现借款	793,635,949.98	0.00
合计	3,396,648,220.81	1,952,545,812.49

短期借款分类的说明：

于2020年6月30日，上述借款的年利率为3.60%至4.57% (2019年12月31日：4.35%至5.40%)。

23、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	79,067,438.60	71,756,369.76
银行承兑汇票	76,225,453.42	112,400,005.12
合计	155,292,892.02	184,156,374.88

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

24、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付地价款	1,175,372,385.00	1,254,104,080.00
应付材料及工程款	543,441,313.30	794,640,892.26
合计	1,718,813,698.30	2,048,744,972.26

(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	8,525,877.87	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	1,646,488.48	未结算
供应商 4	1,334,767.37	工程尾款（质保金）
供应商 5	1,131,837.64	未结算
合计	14,644,423.35	--

25、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
货款	0.00	0.00
租金	3,697,889.02	4,625,636.89
购房款	0.00	0.00
物业管理费	0.00	0.00
合计	3,697,889.02	4,625,636.89

26、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
购销合同	7,003,620,985.23	5,645,767,078.31
合计	7,003,620,985.23	5,645,767,078.31

27、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	115,464,442.17	357,937,438.85	399,206,735.44	74,195,145.58
二、离职后福利-设定提存计划	631,989.96	9,094,216.24	9,287,681.89	438,524.31
三、辞退福利	10,054,329.41	2,114,350.86	10,712,485.26	1,456,195.01
四、一年内到期的其他福利	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	126,150,761.54	369,146,005.95	419,206,902.59	76,089,864.90

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	95,661,717.21	320,597,835.99	359,584,768.13	56,674,785.07
2、职工福利费	585,409.90	11,822,121.84	11,943,851.82	463,679.92
3、社会保险费	116,636.84	5,806,418.34	5,737,339.63	185,715.55
其中：医疗保险费	67,878.96	4,957,908.44	4,884,768.67	141,018.73
工伤保险费	36,812.56	118,350.13	140,473.72	14,688.97
生育保险费	11,945.32	730,159.77	712,097.24	30,007.85
4、住房公积金	299,503.77	13,565,512.76	13,410,893.43	454,123.10

5、工会经费和职工教育经费	18,800,614.81	5,209,483.01	7,647,373.88	16,362,723.94
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	559.64	936,066.91	882,508.55	54,118.00
合计	115,464,442.17	357,937,438.85	399,206,735.44	74,195,145.58

（3）设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	408,980.42	5,495,804.92	5,757,794.38	146,990.96
2、失业保险费	7,713.86	72,917.70	79,089.99	1,541.57
3、企业年金缴费	215,295.68	3,525,493.62	3,450,797.52	289,991.78
合计	631,989.96	9,094,216.24	9,287,681.89	438,524.31

28、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	27,863,414.18	33,100,127.34
消费税	0.00	0.00
企业所得税	102,824,660.06	179,372,830.58
个人所得税	0.00	0.00
城市维护建设税	2,055,957.10	3,509,737.06
教育费附加	970,599.35	1,693,929.18
土地增值税	426,812,784.72	422,192,547.48
地方教育费附加	541,752.89	897,711.75
房产税	13,939,281.80	13,197,944.67
土地使用税	8,909,928.15	10,131,587.88
印花税	796,254.68	1,168,366.06
代扣代缴税费	6,972,727.10	2,792,596.92
其他	3,728,430.55	2,006,729.08
合计	595,415,790.58	670,064,108.00

29、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	0.00	0.00
应付股利	168,224,796.01	11,173,410.24
其他应付款	2,877,789,284.20	3,345,088,014.06
合计	3,046,014,080.21	3,356,261,424.30

(1) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付子公司少数股东股利	168,224,796.01	11,173,410.24
合计	168,224,796.01	11,173,410.24

(2) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
押金质保金	297,557,649.08	271,263,559.24
关联方往来款	470,875,136.51	544,095,952.21
合作方往来款	749,105,784.26	902,282,784.26
工程设备款	1,207,004,361.13	1,381,430,662.85
股权收购款	27,110,800.00	90,000,000.00
其他暂收待付款项	126,135,553.22	156,015,055.50
合计	2,877,789,284.20	3,345,088,014.06

2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
往来单位 1	185,099,718.20	未达到支付条件
苏州招商南山地产有限公司	119,622,405.03	关联方往来款
往来单位 2	61,222,474.88	未达到支付条件
往来单位 3	83,394,977.93	未达到支付条件
往来单位 4	20,448,660.03	未达到支付条件
合计	469,788,236.07	--

30、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	1,950,520,915.83	1,960,866,139.42
一年内到期的应付债券	9,292,500.00	85,000.00
一年内到期的其他非流动负债	113,845,262.01	515,140,284.36
合计	2,073,658,677.84	2,476,091,423.78

31、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券	0.00	0.00
应付退货款	0.00	0.00
关联方借款	3,687,020,877.63	3,532,413,236.03
待转销项税	628,214,064.46	0.00
合计	4,315,234,942.09	3,532,413,236.03

32、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	235,202,125.00	100,000,000.00
抵押借款	3,238,890,932.50	897,797,478.07
保证借款	2,298,733,974.38	3,011,466,460.35
信用借款	4,431,267,077.86	4,132,342,746.44
减：一年内到期的长期借款	-1,950,520,915.83	-1,960,866,139.42
合计	8,253,573,193.91	6,180,740,545.44

长期借款分类的说明：

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”)境内存单及其持有子公司嘉善宝湾物流有限公司的股权质押，详见附注七、62。

抵押借款的抵押情况详见附注七、62。

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

其他说明，包括利率区间：

于2020年6月30日，上述借款的年利率为4.37%至5.46%（2019年12月31日：3.60%至10.45%）。

33、应付债券

（1）应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
资产支持票据（CMBN）(注 1)	1,327,377,126.58	0.00
商业抵押贷款支持证券（CMBS）(注 2)	1,694,707,500.00	1,694,750,000.00
资产支持票据（ABN）	385,000,000.00	385,000,000.00
减：一年内到期的应付债券	-9,292,500.00	-85,000.00
合计	3,397,792,126.58	2,079,665,000.00

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

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	重分类至一年内到期	期末余额
资产支持票据（CMBN）	1,330,000,000.00	2020/4/15	18 年	1,327,340,000.00	0.00	1,327,340,000.00	12,941,945.20	37,126.58	0.00	-5,000,000.00	1,322,377,126.58
商业抵押贷款支持证券（CMBS）	1,699,000,000.00	2019/1/18	18 年	1,699,000,000.00	1,694,750,000.00		44,496,506.86	0.00	42,500.00	-4,292,500.00	1,690,415,000.00
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	10,616,506.85	0.00	0.00	0.00	385,000,000.00
合计	--	--	--	3,411,340,000.00	2,079,750,000.00	1,327,340,000.00	68,054,958.91	37,126.58	42,500.00	-9,292,500.00	3,397,792,126.58

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

注2：2019年度，宝湾物流发行商业抵押贷款支持证券（CMBS）人民币1,789,000,000.00元，包括优先级人民币1,699,000,000.00元，次级人民币90,000,000.00元，由宝湾物流认购次级权益人民币90,000,000.00元，本次发行实际募得资金人民币1,699,000,000.00元。

34、长期应付款

单位：元

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

(1) 专项应付款

单位：元

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

35、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
售后回购准备金	0.00	438,033.74	主要系回购条款消失造成。
合计	0.00	438,033.74	--

36、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	169,260,432.93	15,730,000.00	3,408,661.14	181,581,771.79	收到与资产相关的政府补助
合计	169,260,432.93	15,730,000.00	3,408,661.14	181,581,771.79	--

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)	70,141,333.28	0.00	0.00	1,209,333.36	0.00	0.00	68,931,999.92	与资产相关
武汉宝湾物流园工程(注 2)	43,517,864.41	0.00	0.00	788,535.78	0.00	0.00	42,729,328.63	与资产相关
中央车购税补助	24,097,220.68	0.00	0.00	416,666.64	0.00	0.00	23,680,554.04	与资产相关

资金(注 3)								
绍兴宝湾物流园工程(注 4)	10,120,833.29	0.00	0.00	175,000.02	0.00	0.00	9,945,833.27	与资产相关
政策性搬迁之资产购置补助(注 5)	4,072,987.98	0.00	0.00	191,156.22	0.00	0.00	3,881,831.76	与资产相关
广州宝湾 A 区物流园工程(注 6)	1,125,000.00	0.00	0.00	37,500.00	0.00	0.00	1,087,500.00	与资产相关
贵阳双龙宝湾华业园区工程(注 7)	15,336,750.04	15,730,000.00	0.00	531,055.50	0.00	0.00	30,535,694.54	与资产相关
环保设备补贴款	848,443.25	0.00	0.00	59,413.62	0.00	0.00	789,029.63	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城管委会《关于落实 2016 年度省海洋经济发展专项资金项目补助计划的通知》收到的专项资金，主要用于研发楼、商业楼、办公楼及相关配套设施等的建设；

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

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

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。

37、其他非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合同负债	1,097,228,592.35	0.00
关联方借款	2,861,105,018.10	3,442,311,017.72
逾期补偿款	167,799,627.60	190,681,395.00
待转销项税	98,750,573.31	0.00
预收租金	11,644,829.28	12,319,504.86
其他	953,194.07	899,741.82
减：一年到期其他非流动负债	-113,845,262.01	-515,140,284.36
合计	4,123,636,572.70	3,131,071,375.04

