

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

已审财务报表

2020年12月31日

目录

	页次
审计报告	1-9
已审财务报表	
合并资产负债表	10-12
合并利润表	13-14
合并股东权益变动表	15-16
合并现金流量表	17-18
公司资产负债表	19-20
公司利润表	21
公司股东权益变动表	22-23
公司现金流量表	24-25
财务报表附注	26-214
补充资料	
1.非经常性损益明细表	1
2.净资产收益率和每股收益	2

审计报告

安永华明（2021）审字第61243319_H04号
深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了深圳市新南山控股（集团）股份有限公司（以下简称“南山控股”）的财务报表，包括2020年12月31日的合并及公司资产负债表，2020年度的合并及公司利润表、股东权益变动表和现金流量表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的南山控股的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了南山控股2020年12月31日的合并及公司财务状况以及2020年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

审计报告（续）

安永华明（2021）审字第61243319_H04号
深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

三、关键审计事项

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

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

审计报告（续）

安永华明（2021）审字第61243319_H04号
深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

三、关键审计事项（续）

关键审计事项:	该事项在审计中是如何应对:
<p data-bbox="301 703 541 736">土地增值税的计提</p> <p data-bbox="236 775 820 1339">南山控股应缴纳的主要税项之一为土地增值税，其销售开发的房地产需要就土地增值额按照超率累进税率 30%-60%缴纳土地增值税。在每个财务报告年末，管理层需要对土地增值税的计提金额进行估算，在作出估算时，主要考虑的要素包括相关税务法律法规的规定和解释，预计的销售房地产取得的收入、预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用、开发费用等。南山控股于2020 年度计提土地增值税人民币 371,620,539.26 元，占税前利润总额的 15.70%。由于土地增值税的计提金额对财务报表的重要性，且管理层作出估算时涉及较多的估计和判断，因此我们认为该事项为关键审计事项。</p> <p data-bbox="236 1377 820 1480">参阅财务报表附注三、32.重大会计判断和估计，附注五、28.应交税费和45.税金及附加。</p>	<p data-bbox="842 775 1327 846">我们在审计过程中对土地增值税的计提执行了以下程序：</p> <ol data-bbox="842 853 1327 1377" style="list-style-type: none">1)利用安永内部税务专家的工作，评价南山控股于2020年12月31日的土地增值税的计提，包括基于我们的经验、知识和对相关税法应用的实务操作的理解，评估南山控股的假设和判断；2)评价管理层对预计销售房地产取得的收入及可扣除项目金额的估计，评估管理层的假设和判断；3)重新计算应计提的土地增值税金额，并将我们的计算结果与账面所记录的金额进行比较；4)复核财务报表中关于土地增值税相关信息披露的充分性和完整性。

审计报告（续）

安永华明（2021）审字第61243319_H04号
深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

三、关键审计事项（续）

关键审计事项:	该事项在审计中是如何应对:
房地产业务存货的可变现净值的评估	
<p>2020年12月31日，南山控股开发产品和开发成本（以下统称“房地产业务存货”）的账面金额合计人民币20,606,962,500.74元，占该集团流动资产的比例为60.87%。房地产存货按照成本与可变现净值孰低计量。</p> <p>确定房地产业务存货的可变现净值涉及包括对估计售价、估计的销售费用以及相关税费，以及在建开发物业至完工时估计将要发生的成本作出的重大会计估计。鉴于在房地产业务存货的账面金额重大，以及所作出的重大会计估计，因此我们认为该事项是关键审计事项。</p> <p>参阅财务报表附注三、32.重大会计判断和估计，附注五、7.存货和54.资产减值损失。</p>	<p>我们在审计过程中对房地产业务存货的可变现净值评估执行了以下程序：</p> <ol style="list-style-type: none">1) 选取样本对房地产开发项目进行实地察看，询问项目开发进度；2) 将预计估计售价与市场近期交易价格进行比较，参照同一项目的预售单价或具有类似规模、用途及地点的可比较物业的现行市场价格；3) 将估计的销售费用以及相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较；4) 将在建开发物业至完工时估计将要发生的成本与管理层所批准的预算进行比较，并对大额已签署的施工合同进行抽查或与南山控股同类竣工物业的实际成本进行比较。

审计报告（续）

安永华明（2021）审字第61243319_H04号
深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

三、关键审计事项（续）

关键审计事项:	该事项在审计中是如何应对:
资产支持专项计划的会计处理	
<p>于2020年12月，南山控股以其下属全资子公司持有的两处物流产业园为标的资产，通过华泰证券(上海)资产管理有限公司发起设立的资产支持专项计划(以下简称“专项计划”)发行资产支持证券。此后，南山控股通过下属子公司认购了专项计划发行的权益级证券20%的份额；并将持有的上述物流产业园所属两家公司100%的股权合计作价人民币1,587,950,000.00元，置换专项计划持有的两家公司100%的股权。</p> <p>管理层在综合考虑相关事实和情况的基础上，认为南山控股不对专项计划拥有控制权，已转让的上述两家物流产业园子公司也不再被纳入合并范围，南山控股从而将股权置换的对价高于已转让的子公司账面净资产的差额人民币1,248,151,604.51元，确认为投资收益。</p> <p>上述资产证券化交易的金额重大，相关的会计处理对南山控股合并财务报表的影响重大；此外，南山控股对专项计划不拥有控制权涉及管理层的重大会计判断，因此我们将该事项作为关键审计事项。</p> <p>参阅财务报表附注五、51.投资收益和附注六、3.处置子公司。</p>	<p>我们在审计过程中对资产支持专项计划执行了以下程序：</p> <ol style="list-style-type: none">1) 了解、评估及测试与该交易相关的内部控制；2) 检查专项计划及相关的交易合同、协议和公告及其他支持性文件；3) 了解管理层在评估是否控制专项计划时所考虑的相关事实和分析；4) 对管理层关于南山控股不对专项计划拥有控制权的会计判断进行评估，并将管理层在判断中使用的数据核对至合同、相关支持性的历史数据及趋势分析等文件。5) 检查相关会计处理。

审计报告（续）

安永华明（2021）审字第61243319_H04号
深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

四、其他信息

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

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督南山控股的财务报告过程。

审计报告（续）

安永华明（2021）审字第61243319_H04号
深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

- （1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- （2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。
- （3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- （4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对南山控股持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致南山控股不能持续经营。
- （5）评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。
- （6）就南山控股中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

审计报告（续）

安永华明（2021）审字第61243319_H04号
深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

六、注册会计师对财务报表审计的责任（续）

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

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

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

审计报告（续）

安永华明（2021）审字第61243319_H04号
深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

（本页无正文）

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：王兰萍
（项目合伙人）

中国注册会计师：胡晓雁

中国 北京

2021年4月7日

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
合并资产负债表
2020年12月31日

人民币元

资产	附注五	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产			
货币资金	1	8,350,601,939.41	6,820,046,578.29
应收票据	2	52,384,523.98	68,941,119.80
应收账款	3	1,254,403,293.66	949,601,710.56
应收款项融资	4	20,900,105.60	35,410,354.75
预付款项	5	67,130,510.95	92,929,896.18
其他应收款	6	1,740,427,046.29	1,464,755,837.06
存货	7	20,927,718,149.11	16,780,171,058.14
一年内到期的非流动资产	8	497,062.98	134,440,589.79
其他流动资产	9	1,439,353,494.87	1,897,990,862.23
流动资产合计		33,853,416,126.85	28,244,288,006.80
非流动资产			
债权投资	10	-	540,000,000.00
长期应收款	11	599,939.73	211,975.20
长期股权投资	12	1,143,585,520.93	1,040,813,569.56
其他非流动金融资产	13	16,239,651.82	3,729,838.18
投资性房地产	14	4,799,168,817.92	3,567,200,178.98
固定资产	15	2,602,602,904.73	2,367,976,244.90
在建工程	16	3,397,637,357.29	2,335,226,303.05
无形资产	17	5,263,446,501.89	4,287,508,570.67
商誉	18	11,133,118.55	11,133,118.55
长期待摊费用	19	77,636,033.87	49,658,757.85
递延所得税资产	20	395,467,211.89	222,290,712.58
其他非流动资产	21	737,018,817.58	609,173,822.96
非流动资产合计		18,444,535,876.20	15,034,923,092.48
资产总计		52,297,952,003.05	43,279,211,099.28

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
合并资产负债表（续）
2020年12月31日

人民币元

<u>负债和股东权益</u>	<u>附注五</u>	<u>2020年12月31日</u>	<u>2019年12月31日</u>
流动负债			
短期借款	22	3,233,933,026.41	1,952,545,812.49
应付票据	23	135,688,454.03	182,656,374.88
应付账款	24	1,823,447,692.81	2,053,081,039.18
预收款项	25	6,478,064.14	6,156,339,616.59
合同负债	26	6,040,373,226.82	-
应付职工薪酬	27	163,484,938.92	126,212,334.00
应交税费	28	1,298,386,646.03	670,177,450.07
其他应付款	29	3,610,660,818.72	3,357,217,797.07
一年内到期的非流动负债	30	1,503,266,090.09	2,476,091,423.78
其他流动负债	31	3,797,245,093.46	3,060,180,443.68
流动负债合计		21,612,964,051.43	20,034,502,291.74
非流动负债			
长期借款	32	11,569,843,894.39	6,180,740,545.44
应付债券	33	3,000,797,913.65	2,079,665,000.00
长期应付款	34	3,162,963.90	3,162,963.90
预计负债	35	-	438,033.74
递延收益	36	350,135,610.69	169,260,432.93
递延所得税负债	20	327,436,287.45	20,446,957.65
其他非流动负债	37	3,541,377,644.84	3,131,071,375.04
非流动负债合计		18,792,754,314.92	11,584,785,308.70
负债合计		40,405,718,366.35	31,619,287,600.44

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
合并资产负债表（续）
2020年12月31日

人民币元

负债和股东权益	附注五	2020年12月31日	2019年12月31日
股东权益			
股本	38	2,707,782,513.00	2,707,782,513.00
资本公积	39	2,567,899,285.13	2,888,311,898.64
其他综合收益	40	717,129.67	821,037.04
专项储备	41	4,697,666.90	4,439,824.24
盈余公积	42	328,992,672.72	299,401,667.94
未分配利润	43	3,875,896,129.27	2,736,768,784.92
归属于母公司股东权益合计		9,485,985,396.69	8,637,525,725.78
少数股东权益		2,406,248,240.01	3,022,397,773.06
股东权益合计		11,892,233,636.70	11,659,923,498.84
负债和股东权益总计		52,297,952,003.05	43,279,211,099.28

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：_____ 主管会计工作负责人：_____ 会计机构负责人：_____

田俊彦 沈启盟 曾鹏

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
合并利润表
2020年度

人民币元

	附注五	2020年	2019年
营业收入	44	11,232,385,825.42	7,242,301,418.73
减：营业成本	44	8,042,875,666.10	4,855,245,088.75
税金及附加	45	549,735,284.89	355,068,615.08
销售费用	46	282,347,177.64	250,495,083.66
管理费用	47	799,806,685.13	664,850,457.52
研发费用	48	27,310,620.93	25,256,745.00
财务费用	49	595,564,624.82	388,209,809.55
其中：利息费用		640,098,211.79	446,644,949.20
利息收入		68,940,194.54	59,285,860.56
加：其他收益	50	33,887,648.62	22,519,420.25
投资收益	51	1,403,951,024.77	38,200,910.56
其中：对联营企业和合营企业 的投资收益		33,482,203.49	5,004,880.02
公允价值变动损失	52	(1,490,186.36)	(1,067,061.82)
信用减值损失	53	(34,648,100.57)	(4,862,165.78)
资产减值损失	54	(55,265,463.84)	(9,489,238.19)
资产处置收益/（损失）	55	27,664,782.93	(705,501.59)
营业利润		2,308,845,471.46	747,771,982.60
加：营业外收入	56	66,077,743.80	49,008,190.70
减：营业外支出	57	8,392,975.12	13,755,085.66
利润总额		2,366,530,240.14	783,025,087.64
减：所得税费用	59	689,833,960.92	305,161,480.69
净利润		1,676,696,279.22	477,863,606.95
其中：同一控制下企业合并中被合并 方合并前净亏损		(1,180,505.99)	(4,234,205.42)

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
合并利润表（续）
2020年度

人民币元

	附注五	2020年	2019年
按经营持续性分类			
持续经营净利润		1,676,696,279.22	477,863,606.95
按所有权归属分类			
归属于母公司股东的净利润		1,300,694,643.97	403,475,743.20
少数股东损益		376,001,635.25	74,387,863.75
其他综合收益的税后净额		(103,907.37)	7,248.31
归属于母公司股东的其他综合收益的 税后净额		(103,907.37)	7,248.31
将重分类进损益的其他综合收益			
应收款项融资的信用减值准备		(103,907.37)	7,248.31
综合收益总额		<u>1,676,592,371.85</u>	<u>477,870,855.26</u>
其中：			
归属于母公司股东的综合收益总额		1,300,590,736.60	403,482,991.51
归属于少数股东的综合收益总额		376,001,635.25	74,387,863.75
每股收益	60		
基本每股收益		<u>0.48</u>	<u>0.15</u>
稀释每股收益		<u>0.48</u>	<u>0.15</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
合并股东权益变动表
2020年度

人民币元

2020年度

	归属于母公司股东权益							少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	2,707,782,513.00	2,669,736,985.81	821,037.04	4,439,824.24	299,401,667.94	2,729,319,019.25	8,411,501,047.28	3,022,397,773.06	11,433,898,820.34
加：同一控制下企业合并	-	218,574,912.83	-	-	-	7,449,765.67	226,024,678.50	-	226,024,678.50
二、本年年初会计政策变更 更前余额	2,707,782,513.00	2,888,311,898.64	821,037.04	4,439,824.24	299,401,667.94	2,736,768,784.92	8,637,525,725.78	3,022,397,773.06	11,659,923,498.84
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	25,075,090.91	25,075,090.91	-	25,075,090.91
三、本年年初余额	2,707,782,513.00	2,888,311,898.64	821,037.04	4,439,824.24	299,401,667.94	2,761,843,875.83	8,662,600,816.69	3,022,397,773.06	11,684,998,589.75
四、本年增减变动金额									
(一)综合收益总额	-	-	(103,907.37)	-	-	1,300,694,643.97	1,300,590,736.60	376,001,635.25	1,676,592,371.85
(二)股东投入和减少资本									
1.股东投入资本	-	-	-	-	-	-	-	184,715,592.40	184,715,592.40
2.股份支付计入股东权益 的金额	-	11,362,736.12	-	-	-	-	11,362,736.12	426,998.91	11,789,735.03
3.购买少数股东股权	-	(5,675,349.63)	-	-	-	-	(5,675,349.63)	(14,435,450.37)	(20,110,800.00)
4.同一控制下企业合并	-	(326,100,000.00)	-	-	-	-	(326,100,000.00)	-	(326,100,000.00)
5.赎回永续债	-	-	-	-	-	-	-	(1,000,000,000.00)	(1,000,000,000.00)
6.收购子公司	-	-	-	-	-	-	-	14,944,156.00	14,944,156.00
(三)利润分配									
1.提取盈余公积	-	-	-	-	29,591,004.78	(29,591,004.78)	-	-	-
2.对股东的分配	-	-	-	-	-	(157,051,385.75)	(157,051,385.75)	(111,731,154.44)	(268,782,540.19)
3.永续债付息	-	-	-	-	-	-	-	(66,083,333.34)	(66,083,333.34)
(四)专项储备									
1.本年提取	-	-	-	1,436,793.30	-	-	1,436,793.30	63,750.77	1,500,544.07
2.本年使用	-	-	-	(1,178,950.64)	-	-	(1,178,950.64)	(51,728.23)	(1,230,678.87)
五、本年年末余额	2,707,782,513.00	2,567,899,285.13	717,129.67	4,697,666.90	328,992,672.72	3,875,896,129.27	9,485,985,396.69	2,406,248,240.01	11,892,233,636.70

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
合并股东权益变动表（续）
2020年度

人民币元

2019年度

	归属于母公司股东权益						小计	少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润			
一、上年年末余额	2,707,782,513.00	2,743,722,207.55	652,079.14	8,277,411.57	285,290,049.46	2,335,219,328.14	8,080,943,588.86	2,714,556,062.34	10,795,499,651.20
加：同一控制下企业合并	-	89,084,912.83	-	-	-	3,896,342.28	92,981,255.11	23,481,766.38	116,463,021.49
二、本年年初会计政策变更 更前余额	2,707,782,513.00	2,832,807,120.38	652,079.14	8,277,411.57	285,290,049.46	2,339,115,670.42	8,173,924,843.97	2,738,037,828.72	10,911,962,672.69
加：会计政策变更	-	-	161,709.59	-	-	8,288,989.78	8,450,699.37	-	8,450,699.37
三、本年年初余额	2,707,782,513.00	2,832,807,120.38	813,788.73	8,277,411.57	285,290,049.46	2,347,404,660.20	8,182,375,543.34	2,738,037,828.72	10,920,413,372.06
四、本年增减变动金额									
(一)综合收益总额	-	-	7,248.31	-	-	403,475,743.20	403,482,991.51	74,387,863.75	477,870,855.26
(二)股东投入和减少资本									
1.股东投入资本	-	-	-	-	-	-	-	152,769,845.60	152,769,845.60
2.股份支付计入股东权益 的金额	-	8,572,068.99	-	-	-	-	8,572,068.99	325,153.44	8,897,222.43
3.购买少数股东股权	-	(4,334,608.37)	-	-	-	-	(4,334,608.37)	(12,016,733.77)	(16,351,342.14)
4.同一控制下企业合并	-	51,267,317.64	-	-	-	-	51,267,317.64	105,272,782.36	156,540,100.00
5.处置子公司	-	-	-	(991,359.32)	-	-	(991,359.32)	40,699,658.92	39,708,299.60
(三)利润分配									
1.提取盈余公积	-	-	-	-	14,111,618.48	(14,111,618.48)	-	-	-
2.对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	(11,173,410.24)	(11,173,410.24)
3.永续债付息	-	-	-	-	-	-	-	(65,902,777.78)	(65,902,777.78)
(四)专项储备									
1.本年提取	-	-	-	1,545,971.67	-	-	1,545,971.67	61,789.62	1,607,761.29
2.本年使用	-	-	-	(4,392,199.68)	-	-	(4,392,199.68)	(64,227.56)	(4,456,427.24)
五、本年年末余额	2,707,782,513.00	2,888,311,898.64	821,037.04	4,439,824.24	299,401,667.94	2,736,768,784.92	8,637,525,725.78	3,022,397,773.06	11,659,923,498.84

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
合并现金流量表
2020年度

人民币元

	附注五	2020年	2019年
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		13,454,571,170.39	9,409,421,938.52
收到的税费返还		156,175,491.29	57,589,045.75
收到其他与经营活动有关的现金	61	649,982,405.53	593,614,797.46
经营活动现金流入小计		14,260,729,067.21	10,060,625,781.73
购买商品、接受劳务支付的现金		12,736,751,383.34	9,194,777,759.57
支付给职工以及为职工支付的现金		784,350,354.82	735,263,039.33
支付的各项税费		1,035,573,097.10	1,934,824,208.19
支付其他与经营活动有关的现金	61	1,100,379,313.76	528,525,491.52
经营活动现金流出小计		15,657,054,149.02	12,393,390,498.61
经营活动产生的现金流量净额	62	(1,396,325,081.81)	(2,332,764,716.88)
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		702,129,156.01	4,415,629.97
取得投资收益收到的现金		129,418,388.13	39,240,850.17
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		58,474,824.95	22,358,349.56
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		181,292,299.00	66,703,979.57
收到其他与投资活动有关的现金	61	2,780,385,780.16	3,315,192.70
投资活动现金流入小计		3,851,700,448.25	136,034,001.97
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,592,085,076.52	2,268,575,626.84
投资所支付的现金		301,392,000.00	621,427,610.30
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		494,506,761.91	75,631,950.00
支付其他与投资活动有关的现金	61	275,065,462.30	502,319,896.32
投资活动现金流出小计		5,663,049,300.73	3,467,955,083.46
投资活动产生的现金流量净额		(1,811,348,852.48)	(3,331,921,081.49)