注：合同负债的明细详见附注七、26。

38、股本

单位：元

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

39、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	2,328,417,781.59	0.00	0.00	2,328,417,781.59
其他资本公积	-4,468,894.98	0.00	5,675,349.62	-10,144,244.60
同一控制下企业合并	627,216,030.21	0.00	0.00	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	8,572,068.99	5,726,097.40	0.00	14,298,166.39
合计	2,669,736,985.81	5,726,097.40	5,675,349.62	2,669,787,733.59

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

注：本期，本集团之子公司宝湾物流收购少数股东拥有的本集团之子公司贵阳双龙宝湾华业国际物流有限公司的10%股权，该交易取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算享有的净资产份额之间的差额，减少合并层面资本公积人民币5,675,349.62元。

40、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
二、将重分类进损益的其他综合收益	821,037.04	-138,917.11	0.00	0.00	0.00	-138,917.11	0.00	682,119.93
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
应收款项融资信用减值准备	168,957.90	-138,917.11	0.00	0.00	0.00	-138,917.11	0.00	30,040.79
其他综合收益合计	821,037.04	-138,917.11	0.00	0.00	0.00	-138,917.11	0.00	682,119.93

41、专项储备

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
安全生产费	4,439,824.24	718,396.65	395,153.13	4,763,067.76
合计	4,439,824.24	718,396.65	395,153.13	4,763,067.76

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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

42、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	299,401,667.94	0.00	0.00	299,401,667.94
合计	299,401,667.94	0.00	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。

43、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	2,729,319,019.25	2,335,219,328.14
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	25,075,090.91	5,658,372.75
调整后期初未分配利润	2,754,394,110.16	2,340,877,700.89
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-229,180,247.45	402,552,936.84
减：提取法定盈余公积	0.00	14,111,618.48
提取任意盈余公积	0.00	0.00
提取一般风险准备	0.00	0.00
应付普通股股利	157,051,385.75	0.00
转作股本的普通股股利	0.00	0.00
期末未分配利润	2,368,162,476.96	2,729,319,019.25

调整期初未分配利润明细：

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

5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

44、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,491,379,826.34	941,127,206.87	2,471,963,309.59	1,379,347,120.03
其他业务	23,876,765.31	12,335,997.82	25,818,727.13	13,918,217.36
合计	1,515,256,591.65	953,463,204.69	2,497,782,036.72	1,393,265,337.39

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2	营业收入	合计
其中：				
房地产业务			379,229,351.47	379,229,351.47
仓储物流业务			554,103,581.01	554,103,581.01
制造业业务			10,969,604.82	10,969,604.82
产城综合开发业务			490,260,001.97	490,260,001.97
其他业务			80,694,052.38	80,694,052.38
其中：				
华北地区			118,477,010.49	118,477,010.49
华中地区			126,229,126.76	126,229,126.76
华南地区			390,802,475.82	390,802,475.82
华东地区			559,550,163.86	559,550,163.86
西南地区			100,186,111.32	100,186,111.32
西北地区			20,639,468.59	20,639,468.59
境外地区			199,372,234.81	199,372,234.81

与履约义务相关的信息：

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 8,090,720,983.19 元，其中，6,993,492,390.84 元预计将于 2020 年度确认收入，1,097,228,592.35 元预计将于 2021 年度确认收入，0.00 元预计将于 2022 年度确认收入。

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 楠	153,001,743.04
2	南山 维拉	116,321,377.51
3	南山 十里星空	24,760,299.08
4	南山 柠檬城	15,147,534.60
5	南山 光谷自贸港	6,198,349.84

45、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
消费税	0.00	0.00
城市维护建设税	1,781,147.98	6,619,086.47
教育费附加	994,384.92	3,770,783.77
资源税	0.00	0.00
房产税	30,864,186.24	29,049,968.06
土地使用税	19,604,123.03	17,332,979.79
车船使用税	31,722.48	20,032.16
印花税	5,821,487.66	2,642,705.37
土地增值税	16,206,649.80	112,377,469.21
地方教育费附加	564,174.16	1,856,949.63
其他	975,860.91	579,447.62
合计	76,843,737.18	174,249,422.08

46、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	24,674,649.00	31,064,878.88
广告宣传费	16,403,170.57	14,669,242.57
代理中介费	22,883,354.44	32,992,804.35
咨询顾问费	2,913,382.87	4,793,817.30
市场开拓费	2,087,344.47	2,884,996.31
房租水电费	2,808,209.76	6,113,053.38
差旅费	914,100.31	2,226,630.98
折旧	319,572.37	401,553.78
物料消耗费	162,891.50	2,694,317.21

汽车使用费	441,069.76	734,867.08
办公费	672,127.20	638,593.38
邮电通讯费	522,207.62	488,090.77
其他销售费用	12,113,852.93	21,371,307.10
合计	86,915,932.80	121,074,153.09

47、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	210,155,188.77	190,596,522.30
折旧	44,530,565.74	39,187,455.99
办公费	2,478,680.10	3,158,679.01
房租水电费	16,840,881.40	18,828,946.56
汽车费用	3,854,087.89	3,907,432.15
业务招待费	11,607,747.25	10,974,001.82
差旅费	5,073,988.19	7,001,796.59
邮电通讯费	1,169,619.23	1,637,955.27
顾问咨询费	11,346,343.28	16,450,415.49
宣传费	322,605.06	1,183,801.56
其他管理费用	15,372,968.97	9,734,688.65
合计	322,752,675.88	302,661,695.39

48、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	9,114,884.29	7,424,981.00
折旧	192,077.96	189,533.24
材料费	301,423.94	343,605.49
试验检验费	361,101.60	391,739.16
其他	1,933,797.66	1,658,171.70
合计	11,903,285.45	10,008,030.59

49、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	505,831,519.19	257,923,111.78
银行及关联方计息借款	437,776,560.28	182,187,471.35
融资租赁	0.00	0.00
债券利息支出	68,054,958.91	75,735,640.43
减：利息收入	41,653,059.52	30,729,317.52
减：利息资本化金额	204,181,361.37	49,371,615.31
汇兑收益	-1,771,191.29	-1,211,460.38
金融机构手续费	3,689,975.18	10,148,463.43
债券折价摊销	37,126.58	503,736.35
其他	0.00	2,723,985.67
合计	261,953,008.77	189,986,904.02

50、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
财政扶持奖励	4,489,827.00	161,495.35
增值税加计抵减税收优惠	1,720,994.43	0.00
新型墙体材料销售增值税即征即退	482,544.19	336,800.00
物流园专项建设奖励	2,741,424.66	3,479,508.01
环保设备补贴款	59,413.62	73,027.62
税收补贴款	0.00	302,400.00
中央车购税补助资金补助	416,666.64	0.00
政策性搬迁之停工停业补助	0.00	175,685.52
政策性搬迁之资产购置补助	191,156.22	0.00
其他	719,267.45	47,892.25
防疫补贴	718,364.03	0.00
合计	11,539,658.24	4,576,808.75

51、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-9,642,597.06	14,900,297.69
处置长期股权投资产生的投资收益	0.00	42,360,868.48

交易性金融资产在持有期间的投资收益	0.00	0.00
处置交易性金融资产取得的投资收益	0.00	0.00
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	0.00	0.00
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	0.00	0.00
债权投资在持有期间取得的利息收入	36,246,174.78	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
合计	26,603,577.72	57,261,166.17

52、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
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	-685,123.29	0.00
合计	-685,123.29	0.00

53、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-3,690,019.64	-1,164,964.44
债权投资减值损失	0.00	0.00
其他债权投资减值损失	0.00	0.00
长期应收款坏账损失	-9,872.28	0.00
合同资产减值损失	0.00	0.00
应收票据坏账损失	59,846.86	0.00
应收账款坏账损失	-16,130,627.22	-5,471,818.93
应收款项融资坏账损失	138,917.11	0.00
一年内到期的非流动资产减值损失	-5,820.21	0.00
其他非流动资产减值损失	0.00	0.00

合计	-19,637,575.38	-6,636,783.37
----	----------------	---------------

54、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	0.00	0.00
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-1,139,015.92	-567,294.00
三、长期股权投资减值损失	0.00	0.00
四、投资性房地产减值损失	0.00	0.00
五、固定资产减值损失	-6,331,583.32	1,779.08
六、工程物资减值损失	0.00	0.00
七、在建工程减值损失	-1,916,812.00	0.00
八、生产性生物资产减值损失	0.00	0.00
九、油气资产减值损失	0.00	0.00
十、无形资产减值损失	0.00	0.00
十一、商誉减值损失	0.00	0.00
十二、其他	0.00	0.00
合计	-9,387,411.24	-565,514.92

55、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
固定资产处置损益	-212,757.46	-469,626.19
非流动资产处置收益	0.00	0.00
合计	-212,757.46	-469,626.19

56、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
债务重组利得	0.00	0.00	
非货币性资产交换利得	0.00	0.00	
接受捐赠	0.00	0.00	

政府补助	0.00	0.00	
逾期补偿款	22,881,767.40	0.00	
违约金收入	3,953,884.07	8,426,770.18	
罚款收入	146,646.43	288,808.52	
赔偿费收入	283,109.47	758,678.25	
其他收入	3,800,240.64	18,501,322.88	
合计	31,065,648.01	27,975,579.83	