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
合并现金流量表（续）
2020年度

人民币元

	附注五	2020年	2019年
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		129,715,592.40	136,590,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的 现金		129,715,592.40	136,590,000.00
取得借款收到的现金		21,323,212,481.13	18,635,762,837.72
收到其他与筹资活动有关的现金	61	943,423,000.00	1,402,282,784.26
筹资活动现金流入小计		<u>22,396,351,073.53</u>	<u>20,174,635,621.98</u>
偿还债务支付的现金		14,122,160,760.29	11,431,800,766.37
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,371,966,549.18	930,744,212.60
其中：子公司支付给少数股东的股利、 利润		77,256,743.58	170,145,501.11
支付其他与筹资活动有关的现金	61	2,287,335,651.65	642,467,085.00
筹资活动现金流出小计		<u>17,781,462,961.12</u>	<u>13,005,012,063.97</u>
筹资活动产生的现金流量净额		<u>4,614,888,112.41</u>	<u>7,169,623,558.01</u>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		<u>(6,254,829.79)</u>	<u>6,585,042.00</u>
五、现金及现金等价物净增加额		1,400,959,348.33	1,511,522,801.64
加：年初现金及现金等价物余额		<u>6,577,203,783.93</u>	<u>5,065,680,982.29</u>
六、年末现金及现金等价物余额	62	<u>7,978,163,132.26</u>	<u>6,577,203,783.93</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 资产负债表
 2020年12月31日

人民币元

资产	附注十五	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产			
货币资金		296,452,567.70	142,920,587.55
应收票据	1	-	9,373,393.39
应收账款	2	39,672,692.40	153,131,403.11
应收款项融资		723,305.01	500,000.00
预付款项		-	475,845.84
其他应收款	3	9,135,812,811.83	6,972,090,221.69
存货		33,638,147.41	37,361,981.02
其他流动资产		4,924,830.63	6,043,206.38
流动资产合计		9,511,224,354.98	7,321,896,638.98
非流动资产			
长期股权投资	4	7,954,641,501.29	7,821,744,770.49
投资性房地产		90,674,396.46	99,783,035.80
固定资产		22,894,727.55	21,435,219.83
无形资产		190,664,456.23	226,142,974.75
长期待摊费用		4,103,193.90	5,304,580.44
其他非流动资产		10,596,908.58	3,677,788.83
非流动资产合计		8,273,575,184.01	8,178,088,370.14
资产总计		17,784,799,538.99	15,499,985,009.12

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 资产负债表（续）
 2020年12月31日

人民币元

<u>负债和股东权益</u>	<u>2020年12月31日</u>	<u>2019年12月31日</u>
流动负债		
短期借款	2,051,333,429.47	1,251,721,729.16
应付账款	623,566.38	14,930,163.51
预收款项	-	4,009,605.44
合同负债	1,609,240.79	-
应付职工薪酬	28,059,769.39	20,904,817.64
应交税费	9,410,285.27	2,819,899.00
其他应付款	938,691,900.22	863,567,273.58
一年内到期的非流动负债	67,482,224.24	932,097,252.52
其他流动负债	2,168,557,950.52	1,356,830,195.84
流动负债合计	<u>5,265,768,366.28</u>	<u>4,446,880,936.69</u>
非流动负债		
长期借款	3,490,702,089.73	2,125,000,000.00
递延收益	907,477.45	938,418.85
其他非流动负债	1,494,185,196.61	1,544,575,141.77
非流动负债合计	<u>4,985,794,763.79</u>	<u>3,670,513,560.62</u>
负债合计	<u>10,251,563,130.07</u>	<u>8,117,394,497.31</u>
股东权益		
股本	2,707,782,513.00	2,707,782,513.00
资本公积	4,312,270,349.09	4,300,480,614.06
其他综合收益	-	2,500.00
盈余公积	202,169,116.25	172,578,111.47
未分配利润	311,014,430.58	201,746,773.28
股东权益合计	<u>7,533,236,408.92</u>	<u>7,382,590,511.81</u>
负债和股东权益总计	<u>17,784,799,538.99</u>	<u>15,499,985,009.12</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 利润表
 2020年度

人民币元

	附注十五	2020年	2019年
营业收入	5	98,431,402.06	162,327,167.71
减：营业成本	5	55,471,709.63	125,950,179.69
税金及附加		2,644,746.13	3,636,283.60
销售费用		130,168.41	836,217.74
管理费用		98,295,504.44	92,965,786.49
财务费用		173,761,829.23	162,951,532.76
其中：利息费用		410,894,196.02	294,059,401.98
利息收入		243,799,325.89	134,305,812.76
加：其他收益		214,783.89	30,819.84
投资收益	6	500,610,636.17	417,540,095.41
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		58,689,357.29	17,540,095.41
信用减值损失		(4,055,149.90)	(65,544,330.37)
资产处置收益/(损失)		27,810,231.61	(12,540.84)
营业利润		292,707,945.99	128,001,211.47
加：营业外收入		4,048,331.56	13,176,217.02
减：营业外支出		846,229.72	61,243.65
利润总额		295,910,047.83	141,116,184.84
减：所得税费用		-	-
净利润		<u>295,910,047.83</u>	<u>141,116,184.84</u>
按经营持续性分类			
持续经营净利润		295,910,047.83	141,116,184.84
其他综合收益的税后净额		(2,500.00)	(14,503.35)
将重分类进损益的其他综合收益			
应收款项融资的信用减值准备		(2,500.00)	(14,503.35)
综合收益总额		<u>295,907,547.83</u>	<u>141,101,681.49</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 股东权益变动表
 2020年度

人民币元

2020年度

	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末及本年年初 余额	2,707,782,513.00	4,300,480,614.06	2,500.00	172,578,111.47	201,746,773.28	7,382,590,511.81
二、本年增减变动金额	-	-	-	-	-	-
(一)综合亏损总额	-	-	(2,500.00)	-	295,910,047.83	295,907,547.83
(二)股东投入和减少资本						
1.股份支付计入股东权 益的金额	-	11,789,735.03	-	-	-	11,789,735.03
(三)利润分配						
1.提取盈余公积	-	-	-	29,591,004.78	(29,591,004.78)	-
2.对股东的分配	-	-	-	-	(157,051,385.75)	(157,051,385.75)
三、本年年末余额	2,707,782,513.00	4,312,270,349.09	-	202,169,116.25	311,014,430.58	7,533,236,408.92

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 股东权益变动表（续）
 2020年度

人民币元

2019年度

	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	2,707,782,513.00	4,374,494,211.62	-	158,466,492.99	71,642,088.26	7,312,385,305.87
加：会计政策变更	-	-	17,003.35	-	3,100,118.66	3,117,122.01
二、本年年初余额	<u>2,707,782,513.00</u>	<u>4,374,494,211.62</u>	<u>17,003.35</u>	<u>158,466,492.99</u>	<u>74,742,206.92</u>	<u>7,315,502,427.88</u>
三、本年增减变动金额						
(一)综合收益总额	-	-	(14,503.35)	-	141,116,184.84	141,101,681.49
(二)股东投入和减少资本						
1.同一控制下企业合并	-	(82,910,819.99)	-	-	-	(82,910,819.99)
2.股份支付计入股东权益的金额	-	8,897,222.43	-	-	-	8,897,222.43
(三)利润分配						
1.提取盈余公积	-	-	-	14,111,618.48	(14,111,618.48)	-
四、本年年末余额	<u>2,707,782,513.00</u>	<u>4,300,480,614.06</u>	<u>2,500.00</u>	<u>172,578,111.47</u>	<u>201,746,773.28</u>	<u>7,382,590,511.81</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
现金流量表
2020年度

人民币元

	<u>2020年</u>	<u>2019年</u>
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	183,125,615.26	188,963,423.59
收到其他与经营活动有关的现金	431,691,309.09	38,716,688.78
经营活动现金流入小计	<u>614,816,924.35</u>	<u>227,680,112.37</u>
购买商品、接受劳务支付的现金	48,321,288.39	145,359,496.03
支付给职工以及为职工支付的现金	59,894,510.67	54,526,440.93
支付的各项税费	7,401,139.25	13,513,040.72
支付其他与经营活动有关的现金	28,861,074.27	82,090,476.72
经营活动现金流出小计	<u>144,478,012.58</u>	<u>295,489,454.40</u>
经营活动产生的现金流量净额	<u>470,338,911.77</u>	<u>(67,809,342.03)</u>
二、投资活动产生的现金流量：		
取得投资收益收到的现金	12,000,000.00	20,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	56,084,600.00	451,000.00
收到的其他与投资活动有关的现金	2,014,487,369.35	1,221,568,309.31
投资活动现金流入小计	<u>2,082,571,969.35</u>	<u>1,242,019,309.31</u>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	15,512,852.42	23,146,262.06
投资所支付的现金	79,979,125.03	565,678,509.35
支付的其他与投资活动有关的现金	4,354,119,968.01	3,162,000,000.00
投资活动现金流出小计	<u>4,449,611,945.46</u>	<u>3,750,824,771.41</u>
投资活动产生的现金流量净额	<u>(2,367,039,976.11)</u>	<u>(2,508,805,462.10)</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 现金流量表（续）
 2020年度

人民币元

	<u>2020年</u>	<u>2019年</u>
三、筹资活动产生的现金流量：		
取得借款收到的现金	5,581,962,520.60	8,703,453,289.37
收到其他与筹资活动有关的现金	500,000,000.00	955,990,000.00
筹资活动现金流入小计	<u>6,081,962,520.60</u>	<u>9,659,443,289.37</u>
偿还债务支付的现金	3,456,167,988.34	6,859,597,350.84
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	565,948,692.08	301,221,950.76
支付其他与筹资活动有关的现金	9,613,000.00	2,010,250.00
筹资活动现金流出小计	<u>4,031,729,680.42</u>	<u>7,162,829,551.60</u>
筹资活动产生的现金流量净额	<u>2,050,232,840.18</u>	<u>2,496,613,737.77</u>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	<u>204.31</u>	<u>(303,183.78)</u>
五、现金及现金等价物净增加/（减少）额	153,531,980.15	(80,304,250.14)
加：年初现金及现金等价物余额	<u>142,920,587.55</u>	<u>223,224,837.69</u>
六、年末现金及现金等价物余额	<u><u>296,452,567.70</u></u>	<u><u>142,920,587.55</u></u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

一、 基本情况

1. 公司基本情况

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

本公司及其附属子公司（以下简称“本集团”）主要经营活动为：物业租赁，物业管理；供应链管理，物流信息咨询；投资咨询；房地产开发业务；企业管理咨询，财务咨询；经营码头及港口的货物装卸运输以及堆场、仓库及物业租赁业务，代理海上石油后勤服务；活动房屋、金属结构件、建筑材料、设备的生产（由分支机构经营）、销售、租赁及相关服务（涉及资质的凭资质证经营）；与船舶舱室配套产品的售后服务；以受让应收账款的方式提供贸易融资（以上经营范围涉及国家专项、专营规定的，按相关规定办理）。

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

本财务报表业经本公司董事会于2021年4月7日 决议批准。

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，本年变化情况参见附注六。

二、 财务报表的编制基础

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。

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。

三、 重要会计政策及会计估计

本公司及本集团2020年度财务报表所载财务信息根据下列依照企业会计准则所制定的重要会计政策和会计估计编制。

1. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团于2020年12月31日的财务状况以及2020年度的经营成果和现金流量。

2. 会计期间

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

3. 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。

4. 企业合并

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。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

4. 企业合并（续）

同一控制下企业合并

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

非同一控制下企业合并

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

三、重要会计政策及会计估计（续）

4. 企业合并（续）

非同一控制下的企业合并（续）

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

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

5. 合并财务报表

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年初股东权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

对于通过非同一控制下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。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

5. 合并财务报表（续）

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

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

不丧失控制权情况下，少数股东权益发生变化作为权益性交易。

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

6. 合营安排分类及共同经营

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。

三、重要会计政策及会计估计（续）

7. 现金及现金等价物

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。

8. 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。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

9. 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。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

9. 金融工具（续）

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。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

9. 金融工具（续）

金融资产分类和计量（续）

金融资产的后续计量取决于其分类：（续）

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

金融负债分类和计量

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

9. 金融工具（续）

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八、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。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

9. 金融工具（续）

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。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

10. 存货

存货包括原材料、在产品、产成品、周转材料、开发成本、开发产品等。

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

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

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

存货的盘存制度采用永续盘存制。

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

三、 重要会计政策及会计估计（续）

11. 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

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

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

三、 重要会计政策及会计估计（续）

11. 长期股权投资（续）

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。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

11. 长期股权投资（续）

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。

三、重要会计政策及会计估计（续）

12. 投资性房地产

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。

三、重要会计政策及会计估计（续）

13. 固定资产

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：

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	5-50年	5.00%	1.90-19.00%
经营租赁集成房屋构件	3-10年	5.00-10.00%	9.00-31.67%
塔式起重机及其配件	15年	10.00%	6.00%
机器设备	3-20年	5.00-10.00%	4.50-31.67%
运输设备	3-14年	5.00-10.00%	6.43-31.67%
电子及其他设备	3-10年	5.00-10.00%	9.00-31.67%
港务设备	50年	5.00%	1.90%

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。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

14. 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。

15. 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。

三、重要会计政策及会计估计（续）

15. 借款费用（续）

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。

16. 无形资产

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

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

各项无形资产的使用寿命如下：

	使用寿命
土地使用权	40-50年
软件及其他	3-10年

三、 重要会计政策及会计估计（续）

16. 无形资产（续）

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

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

本集团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。

17. 资产减值

本集团对除存货、与合同成本有关的资产、递延所得税、金融资产外的资产减值，按以下方法确定：

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。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

17. 资产减值（续）

本集团对除存货、与合同成本有关的资产、递延所得税、金融资产外的资产减值，按以下方法确定：（续）

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。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

18. 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。

19. 职工薪酬

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。

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。

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。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

20. 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。

21. 股份支付

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

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。权益工具的公允价值采用二叉树期权定价模型确定，参见附注九。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

21. 股份支付（续）

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

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

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

22. 其他权益工具

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。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

23. 与客户之间的合同产生的收入

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

销售商品合同

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

提供服务合同

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

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。

三、重要会计政策及会计估计（续）

24. 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。

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。

25. 与合同成本有关的资产

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。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

26. 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。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

27. 所得税

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。

三、重要会计政策及会计估计（续）

27. 所得税（续）

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。

28. 租赁

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。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

28. 租赁（续）

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。

作为融资租赁出租人

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

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，本集团房屋经营租赁采用简化方法：

- （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。

作为承租人

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计入相关资产成本或费用。发生租金减免的，本集团将减免的租金作为或有租金，在减免期间计入损益；延期支付租金的，本集团在原支付期间将应支付的租金确认为应付款项，在实际支付时冲减前期确认的应付款项。

三、重要会计政策及会计估计（续）

29. 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。

30. 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。

31. 公允价值计量

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

三、重要会计政策及会计估计（续）

32. 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。

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。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

32. 重大会计判断和估计（续）

估计的不确定性

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

金融工具减值

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。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

32. 重大会计判断和估计（续）

估计的不确定性（续）

递延所得税资产

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

存货跌价准备

如附注三、10所述，本集团的存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的可变现净值是指日常生活中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

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

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

土地增值税

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

三、 重要会计政策及会计估计（续）

33. 会计政策变更

新收入准则

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年初留存收益。

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	1,439,353,494.87	1,419,125,693.98	20,227,800.89
其他非流动资产	737,018,817.58	735,174,021.66	1,844,795.92
预收款项	6,478,064.14	6,543,081,177.14	(6,536,603,113.00)
合同负债	6,040,373,226.82	-	6,040,373,226.82
其他流动负债	3,797,245,093.46	3,301,015,207.28	496,229,886.18
递延所得税负债	327,436,287.45	322,389,863.27	5,046,424.18
未分配利润	3,875,896,129.27	3,858,869,956.64	17,026,172.63

合并利润表

	报表数	假设按原准则	影响
营业成本	8,042,875,666.10	8,029,290,665.69	13,585,000.41
销售费用	282,347,177.64	285,245,488.00	(2,898,310.36)
税金及附加	549,735,284.89	549,061,117.19	674,167.70
所得税费用	689,833,960.92	693,145,900.39	(3,311,939.47)

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

三、 重要会计政策及会计估计（续）

33. 会计政策变更（续）

新收入准则（续）

执行新收入准则对2020年财务报表的影响如下：（续）

公司资产负债表

	报表数	假设按原准则	影响
预收款项	-	1,818,442.09	(1,818,442.09)
合同负债	1,609,240.79	-	1,609,240.79
其他流动负债	2,168,557,950.52	2,168,348,749.22	209,201.30

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（参见附注三、28），相关租金减让减少本年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

	按原准则列示的 账面价值	新收入准则影响 重分类	按新准则列示的 账面价值
	2019年12月31日		2020年1月1日
其他流动资产	1,897,990,862.23	29,479,492.64	1,927,470,354.87
其他非流动资产	609,173,822.96	3,953,961.92	613,127,784.88
预收款项	6,156,339,616.59	(6,151,713,979.70)	4,625,636.89
合同负债	-	5,645,767,078.31	5,645,767,078.31
其他流动负债	3,060,180,443.68	505,946,901.39	3,566,127,345.07
递延所得税负债	20,446,957.65	8,358,363.65	28,805,321.30
未分配利润	2,736,768,784.92	25,075,090.91	2,761,843,875.83

三、 重要会计政策及会计估计（续）

33. 会计政策变更（续）

新收入准则（续）

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：（续）

本公司

2020年

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

四、 税项

1. 主要税种及税率

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

四、 税项（续）

1. 主要税种及税率（续）

- | | |
|--------|---|
| 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。 |
| 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。 |
| 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。 |
| 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。 |
| 企业所得税 | - 按应纳税所得额的5%、15%、16.5%、20%、25%计算企业所得税。 |

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、深圳市赤湾物业管理有限公司及其子公司根据财政部、税务总局和海关总署公告[2019]年第39号《关于深化增值税改革有关政策的公告》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2021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%。

四、 税项（续）

2. 税收优惠（续）

(2) 企业所得税税收优惠（续）

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2022年。按《中华人民共和国企业所得税法》的有关规定享受企业所得税优惠政策，本年适用税率为15%。

本集团下属宝湾产城（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。本年企业所得税税率为5%。

本集团下属漳州福美供应链管理有限公司、长沙宝湾智能物流有限公司和宝湾库迈（上海）信息技术有限公司，根据财税[2019]13号文件，对于小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

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

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%。

四、 税项（续）

2. 税收优惠（续）

(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1-6月，享受房产税与城镇土地使用税全额减免的优惠。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2020 年	2019 年
库存现金	135,962.44	260,970.68
银行存款（注）	7,979,198,524.05	6,579,103,899.81
其他货币资金	371,267,452.92	240,681,707.80
	<u>8,350,601,939.41</u>	<u>6,820,046,578.29</u>
其中：因抵押、质押或冻结等 对使用有限制的款项 总额	<u>366,897,452.79</u>	<u>240,681,707.80</u>

于 2020 年 12 月 31 日，本集团存放于境外的货币资金为人民币 95,760,506.99 元(2019 年 12 月 31 日：人民币 97,055,307.25 元)。

于 2020 年 12 月 31 日，本集团存放在本公司联营公司中开财务有限公司的货币资金为人民币 2,363,199,693.44 元（2019 年 12 月 31 日：人民币 2,863,840,901.40 元）。中开财务有限公司是一家经中国人民银行批准设立的金融机构。

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

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

注：于 2020 年 12 月 31 日，本集团银行存款余额为人民币 7,979,198,524.05 元，（2019 年 12 月 31 日：人民币 6,579,103,899.81 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 727,661,818.69 元（2019 年 12 月 31 日：人民币 542,999,611.23 元）和计提的利息人民币 1,171,354.23 元（2019 年 12 月 31 日：人民币 2,161,086.56）。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

2. 应收票据

	2020年	2019年
商业承兑汇票	47,884,319.63	68,543,601.29
银行承兑汇票	<u>4,719,625.95</u>	<u>698,250.06</u>
减：应收票据坏账准备	<u>219,421.60</u>	<u>300,731.55</u>
	<u>52,384,523.98</u>	<u>68,941,119.80</u>

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		2019年	
	终止确认	未终止确认	终止确认	未终止确认
商业承兑汇票	<u>-</u>	<u>16,418,701.05</u>	<u>-</u>	<u>17,050,918.08</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

3. 应收账款

应收账款信用期根据客户情况单独拟定。应收账款并不计息。

应收账款的账龄分析如下：

	2020年	2019年
1年以内	773,539,572.07	545,634,121.73
1年至2年	197,793,727.80	401,707,456.67
2年至3年	334,604,490.47	35,479,104.00
3年以上	131,827,648.41	114,913,364.07
	<u>1,437,765,438.75</u>	<u>1,097,734,046.47</u>
减：应收账款坏账准备	<u>183,362,145.09</u>	<u>148,132,335.91</u>
	<u>1,254,403,293.66</u>	<u>949,601,710.56</u>

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款情况如下：

	2020年				2019年				账面价值
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
账龄分析法	1,027,190,435.66	71.44	182,951,570.09	17.81	844,238,865.57	63.01	147,726,259.93	21.36	543,931,810.05
其他方法	410,575,003.09	28.56	410,575.00	0.10	410,164,428.09	36.99	406,075.98	0.10	405,669,900.51
	<u>1,437,765,438.75</u>	<u>100.00</u>	<u>183,362,145.09</u>		<u>1,254,403,293.66</u>	<u>100.00</u>	<u>148,132,335.91</u>		<u>949,601,710.56</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
财务报表附注（续）
2020年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

3. 应收账款（续）

本集团按其他方法计提坏账准备的应收账款情况如下：

	2020年		
	估计发生违约的 账面余额	预期信用损失率 (%)	整个存续期预期 信用损失
应收成都红牌楼项目款	410,575,003.09	0.10	410,575.00

	2019年		
	估计发生违约的 账面余额	预期信用损失率 (%)	整个存续期预期 信用损失
应收成都红牌楼项目款	406,075,976.49	0.10	406,075.98

本集团按账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况如下：

	2020年			2019年		
	估计发生违约的 账面余额	预期信用 损失率 (%)	整个存续期预 期信用损失	估计发生违约的 账面余额	预期信用 损失率 (%)	整个存续期预 期信用损失
1年以内	769,040,545.47	1.82	13,965,988.77	405,370,018.88	1.90	7,707,628.92
1年至2年	57,529,624.95	22.61	13,005,537.36	135,895,583.03	13.14	17,856,766.34
2年至3年	68,792,616.83	46.01	31,648,788.57	35,479,104.00	43.40	15,397,449.93
3年以上	131,827,648.41	94.31	124,331,255.39	114,913,364.07	92.91	106,764,414.74
	<u>1,027,190,435.66</u>		<u>182,951,570.09</u>	<u>691,658,069.98</u>		<u>147,726,259.93</u>

应收账款坏账准备的变动如下：

	年初余额	适用新金融工具准 则对年初的调整	本年计提	本年收回或转回	处置子公司	本年核销	其他	年末余额
2020年	148,132,335.91	-	43,270,957.98	(7,252,048.02)	(10,681.46)	(801,256.92)	22,837.60	183,362,145.09
2019年	220,623,298.12	(7,959,714.14)	17,450,592.32	(14,339,963.86)	(67,641,876.53)	-	-	148,132,335.91

于2020年12月31日，本集团前五名的应收账款合计数为人民币773,286,072.15元（2019年：人民币517,182,131.29元），占应收账款年末数合计数的比例为53.78%（2019年：47.11%），相应计提的坏账准备合计数为人民币5,850,830.46元（2019年：人民币10,877,138.14元）。2020年已核销的应收账款金额为人民币801,256.92元（2019年：无）。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

4. 应收款项融资

	2020年	2019年
应收票据融资	<u>20,900,105.60</u>	<u>35,410,354.75</u>

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 已终止确认	2019年 已终止确认
应收票据融资	<u>22,620,212.82</u>	<u>32,526,423.22</u>

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

预付款项的账龄分析如下：

	2020年		2019年	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1年以内	60,571,723.98	90.23	88,357,293.74	95.08
1至2年	3,456,501.88	5.15	3,528,373.54	3.80
2至3年	2,209,075.95	3.29	726,834.26	0.78
3年以上	893,209.14	1.33	317,394.64	0.34
	<u>67,130,510.95</u>	<u>100.00</u>	<u>92,929,896.18</u>	<u>100.00</u>

于2020年12月31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）。

于2020年12月31日，本集团预付账款前五名合计数为人民币54,903,016.00元（2019年12月31日：人民币47,893,740.21元），占预付账款年末数合计数的比例为81.79%（2019年：51.54%）

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

6. 其他应收款

	2020年	2019年
其他应收款	<u>1,740,427,046.29</u>	<u>1,464,755,837.06</u>

其他应收款的账龄分析如下：

	2020年	2019年
1年以内	803,127,621.19	948,139,266.70
1年至2年	752,304,338.56	306,505,376.38
2年至3年	55,491,260.82	75,040,233.96
3年以上	<u>132,238,111.40</u>	<u>138,237,416.74</u>
	1,743,161,331.97	1,467,922,293.78
减：其他应收款坏账准备	<u>2,734,285.68</u>	<u>3,166,456.72</u>
	<u>1,740,427,046.29</u>	<u>1,464,755,837.06</u>

其他应收款按性质分类如下：

	2020年	2019年
关联方往来款	939,449,249.93	952,847,293.31
应收股权转让款	-	181,292,299.00
押金及保证金	195,306,439.52	178,164,959.93
往来款	235,788,346.45	135,439,890.08
应收暂付款	367,320,387.25	14,141,922.80
备用金	3,130,618.75	3,865,317.61
其他	<u>2,166,290.07</u>	<u>2,170,611.05</u>
	1,743,161,331.97	1,467,922,293.78
减：其他应收款坏账准备	<u>2,734,285.68</u>	<u>3,166,456.72</u>
	<u>1,740,427,046.29</u>	<u>1,464,755,837.06</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

6. 其他应收款（续）

其他应收款按照12个月预期信用损失及整个存续期预期信用损失分别计提的坏账准备的变动如下：

2020年

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期预 期信用损失)	合计
年初余额	2,256,456.72	-	910,000.00	3,166,456.72
年初余额在本年	-	-	-	-
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本年计提	774,623.37	-	-	774,623.37
本年转回	(1,203,793.28)	-	-	(1,203,793.28)
其他转出	(3,001.13)	-	-	(3,001.13)
年末余额	1,824,285.68	-	910,000.00	2,734,285.68

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

6. 其他应收款（续）

其他应收款按照12个月预期信用损失及整个存续期预期信用损失分别计提的坏账准备的变动如下：（续）

2019年

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期预 期信用损失)	合计
上年末余额	10,066,957.71	-	-	10,066,957.71
适用新金融工具准则对 年初的调整	(1,873,843.39)	-	-	(1,873,843.39)
年初余额	8,193,114.32	-	-	8,193,114.32
年初余额在本年	-	-	-	-
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本年计提	2,651,000.48	-	910,000.00	3,561,000.48
本年转回	(2,017,163.63)	-	-	(2,017,163.63)
处置子公司转出	(6,570,494.45)	-	-	(6,570,494.45)
年末余额	<u>2,256,456.72</u>	<u>-</u>	<u>910,000.00</u>	<u>3,166,456.72</u>

其他应收款余额变动如下：

2020年

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期预 期信用损失)	合计
年初余额	1,467,012,293.78	-	910,000.00	1,467,922,293.78
本年新增	<u>275,239,038.19</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>275,239,038.19</u>
年末余额	<u>1,742,251,331.97</u>	<u>-</u>	<u>910,000.00</u>	<u>1,743,161,331.97</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

6. 其他应收款（续）

其他应收款余额变动如下：（续）

2019年

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期预 期信用损失)	合计
年初余额	1,248,349,861.70	-	-	1,248,349,861.70
--转入第三阶段	(910,000.00)	-	910,000.00	-
本年新增	219,572,432.08	-	-	219,572,432.08
年末余额	<u>1,467,012,293.78</u>	<u>-</u>	<u>910,000.00</u>	<u>1,467,922,293.78</u>

其他应收款坏账准备的变动如下：

	年初余额	会计政策变更	本年计提	本年转回	本年转出	年末余额
2020年	<u>3,166,456.72</u>	<u>-</u>	<u>774,623.37</u>	<u>1,203,793.28</u>	<u>3,001.13</u>	<u>2,734,285.68</u>
2019年	<u>10,066,957.71</u>	<u>(1,873,843.39)</u>	<u>3,561,000.48</u>	<u>2,017,163.63</u>	<u>6,570,494.45</u>	<u>3,166,456.72</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

6. 其他应收款（续）

于2020年12月31日，其他应收款金额前五名如下：

	年末余额	占其他应收款 余额合计数 的比例(%)	性质	账龄	坏账准备 年末余额
第一名	532,168,510.00	30.53	合作方往来款	0-2年	532,168.51
第二名	358,800,409.05	20.58	应收暂付款	1年以内	358,800.41
第三名	331,500,000.00	19.02	合作方往来款	0-2年	331,500.00
第四名	80,609,771.45	4.62	往来款	0-3年以上	80,609.77
第五名	55,000,000.00	3.16	应收股权款	1年以内	-
	<u>1,358,078,690.50</u>	<u>77.91</u>			<u>1,303,078.69</u>

于2019年12月31日，其他应收款金额前五名如下：

	年末余额	占其他应收款 余额合计数 的比例(%)	性质	账龄	坏账准备 年末余额
第一名	515,018,510.00	35.08	关联方往来	1年以内	515,018.51
第二名	300,900,000.00	20.50	合作方往来款	1年以内	300,900.00
第三名	181,292,299.00	12.35	股权转让款	1年以内	743,298.43
第四名	127,550,006.56	8.69	合作方往来款	1年以内	127,550.01
第五名	76,819,771.45	5.23	往来款	0-3年以上	76,819.77
	<u>1,201,580,587.01</u>	<u>81.85</u>			<u>1,763,586.72</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

7. 存货

	2020年			2019年		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	144,466,970.40	11,048,030.93	133,418,939.47	132,113,565.15	5,184,121.86	126,929,443.29
在产品	25,552,011.64	-	25,552,011.64	18,923,182.66	2,489,234.25	16,433,948.41
产成品	169,748,036.00	9,226,568.47	160,521,467.53	199,988,434.48	9,878,771.44	190,109,663.04
周转材料	1,381,183.44	117,953.71	1,263,229.73	2,050,291.56	158,595.07	1,891,696.49
委托加工物资	-	-	-	35,773.51	-	35,773.51
开发成本	18,863,582,449.26	-	18,863,582,449.26	15,569,417,187.88	-	15,569,417,187.88
开发产品	1,743,380,051.48	-	1,743,380,051.48	875,353,345.52	-	875,353,345.52
	<u>20,948,110,702.22</u>	<u>20,392,553.11</u>	<u>20,927,718,149.11</u>	<u>16,797,881,780.76</u>	<u>17,710,722.62</u>	<u>16,780,171,058.14</u>

存货跌价准备变动如下：

2020年

	年初余额	本年计提	本年减少 转回或转销	年末余额
原材料	5,184,121.86	7,630,256.57	1,766,347.50	11,048,030.93
在产品	2,489,234.25	-	2,489,234.25	-
产成品	9,878,771.44	3,972,851.31	4,625,054.27	9,226,568.48
周转材料	158,595.07	-	40,641.37	117,953.70
	<u>17,710,722.62</u>	<u>11,603,107.88</u>	<u>8,921,277.39</u>	<u>20,392,553.11</u>

2019年

	年初余额	本年计提	本年减少 转回或转销	年末余额
原材料	5,298,869.61	1,704,730.64	1,819,478.39	5,184,121.86
在产品	3,703.14	2,485,531.11	-	2,489,234.25
产成品	7,898,780.30	4,970,327.98	2,990,336.84	9,878,771.44
周转材料	66,241.06	113,256.58	20,902.57	158,595.07
	<u>13,267,594.11</u>	<u>9,273,846.31</u>	<u>4,830,717.80</u>	<u>17,710,722.62</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

7. 存货（续）

本年计提、转回存货跌价准备的依据和原因如下：

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

于2020年12月31日，本集团存货中含有的借款费用资本化金额为人民币449,408,558.87元（2019年12月31日：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3.85%至10.45%（2019年：4.35%至10.45%）。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

7. 存货（续）

于2020年12月31日，开发产品明细如下：

项目名称	最近一期竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	跌价准备
南山·白鹤天池	2020年11月	38,838,968.27	353,784,914.96	346,305,359.62	46,318,523.61	-
南山·维拉	2020年11月	114,201,205.87	947,416,890.51	1,037,502,430.24	24,115,666.14	-
南山·柠府	2018年12月	1,887,496.80	-	1,887,496.80	-	-
山语海	2018年2月	1,804,121.28	-	87,946.22	1,716,175.06	-
南山·新程	2020年12月	575,554,846.85	1,810,824,725.25	1,988,256,677.34	398,122,894.76	-
南山·空港新城	2019年9月	121,256,846.98	-	28,028,644.56	93,228,202.42	-
南山·合肥新展	2020年8月	-	984,037,673.79	949,978,245.92	34,059,427.87	-
南山·梅溪一方	2020年12月	-	1,416,278,554.32	664,807,250.73	751,471,303.59	-
南山·枫桥	2020年8月	-	1,357,668,708.51	1,170,191,439.84	187,477,268.67	-
南山·雨果	2015年12月	21,809,859.47	-	-	21,809,859.47	-
海祥阁	2020年8月	-	581,762,780.18	549,435,678.88	32,327,101.30	-
德阳科技岛一期	2020年10月	-	152,733,628.59	-	152,733,628.59	-
		<u>875,353,345.52</u>	<u>7,604,507,876.11</u>	<u>6,736,481,170.15</u>	<u>1,743,380,051.48</u>	-

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

7. 存货（续）

于2020年12月31日，开发成本明细如下：

项目名称	最近一期开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资	年初余额	年末余额	跌价准备
南山·白鹤天池	2019年5月	2021年9月	3,520,000,000.00	442,402,434.02	321,606,675.58	-
南山·维拉	2017年11月	已竣工	4,331,020,000.00	577,972,904.79	-	-
南山·三食六巷	2016年1月	待定	320,000,000.00	43,896,948.86	45,861,310.56	-
南山国际社区二期	2016年6月	待定	1,100,400,000.00	88,343,236.79	90,066,817.00	-
南山·旭南	2020年4月	2021年12月	1,679,370,000.00	659,604,080.00	817,760,424.44	-
西牛埔	2019年11月	2023年1月	3,445,384,000.00	1,216,633,939.05	1,935,775,386.17	-
武汉光谷自贸港	2017年11月	2022年12月	325,000,000.00	23,258,356.18	24,400,592.63	-
南山·新程	2019年5月	已竣工	4,362,140,000.00	1,432,151,495.90	-	-
南山·合肥新展	2017年12月	已竣工	1,018,350,000.00	841,068,974.79	-	-
南山·梅溪一方	2018年12月	2021年12月	3,100,000,000.00	1,903,690,730.28	860,236,272.23	-
南山·枫桥	2018年10月	2021年4月	3,660,000,000.00	2,754,364,104.27	1,896,110,409.05	-
南山·浒茂	2020年2月	2021年12月	2,391,658,800.00	1,428,929,071.34	1,570,408,271.65	-
南山·瀛洲府	2020年4月	2021年12月	2,170,000,000.00	1,451,861,888.14	1,374,060,832.47	-
南山·光谷府	2019年10月	2022年12月	2,100,000,000.00	1,228,777,556.02	1,397,211,418.71	-
南山·天樾	2020年8月	2022年12月	1,700,000,000.00	-	1,049,601,019.32	-
车联网小镇	2020年2月	2021年11月	2,400,000,000.00	1,019,687,601.07	1,312,050,061.19	-
南山·凌峯	2020年7月	2022年5月	4,637,000,000.00	-	1,843,590,655.64	-
南山·虹桥领峯	2020年12月	2022年8月	4,231,147,800.00	-	2,832,846,844.94	-
东莞南山	2021年3月	2023年3月	3,575,380,000.00	166,647,619.05	168,667,831.92	-
浦口智造园一期	2021年7月	2022年12月	400,000,000.00	1,040,623.59	1,431,189.63	-

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

7. 存货（续）

于2020年12月31日，开发成本明细如下：（续）

项目名称	最近一期开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资	年初余额	年末余额	跌价准备
长三角国际影视中心	2020年9月	2022年6月	705,000,000.00	-	43,270,145.26	-
重庆汽车公园	2020年11月	2023年11月	6,069,810,000.00	-	1,213,770,229.94	-
碧泉园	2020年9月	2021年11月	110,000,000.00	-	8,672,140.27	-
云泉居	2021年5月	2023年3月	390,000,000.00	-	45,417,160.15	-
海祥阁	2018年6月	已竣工	536,000,000.00	289,085,623.74	-	-
德阳科技岛	2020年10月	2022年5月	223,500,000.00	-	10,766,760.51	-
			<u>58,501,160,600.00</u>	<u>15,569,417,187.88</u>	<u>18,863,582,449.26</u>	<u>-</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

7. 存货（续）

于2019年12月31日，开发产品明细如下：

项目名称	最近一期竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	跌价准备
南山·雍江汇	2015年9月	3,313,083.65	-	3,313,083.65	-	-
南山·白鹤天池	2019年12月	52,301,951.76	301,484,430.26	314,947,413.75	38,838,968.27	-
南山·维拉	2019年12月	20,561,118.65	1,052,500,654.36	958,860,567.14	114,201,205.87	-
南山·柠府	2018年12月	12,210,731.18	-	10,323,234.38	1,887,496.80	-
南山国际社区一期	2015年9月	62,562,932.34	-	62,562,932.34	-	-
南山国际社区二期	2018年12月	7,760,000.00	-	7,760,000.00	-	-
山语海	2018年2月	5,435,186.86	-	3,631,065.58	1,804,121.28	-
南山·雨果	2015年12月	25,505,743.59	-	3,695,884.12	21,809,859.47	-
巴黎印象	2008年11月	758,824.40	-	758,824.40	-	-
南山·新程	2019年12月	-	2,150,872,264.61	1,575,317,417.76	575,554,846.85	-
南山·空港新城	2019年9月	-	560,162,512.12	438,905,665.14	121,256,846.98	-
		<u>190,409,572.43</u>	<u>4,065,019,861.35</u>	<u>3,380,076,088.26</u>	<u>875,353,345.52</u>	<u>-</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