57、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
债务重组损失	0.00	0.00	
非货币性资产交换损失	0.00	0.00	
对外捐赠	0.00	0.00	
非流动资产毁损报废损失	94,131.43	51,675.39	94,131.43
公益性捐赠支出	36,931.55	0.00	36,931.55
赔偿费支出	1,966,020.74	3,286,458.37	1,966,020.74
盘亏毁损损失	0.00	12.52	
罚款支出	1,467,862.24	1,163,636.00	1,467,862.24
违约金支出	2,475.24	55,923.88	2,475.24
其他	326,195.44	34,541,811.94	326,195.44
合计	3,893,616.64	39,101,723.84	3,893,616.64

58、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	62,001,555.15	178,760,326.04
递延所得税费用	-32,105,828.78	-32,723,880.56
合计	29,895,726.37	146,036,445.48

(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	-163,182,853.16
按法定/适用税率计算的所得税费用	-40,795,713.29
子公司适用不同税率的影响	6,390,329.28
调整以前期间所得税的影响	-1,312,726.54
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	2,472,316.71
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-4,354,957.74
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	65,085,828.68
归属于合营企业和联营企业的损益	2,410,649.27
所得税费用	29,895,726.37

59、其他综合收益

详见附注七、40、其他综合收益。

60、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	41,439,470.94	12,400,697.10
罚款赔偿金	0.00	20,252,659.78
政府补助	22,140,002.67	16,567,614.00
收到各项往来款项及其他	164,348,164.09	491,006,134.72
合计	227,927,637.70	540,227,105.60

(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	61,825,092.59	79,933,980.49
管理费用	63,997,398.36	80,515,581.38
支付各项往来款及其他	888,734,475.77	1,041,718,369.46
合计	1,014,556,966.72	1,202,167,931.33

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关联方往来款	33,906,000.00	0.00
施工保证金	3,057,015.84	0.00
退还的土地履约保证金	0.00	441,343,279.57
合计	36,963,015.84	441,343,279.57

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
代垫拆迁款	0.00	0.00
关联方往来款	0.00	0.00
支付的土地保证金	20,920,000.00	28,926,808.12
其他	0.00	961,831,434.17
合计	20,920,000.00	990,758,242.29

(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	236,523,000.00	0.00
商业承兑汇票贴现	793,635,949.98	0.00
ABN 购房款	0.00	620,891,063.00
合计	1,030,158,949.98	620,891,063.00

(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	0.00	0.00
借款担保保证金	0.00	0.00
同一控制下企业合并支付的对价	0.00	0.00
取得少数股东股权支付的现金	5,000,000.00	0.00
支付公司债券相关费用	11,342,961.91	0.00

融资租赁租金	0.00	0.00
归还少数股东借款	389,700,000.00	0.00
其他	0.00	38,018,451.11
合计	406,042,961.91	38,018,451.11

61、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	-193,078,579.53	203,539,955.11
加：资产减值准备	29,024,986.62	7,202,298.29
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	153,057,796.97	137,336,137.43
使用权资产折旧	0.00	0.00
无形资产摊销	60,479,411.08	50,163,618.73
长期待摊费用摊销	6,871,377.86	12,501,044.41
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）	212,757.46	469,626.19
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	94,131.43	-62,007.14
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	685,123.29	0.00
财务费用（收益以“-”号填列）	303,606,068.29	178,349,486.37
投资损失（收益以“-”号填列）	-26,603,577.72	-57,261,166.17
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-25,856,963.85	222,902,567.07
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-6,248,864.93	285,114.58
存货的减少（增加以“-”号填列）	-4,694,418,884.23	-200,603,782.65
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,063,520,148.00	-435,155,959.58
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,244,713,058.95	75,998,660.86
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	-3,210,982,306.31	195,665,593.50
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	6,142,484,861.95	5,338,984,371.18
减：现金的期初余额	6,562,701,608.27	5,190,909,803.63
现金及现金等价物净增加额	-420,216,746.32	148,074,567.55

(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	6,142,484,861.95	6,562,701,608.27
其中：库存现金	52,399.29	259,288.80
可随时用于支付的银行存款	6,142,432,462.66	6,562,442,319.47
三、期末现金及现金等价物余额	6,142,484,861.95	6,562,701,608.27

62、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	185,408,645.07	(注 1)
应收票据	0.00	
存货	4,297,008,169.72	(注 2)
固定资产	387,458,557.17	(注 2)
无形资产	539,007,005.92	(注 2)
投资性房地产	703,289,496.16	(注 3)
合计	6,112,171,874.04	--

其他说明：

注1：于2020年6月30日，受限制的货币资金主要包括工程保证金、履约保证金、质押存单以及内保外贷存款保证金等共计人民币185,408,645.07元（2019年12月31日：人民币240,681,707.80元）。

注2：于2020年6月30日，宝湾物流下属若干子公司将账面价值为人民币703,289,496.16元（2019年12月31日：人民币330,301,241.58元）的投资性房地产、账面价值为人民币387,458,557.17元（2019年12月31日：人民币170,315,816.30元）的固定资产、以及账面价值为人民币539,007,005.92元（2019年12月31日：人民币322,765,003.59元）的无形资产，用于抵押借款。

注3：于2020年6月30日，苏州南山新阳房地产开发有限公司、苏州浒茂置业有限公司以及深南（无锡）车联网有限公司将账面价值为人民币4,297,008,169.12元（2019年12月31日：人民币2,562,407,243.72元）的房地产开发项目用于抵押借款。

63、外币货币性项目**(1) 外币货币性项目**

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	--	--	
其中：美元	17,002,797.91	7.0795	120,371,307.80
欧元	4,399,310.00	7.961	35,022,906.91

港币	2,548,387.48	0.9134	2,327,697.12
日元	49,237,131.00	0.0658	3,239,803.22
澳元	15.63	4.8657	76.05
新加坡元		5.0813	
英镑	919.17	8.7144	8,010.02
应收账款	--	--	
其中：美元	1,949,622.45	7.0795	13,802,352.13
欧元	526,260.39	7.961	4,189,558.96
港币			
日元	46,782,118.58	0.0658	3,078,263.40
长期借款	--	--	
其中：美元	0.00	7.0795	0.00
欧元	0.00	7.961	0.00
港币	0.00	0.9134	0.00
其他应收款			
其中：美元	0.00	7.0795	0.00
欧元	0.00	7.961	0.00
港币	1,000.00	0.9134	913.40
日元	0.00	0.0658	0.00
应付账款			
美元	478,895.69	7.0795	3,390,342.04
其他应付款			
美元	321,747.75	7.0795	2,277,813.20
港元	136,471.51	0.9134	124,653.08

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

适用 不适用

64、政府补助

(1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
财政扶持奖励	3,958,771.50	其他收益	3,958,771.50

增值税加计抵减税收优惠	1,720,994.43	其他收益	1,720,994.43
新型墙体材料销售增值税即征即退	482,544.19	其他收益	482,544.19
物流园专项建设奖励	2,741,424.66	其他收益	2,741,424.66
环保设备补贴款	59,413.62	其他收益	59,413.62
中央车购税补助资金补助	416,666.64	递延收益	416,666.64
政策性搬迁之资产购置补助	191,156.22	其他收益	191,156.22
其他	719,267.45	其他收益	719,267.45
防疫补贴	718,364.03	其他收益	718,364.03
贵阳双龙工程补助资金	15,730,000.00	递延收益	531,055.50
合计	26,738,602.74		11,539,658.24

（2）政府补助退回情况

适用 不适用

八、合并范围的变更

1、其他原因的合并范围变动

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

注销子公司

本年度，因项目公司停止营业多年，经其董事会批准，本集团注销苏州南山置业有限公司、深圳市南山开发置业有限公司。截至2020年6月30日，该等公司已完成全部注销手续。

本年新纳入合并范围的子公司如下：

名称	新增方式
广东宝湾股权投资基金管理有限公司	新设
成都市南控智汇科技产业发展有限公司	新设
重庆香云置业有限公司	新设
云泉居置业英山有限公司	新设
碧泉园置业英山有限公司	新设
南通旭南房地产开发有限公司	新设
成都南瑜置业有限公司	新设
成都香云山旅游文化发展有限公司	新设
深圳市前海景湾设计咨询有限公司	新设
成都南横置业有限公司	新设

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

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

广东雅致模块化建筑有限公司	佛山	佛山	制造业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
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
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	成都	成都	仓储物流业		70.00%	通过设立或投资等

产管理有限公司						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有限公司	武汉	武汉	房地产业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾物流控股有限公司	深圳	深圳	服务业	77.36%		同一控制下企业合并取得的子公司
上海宝湾国际物流有限公司	上海	上海	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
昆山宝湾国际物流有限公司	昆山	昆山	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
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