7. 存货（续）

于2019年12月31日，开发成本明细如下：

项目名称	最近一期开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资	年初余额	年末余额	跌价准备
南山·白鹤天池	2019年5月	2020年11月	884,830,000.00	325,453,038.06	442,402,434.02	-
南山·维拉	2017年11月	2020年10月	4,331,020,000.00	1,433,272,065.13	577,972,904.79	-
南山·三食六巷	2016年1月	2021年12月	320,000,000.00	115,698,414.14	43,896,948.86	-
南山国际社区二期	2016年6月	2021年12月	1,100,400,000.00	61,981,249.76	88,343,236.79	-
西牛埔	2019年11月	2023年1月	3,445,384,000.00	-	1,216,633,939.05	-
武汉光谷自贸港	2017年11月	2022年12月	325,000,000.00	66,036,975.24	23,258,356.18	-
南山·新程	2019年5月	2020年12月	4,362,140,000.00	3,170,910,108.06	1,432,151,495.90	-
南山·合肥新展	2017年12月	2020年8月	1,018,350,000.00	680,974,860.07	841,068,974.79	-
南山·空港新城	2017年5月	已竣工	677,988,100.00	455,439,723.86	-	-
南山·梅溪一方	2018年12月	2020年11月	3,100,000,000.00	1,639,165,091.40	1,903,690,730.28	-
南山·枫桥	2018年10月	2020年8月	3,660,000,000.00	2,481,503,608.10	2,754,364,104.27	-
南山·浒茂	2020年2月	2021年12月	2,391,658,800.00	-	1,428,929,071.34	-
南山·瀛洲府	2020年4月	2021年12月	2,170,000,000.00	-	1,451,861,888.14	-
南山·光谷府	2019年10月	2022年12月	2,100,000,000.00	-	1,228,777,556.02	-
车联网小镇	2020年2月	2021年12月	2,400,000,000.00	-	1,019,687,601.07	-
浦口智造园一期	2020年7月	2021年12月	700,000,000.00	-	1,040,623.59	-
海祥阁	2018年6月	2020年12月	536,000,000.00	161,815,541.26	289,085,623.74	-
南山·旭南	2020年4月	2022年5月	1,679,370,000.00	-	659,604,080.00	-
东莞南山	2021年3月	2023年3月	3,575,380,000.00	-	166,647,619.05	-
			<u>38,777,520,900.00</u>	<u>10,592,250,675.08</u>	<u>15,569,417,187.88</u>	<u>-</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

8. 一年内到期的非流动资产

	2020年	2019年
一年内到期的长期应收款	497,062.98	88,449.80
一年内到期的债权投资	-	134,352,139.99
	<u>497,062.98</u>	<u>134,440,589.79</u>

9. 其他流动资产

	2020年	2019年
代垫拆迁补偿款	214,664,774.10	1,132,899,759.06
待抵扣进项税额	615,000,074.56	499,884,040.10
预缴税费	398,350,761.18	262,815,934.89
合同取得成本	20,227,800.89	-
债权投资	191,324,749.98	3,524,029.00
	<u>1,439,568,160.71</u>	<u>1,899,123,763.05</u>
减：坏账准备	<u>214,665.84</u>	<u>1,132,900.82</u>
	<u>1,439,353,494.87</u>	<u>1,897,990,862.23</u>

与合同取得成本有关的变动如下：

2020年	上年年末金额	会计政策变更	年初金额	本年增加	本年摊销	计提减值	年末余额
合同取得成本	-	29,479,492.64	29,479,492.64	19,592,677.19	28,844,368.94	-	20,227,800.89

10. 债权投资

	2020年			2019年		
	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	-	540,000,000.00

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

11. 长期应收款

	2020年			2019年		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
融资租赁款	1,119,390.52	22,387.81	1,097,002.71	305,000.00	4,575.00	300,425.00
减：一年内到期的融资租赁款	507,207.12	10,144.14	497,062.98	89,796.75	1,346.95	88,449.80
	<u>612,183.40</u>	<u>12,243.67</u>	<u>599,939.73</u>	<u>215,203.25</u>	<u>3,228.05</u>	<u>211,975.20</u>

本集团长期应收款中融资租赁款的折现率为17.58%（2019年12月31日：17.58%）。

于2020年12月31日，上述融资租赁应收款中未实现融资收益为人民币150,143.41元（2019年12月31日：人民币59,693.12元）。

长期应收款按照12个月预期信用损失计提的坏账准备的变动如下：

2020年

	第一阶段 未来12个月预期信用损失
年初余额	3,228.05
本年计提	<u>9,015.62</u>
年末余额	<u>12,243.67</u>

2019年

	第一阶段 未来12个月预期信用损失
年初余额	29,927,447.62
本年计提	3,228.05
本年处置	<u>29,927,447.62</u>
年末余额	<u>3,228.05</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

12. 长期股权投资

2020年

	年初余额	本年变动					年末账面价值	年末减值准备
		追加/减少投资	权益法下 投资损益	宣告现金 股利	计提减值 准备	其他		
合营企业:								
武汉南山华中投资发展有限公司（注1）	151,272,363.74	-	(3,010,232.37)	-	-	(27,348,127.41)	120,914,003.96	-
武汉光合运力体育发展有限责任公司	1,036,119.40	-	(193,476.29)	-	-	-	842,643.11	-
		-						
联营企业:								
中开财务有限公司	321,385,376.29	-	44,272,013.26	(12,000,000.00)	-	-	353,657,389.55	-
深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	309,802,029.56	-	14,417,344.03	-	-	-	324,219,373.59	-
苏州招商南山地产有限公司	123,601,877.69	-	(4,027,312.72)	-	-	-	119,574,564.97	-
苏州联鑫置业有限公司	1,237,667.96	-	7,410,472.88	-	-	-	8,648,140.84	-
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司（注1）	17,746,717.07	-	(3,728,772.62)	-	-	(2,547,616.64)	11,470,327.81	-
苏州宏景置业有限公司	6,336,413.20	-	1,793,235.79	-	-	-	8,129,648.99	-
四川文轩宝湾供应链有限公司	38,975,339.79	-	1,886,428.85	-	-	-	40,861,768.64	-
成都青白江宝湾国际物流有限公司（注2）	14,263,356.34	(13,937,837.08)	(325,519.26)	-	-	-	-	-
成都中德颐年置业有限公司（注3）	55,156,308.52	(30,876,670.99)	(24,279,637.53)	-	-	-	-	-
宁波和崇房地产信息咨询有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-
深圳赤湾海洋石油工程有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-
中丹宝冷链物流（上海）有限公司	-	6,000,000.00	(732,340.53)	-	-	-	5,267,659.47	-
资产支持专项计划权益级(注4)	-	150,000,000.00	-	-	-	-	150,000,000.00	-
	<u>1,040,813,569.56</u>	<u>111,185,491.93</u>	<u>33,482,203.49</u>	<u>(12,000,000.00)</u>	<u>-</u>	<u>(29,895,744.05)</u>	<u>1,143,585,520.93</u>	<u>-</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

12. 长期股权投资（续）

2019年

	年初余额	本年变动			年末账面价值	年末减值准备
		追加/（减少） 投资	权益法下 投资损益	宣告现金 股利		
合营企业：						
惠州市惠阳半岛新城市物业管理有限公司	3,069,245.69	(480,775.66)	-	(2,588,470.03)	-	-
武汉南山华中投资发展有限公司	153,000,000.00	-	(1,727,636.26)	-	-	151,272,363.74
武汉光合运力体育发展有限责任公司	900,000.00	-	136,119.40	-	-	1,036,119.40
联营企业：						
中开财务有限公司	305,105,365.66	-	36,280,010.63	(20,000,000.00)	-	321,385,376.29
深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	328,541,944.78	-	(18,739,915.22)	-	-	309,802,029.56
苏州招商南山地产有限公司	118,691,988.02	-	4,909,889.67	-	-	123,601,877.69
苏州联鑫置业有限公司	2,939,423.40	3,255,256.85	(4,957,012.29)	-	-	1,237,667.96
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	19,925,587.32	-	(2,178,870.25)	-	-	17,746,717.07
苏州宏景置业有限公司	8,904,166.96	-	(2,567,753.76)	-	-	6,336,413.20
四川文轩宝湾供应链有限公司	39,682,603.10	-	(707,263.31)	-	-	38,975,339.79
成都青白江宝湾国际物流有限公司	-	14,372,353.45	(108,997.11)	-	-	14,263,356.34
成都中德颐年置业有限公司	-	60,000,000.00	(4,843,691.48)	-	-	55,156,308.52
宁波和崇房地产信息咨询有限公司	-	490,000.00	(490,000.00)	-	-	-
深圳赤湾海洋石油工程有限公司	-	-	-	-	-	-
	<u>980,760,324.93</u>	<u>77,636,834.64</u>	<u>5,004,880.02</u>	<u>(22,588,470.03)</u>	-	<u>1,040,813,569.56</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

12. 长期股权投资（续）

注1：其他变动系本集团与合营单位或联营单发生交易，抵消未实现交易损益所产生的影响。

注2：2020年度，本集团下属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”）原持有联营公司成都青白江宝湾国际物流有限公司（以下简称“成都青白江”）33%股权，增持33%后，成都龙泉持有成都青白江66%股权，并获得控制权，成都青白江纳入合并范围，详见附注六、1。

注3：2020年度，本集团下属子公司深圳市南山房地产开发有限公司与第三方武汉当代科技产业集团股份有限公司签订股权转让协议，以人民币60,000,00.00元出售成都中德颐年置业有限公司30%股权，取得处置股权投资收益人民币29,123,329.01元。

注4：2020年度，本集团下属子公司宝湾物流控股有限公司（以下简称“宝湾物流”）以其下属全资子公司广州宝湾物流有限公司和明江（上海）国际物流有限公司（以下合计简称“项目公司”）股权为标的资产，通过华泰证券(上海)资产管理有限公司发起设立的资产支持专项计划(以下简称“专项计划”)发行资产支持证券。宝湾物流以人民币150,000,000.00元认购权益级证券，占比20%，具有重大影响。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
财务报表附注（续）
2020年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

13. 其他非流动金融资产

	2020年	2019年
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
权益工具投资	2,088,912.09	3,729,838.18
信托保障基金(注)	14,150,739.73	-
	<u>16,239,651.82</u>	<u>3,729,838.18</u>

注：系宝湾控股认购的抵押贷款支持证券（CMBN）资金信托保障金。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

14. 投资性房地产

采用成本模式进行后续计量：

2020年

房屋及建筑物

原价

年初余额	4,291,245,899.82
在建工程转入	1,471,806,300.07
本年收购子公司(注)	183,198,446.41
处置或报废	10,832,400.13
本年处置子公司	348,074,402.10
年末余额	<u>5,587,343,844.07</u>

累计折旧和摊销

年初余额	724,045,720.84
本年计提	142,048,121.91
处置或报废	5,732,206.52
本年处置子公司	72,186,610.08
年末余额	<u>788,175,026.15</u>

账面价值

年末	<u>4,799,168,817.92</u>
年初	<u>3,567,200,178.98</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

14. 投资性房地产（续）

采用成本模式进行后续计量：（续）

2019年

房屋及建筑物

原价

年初余额	3,467,869,260.70
在建工程转入	364,387,675.05
存货转入	421,424,082.02
固定资产转入	38,000,666.03
处置及报废	435,783.98
年末余额	<u>4,291,245,899.82</u>

累计折旧和摊销

年初余额	596,456,229.34
本年计提	123,652,537.87
固定资产转入	3,941,496.68
处置或报废	4,543.05
年末余额	<u>724,045,720.84</u>

账面价值

年末	<u>3,567,200,178.98</u>
年初	<u>2,871,413,031.36</u>

注：本年因收购子公司增加的投资性房地产中，属于资产收购增加的投资性房地产为人民币183,198,446.41元（2019年：无）。

于2020年12月31日，未办妥产权证书的投资性房地产如下：

	账面价值	未办妥产权原因
房屋及建筑物	1,514,315,582.71	正在办理中
房屋及建筑物	<u>95,725,969.19</u>	房屋建筑物附着的土地无产权证书， 详见附注五、17
	<u>1,610,041,551.90</u>	

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

15. 固定资产

2020年

	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
原价							
年初余额	2,616,339,889.43	22,160,786.93	412,966,149.67	39,900,673.73	249,643,596.54	46,157,573.55	3,387,168,669.85
购置	5,000,326.35	7,340,603.81	13,195,304.62	3,058,155.49	12,887,807.90	-	41,482,198.17
在建工程转入	696,111,346.04	-	49,502,972.73	-	-	-	745,614,318.77
从存货转入	-	1,511,107.96	-	-	-	-	1,511,107.96
本年收购子公司(注)	2,043,469.77	-	-	-	11,483.03	-	2,054,952.80
处置或报废	5,212,662.48	9,925,750.21	22,487,049.18	5,885,888.74	7,281,941.46	-	50,793,292.07
转出至在建工程	180,762,562.00	-	-	-	-	-	180,762,562.00
本年处置子公司	214,420,768.27	-	24,112,840.89	1,045,775.18	4,354,762.98	-	243,934,147.32
年末余额	2,919,099,038.84	21,086,748.49	429,064,536.95	36,027,165.30	250,906,183.03	46,157,573.55	3,702,341,246.16
累计折旧							
年初余额	560,576,628.45	9,740,506.31	230,683,915.33	32,324,661.04	137,036,633.53	38,371,423.73	1,008,733,768.39
本年计提	120,058,130.48	1,424,084.33	30,457,836.99	2,229,968.85	18,980,404.57	811,166.96	173,961,592.18
处置或报废	1,760,814.07	3,094,349.66	16,139,348.55	5,500,716.91	6,248,533.85	-	32,743,763.04
转出至在建工程	15,068,972.83	-	-	-	-	-	15,068,972.83
本年处置子公司	59,462,335.57	-	15,786,684.42	971,617.00	3,209,347.25	-	79,429,984.24
年末余额	604,342,636.46	8,070,240.98	229,215,719.35	28,082,295.98	146,559,157.00	39,182,590.69	1,055,452,640.46
减值准备							
年初余额	215,391.88	7,074,439.02	3,168,825.66	-	-	-	10,458,656.56
计提	30,977,050.23	845,572.23	9,617,493.33	-	305,428.17	-	41,745,543.96
本年处置	1,627,139.56	2,599,935.35	3,476,673.54	-	214,751.10	-	7,918,499.55
年末余额	29,565,302.55	5,320,075.90	9,309,645.45	-	90,677.07	-	44,285,700.97
账面价值							
年末	2,285,191,099.83	7,696,431.61	190,539,172.15	7,944,869.32	104,256,348.96	6,974,982.86	2,602,602,904.73
年初	2,055,547,869.10	5,345,841.60	179,113,408.68	7,576,012.69	112,606,963.01	7,786,149.82	2,367,976,244.90

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

15. 固定资产（续）

2019年

	房屋及建筑物	经营租赁集成房屋构件	塔式起重机及其配件	机器设备	运输设备	电子及其他设备	港务设施	合计
原价								
年初余额	2,492,488,827.08	24,825,163.84	494,573,205.23	390,393,202.26	46,622,200.14	219,438,614.54	46,157,573.55	3,714,498,786.64
购置	1,963,697.42	3,152,073.84	-	13,732,724.21	858,262.64	15,942,145.60	-	35,648,903.71
在建工程转入	158,723,147.44	-	-	15,828,757.54	-	19,072,321.17	-	193,624,226.15
从存货转入	1,391,163.52	1,136,049.49	-	-	-	-	-	2,527,213.01
处置或报废	-	6,952,500.24	-	6,988,534.34	6,367,055.05	3,566,144.44	-	23,874,234.07
转出至投资性房地产	38,000,666.03	-	-	-	-	-	-	38,000,666.03
本年处置子公司	226,280.00	-	494,573,205.23	-	1,212,734.00	1,243,340.33	-	497,255,559.56
年末余额	2,616,339,889.43	22,160,786.93	-	412,966,149.67	39,900,673.73	249,643,596.54	46,157,573.55	3,387,168,669.85
累计折旧								
年初余额	451,108,480.29	10,924,898.91	193,594,167.54	203,314,389.06	36,274,127.43	124,424,519.37	37,560,256.77	1,057,200,839.37
计提	113,589,577.02	791,643.31	3,097,922.85	32,828,749.91	2,751,212.07	16,638,840.96	811,166.96	170,509,113.08
处置或报废	-	1,976,035.91	-	5,459,223.64	5,761,365.91	2,947,899.16	-	16,144,524.62
转出至投资性房地产	3,941,496.68	-	-	-	-	-	-	3,941,496.68
本年处置子公司	179,932.18	-	196,692,090.39	-	939,312.55	1,078,827.64	-	198,890,162.76
年末余额	560,576,628.45	9,740,506.31	-	230,683,915.33	32,324,661.04	137,036,633.53	38,371,423.73	1,008,733,768.39
减值准备								
年初余额	-	8,640,906.37	94,639,516.26	3,168,825.66	-	-	-	106,449,248.29
计提	215,391.88	-	-	-	-	-	-	215,391.88
处置或报废	-	1,566,467.35	-	-	-	-	-	1,566,467.35
本年处置子公司	-	-	94,639,516.26	-	-	-	-	94,639,516.26
年末余额	215,391.88	7,074,439.02	-	3,168,825.66	-	-	-	10,458,656.56
账面价值								
年末	2,055,547,869.10	5,345,841.60	-	179,113,408.68	7,576,012.69	112,606,963.01	7,786,149.82	2,367,976,244.90
年初	2,041,380,346.79	5,259,358.56	206,339,521.43	183,909,987.54	10,348,072.71	95,014,095.17	8,597,316.78	2,550,848,698.98

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

15. 固定资产（续）

注：本年因收购子公司增加的固定资产中，属于资产收购增加的固定资产为人民币2,050,007.96元（2019年：无）；属于非同一控制下合并增加的固定资产为人民币4,944.84元（2019年：无）。

经营性租出固定资产账面价值如下：

	2020年	2019年
经营租赁	<u>7,696,431.61</u>	<u>5,345,841.60</u>

截至2020年12月31日，未办妥产权证书的固定资产如下：

	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋及建筑物	3,687,542.06	房屋建筑物附着的土地为租赁取得，详见附注五、17正在办理中
房屋及建筑物	<u>301,645,095.20</u>	
	<u>305,332,637.26</u>	

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
财务报表附注（续）
2020年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

16. 在建工程

	2020年			2019年		
	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	436,109,804.44	-	436,109,804.44	253,615,309.18	-	253,615,309.18
青山宝湾物流园工程	374,365,189.64	-	374,365,189.64	94,844,855.36	-	94,844,855.36
无锡供应链物流园工程	354,330,032.72	-	354,330,032.72	309,662,760.01	-	309,662,760.01
宁波宝湾物流园工程	287,034,231.97	-	287,034,231.97	2,873,601.22	-	2,873,601.22
郑州宝湾物流园工程	265,292,304.43	-	265,292,304.43	231,343,299.03	-	231,343,299.03
镇海宝湾物流园工程	225,498,862.76	-	225,498,862.76	13,129,867.21	-	13,129,867.21
杭州宝湾（中力玻璃厂）改造项目	220,571,211.25	-	220,571,211.25	-	-	-
长沙雨花物流园工程	203,527,265.08	-	203,527,265.08	35,419,740.62	-	35,419,740.62
成都青白江宝湾智慧供应链物流园	191,832,689.00	-	191,832,689.00	-	-	-
滨港宝湾物流园工程二期	112,054,136.92	-	112,054,136.92	75,310,089.53	-	75,310,089.53
漳州宝湾物流园工程	105,816,134.60	-	105,816,134.60	1,161,270.60	-	1,161,270.60
新站宝湾物流园工程	100,288,394.12	-	100,288,394.12	23,780,349.19	-	23,780,349.19
中国南山·合肥岗集综合交通物流港项目	96,893,521.04	-	96,893,521.04	862,635.16	-	862,635.16
余姚宝湾物流园工程	90,934,922.32	-	90,934,922.32	17,395,107.59	-	17,395,107.59
重庆宝湾智能制造供应链中心项目	68,954,818.33	-	68,954,818.33	84,007.07	-	84,007.07
宝湾蓉欧国际物流供应链中心项目	36,365,523.16	-	36,365,523.16	701,246.14	-	701,246.14
西安宝湾物流园工程	21,584,954.56	-	21,584,954.56	113,497,501.98	-	113,497,501.98
三水宝湾物流园工程	18,108,685.89	-	18,108,685.89	271,960,643.86	-	271,960,643.86
西彭宝湾物流园工程	1,211,022.33	-	1,211,022.33	171,406,028.40	-	171,406,028.40
滇中宝湾国际智慧物流港项目	706,041.28	-	706,041.28	59,107,715.25	-	59,107,715.25
淮安宝湾物流园工程	694,477.58	-	694,477.58	35,927,245.60	-	35,927,245.60
望城宝湾物流园工程	372,696.40	-	372,696.40	74,876,043.73	-	74,876,043.73
嘉兴供应链物流园工程	17,413.86	-	17,413.86	160,097,929.38	-	160,097,929.38
珞璜宝湾物流园工程	11,388.81	-	11,388.81	142,407,986.59	-	142,407,986.59
广汉宝湾物流园工程	-	-	-	143,321,704.33	-	143,321,704.33
其他零星工程	186,978,446.80	1,916,812.00	185,061,634.80	102,439,366.02	-	102,439,366.02
	<u>3,399,554,169.29</u>	<u>1,916,812.00</u>	<u>3,397,637,357.29</u>	<u>2,335,226,303.05</u>	-	<u>2,335,226,303.05</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

16. 在建工程（续）

重要在建工程2020年变动如下：

	预算	年初余额	本年增加	本年转入 固定资产	本年转入 投资性房地产	年末余额	资金来源	工程投入占预算 比例（%）
江苏宝湾物流园工程	560,429,000.00	253,615,309.18	182,494,495.26	-	-	436,109,804.44	自筹	77.82
青山宝湾物流园工程	517,600,000.00	94,844,855.36	279,520,334.28	-	-	374,365,189.64	自筹及借款	72.33
无锡供应链物流园工程	611,300,000.00	309,662,760.01	211,426,531.70	-	166,759,258.99	354,330,032.72	自筹及借款	85.24
宁波宝湾物流园工程	611,710,000.00	2,873,601.22	284,160,630.75	-	-	287,034,231.97	自筹及借款	46.92
郑州宝海物流园工程	523,780,000.00	231,343,299.03	152,297,020.74	-	118,348,015.34	265,292,304.43	自筹及借款	73.24
镇海宝湾物流园工程	384,900,000.00	13,129,867.21	212,368,995.55	-	-	225,498,862.76	自筹及借款	58.59
杭州宝湾（中力玻璃厂）改造项目	227,693,589.17	0.00	220,571,211.25	-	-	220,571,211.25	自筹及借款	96.87
长沙雨花物流园工程	285,206,000.00	35,419,740.62	168,107,524.46	-	-	203,527,265.08	自筹及借款	71.36
成都青白江宝湾智慧供应链物流园	269,870,000.00	0.00	191,832,689.00	-	-	191,832,689.00	自筹及借款	77.46
滨港宝湾物流园工程二期	197,302,254.37	75,310,089.53	65,989,507.05	-	29,245,459.66	112,054,136.92	自筹及借款	82.61
漳州宝湾物流园工程	530,640,000.00	1,161,270.60	104,654,864.00	-	-	105,816,134.60	自筹及借款	19.94
新站宝湾物流园工程	114,390,000.00	23,780,349.19	88,244,057.88	-	11,736,012.95	100,288,394.12	自筹及借款	97.93
中国南山·合肥岗集综合交通物流港项目	230,000,000.00	862,635.16	96,030,885.88	-	-	96,893,521.04	自筹及借款	45.75
余姚宝湾物流园工程	542,270,000.00	17,395,107.59	73,539,814.73	-	-	90,934,922.32	自筹及借款	16.77
重庆宝湾智能制造供应链中心项目	286,550,000.00	84,007.07	68,870,811.26	-	-	68,954,818.33	自筹	26.17
宝湾蓉欧国际物流供应链中心项目	283,800,000.00	701,246.14	35,664,277.02	-	-	36,365,523.16	自筹	13.71
西安宝湾物流园工程	291,683,450.00	113,497,501.98	29,493,036.30	42,672,082.95	78,733,500.77	21,584,954.56	自筹及借款	49.02

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

16. 在建工程（续）

重要在建工程2020年变动如下（续）：

	预算	年初余额	本年增加	本年转入 固定资产	本年转入 投资性房地产	年末余额	资金来源	工程投入占预算 比例（%）
三水宝湾物流园工程	328,264,007.50	271,960,643.86	39,749,640.21	106,724,337.32	186,877,260.86	18,108,685.89	自筹及借款	94.96
西彭宝湾物流园工程	247,120,000.00	171,406,028.40	42,413,418.06	77,533,131.70	135,075,292.43	1,211,022.33	自筹及借款	93.03
滇中宝湾国际智慧物流港项目	202,380,000.00	59,107,715.25	112,937,332.96	68,661,171.12	102,677,835.81	706,041.28	自筹及借款	90.96
淮安宝湾物流园工程	146,850,000.00	35,927,245.60	80,347,142.89	55,840,015.14	59,739,895.77	694,477.58	自筹及借款	79.20
望城宝湾物流园工程	157,239,000.00	74,876,043.73	57,873,306.10	54,697,438.24	77,679,215.19	372,696.40	自筹及借款	84.43
嘉兴供应链物流园工程	240,390,000.00	160,097,929.38	57,582,643.38	77,592,096.04	140,071,062.86	17,413.86	自筹	90.55
珞璜宝湾物流园工程	222,150,000.00	142,407,986.59	36,956,608.74	66,800,933.31	112,552,273.21	11,388.81	自筹及借款	99.57
广汉宝湾物流园工程	372,090,000.00	143,321,704.33	167,479,792.39	99,719,303.82	211,082,192.90	-	自筹及借款	89.64
其他零星工程	不适用	102,439,366.02	221,141,913.24	95,373,809.13	41,229,023.33	186,978,446.80	不适用	不适用
		<u>2,335,226,303.05</u>	<u>3,281,748,485.08</u>	<u>745,614,318.77</u>	<u>1,471,806,300.07</u>	<u>3,399,554,169.29</u>		

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

16. 在建工程（续）

重要在建工程2019年变动如下：

	预算	年初余额	本年增加	本年转入 固定资产	本年转入 投资性房地产	年末余额	资金来源	工程投入占预算 比例（%）
无锡供应链物流园工程	600,108,432.00	7,660,892.95	302,001,867.06	-	-	309,662,760.01	借款	51.60
三水宝湾物流园工程	280,293,007.50	55,175,138.07	216,785,505.60	-	-	271,960,643.67	自筹及借款	98.67
江苏宝湾物流园工程	596,205,402.00	1,225,168.37	252,390,140.81	-	-	253,615,309.18	自筹	42.54
郑州宝海物流园工程	533,634,900.00	1,532,753.02	229,810,546.01	-	-	231,343,299.03	自筹及借款	43.35
西彭宝湾物流园工程	245,006,664.00	7,912,516.24	163,493,512.16	-	-	171,406,028.40	自筹及借款	69.96
嘉兴供应链物流园工程	238,182,400.00	17,858,732.89	142,239,196.49	-	-	160,097,929.38	自筹	67.22
广汉宝湾物流园工程	361,292,162.00	1,665,675.08	141,656,029.25	-	-	143,321,704.33	自筹及借款	39.67
珞璜宝湾物流园工程	211,839,638.00	59,450,012.42	108,979,905.50	-	26,021,931.33	142,407,986.59	自筹及借款	79.51
西安宝湾物流园工程	263,071,450.00	10,693,148.76	102,804,353.22	-	-	113,497,501.98	借款	43.14
青山宝湾物流园工程	515,483,955.00	2,787,249.94	92,057,605.42	-	-	94,844,855.36	自筹	18.40
滨港宝湾物流园工程二期	221,702,736.50	204,822.49	75,488,690.86	-	-	75,693,513.35	自筹及借款	12.42
望城宝湾物流园工程	150,827,400.00	345,426.07	74,530,617.66	-	-	74,876,043.73	自筹	49.64
滇中宝湾国际智慧物流港项目	193,276,800.00	152,017.98	58,955,697.27	-	-	59,107,715.25	自筹	30.58
淮安宝湾物流园工程	146,170,000.00	-	35,927,245.60	-	-	35,927,245.60	自筹	24.58
长沙雨花物流园工程	278,130,341.15	7,823,604.08	27,596,136.54	-	-	35,419,740.62	自筹及借款	12.73
南海宝湾物流园工程	51,550,000.00	17,325,216.26	5,828,361.26	1,472,727.27	-	21,680,850.25	自筹	42.06
新津宝湾物流园工程	180,738,492.00	16,008,084.11	2,494,842.53	-	-	18,502,926.64	自筹	10.24

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

16. 在建工程（续）

重要在建工程2019年变动如下（续）：

	预算	年初余额	本年增加	本年转入 固定资产	本年转入 投资性房地产	年末余额	资金来源	工程投入预算 比例（%）
余姚宝湾物流园工程	520,470,400.00	677,122.64	16,717,984.95	-	-	17,395,107.59	借款	3.34
镇海宝湾物流园工程	364,980,000.00	-	13,129,867.21	-	-	13,129,867.21	借款	0.88
津南宝湾物流园工程	24,150,000.00	-	8,649,062.86	-	-	8,649,062.86	自筹	18.72
咸阳宝湾物流园工程	420,960,000.00	33,530,799.74	23,195,101.60	9,712,047.82	46,477,116.54	536,736.98	借款	100.00
江阴宝湾物流园工程	267,280,000.00	38,495,534.42	49,009,996.75	62,327,066.24	24,761,170.71	417,294.22	自筹	100.00
成都油气基地工程	203,189,600.00	32,975,704.87	75,236,367.38	-	107,899,507.39	312,564.86	自筹	87.00
双龙宝湾物流园工程	168,220,000.00	136,066,347.99	26,540,259.96	56,897,082.91	105,420,528.79	288,996.25	自筹及借款	96.66
德清宝湾物流园工程	145,740,000.00	88,989,244.09	12,312,031.22	52,318,772.38	48,783,886.39	198,616.54	自筹	100.00
其他零星工程	不适用	16,577,886.48	80,274,180.12	10,896,529.53	5,023,533.90	80,932,003.17	不适用	不适用
		<u>555,133,098.96</u>	<u>2,338,105,105.29</u>	<u>193,624,226.15</u>	<u>364,387,675.05</u>	<u>2,335,226,303.05</u>		

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
财务报表附注（续）
2020年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

16. 在建工程（续）

重要在建工程2020年变动如下：

	工程进度 (%)	利息资本化 累计金额	其中：本年 利息资本化	本年利息 资本化率(%)
青山宝湾物流园工程	59.00	2,616,749.23	2,616,749.23	4.62
无锡供应链物流园工程	95.00	10,436,709.92	10,246,863.96	4.90
宁波宝湾物流园工程	55.00	2,875,798.17	2,875,798.17	3.35
郑州宝海物流园工程	78.00	2,038,522.64	1,969,955.97	3.35
镇海宝湾物流园工程	70.00	3,040,974.42	2,714,778.21	3.35
杭州宝湾（中力玻璃厂）改造项目	97.00	75,983.41	75,983.41	3.35
长沙雨花物流园工程	98.00	4,339,619.39	4,210,737.88	4.17
成都青白江宝湾智慧供应链物流园	98.00	2,340,984.52	2,274,924.62	4.56
滨港宝湾物流园工程二期	100.00	3,309,689.36	3,202,457.51	5.00
漳州宝湾物流园工程	38.00	292,664.14	292,664.14	3.35
新站宝湾物流园工程	74.00	173,299.14	173,299.14	3.35
中国南山·合肥岗集综合交通物流港项目	85.00	121,333.34	121,333.34	4.20
余姚宝湾物流园工程	30.00	7,298,575.41	3,779,451.93	3.35
西安宝湾物流园工程	50.00	2,204,865.63	2,052,596.97	4.76
三水宝湾物流园工程	99.00	7,466,472.09	4,254,711.95	4.74
西彭宝湾物流园工程	100.00	3,589,477.89	1,270,916.74	3.35
滇中宝湾国际智慧物流港项目	100.00	450,803.93	450,803.93	3.35
淮安宝湾物流园工程	100.00	173,464.51	173,464.51	3.35
望城宝湾物流园工程	98.00	1,211,612.96	1,211,612.96	4.26
珞璜宝湾物流园工程	100.00	11,501,320.61	4,212,272.72	4.33
广汉宝湾物流园工程	100.00	3,717,831.42	3,631,284.18	3.35
		<u>69,276,752.13</u>	<u>51,812,661.47</u>	

重要在建工程2019年变动如下：

	工程进度 (%)	利息资本化 累计金额	其中：本年 利息资本化	本年利息 资本化率(%)
无锡供应链物流园工程	51.60	189,845.96	189,845.96	5.23
三水宝湾物流园工程	99.00	3,211,760.14	3,211,760.14	5.16
郑州宝海物流园工程	43.35	68,566.67	68,566.67	5.23
西彭宝湾物流园工程	69.96	2,318,561.15	2,318,561.15	5.23
广汉宝湾物流园工程	39.67	86,547.24	86,547.24	5.23
珞璜宝湾物流园工程	79.51	7,289,047.89	7,289,047.89	5.22
滨港宝湾物流园工程二期	12.42	107,231.85	107,231.85	5.52
长沙雨花物流园工程	15.00	128,881.51	128,881.51	5.23
余姚宝湾物流园工程	3.34	3,519,123.48	3,519,123.48	5.23
双龙宝湾物流园工程	100.00	472,771.88	472,771.88	5.23
西安宝湾物流园工程	43.14	152,268.66	152,268.66	5.23
咸阳宝湾物流园工程	100.00	5,885,268.71	12,031.92	5.51
镇海宝湾物流园工程	0.88	326,196.21	326,196.21	5.23
		<u>23,756,071.35</u>	<u>17,882,834.56</u>	

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

16. 在建工程（续）

在建工程减值准备：

2020年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	计提原因
其他零星工程- 钢结构生产二线	-	1,916,812.00	-	1,916,812.00	拟拆除生产线

17. 无形资产

2020年

	土地使用权	软件及其他	合计
原价			
年初余额	5,007,633,082.55	76,288,701.24	5,083,921,783.79
购置	980,305,749.62	7,244,176.01	987,549,925.63
收购子公司(注)	307,661,383.69	-	307,661,383.69
处置	54,475,873.90	749,178.01	55,225,051.91
处置子公司	168,281,594.27	967,875.88	169,249,470.15
其他转出	35,233,095.51	-	35,233,095.51
年末余额	6,037,609,652.18	81,815,823.36	6,119,425,475.54
累计摊销			
年初余额	757,407,426.54	39,005,786.58	796,413,213.12
计提	126,871,146.08	6,036,070.25	132,907,216.33
处置	33,883,158.12	68,674.65	33,951,832.77
处置子公司	38,380,551.64	189,288.65	38,569,840.29
其他转出	819,782.74	-	819,782.74
年末余额	811,195,080.12	44,783,893.53	855,978,973.65
账面价值			
年末	5,226,414,572.06	37,031,929.83	5,263,446,501.89
年初	4,250,225,656.01	37,282,914.66	4,287,508,570.67

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

17. 无形资产（续）

2019年

	土地使用权	软件及其他	合计
原价			
年初余额	4,452,636,304.63	63,187,820.37	4,515,824,125.00
购置	385,552,124.43	13,923,253.87	399,475,378.30
收购子公司(注)	166,070,584.26	-	166,070,584.26
存货转入	3,374,069.23	-	3,374,069.23
处置	-	822,373.00	822,373.00
年末余额	<u>5,007,633,082.55</u>	<u>76,288,701.24</u>	<u>5,083,921,783.79</u>
累计摊销			
年初余额	660,149,858.06	34,310,883.33	694,460,741.39
计提	97,257,568.48	5,517,276.25	102,774,844.73
处置	-	822,373.00	822,373.00
年末余额	<u>757,407,426.54</u>	<u>39,005,786.58</u>	<u>796,413,213.12</u>
账面价值			
年末	<u>4,250,225,656.01</u>	<u>37,282,914.66</u>	<u>4,287,508,570.67</u>
年初	<u>3,792,486,446.57</u>	<u>28,876,937.04</u>	<u>3,821,363,383.61</u>

注：本年因收购子公司增加的无形资产中，属于资产收购增加的无形资产为人民币265,728,476.19元（2019年：人民币166,070,584.26元）；属于非同一控制下合并增加的无形资产为人民币41,932,907.50元（2019年：无）。

于2020年12月31日，通过内部研发形成的无形资产占无形资产年末账面价值的比例为0.16%（2019年12月31日：0.22%）。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

17. 无形资产（续）

于2020年12月31日，未办理产权证的无形资产如下：

	账面价值	未办妥产权证书原因
土地使用权	178,213,556.04	注1
土地使用权	<u>5,905,666.58</u>	正在办理中
	<u>184,119,222.62</u>	

注1：尚未办理产权证的土地使用权由两部分组成。其一为本公司自母公司南山集团租入的土地及码头使用权。1984年，南山集团以该地块25年的土地及码头使用权作为出资投入本公司，使用期限于2009年7月15日届满。2006年7月18日，本公司与南山集团签订《场地使用协议书》，本公司自上述土地及码头使用权使用期限届满之日起以经营租赁的方式延续租赁该土地及码头，租赁期为25年，自2009年7月15日至2034年7月14日止，并一次性支付了全部租金。截至2020年12月31日止，南山集团尚未取得上述土地及码头的使用权证。其二为本公司于1997年通过经营租赁方式从母公司南山集团租入的东边场地土地使用权，租赁期为25年，自1997年8月1日至2022年7月31日止，并一次性支付了全部租金。因南山集团尚未取得该土地的土地使用权证，除向本公司保证其合法拥有上述土地使用权外，南山集团另于1997年7月18日与本公司签订《免责承诺契约》，保证本公司不会因租用上述土地而产生任何损失、费用以及与之有关的其他负债。截至2020年12月31日止，南山集团尚未取得上述土地的土地使用权证。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
财务报表附注（续）
2020年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

18. 商誉

2020年

	年初余额	本年增加 非同一控 制下企业 合并	本年减少 处置	年末余额
成都雅致集成房屋有限公司	1,330,337.45	-	-	1,330,337.45
天津市津南区宝湾国际物流有限公司	11,133,118.55	-	-	11,133,118.55
	<u>12,463,456.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12,463,456.00</u>

2019年

	年初余额	本年增加 非同一控 制下企业 合并	本年减少 处置	年末余额
成都雅致集成房屋有限公司	1,330,337.45	-	-	1,330,337.45
深圳市海邻机械设备有限公司（注）	52,988,485.64	-	52,988,485.64	-
天津市津南区宝湾国际物流有限公司	11,133,118.55	-	-	11,133,118.55
	<u>65,451,941.64</u>	<u>-</u>	<u>52,988,485.64</u>	<u>12,463,456.00</u>

商誉减值准备的变动如下：

2020年

	年初余额	本年增加 计提	本年减少 处置	年末余额
成都雅致集成房屋有限公司	<u>1,330,337.45</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,330,337.45</u>

2019年

	年初余额	本年增加 计提	本年减少 处置	年末余额
成都雅致集成房屋有限公司	1,330,337.45	-	-	1,330,337.45
深圳市海邻机械设备有限公司（注）	52,988,485.64	-	52,988,485.64	-
	<u>54,318,823.09</u>	<u>-</u>	<u>52,988,485.64</u>	<u>1,330,337.45</u>

注：2019年度，本集团因处置子公司深圳市海邻机械设备有限公司，而减少对应的商誉及商誉减值准备。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

18. 商誉（续）

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 178,421,330.18 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后折现率为 9%，5 年以后的现金流量增长率为 3%。本集团认为，基于公司的业务，这个折现率及永续增长率是合理的。

以下说明了管理层为进行商誉的减值测试，在确定现金流量预测时作出的关键假设：

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

折现率 — 采用的折现率是反映相关资产组特定风险的税前折现率。

分配至上述资产组的关键假设的金额与本集团历史经验及外部信息一致。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
财务报表附注（续）
2020年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

19. 长期待摊费用

2020年

	年初余额	本年增加	本年摊销/减少	年末余额
经营租入固定资产改良支出	34,067,068.85	38,729,034.41	19,358,208.27	53,437,894.99
资质认证费	3,023,918.68	1,874,841.49	1,350,524.51	3,548,235.66
服务费	-	11,029,500.00	459,562.50	10,569,937.50
租赁费及其他	12,567,770.32	-	2,487,804.60	10,079,965.72
	<u>49,658,757.85</u>	<u>51,633,375.90</u>	<u>23,656,099.88</u>	<u>77,636,033.87</u>