成都龙泉宝湾国际物流有限公司	成都	成都	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
成都新都宝湾国际物流有限公司	成都	成都	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾物流肥东有限公司	合肥	合肥	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
西安宝湾国际物流有限公司	西安	西安	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
咸阳宝湾国际物流有限公司	咸阳	咸阳	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
青岛胶州宝湾国际物流有限公司	胶州	胶州	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
无锡宝湾仓储设施有限公司	无锡	无锡	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾物流（香港）有限公司	香港	香港	投资业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
中国汇通（香港）有限公司	香港	香港	投资业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
镇江深基地仓储有限公司	镇江	镇江	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
江阴宝湾国际物流有限公司	江阴	江阴	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
江苏宝湾国际物流有限公司	南京	南京	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
南通锡通宝湾物流有限公司	南通	南通	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾供应链管理（无锡）有限公司	无锡	无锡	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
嘉兴宝湾物流有限公司	嘉兴	嘉兴	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
绍兴宝湾物流有限公司	绍兴	绍兴	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
郑州宝海国际物流有限公司	郑州	郑州	仓储物流业		80.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
重庆西彭宝湾国际物流有限公司	重庆	重庆	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
嘉善宝湾物流有限公司	嘉兴	嘉兴	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司

北京空港宝湾国际物流有限公司	北京	北京	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
浙江余姚宝湾国际物流有限公司	余姚	余姚	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
佛山三水宝湾物流有限公司	佛山	佛山	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
佛山南海宝湾物流有限公司	佛山	佛山	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
长沙雨花宝湾物流有限公司	长沙	长沙	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
重庆珞璜宝湾国际物流有限公司	重庆	重庆	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
德清宝湾国际物流有限公司	湖州	湖州	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾供应链管理（嘉兴）有限公司	嘉兴	嘉兴	仓储物流业		90.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宁波宝湾国际物流有限公司	宁波	宁波	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
长沙望城宝湾物流有限公司	长沙	长沙	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
成都新津宝湾国际物流有限公司	成都	成都	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
云南滇中宝湾物流有限公司	云南	云南	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
华中宝湾物流投资有限公司	武汉	武汉	金融业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
武汉青山宝湾国际物流有限公司	武汉	武汉	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
漳州宝湾国际物流有限公司	漳州	漳州	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
贵阳双龙宝湾华业国际物流有限公司	贵阳	贵阳	仓储物流业		90.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
福州宝湾物流有限公司	福州	福州	仓储物流业		51.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
武汉宝湾物流鄂州有限公司	鄂州	鄂州	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
杭州宝湾智能科	杭州	杭州	科技服务业		100.00%	同一控制下企业合

技有限公司						并取得子公司
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
三原宝湾国际物流有限公司	陕西	陕西	仓储物流业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
南山控股（香港）有限公司	香港	香港	投资业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
天津宝湾冷链物	天津	天津	仓储物流业		100.00%	通过设立或投资等

流有限公司						方式取得的子公司
宝湾物流合肥新站有限公司	合肥	合肥	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
广东宝湾股权投资基金管理有限公司	佛山	佛山	资本市场服务		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都市南控智汇科技产业发展有限公司	成都	成都	商务服务业	100.00%		通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆香云置业有 限公司	重庆	重庆	商务服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都南瑜置业有 限公司	成都	成都	商务服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
南通旭南房地产 开发有限公司	南通	南通	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都香云山旅游 文化发展有限公 司	成都	成都	商务服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳市前海景湾 设计咨询有限公 司	深圳	深圳	专业技术服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
云泉居置业英山 有限公司	湖北	湖北	商务服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
碧泉园置业英山 有限公司	湖北	湖北	商务服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都南横置业有 限公司	成都	成都	房地产业		51.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

详见八、合并范围的变动中1.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：

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

2、本集团之子公司宝湾物流2019年以人民币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2020年6月30日，已支付股权转让款人民币108,000,000.00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。

（2）重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
深圳市赤湾房地产开发有限公司	49.02%	-2,235,067.97	0.00	657,390,624.93
宝湾物流控股有限公司	22.64%	9,210,305.74	0.00	859,469,774.50
武汉光谷微电子股份有限公司	30.77%	-211,570.09	0.00	90,881,499.00

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
深圳市赤湾房地产开发有限公司	2,328,307,960.81	8,408,666.30	2,336,716,627.11	41,650,480.78	954,000,000.00	995,650,480.78	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
	1,235,822,156.22	11,758,740,898.25	12,994,563,054.47	3,271,390,417.36	5,038,157,480.00	8,309,547,897.02	1,204,871,173.39	10,836,925,164.07	12,041,796,337.46	3,483,313,717.00	3,866,385,408.97	7,349,699,125.95
武汉光谷微电子股份有限公司	59,118,443.48	249,180,589.00	308,299,032.51	12,941,544.71		12,941,544.71	62,407,968.62	252,236,891.58	314,644,860.20	18,599,786.80		18,599,786.80

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
深圳市赤湾房地产开发有限公司		-4,559,502.17	-4,559,502.17	-649,691,359.47	0.00	26,037,480.52	26,037,480.52	-773,607,682.21
宝湾物流控股有限公司	542,417,648.30	40,304,426.53	40,681,562.44	340,427,174.29	452,960,903.83	30,664,828.32	30,664,828.32	283,893,015.04
武汉光谷微电子股份有限公司	6,198,349.84	-687,585.60	-687,585.60	-4,796,626.43	2,321,866.29	-5,829,342.17	-5,829,342.17	-26,322,433.49

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		20.00%	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
中丹宝冷链物流（上海）有限公司	上海	上海	装卸搬运和运输代理业		30.00%	权益法

司						
---	--	--	--	--	--	--

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%。2019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	2,383,389,226.78	2,376,099,358.32
其中：现金和现金等价物	5,431,620.55	1,804,080.02
非流动资产	3,441,564.38	3,160,977.51
资产合计	2,386,830,791.16	2,379,260,335.83
流动负债	2,091,821,566.56	2,082,648,307.91
非流动负债	0.00	0.00
负债合计	2,091,821,566.56	2,082,648,307.91
归属于母公司股东权益	295,009,224.60	296,612,027.92
按持股比例计算的净资产份额	150,454,704.55	151,272,134.24
对合营企业权益投资的账面价值	150,454,934.05	151,272,363.74
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	-53,374.35	-44,446.68
所得税费用	-534,267.78	0.00

净利润		-1,602,803.32	-1,363,472.31
其他综合收益		0.00	0.00
综合收益总额		-1,602,803.32	-1,363,472.31
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	309,064,877.11	5,003,397,856.64	870,094,781.34	177,474,350.20	309,004,694.19	5,553,997,725.44	824,990,988.00	145,605,871.85
非流动资产	29,905.60	28,723,735.81	217,426,162.18	142,345,523.06	15,868,375.41	39,437,896.04	230,034,102.20	56,511,513.76
资产合计	309,094,782.71	5,032,121,592.45	1,087,520,943.52	319,819,873.26	309,004,694.19	5,593,435,621.48	1,055,025,090.20	202,117,385.61
流动负债	0.00	4,195,691,829.11	131,494,790.44	206,330,549.24	0.00	4,789,972,180.77	96,057,058.16	90,195,513.24
非流动负债	0.00		0.00	333,343.29	0.00	0.00	3,527,778.12	393,111.50
负债合计	0.00	4,195,691,829.11	131,494,790.44	206,663,892.53	0.00	4,789,972,180.77	99,584,836.28	90,588,624.74
少数股东权益	0.00		0.00	13,583,912.58	0.00	0.00	0.00	13,027,561.70
归属于母公司股东权益	309,094,782.71	836,429,763.34	956,026,153.08	99,572,068.15	309,004,694.19	803,463,440.71	955,440,253.92	98,501,199.17
按持股比例计算的净资产份额	123,637,913.08	334,571,905.33	305,928,368.99	39,828,827.26	123,601,877.68	321,385,376.28	305,740,881.25	39,400,479.67
对联营企业权益投资的账面价值	123,649,717.75	334,571,905.33	309,982,348.53	39,877,072.79	123,601,877.69	321,385,376.29	309,802,029.56	38,975,339.79
营业收入	0.00	107,490,623.10	206,532,812.34	248,341,801.21	84,610,292.16	66,483,015.63	37,063,979.66	140,777,373.57
净利润	60,182.92	62,966,322.63	585,899.16	386,951.87	12,215,128.07	47,718,573.37	-20,702,430.96	-2,389,108.86
综合收益总额	60,182.92	62,966,322.63	585,899.16	386,951.87	12,215,128.07	47,718,573.37	-20,702,430.96	-2,389,108.86

本年度收到的来自联营企业的股利	0.00	12,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
-----------------	------	---------------	------	------	------	------	------	------

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：	--	--
投资账面价值合计	6,767,018.63	1,036,119.40
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	-444,989.24	-197,732.94
--其他综合收益	0.00	0.00
--综合收益总额	-444,989.24	-197,732.94
联营企业：	--	--
投资账面价值合计	67,025,641.87	94,740,463.09
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	-162,736,589.69	1,374,428.54
--其他综合收益	0.00	0.00
--综合收益总额	-162,736,589.69	1,374,428.54

(5) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
深圳赤湾海洋石油工程有限公司	-365,646.65	-3,414,275.39	-3,779,922.04
宁波和崇房地产信息咨询有限公司	-480,405.06	-12,237,841.03	-12,718,246.09
苏州宏景置业有限公司	0.00	-11,391,941.00	-11,391,941.00

其他说明

由于对苏州宏景置业有限公司（以下简称“宏景置业”）、宁波和崇房地产信息咨询有限公司（以下简称“宁波和崇”）和深圳赤湾海洋石油工程有限公司（以下简称“赤湾海洋”）不负有承担额外损失义务，因此在确认宏景置业、宁波和崇和赤湾海洋发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对宏景置业、宁波和崇和赤湾海洋净投资的长期权益减记至零为限，本集团本期及累计未确认的投资损失金额分别为人民币11,391,941.00元和人民币12,237,841.03元（2019年：人民币845,900.03元）。