2019年

	年初余额	本年增加	本年摊销/减少	年末余额
经营租入固定资产改良支出	21,011,950.37	21,709,582.14	8,654,463.66	34,067,068.85
资质认证费	2,969,986.50	1,565,012.06	1,511,079.88	3,023,918.68
塔机管理费	74,983.94	-	74,983.94	-
租赁费及其他	14,364,537.97	474,380.78	2,271,148.43	12,567,770.32
	<u>38,421,458.78</u>	<u>23,748,974.98</u>	<u>12,511,675.91</u>	<u>49,658,757.85</u>

20. 递延所得税资产/负债

未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债：

	2020年		2019年	
	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
递延所得税资产				
资产减值准备	71,404,290.71	11,520,968.94	50,225,949.54	7,629,753.97
可抵扣亏损	769,772,816.32	184,319,027.65	451,017,229.16	109,878,105.08
预提土地增值税	773,684,908.00	193,421,227.00	416,190,912.16	104,047,728.04
公允价值变动	-	-	1,067,061.84	266,765.46
递延收益	120,697,493.90	30,174,373.48	-	-
未实现保理收益	22,623,351.20	5,655,837.80	655,010.52	163,752.63
其他	1,441,671.88	360,417.97	1,218,429.60	304,607.40
	<u>1,759,624,532.01</u>	<u>425,451,852.84</u>	<u>920,374,592.82</u>	<u>222,290,712.58</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

20. 递延所得税资产/负债（续）

	2020年		2019年	
	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
递延所得税负债				
非同一控制下企业合并资产评估增值	74,869,859.08	18,717,464.77	78,964,480.04	19,741,120.01
合同取得成本	20,185,696.72	5,046,424.18	-	-
折旧与摊销差异	1,857,218.12	464,304.54	2,823,350.56	705,837.64
股权处置收益	1,332,770,939.64	333,192,734.91	-	-
	<u>1,429,683,713.56</u>	<u>357,420,928.40</u>	<u>81,787,830.60</u>	<u>20,446,957.65</u>

递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

	2020年		2019年	
	抵销金额	抵销后余额	抵销金额	抵销后余额
递延所得税资产	<u>(29,984,640.95)</u>	<u>395,467,211.89</u>	-	<u>222,290,712.58</u>
递延所得税负债	<u>(29,984,640.95)</u>	<u>327,436,287.45</u>	-	<u>20,446,957.65</u>

未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损如下：

	2020年	2019年
可抵扣暂时性差异		
资产减值准备	182,849,208.86	132,010,767.05
可抵扣亏损	<u>2,268,380,390.11</u>	<u>1,902,360,231.27</u>
	<u>2,451,229,598.97</u>	<u>2,034,370,998.32</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
财务报表附注（续）
2020年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

20. 递延所得税资产/负债（续）

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2020年	2019年
无期限(注1)	312,901,121.85	261,620,197.19
2020年	344,590,674.93	382,336,772.11
2021年	154,610,339.00	178,843,896.50
2022年	167,701,070.85	201,156,661.90
2023年	296,081,285.76	329,672,488.38
2024年	509,948,007.94	548,730,215.19
2025年	380,245,546.71	-
2026-2029年	102,302,343.07	-
	<u>2,268,380,390.11</u>	<u>1,902,360,231.27</u>

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

21. 其他非流动资产

	2020年	2019年
资产购置款(注1)	348,664,907.92	321,742,219.00
预付土地款	108,704,408.48	252,935,286.90
预付股权款	95,000,000.00	-
履约保证金	166,986,563.20	22,986,563.20
合同取得成本(注2)	1,844,795.92	-
其他	15,962,142.06	11,509,753.86
	<u>737,162,817.58</u>	<u>609,173,822.96</u>
减：坏账准备	<u>144,000.00</u>	-
	<u>737,018,817.58</u>	<u>609,173,822.96</u>

注1： 余额系本集团预付的资产购置款。

注2： 2020年与合同成本有关的资产具体情况如下：

	上年年末余额	会计政策变更	年初余额	本年增加	一年内到期部分重分类	年末余额
合同取得成本	-	3,953,961.92	3,953,961.92	1,844,795.92	3,953,961.92	1,844,795.92

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

22. 短期借款

	2020年	2019年
信用借款	2,752,911,991.69	1,251,721,729.16
保证借款（注）	<u>481,021,034.72</u>	<u>700,824,083.33</u>
	<u>3,233,933,026.41</u>	<u>1,952,545,812.49</u>

于2020年12月31日，上述借款的年利率为3.60%至4.79%（2019年12月31日：4.35%至5.40%）。

于2020年12月31日及2019年12月31日，本集团均无逾期的短期借款。

注：保证借款由南山控股提供担保。

23. 应付票据

	2020年	2019年
商业承兑汇票	110,642,716.47	70,256,369.76
银行承兑汇票	<u>25,045,737.56</u>	<u>112,400,005.12</u>
	<u>135,688,454.03</u>	<u>182,656,374.88</u>

于2020年12月31日，无到期未付的应付票据余额（2019年12月31日：无）。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

24. 应付账款

	2020年	2019年
应付地价款	-	1,259,036,796.29
应付材料及工程款	<u>1,823,447,692.81</u>	<u>794,044,242.89</u>
	<u>1,823,447,692.81</u>	<u>2,053,081,039.18</u>

于2020年12月31日，账龄超过1年的重要应付账款列示如下：

	应付金额	未偿还原因
供应商 1	12,000,000.00	未结算
供应商 2	7,127,406.75	工程尾款（质保金）
供应商 3	6,600,078.65	工程尾款（质保金）

25. 预收款项

	2020年	2019年
货款	-	70,398,563.13
租金	6,478,064.14	16,126,423.23
购房款	-	6,047,456,587.81
物业管理费	<u>-</u>	<u>22,358,042.42</u>
	<u>6,478,064.14</u>	<u>6,156,339,616.59</u>

于 2020 年 12 月 31 日，无账龄超过 1 年的重要预收款项。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

26. 合同负债

	2020年
房地产销售合同	5,891,353,785.24
货物销售合同	95,941,921.34
服务合同	53,077,520.24
	<u>6,040,373,226.82</u>

房地产销售合同预收房款分项目明细如下：

项目	2020年12月31日	2020年1月1日	竣工时间	预售比例
南山·维拉	636,988.20	1,907,534,835.78	2020年11月	100%
南山·新程	52,486,562.39	518,477,388.99	2020年12月	94%
南山·白鹤天池	437,076,342.14	501,088,428.44	2020年11月	73%
南山·空港新城	9,118,631.19	30,028,389.91	2019年9月	89%
南山·合肥新展	6,016,218.39	839,926,306.42	2020年3月	99%
南山·柠府	-	913,030.10	2018年12月	100%
南山·梅溪一方	1,296,656,331.90	1,323,250,433.94	2020年12月	81%
海祥阁	6,916,230.28	426,906,496.34	2020年8月	97%
车联网小镇	1,172,475,022.94	-	2021年11月	44%
南山·浒茂	150,502,821.22	-	2022年11月	9%
南山·瀛洲府	258,952,904.59	-	2021年5月	37%
南山·枫桥	749,447,360.18	-	2020年8月	95%
南山·旭南	704,841,133.94	-	2021年12月	79%
南山·光谷府	859,471,582.50	-	2021年12月	51%
南山·天樾	135,618,755.22	-	2022年12月	15%
德阳科技岛一期	32,869,900.16	-	2020年10月	59%
长三角国际影视中心	18,267,000.00	-	2022年6月	17%
	<u>5,891,353,785.24</u>	<u>5,548,125,309.92</u>		

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

27. 应付职工薪酬

2020年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	115,525,975.03	773,136,713.01	736,284,608.00	152,378,080.04
离职后福利(设定提存计划)	632,029.56	15,336,878.30	15,519,851.77	449,056.09
辞退福利	10,054,329.41	37,541,111.39	36,937,638.01	10,657,802.79
	<u>126,212,334.00</u>	<u>826,014,702.70</u>	<u>788,742,097.78</u>	<u>163,484,938.92</u>

2019年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	94,006,029.12	687,288,381.92	665,768,436.01	115,525,975.03
离职后福利(设定提存计划)	525,791.32	47,322,131.90	47,215,893.66	632,029.56
辞退福利	6,962,284.02	25,370,755.05	22,278,709.66	10,054,329.41
	<u>101,494,104.46</u>	<u>759,981,268.87</u>	<u>735,263,039.33</u>	<u>126,212,334.00</u>

短期薪酬如下：

2020年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	95,661,381.62	679,359,700.92	645,338,953.40	129,682,129.14
职工福利费	585,409.90	36,274,267.21	31,274,190.12	5,585,486.99
社会保险费	116,972.43	14,553,657.53	14,549,324.74	121,305.22
其中：医疗保险费	68,214.55	12,833,525.28	12,811,771.36	89,968.47
工伤保险费	36,812.56	143,059.75	167,244.19	12,628.12
生育保险费	11,945.32	1,577,072.50	1,570,309.19	18,708.63
住房公积金	299,503.77	28,964,581.39	28,799,266.82	464,818.34
工会经费和职工教育经费	18,862,147.67	11,498,447.94	14,339,060.90	16,021,534.71
其他短期薪酬	559.64	2,486,058.02	1,983,812.02	502,805.64
	<u>115,525,975.03</u>	<u>773,136,713.01</u>	<u>736,284,608.00</u>	<u>152,378,080.04</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

27. 应付职工薪酬（续）

短期薪酬如下（续）：

2019年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	75,333,565.20	603,987,867.77	583,660,051.35	95,661,381.62
职工福利费	177,938.92	26,894,463.55	26,486,992.57	585,409.90
社会保险费	141,441.04	16,874,051.03	16,898,519.64	116,972.43
其中：医疗保险费	93,130.66	14,113,154.80	14,138,070.91	68,214.55
工伤保险费	29,538.48	1,160,771.82	1,153,497.74	36,812.56
生育保险费	18,771.90	1,600,124.41	1,606,950.99	11,945.32
住房公积金	158,045.11	27,147,345.11	27,005,886.45	299,503.77
工会经费和职工教育经费	18,193,760.06	10,145,942.72	9,477,555.11	18,862,147.67
其他短期薪酬	1,278.79	2,238,711.74	2,239,430.89	559.64
	<u>94,006,029.12</u>	<u>687,288,381.92</u>	<u>665,768,436.01</u>	<u>115,525,975.03</u>

设定提存计划如下：

2020年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险费	408,980.42	7,546,660.91	7,828,179.01	127,462.32
失业保险费	7,753.46	104,458.65	109,225.61	2,986.50
企业年金缴费	215,295.68	7,685,758.74	7,582,447.15	318,607.27
	<u>632,029.56</u>	<u>15,336,878.30</u>	<u>15,519,851.77</u>	<u>449,056.09</u>

2019年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险费	394,613.09	39,691,798.96	39,677,431.63	408,980.42
失业保险费	10,971.59	1,090,567.12	1,093,785.25	7,753.46
企业年金缴费	120,206.64	6,539,765.82	6,444,676.78	215,295.68
	<u>525,791.32</u>	<u>47,322,131.90</u>	<u>47,215,893.66</u>	<u>632,029.56</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

28. 应交税费

	2020年	2019年
增值税	82,467,757.78	33,100,127.34
教育费附加	2,415,024.55	1,693,929.18
城市维护建设税	5,318,922.89	3,509,737.06
土地增值税	778,119,384.48	422,192,547.48
地方教育费附加	1,403,254.29	897,711.75
房产税	18,096,567.16	13,197,944.67
土地使用税	14,501,634.69	10,131,587.88
印花税	3,083,467.53	1,168,366.06
企业所得税	381,310,294.45	179,420,595.16
代扣代缴税费	7,697,849.59	2,786,792.02
其他	3,972,488.62	2,078,111.47
	<u>1,298,386,646.03</u>	<u>670,177,450.07</u>

29. 其他应付款

	2020年	2019年
应付股利	111,731,154.44	11,173,410.24
其他应付款	3,498,929,664.28	3,346,044,386.83
	<u>3,610,660,818.72</u>	<u>3,357,217,797.07</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

29. 其他应付款（续）

应付股利

	2020年	2019年
应付子公司少数股东股利	<u>111,731,154.44</u>	<u>11,173,410.24</u>

其他应付款

	2020年	2019年
押金质保金	272,673,795.45	271,263,559.24
关联方往来款	472,109,972.81	544,698,432.78
合作方往来款	620,005,784.26	902,282,784.26
工程设备款	1,686,942,128.09	1,381,430,662.85
股权收购款	209,735,058.13	90,000,000.00
其他暂收待付款项	<u>237,462,925.54</u>	<u>156,368,947.70</u>
	<u>3,498,929,664.28</u>	<u>3,346,044,386.83</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

29. 其他应付款（续）

其他应付款（续）

于2020年12月31日，账龄超过1年的重要其他应付款如下：

	应付金额	未偿还原因
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1	67,205,693.73	未达到支付条件
往来单位2	25,370,463.93	未达到支付条件
往来单位3	18,713,605.74	未达到支付条件
往来单位4	17,310,547.60	未达到支付条件

30. 一年内到期的非流动负债

	2020年	2019年
一年内到期的应付债券	400,755,619.17	85,000.00
一年内到期的其他非流动负债	244,105,199.57	515,140,284.36
一年内到期的长期借款	858,405,271.35	1,960,866,139.42
	<u>1,503,266,090.09</u>	<u>2,476,091,423.78</u>

31. 其他流动负债

	2020年	2019年
关联方借款	3,301,015,207.28	3,060,180,443.68
待转销项税（注）	496,229,886.18	-
	<u>3,797,245,093.46</u>	<u>3,060,180,443.68</u>

注：待转销项税主要为本集团房地产销售中随预收房款收取的增值税销项税。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

32. 长期借款

	2020年	2019年
质押借款(注1)	230,781,512.50	100,000,000.00
抵押借款(注2)	4,043,421,007.04	897,797,478.07
保证借款(注3)	3,392,200,904.81	3,011,466,460.35
信用借款	4,761,845,741.39	4,132,342,746.44
	<u>12,428,249,165.74</u>	<u>8,141,606,684.86</u>
减：一年内到期的长期借款	<u>858,405,271.35</u>	<u>1,960,866,139.42</u>
	<u>11,569,843,894.39</u>	<u>6,180,740,545.44</u>

于2020年12月31日，上述借款的年利率为3.85%至5.46%（2019年12月31日：3.60%至10.45%）。

注1：质押借款以本公司之子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。境内存单质押情况详见附注五、63。

注2：抵押借款的抵押情况详见附注五、63。

注3：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。

33. 应付债券

	2020年	2019年
资产支持票据（CMBN）(注1)	1,325,709,517.46	-
商业抵押贷款支持证券（CMBS）(注2)	1,690,844,015.36	1,694,750,000.00
资产支持票据（ABN）	385,000,000.00	385,000,000.00
	<u>3,401,553,532.82</u>	<u>2,079,750,000.00</u>
减：一年内到期的应付债券	<u>400,755,619.17</u>	<u>85,000.00</u>
	<u>3,000,797,913.65</u>	<u>2,079,665,000.00</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
财务报表附注（续）
2020年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

33. 应付债券（续）

于2020年12月31日，应付债券余额列示如下：

债券名称	面值	发行日期	期限	发行金额	年初余额	本年发行	本年计提利息	折溢价摊销	本年偿还	应付利息	重分类至一年内到期	年末余额
资产支持票据（CMBN）	1,330,000,000.00	2020/4/15	18年	1,327,340,000.00	-	1,327,340,000.00	36,694,005.46	113,898.29	2,000,000.00	255,619.17	7,255,619.17	1,318,453,898.29
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	-	89,480,915.08	(3,820,984.64)	85,000.00	-	8,500,000.00	1,682,344,015.36
资产支持票据（ABN）	385,000,000.00	2018/12/27	3年	385,000,000.00	385,000,000.00	-	22,221,966.44	-	-	-	385,000,000.00	-
小计	3,414,000,000.00			3,411,340,000.00	2,079,750,000.00	1,327,340,000.00	148,396,886.98	(3,707,086.35)	2,085,000.00	255,619.17	400,755,619.17	3,000,797,913.65

于2019年12月31日，应付债券余额列示如下：

债券名称	面值	发行日期	期限	发行金额	年初余额	本年发行	本年计提利息	折溢价摊销	本年偿还	重分类至一年内到期	年末余额
商业抵押贷款支持证券（CMBS）	1,699,000,000.00	2019/1/18	18年	1,699,000,000.00	-	1,699,000,000.00	86,435,005.49	-	4,250,000.00	85,000.00	1,694,665,000.00
资产支持票据（ABN）	385,000,000.00	2018/12/27	3年	385,000,000.00	385,000,000.00	-	21,175,000.00	-	-	-	385,000,000.00
七年债券（品种二）	500,000,000.00	2012/4/10	7年	491,950,000.00	499,262,510.48	-	9,299,041.67	387,489.52	499,650,000.00	-	-
七年债券（品种三）	570,000,000.00	2012/12/17	7年	570,000,000.00	559,989,000.00	-	30,748,995.94	-	559,989,000.00	-	-
小计	3,154,000,000.00			3,145,950,000.00	1,444,251,510.48	1,699,000,000.00	147,658,043.10	387,489.52	1,063,889,000.00	85,000.00	2,079,665,000.00

注1：2020年度，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2,660,000.00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。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

34. 长期应付款

	2020年		2019年	
专项应付款	<u>3,162,963.90</u>		<u>3,162,963.90</u>	
2020年				
	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
搬迁补偿款	<u>3,162,963.90</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,162,963.90</u>
2019年				
	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
搬迁补偿款	<u>3,489,195.69</u>	<u>-</u>	<u>326,231.79</u>	<u>3,162,963.90</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

35. 预计负债

2020年

	年初余额	本年减少	年末余额
售后回购准备金	<u>438,033.74</u>	<u>438,033.74</u>	<u>-</u>

2019年

	年初余额	本年减少	年末余额
未决诉讼	3,590,388.27	3,590,388.27	-
售后回购准备金	<u>438,033.74</u>	<u>-</u>	<u>438,033.74</u>
	<u>4,028,422.01</u>	<u>3,590,388.27</u>	<u>438,033.74</u>

36. 递延收益

2020年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
与资产相关的政府补助	<u>169,260,432.93</u>	<u>189,537,012.00</u>	<u>8,661,834.24</u>	<u>350,135,610.69</u>

2019年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
与资产相关的政府补助	<u>159,705,484.05</u>	<u>15,730,000.00</u>	<u>6,175,051.12</u>	<u>169,260,432.93</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

36. 递延收益（续）

于2020年12月31日，涉及政府补助的负债项目如下：

	年初余额	本年新增	本年计入 其他收益	本年处置子公司	年末余额	与资产/ 收益相关
滨港宝湾物流园工程(注1)	70,141,333.28	-	2,418,666.72	-	67,722,666.56	与资产相关
武汉宝湾物流园工程(注2)	43,517,864.41	-	1,577,071.56	-	41,940,792.85	与资产相关
中央车购税补助资金(注3)	24,097,220.68	-	833,333.28	-	23,263,887.40	与资产相关
绍兴宝湾物流园工程(注4)	10,120,833.29	-	350,000.04	-	9,770,833.25	与资产相关
政策性搬迁之资产购置补助 (注5)	4,072,987.98	-	382,312.44	-	3,690,675.54	与资产相关
广州宝湾A区物流园工程	1,125,000.00	-	-	1,125,000.00	-	与资产相关
贵阳双龙宝湾华业园区工程 (注6)	15,336,750.04	23,626,200.00	1,166,054.02	-	37,796,896.02	与资产相关
环保设备补贴款	848,443.25	-	118,827.24	-	729,616.01	与资产相关
武汉鄂州物流园工程(注7)	-	30,000,000.00	527,607.18	-	29,472,392.82	与资产相关
西彭宝湾物流园工程(注8)	-	6,885,840.00	115,083.66	-	6,770,756.34	与资产相关
博世智能创新中心补助金(注9)	-	5,745,372.00	47,878.10	-	5,697,493.90	与资产相关
车联网小镇建设资金(注10)	-	111,000,000.00	-	-	111,000,000.00	与资产相关
专项产业发展资金(注11)	-	12,279,600.00	-	-	12,279,600.00	与资产相关
	<u>169,260,432.93</u>	<u>189,537,012.00</u>	<u>7,536,834.24</u>	<u>1,125,000.00</u>	<u>350,135,610.69</u>	

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

36. 递延收益（续）

于2019年12月31日，涉及政府补助的负债项目如下：

	年初余额	本年新增	本年计入 其他收益	年末余额	与资产/ 收益相关
滨港宝湾物流园工程(注1)	72,560,000.00	-	2,418,666.72	70,141,333.28	与资产相关
武汉宝湾物流园工程(注2)	45,094,936.03	-	1,577,071.62	43,517,864.41	与资产相关
中央车购税补助资金(注3)	24,930,555.56	-	833,334.88	24,097,220.68	与资产相关
绍兴宝湾物流园工程(注4)	10,500,000.00	-	379,166.71	10,120,833.29	与资产相关
政策性搬迁之资产购置补助(注5)	4,452,721.97	-	379,733.99	4,072,987.98	与资产相关
广州宝湾A区物流园工程	1,200,000.00	-	75,000.00	1,125,000.00	与资产相关
贵阳双龙宝湾华业园区工程(注6)	-	15,730,000.00	393,249.96	15,336,750.04	与资产相关
环保设备补贴款	967,270.49	-	118,827.24	848,443.25	与资产相关
	<u>159,705,484.05</u>	<u>15,730,000.00</u>	<u>6,175,051.12</u>	<u>169,260,432.93</u>	

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

36. 递延收益（续）

- 注 1：系本集团之子公司天津滨港宝湾国际物流有限公司根据滨海新区财政局《关于申报第四批现代服务业综合试点项目的通知》收到的现代服务业综合试点项目专项资金；
- 注 2：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；
- 注 7：系本集团之子公司武汉宝湾物流鄂州有限公司根据《交通运输部关于安排鄂州葛店宝湾物流中心项目建设资金的函》（交规划函[2020]190 号）收到的建设资金，用于物流园区建设；
- 注 8：系本集团之子公司重庆西彭宝湾国际物流有限公司根据《九龙坡区政府专题会议纪要[2017-39]号》收到的产业扶持资金，主要用于物流园区建设；
- 注 9：系本集团之子公司深南（无锡）车联网有限公司根据《关于博世智能网联创新中心补助的申请》收到的创新中心建设费；
- 注 10：系本集团之子公司深南（无锡）车联网有限公司根据《关于深南（无锡）车联网有限公司 XDG-2019-9 号地块开发项目核准的批复》（锡商许可【2019】73 号）收到的车联网小镇建设费；
- 注 11：系本集团之子公司重庆南山国际汽车港发展有限公司根据《重庆南山国际汽车港项目投资补充协议》收到的专项产业发展资金，用于重庆汽车小镇的建设。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

37. 其他非流动负债

	2020年	2019年
关联方借款	3,630,934,396.10	3,442,311,017.72
逾期补偿款	142,375,441.60	190,681,395.00
预收租金	10,970,153.70	12,319,504.86
其他	1,202,853.01	899,741.82
	<u>3,785,482,844.41</u>	<u>3,646,211,659.40</u>
减：一年到期其他非流动负债	<u>244,105,199.57</u>	<u>515,140,284.36</u>
	<u>3,541,377,644.84</u>	<u>3,131,071,375.04</u>

38. 股本

2020年

	年初余额	其他	年末余额
有限售条件股：			
境内自然人持股	577,846.00	(180,271.00)	397,575.00
境内法人持股	<u>1,569,714,786.00</u>	-	<u>1,569,714,786.00</u>
	<u>1,570,292,632.00</u>	<u>(180,271.00)</u>	<u>1,570,112,361.00</u>
无限售条件股：			
人民币普通股	<u>1,137,489,881.00</u>	<u>180,271.00</u>	<u>1,137,670,152.00</u>
	<u>2,707,782,513.00</u>	-	<u>2,707,782,513.00</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
财务报表附注（续）
2020年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

38. 股本（续）

2019年

	年初余额	其他	年末余额
有限售条件股：			
境内自然人持股	650,346.00	(72,500.00)	577,846.00
境内法人持股	<u>1,569,714,786.00</u>	<u>-</u>	<u>1,569,714,786.00</u>
	<u>1,570,365,132.00</u>	<u>(72,500.00)</u>	<u>1,570,292,632.00</u>
无限售条件股：			
人民币普通股	<u>1,137,417,381.00</u>	<u>72,500.00</u>	<u>1,137,489,881.00</u>
	<u>2,707,782,513.00</u>	<u>-</u>	<u>2,707,782,513.00</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

39. 资本公积

2020年

	上年年末余额	同一控制下企业合并	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	2,328,417,781.59	-	2,328,417,781.59	-	-	2,328,417,781.59
同一控制下企业合并	627,216,030.21	218,574,912.83	845,790,943.04	-	326,100,000.00	519,690,943.04
资本公积转增股本	(290,000,000.00)	-	(290,000,000.00)	-	-	(290,000,000.00)
股份支付	8,572,068.99	-	8,572,068.99	11,362,736.12	-	19,934,805.11
其他(注)	(4,468,894.98)	-	(4,468,894.98)	-	5,675,349.63	(10,144,244.61)
	<u>2,669,736,985.81</u>	<u>218,574,912.83</u>	<u>2,888,311,898.64</u>	<u>11,362,736.12</u>	<u>331,775,349.63</u>	<u>2,567,899,285.13</u>

2019年

	上年年末余额	同一控制下企业合并	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	2,328,417,781.59	-	2,328,417,781.59	-	-	2,328,417,781.59
同一控制下企业合并	705,438,712.57	89,084,912.83	794,523,625.40	51,267,317.64	-	845,790,943.04
资本公积转增股本	(290,000,000.00)	-	(290,000,000.00)	-	-	(290,000,000.00)
股份支付	-	-	-	8,572,068.99	-	8,572,068.99
其他	(134,286.61)	-	(134,286.61)	-	4,334,608.37	(4,468,894.98)
	<u>2,743,722,207.55</u>	<u>89,084,912.83</u>	<u>2,832,807,120.38</u>	<u>59,839,386.63</u>	<u>4,334,608.37</u>	<u>2,888,311,898.64</u>

注：2020年，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5,675,349.63元。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

40. 其他综合收益

合并资产负债表中归属于母公司的其他综合收益累积余额：

	2020年 1月1日	增减变动	2020年 12月31日
应收款项融资信用减值准备	168,957.90	(103,907.37)	65,050.53
外币财务报表折算差额	652,079.14	-	652,079.14
	<u>821,037.04</u>	<u>(103,907.37)</u>	<u>717,129.67</u>

	2018年 12月31日	会计政策变更	2019年 1月1日	增减变动	2019年 12月31日
应收款项融资信用减值准备	-	161,709.59	161,709.59	7,248.31	168,957.90
外币财务报表折算差额	652,079.14	-	652,079.14	-	652,079.14
	<u>652,079.14</u>	<u>161,709.59</u>	<u>813,788.73</u>	<u>7,248.31</u>	<u>821,037.04</u>

其他综合收益发生额：

2020年

	税前发生额	减：前期计入 其他综合收益 当期转入损益	减：所得税	归属母公司	归属少数 股东权益
应收款项融资计提的信用减值损失	<u>(103,907.37)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(103,907.37)</u>	<u>-</u>

2019年

	税前发生额	减：前期计入 其他综合收益 当期转入损益	减：所得税	归属母公司	归属少数 股东权益
应收款项融资计提的信用减值损失	<u>7,248.31</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,248.31</u>	<u>-</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

41. 专项储备

2020年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
安全生产费	<u>4,439,824.24</u>	<u>1,436,793.30</u>	<u>1,178,950.64</u>	<u>4,697,666.90</u>

2019年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
安全生产费	<u>8,277,411.57</u>	<u>1,545,971.67</u>	<u>5,383,559.00</u>	<u>4,439,824.24</u>

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

2020年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	<u>299,401,667.94</u>	<u>29,591,004.78</u>	<u>-</u>	<u>328,992,672.72</u>

2019年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	<u>285,290,049.46</u>	<u>14,111,618.48</u>	<u>-</u>	<u>299,401,667.94</u>

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

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

43. 未分配利润

	2020年	2019年
调整前上年年末未分配利润	2,729,319,019.25	2,335,219,328.14
会计政策变更	25,075,090.91	8,288,989.78
同一控制下企业合并	7,449,765.67	3,896,342.28
调整后年初未分配利润	<u>2,761,843,875.83</u>	<u>2,347,404,660.20</u>
归属于母公司股东的净利润	1,300,694,643.97	403,475,743.20
减：提取法定盈余公积	29,591,004.78	14,111,618.48
分配股利	157,051,385.75	-
年末未分配利润	<u>3,875,896,129.27</u>	<u>2,736,768,784.92</u>

44. 营业收入及成本

	2020年		2019年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	11,158,164,743.70	7,997,012,131.38	7,076,398,271.37	4,836,427,819.19
其他业务	74,221,081.72	45,863,534.72	165,903,147.36	18,817,269.56
	<u>11,232,385,825.42</u>	<u>8,042,875,666.10</u>	<u>7,242,301,418.73</u>	<u>4,855,245,088.75</u>

营业收入按行业列示如下：

	2020年	2019年
房地产业务	8,756,726,889.84	5,017,665,081.82
仓储物流业务	1,189,671,137.09	965,991,170.20
产城综合开发业务	36,012,084.95	9,760,614.20
制造业业务	1,049,769,892.62	1,087,429,864.16
其他业务	200,205,820.92	161,454,688.35
	<u>11,232,385,825.42</u>	<u>7,242,301,418.73</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

44. 营业收入及成本（续）

与客户之间合同产生的营业收入分解情况如下：

2020年

报告分部	房地产业务	仓储物流业务	产城综合开发业务	制造业业务	其他业务	合计
主要经营地区						
中国大陆	8,731,238,169.81	471,284,552.94	22,767,268.83	607,321,409.34	100,379,745.76	9,932,991,146.68
其他国家或地区	-	-	-	440,936,809.96	-	440,936,809.96
	<u>8,731,238,169.81</u>	<u>471,284,552.94</u>	<u>22,767,268.83</u>	<u>1,048,258,219.30</u>	<u>100,379,745.76</u>	<u>10,373,927,956.64</u>
主要产品类型						
销售商品	8,594,452,717.44	62,760,827.35	9,690,959.55	1,020,090,477.21	24,629,030.80	9,711,624,012.35
提供劳务	123,646,969.81	400,291,043.38	5,951,482.36	9,117,812.34	49,075,554.68	588,082,862.57
其他业务	13,138,482.56	8,232,682.21	7,124,826.92	19,049,929.75	26,675,160.28	74,221,081.72
	<u>8,731,238,169.81</u>	<u>471,284,552.94</u>	<u>22,767,268.83</u>	<u>1,048,258,219.30</u>	<u>100,379,745.76</u>	<u>10,373,927,956.64</u>
收入确认时间						
在某一时点确认收入	8,607,591,200.00	70,993,509.56	16,815,786.47	1,039,140,406.96	51,304,191.08	9,785,845,094.07
在某一时段确认收入	123,646,969.81	400,291,043.38	5,951,482.36	9,117,812.34	49,075,554.68	588,082,862.57
	<u>8,731,238,169.81</u>	<u>471,284,552.94</u>	<u>22,767,268.83</u>	<u>1,048,258,219.30</u>	<u>100,379,745.76</u>	<u>10,373,927,956.64</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

44. 营业收入及成本（续）

当期确认的包括在合同负债年初账面价值中的收入如下：

	2020年
销售商品	4,916,092,423.32
提供劳务	<u>21,081,725.54</u>
	<u>4,937,174,148.86</u>

本集团与履约义务相关的信息如下：

房地产商品销售

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

其他商品销售

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

提供劳务服务

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

分摊至年末尚未履行（或部分未履行）履约义务的交易价格总额确认为收入的预计时间如下：

	2020年
1年以内	6,608,169,204.05
1年以上	<u>2,167,408,950.03</u>
	<u>8,775,578,154.08</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

45. 税金及附加

	2020年	2019年
土地增值税	371,620,539.26	222,494,386.90
城市维护建设税	25,071,619.68	13,675,703.39
教育费附加	12,410,826.76	7,532,559.06
地方教育费附加	7,297,714.30	3,993,361.26
印花税	17,197,243.98	10,215,843.04
房产税	71,733,078.54	59,989,944.88
土地使用税	42,435,647.69	35,080,323.61
车船使用税	85,921.10	75,361.02
其他	1,882,693.58	2,011,131.92
	<u>549,735,284.89</u>	<u>355,068,615.08</u>

46. 销售费用

	2020年	2019年
职工薪酬	58,270,882.46	67,818,475.95
广告宣传费	72,888,830.61	40,115,068.86
代理中介费	68,079,830.14	69,001,344.40
咨询顾问费	29,450,017.13	8,864,084.50
市场开拓费	7,012,902.18	7,630,619.04
房租水电费	6,153,265.89	11,537,918.43
差旅费	2,508,242.65	4,968,952.13
折旧及摊销	3,469,833.75	3,521,645.89
物料消耗费	261,319.24	3,863,296.66
汽车使用费	953,635.40	1,509,192.40
办公费	2,404,286.48	1,176,394.39
邮电通讯费	1,158,018.75	972,157.65
其他销售费用	29,736,112.96	29,515,933.36
	<u>282,347,177.64</u>	<u>250,495,083.66</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

47. 管理费用

	2020年	2019年
职工薪酬	526,341,414.00	425,307,601.69
折旧	27,421,589.96	25,443,407.56
无形资产摊销	58,026,330.15	47,728,387.39
办公费	5,961,987.54	5,203,585.59
房租水电费	38,394,381.27	37,996,371.37
汽车费用	9,933,194.04	10,729,559.41
业务招待费	31,990,028.28	25,210,792.54
差旅费	14,929,349.87	18,096,469.11
邮电通讯费	4,518,105.96	4,357,518.50
顾问咨询费	37,582,162.69	35,572,318.07
宣传费	1,794,639.73	2,548,595.62
其他管理费用	42,913,501.64	26,655,850.67
	<u>799,806,685.13</u>	<u>664,850,457.52</u>

48. 研发费用

	2020年	2019年
人工费用	17,754,314.60	17,316,954.63
直接投入	3,223,720.21	2,726,810.08
资产折旧	396,274.82	377,721.80
资产摊销	1,225,701.60	1,225,701.60
长期待摊费用摊销	1,350,524.51	1,511,079.88
其他相关费用	3,360,085.19	2,098,477.01
	<u>27,310,620.93</u>	<u>25,256,745.00</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

49. 财务费用

	2020年	2019年
利息支出	1,160,425,227.62	718,444,808.48
其中：		
银行及关联方计息借款	1,012,028,340.64	570,516,443.23
融资租赁	-	270,322.15
债券利息支出	148,396,886.98	147,658,043.10
减：利息收入	68,940,194.54	59,285,860.56
减：利息资本化金额	520,364,142.41	272,187,348.80
汇兑收益	7,150,296.94	(6,528,768.29)
手续费及其他	17,256,310.63	7,379,489.20
债券折价摊销	37,126.58	387,489.52
	<u>595,564,624.82</u>	<u>388,209,809.55</u>

借款费用资本化金额已计入在建工程及存货。

50. 其他收益

	2020年	2019年
与日常经营活动相关的政府补助	29,245,224.52	20,285,558.20
增值税加计抵减税收优惠	4,642,424.10	2,233,862.05
	<u>33,887,648.62</u>	<u>22,519,420.25</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
财务报表附注（续）
2020年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

50. 其他收益（续）

与日常活动相关的政府补助如下：

	2020年	2019年	与资产/ 收益相关
财政扶持奖励	15,222,600.74	9,690,271.30	与收益相关
物流园专项建设奖励	6,154,483.18	4,843,155.01	与资产相关
新型墙体材料销售增值税即征即退	2,114,225.58	3,823,889.35	与收益相关
中央车购税补助资金补助	833,333.28	833,334.88	与资产相关
政策性搬迁之资产购置补助	382,312.44	379,733.99	与资产相关
环保设备补贴款	118,827.24	118,827.24	与资产相关
防疫补贴	1,696,957.48	-	与收益相关
博世智能创新中心补助金	47,878.10	-	与资产相关
其他	2,674,606.48	596,346.43	与收益相关
	<u>29,245,224.52</u>	<u>20,285,558.20</u>	

51. 投资收益

	2020年	2019年
权益法核算的长期股权投资收益	33,482,203.49	5,004,880.02
债权投资在持有期间取得的投资收益	92,526,852.84	16,652,380.14
处置子公司产生的投资收益（注1）	1,248,151,604.51	12,612,896.09
处置股权投资产生的投资收益	29,123,329.01	3,930,754.31
享有控制权后原有股权按公允价值重新计量的利得（注2）	566,784.92	-
处置金融资产产生的投资收益	100,250.00	-
	<u>1,403,951,024.77</u>	<u>38,200,910.56</u>

注 1：处置子公司产生的投资收益详见附注六、3。

注 2：系成都龙泉持有成都青白江 33%股权按公允价值计量确认的投资收益，详见附注六、1。

52. 公允价值变动损失

	2020年	2019年
其他非流动金融资产	<u>(1,490,186.36)</u>	<u>(1,067,061.82)</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

53. 信用减值损失

	2020年	2019年
应收票据坏账损失	81,309.95	84,903.75
应收账款坏账损失	(36,018,909.96)	(3,110,628.45)
其他应收款坏账损失	429,169.91	(1,543,836.85)
长期应收款减值损失	(9,015.62)	(3,228.05)
应收款项融资坏账损失	103,907.36	(7,248.31)
一年内到期的非流动资产减值损失	(8,797.19)	(1,346.95)
其他流动资产减值损失	918,234.98	(280,780.92)
其他非流动资产减值损失	(144,000.00)	-
	<u>(34,648,100.57)</u>	<u>(4,862,165.78)</u>

54. 资产减值损失

	2020年	2019年
存货跌价损失	(11,603,107.88)	(9,273,846.31)
固定资产减值损失	(41,745,543.96)	(215,391.88)
在建工程减值损失	(1,916,812.00)	-
	<u>(55,265,463.84)</u>	<u>(9,489,238.19)</u>

55. 资产处置收益/（损失）

	2020年	2019年
固定资产处置收益/(损失)	13,476,898.71	(705,501.59)
无形资产处置收益	14,187,884.22	-
	<u>27,664,782.93</u>	<u>(705,501.59)</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

56. 营业外收入

	2020年	2019年	计入本年间非经常性损益
逾期补偿收入	48,305,953.40	22,881,767.40	48,305,953.40
违约金收入	6,730,928.77	13,931,631.89	6,730,928.77
罚款收入	434,876.73	1,602,721.67	434,876.73
赔偿费收入	337,923.56	2,908,352.21	337,923.56
其他收入	10,268,061.34	7,683,717.53	10,268,061.34
	<u>66,077,743.80</u>	<u>49,008,190.70</u>	<u>66,077,743.80</u>

57. 营业外支出

	2020年	2019年	计入本年间非经常性损益
非流动资产毁损报废损失	325,335.68	223,616.80	325,335.68
公益性捐赠支出	853,909.05	124,441.39	853,909.05
赔偿费支出	2,340,258.85	4,038,460.73	2,340,258.85
罚款支出	3,141,239.99	2,503,640.18	3,141,239.99
违约金支出	57,960.94	154,329.01	57,960.94
其他	1,674,270.61	6,710,597.55	1,674,270.61
	<u>8,392,975.12</u>	<u>13,755,085.66</u>	<u>8,392,975.12</u>