十、与金融工具相关的风险

1.金融工具分类

资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下：

2020年6月30日

金融资产

	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	以摊余成本计量的金融资产	合计
	准则要求	准则要求	金融资产	
货币资金	-	-	6,330,268,182.16	6,330,268,182.16
应收票据	-	-	47,936,047.58	47,936,047.58
应收账款	-	-	1,017,096,793.50	1,017,096,793.50
应收款项融资	-	6,008,159.29	-	6,008,159.29
其他应收款	-	-	2,199,607,629.54	2,199,607,629.54
一年内到期的非流动资产	-	-	170,960,451.55	170,960,451.55
长期应收款	-	-	860,254.69	860,254.69
其他流动资产	-	-	1,135,290,887.24	1,135,290,887.24
债权投资	-	-	540,000,000.00	540,000,000.00
其他非流动金融资产	23,044,714.89	-	-	23,044,714.89
	23,044,714.89	6,008,159.29	11,442,020,246.26	11,471,073,120.44

金融负债

	以摊余成本计量的金融负债
短期借款	3,396,648,220.81
应付票据	155,292,892.02
应付账款	1,718,813,698.30
其他应付款	3,032,195,532.63
一年内到期的非流动负债	2,072,309,326.68
其他流动负债	3,687,020,877.63
长期借款	8,253,573,193.91
应付债券	3,397,792,126.58
其他非流动负债	2,747,259,756.09
	28,460,905,624.65

2019年12月31日

金融资产

	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	以摊余成本计量的金融资产	合计
--	------------------------	--------------------------	--------------	----

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

2.金融资产转移

已转移但未整体终止确认的金融资产

于2020年6月30日，本集团已背书给供应商用于结算应付账款的商业承兑汇票的账面价值为人民币9,400,000.00元（2019年12月31日：人民币15,550,918.08元）。本集团认为，本集团保留了其几乎所有的风险和报酬，包括与其相关的违约风险，因此，继续全额确认其及与之相关的已结算应付账款。背书后，本集团不再保留使用其的权利，包括将其出售、转让或质押给其他第三方的权利。于2020年6月30日，本集团以其结算的应付账款账面价值为人民币9,400,000.00元（2019年12月31日：人民币15,550,918.08元）。

已整体终止确认但继续涉入的已转移金融资产

于2020年6月30日，本集团已背书给供应商用于结算应付账款的银行承兑汇票的账面价值为人民币20,915,774.52元（2019年12月31日：人民币32,526,423.22元）。于2020年6月30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。

2020年6月30日，本集团于其转移日未确认利得或损失。本集团无因继续涉入已终止确认金融资产当年度和累计确认的收益或费用。背书在本年大致均衡发生。

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

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

信用风险显著增加判断标准

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

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

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

已发生信用减值资产的定义

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

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

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

预期信用损失计量的参数

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值，本集团对不同的资产分别以12个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本集团考虑历史统计数据（如

交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等)的定量分析及前瞻性信息,建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

相关定义如下:

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

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

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

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

流动性风险

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

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

下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析:

2020年6月30日

	1年以内	1至3年	3年以上	合计
短期借款	3,479,675,437.69	-	-	3,479,675,437.69
应付票据	155,292,892.02	-	-	155,292,892.02
应付账款	1,718,813,698.30	-	-	1,718,813,698.30
其他应付款	3,032,195,532.63	-	-	3,032,195,532.63
一年内到期的非流动负债	2,118,159,768.54	-	-	2,118,159,768.54
其他流动负债	3,776,000,566.59	-	-	3,776,000,566.59
长期借款	411,703,090.99	5,400,839,177.03	3,728,012,345.99	9,540,554,614.01
应付债券	166,376,237.50	725,017,643.19	4,488,474,529.86	5,379,868,410.55
其他非流动负债	81,131,034.98	1,929,382,893.12	1,042,186,388.88	3,052,700,316.98
	14,939,348,259.24	8,055,239,713.34	9,258,673,264.73	32,253,261,237.31

2019年12月31日

	1年以内	1至3年	3年以上	合计
短期借款	2,027,825,069.44	-	-	2,027,825,069.44
应付票据	184,156,374.88	-	-	184,156,374.88
应付账款	2,048,744,972.26	-	-	2,048,744,972.26
其他应付款	3,340,578,195.13	-	-	3,340,578,195.13
一年内到期的非流动负债	2,526,144,230.56	-	-	2,526,144,230.56
其他流动负债	3,124,328,768.06	-	-	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

市场风险

利率风险

本集团面临的市场利率变动的风险主要与本集团以浮动利率计息的长期负债有关。

本集团通过维持适当的固定利率债务与可变利率债务组合以管理利息成本。

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

2020年6月30日

	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%	(70,174,289.67)	-	(70,174,289.67)
人民币	(1.00)%	70,174,289.67	-	70,174,289.67

2019年12月31日

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

汇率风险

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

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

2020年6月30日

	美元汇率增加/(减少)	净损益增加/(减少)	其他综合收益的税后净 额增加/(减少)	股东权益合计 增加/(减少)
人民币对美元贬值	1.00%	963,791.29	-	963,791.29
人民币对美元升值	(1.00)%	(963,791.29)	-	(963,791.29)

2019年12月31日

	美元汇率增加/(减少)	净损益增加/(减少)	其他综合收益的税后净 额增加/(减少)	股东权益合计 增加/(减少)
--	-------------	------------	------------------------	-------------------

人民币对美元贬值	1.00%	1,432,057.72	-	1,432,057.72
人民币对美元升值	(1.00)%	(1,432,057.72)	-	(1,432,057.72)

4. 资本管理

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

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

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

	2020年6月30日	2019年12月31日
资产总额	49,540,730,916.82	43,015,504,957.52
负债总额	38,366,790,126.25	31,581,606,137.18
资产负债率	77.44%	73.42%

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		20,044,876.71	2,999,838.18	23,044,714.89
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		20,044,876.71	2,999,838.18	23,044,714.89
（1）债务工具投资		20,044,876.71		20,044,876.71
（2）权益工具投资			2,999,838.18	2,999,838.18
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产		6,008,159.29		6,008,159.29
持续以公允价值计量的资产总额		26,053,036.00	2,999,838.18	29,052,874.18
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

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

金融工具公允价值

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

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

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

长期应收款、长期借款、应付债券等，采用未来现金流量折现法确定公允价值，以有相似合同条款、信用风险和剩余期限的其他金融工具的市场收益率作为折现率。2020年6月30日，针对长期应收款、长期借款、长期应付款、应付债券等自身不履约风险评估为不重大。对于长期应收款、长期借款和应付债券，公允价值与账面价值差异不重大。

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：

	2020年6月30日 公允价值	估值技术	不可观察输入值	范围区间
权益工具投资	2,999,838.18	现金流量折现法	加权平均资本成本	18.00%
			长期税前营业利润率	18.33%-33.03%

	2019年12月31日 公允价值	估值技术	不可观察输入值	范围区间
权益工具投资	3,729,838.18	现金流量折现法	加权平均资本成本	13.50%
			长期税前营业利润率	16.54%-28.16%

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的 持股比例	母公司对本企业的 表决权比例
中国南山开发（集团）股份有限公司	深圳	港航运输、海洋石油服务、房地产开发和新型建材	人民币 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
湖北赤湾东方物流有限公司	母公司控制的企业
河北赤湾东方物流有限公司	母公司控制的企业
江西赤湾东方智慧公路港有限公司	母公司控制的企业
深圳市赤湾东方供应链管理有限公司	母公司控制的企业
上海南山房地产开发有限公司	母公司控制的企业
赤晓企业有限公司	母公司控制的企业
合肥宝湾国际物流中心有限公司	母公司控制的企业
南山开发（香港）有限公司	母公司控制的企业
合肥宝湾国际商业运营管理有限公司	母公司控制的企业
深圳市赤湾商业发展有限公司	母公司控制的企业
深圳市前海宝湾供应链管理有限公司	母公司控制的企业
深圳赤晓工程建设有限公司	母公司控制的企业
湖北省鄂州南山临港新城发展有限公司	母公司控制的企业
深圳卡车易购互联网科技有限公司	母公司控制的企业
成都南山置业有限公司	母公司控制的企业
赤湾东方智慧物联科技（天津）有限公司	母公司控制的企业
宁波万莫置业有限公司	联营公司宁波和崇房地产信息咨询有限公司之子公司
赤湾科技（深圳）有限公司	母公司控制的企业
深圳市海城锦实业发展有限公司	母公司控制的企业
湖北绿色印刷包装物流园开发有限公司	母公司控制的企业

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	水电费、代建费等	1,314,977.08			2,060,723.70
江西赤湾东方物流有限公司	物流运输服务等	1,255,372.84			2,416,565.27
河北赤湾东方物流有限公司	物流运输服务等	0.00			3,392,415.57
深圳市赤湾东方物流有限公司	物流运输服务等	572,752.29			2,065,970.11
蚌埠赤湾东方物流有限公司	物流运输服务等	5,500,873.61			
北京赤湾东方物流有限公司	物流运输服务等	0.00			
深圳市赤湾商业发展有限公司	物流运输服务等	0.00			
深圳市前海宝湾供应链管理有限公司	金融服务	0.00			
湖北赤湾东方物流有限公司	物流运输服务等	1,640.43			2,521.72
东莞南山轻型建材有限公司	水电费	0.00			103,948.12

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	清洁和管理费、水费、电费等	4,199,232.35	3,158,169.94
深圳市赤湾东方物流有限公司	清洁和管理费、水费、电费等	39,629.26	395,790.93
深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	清洁和管理费、水费、电费等	228,000.00	
中开财务有限公司	清洁和管理费、水费、电费等	260,927.65	201,058.57
赤晓企业有限公司	清洁和管理费、水费、电费等	259,482.23	238,235.70
深圳市赤湾东方供应链管理有限公司	清洁和管理费、水费、电费等	263,745.58	229,991.40
江西赤湾东方物流有限公司	仓储服务等	249,733.40	73,968.00
深圳市前海宝湾供应链管理有限公司	清洁和管理费、水费、电费等	260,437.11	164,581.01

重庆市赤湾东方物流有限公司	清洁和管理费、水费、电费等	40.46	
上海赤湾东方物流有限公司	清洁和管理费、水费、电费等	64,453.86	
赤湾东方智慧物联科技（天津）有限公司	清洁和管理费、水费、电费等	25,451.60	
蚌埠赤湾东方物流有限公司	清洁和管理费、水费、电费等	114,179.91	
河北赤湾东方物流有限公司	清洁和管理费、水费、电费等	151,189.61	
深圳市海鹏锦投资发展有限公司	市政管理费		370,164.74
合肥宝湾国际商业运营管理有限公司	配合费		771,273.32

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

本期间，本集团以市场价与关联方进行商品和劳务交易。

（3）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	80,166.72	373,700.85
中开财务有限公司	办公楼	0.00	108,156.63
深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	办公楼	228,000.00	
深圳市前海宝湾供应链管理有限公司	办公楼	0.00	52,813.96
深圳卡车易购互联网科技有限公司	仓库	125,229.36	
上海东方物流有限公司	办公楼		72,456.70

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	4,819,677.67	6,437,450.46
中国南山开发（集团）股份有限公司	办公、场地	20,580,715.12	22,839,551.52
江西赤湾东方物流有限公司	办公楼		12,000.00
深圳市赤湾东方物流有限公司	办公楼		108,831.60

关联租赁情况说明

本期间，本集团以市场价与关联方进行租赁交易。

（4）关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕

苏州宏景置业房地产有限公司（注 9）	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公司（注 10）	138,000,000.00	2019 年 07 月 29 日	2024 年 07 月 29 日	否

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国南山开发（集团）股份有限公司(注 1)	1,327,377,126.58	2020 年 04 月 30 日	2038 年 04 月 29 日	否
中国南山开发（集团）股份有限公司(注 2)	80,455,187.68	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 3)	63,488,557.54	2014 年 05 月 29 日	2031 年 05 月 28 日	否
中国南山开发（集团）股份有限公司(注 4)	385,000,000.00	2018 年 12 月 28 日	2021 年 12 月 27 日	否
中国南山开发（集团）股份有限公司(注 5)	78,116,783.33	2019 年 07 月 01 日	2034 年 06 月 30 日	否
中国南山开发（集团）股份有限公司(注 5)	57,085,341.67	2019 年 02 月 28 日	2034 年 02 月 27 日	否
中国南山开发（集团）股份有限公司(注 6)	1,694,707,500.00	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 7)	470,182,846.40	2019 年 12 月 13 日	2024 年 12 月 12 日	否
赤晓企业有限公司(注 8)	499,658,402.78	2019 年 07 月 11 日	2021 年 07 月 10 日	否

关联担保情况说明

注1：南山集团为宝湾物流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2020年6月30日，总发行金额为人民币1,400,000,000.00元，其中次级人民币70,000,000.00元由宝湾物流控股有限公司认购，实际募得资金人民币1,330,000,000.00元，本期末借款余额为人民币1,327,377,126.58元；

注2：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。本期末长期借款余额计人民币80,455,187.68元，按 100%的比例计算南山集团实际担保的借款余额计人民币80,455,187.68元（2019年末长期借款余额计人民币85,430,600.67元，按 100%的比例计算南山集团实际担保的借款余额计人民币85,430,600.67元）；

注3：根据长期借款合同，南京宝湾国际物流有限公司可在担保金额和担保期限范围内借款，并由南山集团按100%的比例向南京宝湾国际物流有限公司提供担保。本期末长期借款余额计人民币63,488,557.54元，按100%的比例计算南山集团实际担保的借款余额计人民币63,488,557.54元（2019年末长期借款余额计人民币67,511,808.29元，按100%的比例计算南山集团实际担保的借款余额计人民币67,511,808.29元）；

注4：南山集团为深圳市南山房地产开发有限公司发行的资产支持票据的差额支付承诺人，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2020年6月30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5：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。2020年6月30日借款余额为人民币135,202,125.00元，南山集团实际担保金额为人民币135,202,125.00元（2019年12月31日借款余额为人民币135,000,000.00元，南山集团实际担保金额为人民币135,000,000.00元）；

注6：南山集团为宝湾物流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2020年6月30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，本期末借款余额为人民币1,694,707,500.00元（2019年末借款余额为人民币1,694,750,000.00元）；

注7：根据借款合同，深圳市赤湾房地产开发有限公司可在担保金额和担保期限范围内借款，并由南山集团和本公司分别按49.02%和100%的比例向深圳市赤湾房地产开发有限公司提供担保。本期末长期借款余额为人民币959,165,333.33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470,182,846.40元（2019年末长期借款余额为人民币962,097,600.00元，按49.02%比例计算南山集团实际担保的借款余额为人民币471,620,243.52元）；

注8：赤晓企业有限公司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。于2020年6月30日，赤晓企业实际保证金额为人民币499,658,402.78元（2019年12月31日：人民币500,000,000.00元）；

注9：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，本期末苏州宏景置业房地产有限公司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（2019年：人民币205,878,891.22元）；

注10：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，本期末武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司长期借款余额计人民币690,000,000.00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138,000,000.00元（2019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）。

（5）关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
中国南山开发（集团）股份有限公司	100,000,000.00	2020年06月22日	2021年06月22日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	200,000,000.00	2020年06月15日	2021年06月15日	
中开财务有限公司	150,000,000.00	2020年05月29日	2021年05月29日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	50,000,000.00	2020年05月27日	2021年05月27日	
中开财务有限公司	100,000,000.00	2020年05月22日	2021年05月22日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	50,000,000.00	2020年05月08日	2023年05月08日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	1,000,000.00	2020年04月08日	2021年04月08日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	5,000,000.00	2020年04月02日	2021年04月02日	

中国南山开发（集团）股份有限公司	5,000,000.00	2020 年 03 月 30 日	2021 年 03 月 30 日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	13,263,531.02	2020 年 03 月 27 日	2021 年 03 月 27 日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	5,000,000.00	2020 年 03 月 26 日	2021 年 03 月 26 日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	200,000,000.00	2020 年 03 月 23 日	2020 年 03 月 23 日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	150,000,000.00	2020 年 03 月 09 日	2021 年 03 月 09 日	截至 2020 年 6 月 30 日，上述关联方资金拆借已提前全额归还。
中国南山开发（集团）股份有限公司	100,000,000.00	2020 年 03 月 05 日	2021 年 03 月 05 日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	500,000,000.00	2020 年 02 月 28 日	2021 年 02 月 28 日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	10,000,000.00	2020 年 02 月 14 日	2020 年 11 月 10 日	
中开财务有限公司	80,000,000.00	2020 年 02 月 11 日	2025 年 02 月 11 日	
中开财务有限公司	11,670,000.00	2020 年 01 月 19 日	2024 年 09 月 16 日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	200,000,000.00	2020 年 01 月 14 日	2021 年 01 月 14 日	截至 2020 年 6 月 30 日，上述关联方资金拆借已提前全额归还。

（6）关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
赤晓企业有限公司	转让重庆南山国际汽车港发展有限公司 100% 股权	0.00	18,439,900.00

（7）关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	16,252,800.00	4,281,200.00

注：本期关键管理人员薪酬含上一年度绩效奖金，上期发生额未含。

（8）其他关联交易

关联方利息收支

利息收入

	本期金额	上年同期
中开财务有限公司	14,593,101.62	10667046.53

利息支出

	本期金额	上年同期
中开财务有限公司	73,715,899.91	41,952,495.36
中国南山开发（集团）股份有限公司	145,629,740.76	61,601,732.14
惠阳新城市房地产开发有限公司	-	11,558.65
南山开发（香港）有限公司	2,125,734.89	3,280,000.95
	221,471,375.56	106,845,787.10

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	深圳市赤湾东方物流有限公司	37,825,609.00	0.00	0.00	0.00
应收账款	赤湾科技（深圳）有限公司	22,164,607.67	0.00	0.00	0.00
应收账款	成都青白江宝湾国际物流有限公司	12,340,461.24	0.00	0.00	0.00
应收账款	江西赤湾东方物流有限公司	5,807,984.69	0.00	0.00	0.00
应收账款	北京赤湾东方物流有限公司	2,157,609.80	0.00	0.00	0.00
应收账款	合肥宝湾国际物流中心有限公司	1,842,607.91	0.00	0.00	0.00
应收账款	深圳市海城锦实业发展有限公司	495,258.21	0.00	0.00	0.00
应收账款	武汉赤湾东方物流有限公司	214,076.28	0.00	0.00	0.00
应收账款	深圳赤湾海洋石油工程有限公司	335,521.56	266,659.16	266,659.16	266,659.16
应收账款	上海赤湾东方物流有限公司	203,086.11	0.00	0.00	0.00
应收账款	湖北绿色印刷包装物流园开发有限公司	144,591.42	0.00	0.00	0.00
应收账款	合肥宝湾国际商业运营管理有限公司	150,466.66	0.00	150,466.66	0.00
应收账款	深圳市赤湾东方供应链管理有限公司	106,425.84	0.00	0.00	0.00
应收账款	湖北赤湾东方物流有限公司	77,502.59	0.00	0.00	0.00
应收账款	中开财务有限公司	57,731.60	0.00	0.00	0.00
应收账款	深圳卡车易购互联网科技有限公司	22,750.00	0.00	0.00	0.00
应收账款	江西赤湾东方智慧公路港有限公司	0.00	0.00	104,405.92	0.00
其他应收款	中开财务有限公司	12,000,000.00	0.00	0.00	0.00
其他应收款	苏州宏景置业有限公司	79,550,006.56	79,550.01	127,550,006.56	127,550.01

其他应收款	武汉南山华中投资发展有限公司	306,000,000.00	306,000.00	300,900,000.00	300,900.00
其他应收款	东莞南山轻型建材有限公司	16,957.50	0.00	16,957.50	0.00
其他应收款	中国南山开发（集团）股份有限公司	5,489,486.39	0.00	3,345,050.00	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	515,018,510.00	515,018.51
其他应收款	合肥宝湾国际物流中心有限公司	0.00	0.00	34,873.04	0.00
其他应收款	深圳市前海宝湾供应链管理有限公司	0.00	0.00	30,036.00	0.00
其他应收款	成都青白江宝湾国际物流有限公司	13,373,987.03	0.00	3,353,262.50	0.00
其他应收款	成都南山置业有限公司	20,000.00	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	806,775.48	0.00	0.00	0.00
其他应收款	上海南山房地产开发有限公司	253,100.00	0.00	0.00	0.00
其他应收款	宁波万莫置业有限公司	7,203,000.00	0.00	0.00	0.00
其他应收款	深圳市赤湾东方物流有限公司	106,323.42	0.00	0.00	0.00
预付账款	深圳市赤湾商业发展有限公司	81,003.46	0.00	0.00	0.00
预付账款	中国南山开发（集团）股份有限公司	58,659.80	0.00	125,700.02	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	134,352,139.99	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	0.00	1,500,000.00
应付票据	深圳市前海宝湾供应链管理有限公司	7,585.96	5,418,529.71
应付账款	东莞南山轻型建材有限公司	3,935,355.14	2,727,816.18
应付账款	江西赤湾东方物流有限公司	590,494.00	823,404.00
应付账款	中国南山开发（集团）股份有限公司	5,059,504.90	30,108,030.47
应付账款	深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	0.00	16,554.40
应付账款	深圳市前海宝湾供应链管理有限公司	6,322,462.05	54,835,047.63
应付账款	河北赤湾东方物流有限公司	0.00	740,808.00
应付账款	蚌埠赤湾东方物流有限公司	519,870.00	0.00
应付股利	中国南山开发（集团）股份有限公司	90,613,713.49	11,173,410.24
应付股利	赤晓企业有限公司	16,407,040.00	0.00
应付股利	上海南山房地产开发有限公司	11,627,789.95	0.00
其他应付款	中国南山开发（集团）股份有限公司	7,108,860.01	2,781,127.91

其他应付款	苏州招商南山地产有限公司	119,622,405.03	119,622,405.03
其他应付款	深圳市赤湾东方物流有限公司	0.00	5,000.00
其他应付款	东莞南山轻型建材有限公司	0.00	21,877.28
其他应付款	江西赤湾东方物流有限公司	23,900.00	23,900.00
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	0.00	5,371,887.10
其他应付款	南山开发(香港)有限公司	35,436.90	0.00
其他应付款	赤晓企业有限公司	156,768.10	116,226.40
其他应付款	深圳市前海宝湾供应链管理有限公司	295,082,637.12	378,783,461.47
其他应付款	重庆市赤湾东方物流有限公司	476.00	476.00
其他应付款	深圳市赤湾东方供应链管理有限公司	0.00	60,662.56
其他应付款	合肥宝湾国际物流中心有限公司	5,324,270.48	260,755.92
其他应付款	苏州联鑫置业有限公司	31,980,960.93	29,981,960.93
其他应付款	深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	44,600.00	44,600.00
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	宁波和崇房地产信息咨询有限公司	490,000.00	490,000.00
其他应付款	湖北省鄂州南山临港新城发展有限公司	10,208,179.30	6,028,850.87
其他应付款	成都南山置业有限公司	82,201.91	0.00
其他应付款	上海赤湾东方物流有限公司	5,000.00	0.00
其他应付款	深圳市赤湾商业发展有限公司	206,680.00	0.00
短期借款	中开财务有限公司	851,191,229.16	751,057,145.80
其他流动负债	中国南山开发（集团）股份有限公司	3,687,020,877.63	3,026,466,334.64
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	101,213,515.68	503,594,395.70
一年内到期的非流动负债	南山开发（香港）有限公司	11,282,395.17	10,196,537.50
一年内到期的非流动负债	中开财务有限公司	56,856,186.36	228,814,872.49
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	1,461,541,662.00	1,474,871,662.00
其他非流动负债	中国南山开发（集团）股份有限公司	2,465,071,432.25	2,634,785,872.02
其他非流动负债	南山开发（香港）有限公司	283,537,675.00	293,734,212.50
其他非流动负债	深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	1,853,677.60	1,521,689.34

7、关联方承诺

于2020年6月30日，[除了本集团作为承租人与关联方签订的经营租赁合同外，并无其他重大已签约未在资产负债表上列示的与关联方有关的承诺事项。

8、其他

存放关联方的货币资金

	2020年6月30日	2019年12月31日
中开财务有限公司	1,977,391,641.56	2,852,763,477.16

本期间，上述存款年利率调整为0.500%至3.100%（2019年度，上述存款年利率为0.500%至3.100%）。

十三、股份支付

1、股份支付总体情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

公司本期授予的各项权益工具总额	25,650,000.00
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	0.00
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

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	14,298,166.39
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	5,931,481.62

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）新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2020年期间确认股票期权费用为人民币5,931,481.62元（2019年：人民币8,897,222.43元）。

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

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

预计波动率是基于历史波动率能反映出未来趋势的假设，但并不一定是实际的结果。

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

	2020年6月30日	2019年12月31日
已签订的正在或准备履行的建安合同	3,833,381,435.88	3,558,574,599.87
构建长期资产承诺	15,210,650.00	15,210,650.00
	3,848,592,085.88	3,573,785,249.87

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

截至资产负债表日，本集团并无须作披露的或有事项。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

十五、资产负债表日后事项

1、其他资产负债表日后事项说明

新型冠状病毒肺炎疫情（以下简称“疫情”）自2020年1月在全国范围爆发并持续在全球蔓延，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对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、年金计划

根据《中国南山开发（集团）股份有限公司企业年金方案》，以及《关于深圳市新南山控股（集团）股份有限公司参加集团企业年金计划的报告》和《深圳市新南山控股（集团）股份有限公司加入集团企业年金计划的民主决议结果》，本公司自2018年11月起实施企业年金计划。其中，公司缴费总额原则上为年度工资总额的6%，上限不超过国家规定标准；职工个人每月缴费下限为20元，上限不超过国家标准；公司可根据实际情况在上述范围内进行调整。公司缴费的列支渠道按照国家有关规定执行；职工个人缴费由公司从职工工资中代扣代缴。公司于2018年11月起委托母公司南山集团对上述企业年金进行管理。

2、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	381,020,005.30	557,304,679.06	10,969,604.82	490,260,001.97	80,694,052.38	-4,991,751.88	1,515,256,591.65
营业利润	-118,880,090.30	76,850,091.55	-49,267,987.37	-26,330,171.28	-81,452,205.92	8,725,478.79	-190,354,884.53
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	9,387,411.24	0.00	0.00	9,387,411.24
信用减值损失	644,479.25	2,437,712.66	21,815.67	12,803,473.76	3,730,094.04	0.00	19,637,575.38
折旧费和摊销费	22,738,505.62	156,752,065.79	6,289,169.56	19,875,399.59	14,753,445.35	0.00	220,408,585.91
利润总额	-95,416,037.35	80,045,725.95	-49,271,038.79	-25,823,205.36	-81,443,776.40	8,725,478.79	-163,182,853.16
所得税费用	-4,247,136.01	34,818,283.08	-4,613,175.85	953,119.58	2,984,635.57	0.00	29,895,726.37
资产总额	31,646,498,019.47	13,227,227,522.12	2,286,739,768.14	2,219,485,782.72	9,711,053,120.40	-9,550,273,296.03	49,540,730,916.82
负债总额	25,881,266,914.57	8,480,710,380.00	1,505,846,010.29	1,667,907,235.37	9,887,652,209.94	-9,056,592,623.92	38,366,790,126.25
对联营和合营企业的投资收益	-35,703,016.54	693,571.47	-3,353,486.81	-5,324,387.42	25,366,848.00	8,677,874.24	-9,642,597.06
联营企业和合营企业的长期股权投资	320,684,451.04	59,932,267.61	147,967,054.77	291,378,908.19	644,554,253.85	-439,345,962.96	1,025,170,972.50

3、其他

租赁

作为出租人

融资租赁：于2020年6月30日，未实现融资收益的余额为人民币225,486.30元（2019年12月31日：人民币59,693.11元），采用实际利率法在租赁期内各个期间进行分摊。根据与承租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁收款额如下：

	2020年6月30日	2019年12月31日
1年以内（含1年）	614,238.87	121,564.37
1年至2年（含2年）	614,238.87	121,564.37
2年至3年（含3年）	348,175.65	121,564.37
	1,576,653.39	364,693.11

作为承租人

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

	2020年6月30日	2019年12月31日
1年以内（含1年）	58,307,022.51	73,497,049.67
1年至2年（含2年）	46,553,037.68	66,142,612.23
2年至3年（含3年）	43,355,920.51	64,542,503.31
3年以上	222,628,776.19	241,893,127.78
	370,844,756.89	446,075,292.99

比较数据

如附注三、33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

本公司发行在外的永续债具体情况如下：

发行在外的金融工具	2020年6月30日	2019年12月31日
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	期初数/本期数	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	33,041,666.67	65,902,777.78
当期已付利息	33,041,666.67	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	41,875,902.36	32.46%	0.00	0.00%	41,875,902.36	73,579,046.99	38.93%	0.00	0.00%	73,579,046.99
其中：										
个别认定法	41,845,670.26	32.44%	0.00	0.00%	41,845,670.26	73,579,046.99	38.93%	0.00	0.00%	73,579,046.99
按组合计提坏账准备的应收账款	87,120,832.54	67.54%	37,941,468.67	43.55%	49,179,363.87	115,406,086.63	61.07%	35,853,730.51	31.07%	79,552,356.12
其中：										
按组合计提	87,120,832.54	67.54%	37,941,468.67	43.55%	49,179,363.87	115,406,086.63	61.07%	35,853,730.51	31.07%	79,552,356.12
合计	128,996,734.90	100.00%	37,941,468.67		91,055,266.23	188,985,133.62	100.00%	35,853,730.51		153,131,403.11

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	87,120,832.54	37,941,468.67	43.55%
合计	87,120,832.54	37,941,468.67	--

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

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	43,381,259.29
1 至 2 年	30,672,469.06
2 至 3 年	23,131,691.05
3 年以上	31,811,315.50
3 至 4 年	31,811,315.50
合计	128,996,734.90

（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	35,853,730.51	2,087,738.16	0.00	0.00	0.00	37,941,468.67
合计	35,853,730.51	2,087,738.16				37,941,468.67

（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	11,666,874.13	12.67%	2,994,721.80
第二名	4,798,957.03	5.21%	1,067,238.10
第三名	4,286,856.92	4.65%	923,486.22
第四名	3,878,831.38	4.21%	2,263,676.85
第五名	2,837,578.86	3.08%	719,743.50

合计	27,469,098.32	29.82%	
----	---------------	--------	--

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	0.00	0.00
应收股利	927,971,730.54	988,321,906.65
其他应收款	7,519,065,704.42	5,983,768,315.04
合计	8,447,037,434.96	6,972,090,221.69

（1）应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
深圳市南山房地产开发有限公司	915,971,730.54	915,971,730.54
中开财务有限公司	12,000,000.00	0.00
雅致集成房屋（苏州）有限公司	0.00	72,350,176.11
合计	927,971,730.54	988,321,906.65

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	5,266,438,753.16	5,969,426,820.32
保证金及押金	12,178,197.00	12,453,850.00
往来款	2,238,830,038.33	1,165,783.38
备用金	537,307.25	701,494.36
其他	1,081,408.68	20,366.98
合计	7,519,065,704.42	5,983,768,315.04

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额	11,708.05			11,708.05
2020 年 1 月 1 日余额在 本期	——	——	——	——
本期转回	7,809.57			7,809.57
2020 年 6 月 30 日余额	3,898.48			3,898.48

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□ 适用 √ 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	4,941,056,030.85
1 至 2 年	1,530,488,478.84
2 至 3 年	1,032,228,132.20
3 年以上	15,296,961.01
3 至 4 年	15,296,961.01
合计	7,519,069,602.90

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
坏账准备	11,708.05		7,809.57			3,898.48
合计	11,708.05		7,809.57			3,898.48

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	1,490,200,000.00	1-3 年	19.82%	0.00

第二名	关联方往来款	930,000,000.00	1 年以内	12.37%	0.00
第三名	关联方往来款	930,000,000.00	0-3 年	12.37%	0.00
第四名	关联方往来款	782,800,000.00	1-2 年	10.41%	0.00
第五名	关联方往来款	500,000,000.00	1 年以内	6.65%	0.00
合计	--	4,633,000,000.00	--	61.62%	0.00

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	7,407,794,580.38	146,509,382.97	7,261,285,197.41	7,337,066,747.61	146,509,382.97	7,190,557,364.64
对联营、合营企业投资	644,554,253.85		644,554,253.85	631,187,405.85		631,187,405.85
合计	8,052,348,834.23	146,509,382.97	7,905,839,451.26	7,968,254,153.46	146,509,382.97	7,821,744,770.49

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动				期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
深圳市绿建实业发展有限公司	1,181,417,980.10					1,181,417,980.10	
深圳南山房地产开发有限公司(注1)	2,426,882,523.98	57,295,432.22			1,399,043.34	2,485,576,999.54	
上海新南山房地产开发有限公司	328,420,853.00					328,420,853.00	146,509,382.97
南通南山开发房地产开发有限公司(注1)	57,295,432.22	-57,295,432.22				0.00	
宝湾产城发展(深圳)有限公司	200,867,175.65				578,117.10	201,445,292.75	
成都赤湾国际油气基地有限公司	163,209,356.20	32,910,522.94			46,249.38	196,166,128.52	

宝湾物流控股有限公司	2,533,544,629.07					728,427.66	2,534,273,056.73	
深圳宝湾国际物流有限公司	41,273,772.13						41,273,772.13	
雅致国际（香港）有限公司	1.00						1.00	
德阳南控科技产业发展有限公司（注2）	95,281,397.91	4,718,602.09					100,000,000.00	
宝湾资本管理有限公司（注2）	30,520,305.39					346,870.26	30,867,175.65	
深圳市海鹏锦投资发展有限公司（注2）	131,843,937.99						131,843,937.99	
深圳赤湾石油基地后勤服务有限公司	0.00	30,000,000.00					30,000,000.00	
合计	7,190,557,364.64	67,629,125.03				3,098,707.74	7,261,285,197.41	146,509,382.97

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动								期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投 资损益	其他综 合收益 调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											
中开财务 有限公司	321,385,3 76.28			25,186,529. 04			12,000,00 0.00			334,571,9 05.32	
深圳赤湾 胜宝旺工 程有限公 司	309,802,0 29.57			180,318.96						309,982,3 48.53	
深圳赤湾 海洋石油 工程有限 公司										0.00	
小计	631,187,4	0.00	0.00	25,366,848.	0.00	0.00	12,000,00	0.00	0.00	644,554,2	0.00

	05.85			00			0.00			53.85	
合计	631,187,405.85									644,554,253.85	

（3）其他说明

注1：本期间，本公司以持有的南通南山房地产开发有限公司100%股权为对价对深圳市南山房地产开发有限公司增资；

注2：本期间，本公司向成都赤湾国际油气基地有限公司、德阳南控科技产业发展有限公司和深圳赤湾石油基地后勤服务有限公司分别追加投资人民币32,910,522.94元、人民币4,718,602.09元和人民币30,000,000.00元。

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	41,705,288.70	29,764,078.57	98,368,077.37	80,201,499.21
其他业务	2,103,382.84	453,915.22	953,971.63	80,489.75
合计	43,808,671.54	30,217,993.79	99,322,049.00	80,281,988.96

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2	金额	合计
其中：				
装卸劳务收入			1,184,314.83	1,184,314.83
产品销售收入			4,131,931.80	4,131,931.80
租赁收入			36,389,042.07	36,389,042.07
其他业务			2,103,382.84	2,103,382.84

与履约义务相关的信息：

不适用。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 0.00 元，其中，0.00 元预计将于年度确认收入，0.00 元预计将于年度确认收入，0.00 元预计将于年度确认收入。

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	25,366,848.00	12,462,651.43
合计	25,366,848.00	12,462,651.43

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	-68,765.95	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	46,563.69	
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）	33,938,881.45	房地产业务的停产停业补助。
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	-685,123.29	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	4,052,104.29	
减：所得税影响额	8,123,531.31	
少数股东权益影响额	1,981,528.20	
合计	27,178,600.68	--

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	482,544.19	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	-2.75%	-0.0846	-0.0846
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-3.08%	-0.0902	-0.0902

3、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

第十二节 备查文件目录

- 一、载有法定代表人、财务负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
- 二、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。
- 三、载有董事长签名的2020年半年度报告文本原件。
- 四、以上备查文件的备置地点：公司证券事务部。