58. 费用按性质分类

本集团营业成本、销售费用、管理费用、研发费用按照性质分类的补充资料如下：

	2020年	2019年
货物及服务成本	7,446,604,761.24	4,289,692,496.04
职工薪酬	837,804,437.73	759,981,268.87
折旧和摊销	472,573,030.30	408,722,463.46
其他	395,357,920.53	337,451,146.56
	<u>9,152,340,149.80</u>	<u>5,795,847,374.93</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

59. 所得税费用

	2020年	2019年
当期所得税费用	564,469,554.47	132,503,386.91
递延所得税费用	125,364,406.45	172,658,093.78
	<u>689,833,960.92</u>	<u>305,161,480.69</u>

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	2020年	2019年
利润总额	2,366,530,240.14	783,025,087.64
按法定税率计算的所得税费用(注1)	591,632,560.03	195,756,271.91
某些子公司适用不同税率的影响	14,308,714.32	3,280,682.86
对以前期间当期所得税的调整	(6,857,216.59)	805,834.31
归属于合营企业和联营企业的损益	(8,370,550.87)	(1,251,220.00)
不可抵扣的费用	8,018,220.73	5,783,669.34
利用以前年度可抵扣亏损及可抵扣暂时性差异	(14,635,263.13)	(17,519,953.40)
未确认的可抵扣暂时性差异的影响和可抵扣亏损	105,737,496.43	118,306,195.67
按本集团实际税率计算的所得税费用	<u>689,833,960.92</u>	<u>305,161,480.69</u>

注1： 本集团所得税按在中国境内取得的估计应纳税所得额及适用税率计提。源于其他地区应纳税所得的税项根据本集团经营所在国家/所受管辖区域的现行法律、解释公告和惯例，按照适用税率计算。

60. 每股收益

基本每股收益按照归属于本公司普通股股东的当期净利润，除以发行在外普通股的加权平均数计算。

	2020年 元/股	2019年 元/股
基本每股收益		
持续经营	<u>0.48</u>	<u>0.15</u>
稀释每股收益		
持续经营	<u>0.48</u>	<u>0.15</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

60 每股收益（续）

基本每股收益与稀释每股收益的具体计算如下：

	2020年	2019年
收益		
归属于本公司普通股股东的当期净利润	<u>1,300,694,643.97</u>	<u>403,475,743.20</u>
股份		
本公司发行在外普通股的加权平均数	<u>2,707,782,513</u>	<u>2,707,782,513</u>

61. 现金流量表项目注释

	2020年	2019年
收到其他与经营活动有关的现金		
利息收入	65,559,926.74	59,767,199.94
押金保证金	88,989,209.55	161,533,701.76
政府补助	211,245,402.28	26,107,805.56
逾期补偿款	-	213,563,162.40
暂收待付款	266,416,076.56	108,910,123.36
其他	<u>17,771,790.40</u>	<u>23,732,804.44</u>
	<u>649,982,405.53</u>	<u>593,614,797.46</u>
支付其他与经营活动有关的现金		
销售费用	194,421,729.80	178,969,771.14
管理费用	182,122,797.19	160,539,732.27
研发费用	6,583,805.40	4,825,287.09
押金保证金	251,540,925.35	40,614,690.95
应付暂收款	457,642,416.58	132,304,920.44
其他	<u>8,067,639.44</u>	<u>11,271,089.63</u>
	<u>1,100,379,313.76</u>	<u>528,525,491.52</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

61. 现金流量表项目注释（续）

	2020年	2019年
收到其他与投资活动有关的现金		
关联方往来款	254,341,128.63	-
施工保证金	6,288,108.69	3,315,192.70
收回代垫拆迁款	918,234,982.84	-
股权置换收到的现金	1,587,950,000.00	-
其他	13,571,560.00	-
	<u>2,780,385,780.16</u>	<u>3,315,192.70</u>
支付其他与投资活动有关的现金		
支付代垫拆迁款	-	279,935,923.00
关联方及合作方往来款	123,974,364.99	208,825,938.30
支付的土地保证金	42,800,000.00	-
预付股权收购款	95,000,000.00	-
其他	13,291,097.31	13,558,035.02
	<u>275,065,462.30</u>	<u>502,319,896.32</u>
收到其他与筹资活动有关的现金		
取得少数股东借款	143,423,000.00	902,282,784.26
商业承兑汇票贴现	800,000,000.00	500,000,000.00
	<u>943,423,000.00</u>	<u>1,402,282,784.26</u>
支付其他与筹资活动有关的现金		
偿还商业承兑汇票贴现款	800,000,000.00	500,000,000.00
借款担保保证金	-	100,000,000.00
取得少数股东股权支付的现金	20,110,800.00	16,351,342.00
赎回永续债本金	1,000,000,000.00	-
归还关联方及合作方借款	449,684,960.93	-
其他	17,539,890.72	26,115,743.00
	<u>2,287,335,651.65</u>	<u>642,467,085.00</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

62. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量：

	2020年	2019年
净利润	1,676,696,279.22	477,863,606.95
加：资产减值损失	55,265,463.84	9,489,238.19
信用减值损失	34,648,100.57	4,862,165.78
固定资产折旧	173,961,592.18	170,509,113.08
无形资产摊销	132,907,216.33	102,049,136.60
投资性房地产折旧及摊销	142,048,121.91	123,652,537.87
长期待摊费用摊销	23,656,099.88	12,511,675.91
处置固定资产、无形资产和其他 长期资产的（收益）/损失	(27,664,782.93)	705,501.59
非流动资产毁损报废损失	325,335.68	223,616.80
财务费用	664,504,819.36	447,493,011.35
投资收益	(1,403,951,024.77)	(38,200,910.56)
公允价值变动损失	1,490,186.36	-
递延所得税资产的（增加）/减少	(173,176,499.31)	173,504,882.15
递延所得税负债的增加/（减少）	298,630,966.15	(846,788.37)
存货的增加	(3,615,284,755.05)	(5,408,273,185.46)
经营性应收项目的增加	(511,940,212.90)	(176,521,186.05)
经营性应付项目的增加	1,131,558,011.67	1,768,212,867.29
经营活动产生的现金流量净额	<u>(1,396,325,081.81)</u>	<u>(2,332,764,716.88)</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

62. 现金流量表补充资料（续）

(1) 现金流量表补充资料（续）

不涉及现金的重大投资和筹资活动：

	2020年	2019年
销售商品、提供劳务收到的票据背书转让	<u>78,662,569.62</u>	<u>160,149,700.62</u>

现金及现金等价物净变动：

	2020年	2019年
现金的年末余额	7,978,163,132.26	6,577,203,783.93
减：现金的年初余额	<u>6,577,203,783.93</u>	<u>5,065,680,982.29</u>
现金及现金等价物净增加额	<u>1,400,959,348.33</u>	<u>1,511,522,801.64</u>

(2) 现金及现金等价物

	2020年	2019年
现金		
其中：库存现金	135,962.44	260,970.68
可随时用于支付的银行存款	<u>7,978,027,169.82</u>	<u>6,576,942,813.25</u>
年末现金及现金等价物余额	<u>7,978,163,132.26</u>	<u>6,577,203,783.93</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

63. 所有权或使用权受到限制的资产

	2020年	2019年
货币资金(注1)	366,897,452.79	240,681,707.80
投资性房地产(注2)	1,001,931,774.49	330,301,241.58
固定资产(注2)	420,094,010.09	170,315,816.30
无形资产(注2)	1,059,211,703.59	322,765,003.59
存货(注3)	<u>5,399,915,650.57</u>	<u>2,562,407,243.72</u>
	<u>8,248,050,591.53</u>	<u>3,626,471,012.99</u>

注1： 于2020年12月31日，受限制的货币资金主要包括工程保证金、履约保证金以及内保外贷质押存款保证金等共计人民币366,897,452.79元（2019年12月31日：人民币240,681,707.80元）。

注2： 于2020年12月31日，宝湾物流下属若干子公司将账面价值为人民币1,001,931,774.49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420,094,010.09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1,029,684,203.59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；深南（无锡）车联网有限公司将账面价值为人民币29,527,500.00元（2019年12月31日：无）的无形资产用于抵押借款。

注3： 于2020年12月31日，苏州浒茂置业有限公司、武汉南控房地产有限公司以及深南（无锡）车联网有限公司将账面价值为人民币5,399,915,650.57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。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

64. 外币货币性项目

	2020年			2019年		
	原币	汇率	折合人民币	原币	汇率	折合人民币
货币资金						
美元	6,318,794.00	6.5249	41,229,498.97	21,315,646.76	6.9762	148,702,214.93
欧元	359,089.20	8.0250	2,881,690.83	5,855,201.64	7.8155	45,761,328.42
港币	2,476,988.93	0.8416	2,084,633.88	2,647,217.20	0.8958	2,371,377.17
日元	4,028,289.00	0.0632	254,587.86	2,306,520.00	0.0641	147,847.93
澳元	15.63	5.0163	78.40	3,870.63	4.8843	18,905.32
英镑	919.17	8.8903	8,171.70	919.14	9.1501	8,410.22
应收账款						
美元	2,308,073.15	6.5249	15,059,946.50	1,467,311.73	6.9762	10,236,260.09
欧元	-	8.0250	-	685,690.13	7.8155	5,359,011.21
日元	61,057,146.00	0.0632	3,858,811.63	37,967,318.00	0.0641	2,433,705.08
其他应收款						
美元	113,017.10	6.5249	737,425.28	65,002.00	6.9762	453,466.95
港元	63,250.00	0.8416	53,231.20	156,120.00	0.8958	139,852.30
欧元	18,290.00	8.0250	146,777.25	24,431.82	7.8155	190,946.89
日元	-	0.0632	-	4,272,497.00	0.0641	273,867.06
应付账款						
美元	843,554.74	6.5249	5,504,110.32	487,170.94	6.9762	3,398,601.91
其他应付款						
美元	102,442.31	6.5249	668,425.83	424,190.06	6.9762	2,959,234.70
港元	39,045.00	0.8416	32,860.27	1,340,338.47	0.8958	1,200,675.20
欧元	404,073.74	8.0250	3,242,691.76	-	7.8155	-

六、 合并范围的变动

1. 非同一控制下企业合并

本集团下属子公司成都龙泉宝湾国际物流有限公司（以下简称“龙泉宝湾”）于2019年9月通过重庆产权交易所的竞价交易，以人民币14,372,353.45元的价格取得四川文轩宝湾供应链有限公司（以下简称“四川文轩”）持有的成都青白江33%股权，并作为有重大影响的联营公司核算。2020年9月，龙泉宝湾通过重庆产权交易所竞价交易，以人民币14,504,622.00元追加购买成都青白江33%股权。2020年9月29日，成都青白江完成工商变更登记，修改注册资本及股东股权比例等信息，并于2020年9月30日完成股权交割，本集团将股权交割日2020年9月30日确定为购买日。

龙泉宝湾通过分步收购实现了对成都青白江的控制：

取得时点	持有比例(%)	初始投资成本	取得方式	核算科目
2019年9月	33	14,372,353.45	购买	长期股权投资
2020年9月	33	14,504,622.00	购买	长期股权投资
	<u>66</u>	<u>28,876,975.45</u>		

六、 合并范围的变动（续）

1. 非同一控制下企业合并（续）

成都青白江的可辨认资产和负债于购买日的公允价值和账面价值如下：

	2020年9月30日 公允价值	2020年9月30日 账面价值
货币资金	357,758.37	357,758.37
其他应收款	40,250.97	40,250.97
其他流动资产	15,215,117.03	15,215,117.03
固定资产	4,944.84	4,944.84
在建工程	141,741,020.75	141,741,020.75
无形资产	41,336,328.81	34,601,564.27
递延所得税资产	888,391.43	888,391.43
其他非流动资产	120,000.00	120,000.00
短期借款	20,000,000.00	20,000,000.00
应付职工薪酬	56,291.10	56,291.10
应交税费	215,256.99	215,256.99
其他应付款	135,478,864.11	135,478,864.11
	<u>43,953,400.00</u>	<u>37,218,635.46</u>
少数股东权益	<u>14,944,156.00</u>	
	<u>29,009,244.00</u>	
合并成本		
其中：现金	14,504,622.00	
原持有股权在购买日的公允价值	<u>14,504,622.00</u>	（注）
	<u>29,009,244.00</u>	

注：购买日之前龙泉宝湾原持有成都青白江原 33%股权在购买日账面价值为人民币 13,937,837.08 元，该股权于购买日公允价值为人民币 14,504,622.00 元，按照公允价值重新计量所产生的利得金额人民币 566,784.92 元。

成都青白江自购买日起至本年末的经营成果和现金流列示如下：

	2020年9月30日至2020年 12月31日期间
营业收入	-
净亏损	(1,442,968.20)
现金流量净额	(186,976.68)

六、 合并范围的变动（续）

2. 同一控制下企业合并

2020年11月，本集团下属子公司深圳市中晖久鼎实业有限公司以自有资金人民币326,100,000.00元取得南山集团间接持股的全资子公司东莞南山轻型建材有限公司（以下简称“东莞轻型南山”）100%股权。由于合并前后合并双方均受南山集团控制且该控制并非暂时性，故本合并属同一控制下企业合并。股权交割、交易相关的工商登记备案手续和企业法人营业执照变更于2020年11月13日完成，故合并日确定为2020年11月13日。

	2020年1月1日至11月 13日期间	2019年度
营业收入	10,542,875.33	16,530,815.20
净利润/(亏损)	(1,180,505.99)	922,806.36
现金流量净额	(12,683,602.27)	13,920,938.37

东莞轻型南山在合并日及上一会计期间资产负债表日资产及负债的账面价值如下：

	2020年11月13日	2019年12月31日
货币资金	1,818,573.39	14,502,175.66
应收账款	10,042,217.05	4,510,780.95
预付款项	10,900.00	1,720,900.00
其他应收款	3,443,824.16	3,122,876.77
存货	168,357,619.05	166,647,619.05
其他流动资产	8,332,380.95	8,266,838.40
固定资产	63,923,437.65	69,184,644.39
长期待摊费用	287,844.00	-
短期借款	-	30,400,000.00
应付账款	4,595,375.77	7,063,883.10
应付职工薪酬	61,579.06	61,572.46
应交税费	586,342.63	113,342.07
其他应付款	3,969,326.28	4,292,359.09
其他流动负债	22,160,000.00	-
净资产合计	<u>224,844,172.51</u>	<u>226,024,678.50</u>
合并差额（计入权益）	<u>101,255,827.49</u>	
合并对价	<u>326,100,000.00</u>	

六、 合并范围的变动（续）

3. 处置子公司

	注册地	业务性质	本集团合计 持股比例 (%)	本集团合计享有的 表决权比例 (%)	不再成为 子公司原因
广州宝湾物流有限公司	广州	仓储物流业	100%	100%	注
明江（上海）国际物流有限公司	上海	仓储物流业	100%	100%	注

注：于 2020 年 6 月 2 日和 2020 年 6 月 23 日召开第五届董事会第三十五次会议和 2019 年度股东大会，审议通过了《关于控股子公司开展资产证券化的议案》，本集团之子公司宝湾物流以明江（上海）国际物流有限公司（以下简称“上海明江”）和广州宝湾物流有限公司（以下简称“广州宝湾”）持有的物流产业园，通过华泰证券(上海)资产管理有限公司(以下简称“华泰资管”)发起设立的专项计划发行资产支持证券（以下简称“专项计划”）。专项计划已于 2020 年 10 月 31 日取得深圳证券交易所出具的《关于华泰资管“华泰佳越-宝湾物流一期资产支持专项计划”符合深交所挂牌条件的无异议函》（深证函[2020]905 号，以下简称“《无异议函》”），《无异议函》批复的专项计划发行总额不超过人民币 18.5 亿元，应自无异议函出具之日起 12 个月内正式向深交所提交挂牌申请。该专项计划于 2020 年 12 月 18 日正式成立并发行证券。

本集团以自有资金约人民币 150,000,000.00 元认购了专项计划发行的权益级证券 20%的份额，占专项计划总体发行规模约 8%。此后，宝湾物流与专项计划签署了股权置换协议。根据协议，宝湾物流以其持有的广州宝湾和明江宝湾 100%的股权合计作价人民币 15.88 亿元置换专项计划持有的宝松物流科技（深圳）有限公司和宝埔物流科技（深圳）有限公司 100%的股权。同时，本集团与专项计划签署了一系列协议，对已转让的广州宝物和明江宝湾两个物流产业园进行日常的运营管理，并且对专项计划享有或承担其他若干权利和义务。

上述股权置换于 2020 年 12 月 18 日完成，本集团对广州宝湾和明江宝湾均不再拥有控制权，故自 2020 年 12 月 18 日起上述公司不再被纳入合并范围，本集团将股权置换的对价高于广州宝湾和明江宝湾账面净资产的差额人民币 1,248,151,604.51 元，确认为投资收益。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

六、 合并范围的变动（续）

3. 处置子公司（续）

广州宝湾相关财务信息列示如下：

	2020年12月18日	2019年12月31日
流动资产	6,276,657.19	35,174,277.38
非流动资产	341,971,522.07	354,605,434.30
流动负债	177,426,236.08	27,771,044.19
非流动负债	1,056,250.00	191,444,415.02
	<u>169,765,693.18</u>	<u>170,564,252.47</u>
处置损益	<u>486,334,306.82</u>	
处置对价	<u>656,100,000.00</u>	
		2020年1月1日至2020 年12月18日期间
营业收入		60,175,079.90
营业成本		23,066,580.69
净利润		13,921,870.59

六、 合并范围的变动（续）

3. 处置子公司（续）

明江宝湾相关财务信息列示如下：

	2020年12月18日	2019年12月31日
流动资产	3,183,985.46	6,559,243.11
非流动资产	221,857,823.38	227,329,264.78
流动负债	55,009,106.53	73,916,616.35
	<u>170,032,702.31</u>	<u>159,971,891.54</u>
处置损益	<u>761,817,297.69</u>	
处置对价	<u>931,850,000.00</u>	
		2020年1月1日至2020 年12月18日期间
营业收入		62,633,391.04
营业成本		13,092,809.01
净利润		32,537,286.58

六、 合并范围的变动（续）

4. 其他原因的合并范围变动

4.1 资产收购

本集团之子公司宝灏物流园管理（成都）有限公司于 2020 年 12 月 22 日以人民币 154,300,000.00 元向第三方企业广东和氏实业有限公司收购江门市宝鹤物流有限公司 100%的股权。

本集团之子公司践远投资（成都）有限公司于 2020 年 12 月 15 日以人民币 67,507,572.11 元向自然人陈明富、程玉莲收购武汉市沁园饮料有限公司 100%的股权。

本集团之子公司宝湾物流控股有限公司于 2020 年 11 月 5 日以人民币 195,000,000.00 元向中旺精密机械有限公司收购中旺精密机械（吴江）有限公司 100%股权。

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

4.2 注销子公司

本年度，因项目公司停止营业多年，经其董事会批准，本集团注销深圳南山开发置业有限公司、苏州南山置业有限公司、常熟雅致环保科技有限公司、长沙宝湾智能物流有限公司及漳州福美供应链管理有限公司。截止至 2020 年 12 月 31 日，该等公司已完成全部注销手续。

六、 合并范围的变动（续）

4. 其他原因的合并范围变动（续）

4.3 本年新纳入合并范围的子公司如下：

名称	新增方式
成都南横置业有限公司	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
南通旭南房地产开发有限公司	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
广东宝湾股权投资基金管理有限公司	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
宝湾供应链管理（杭州）有限公司	新设
上海南茂实业发展有限公司	新设
北辰宝湾国际物流（深圳）有限公司	新设
安徽赤湾东方供应链有限公司	新设
安徽赤湾智慧物流科技有限公司	新设
深南（无锡）车联网商业管理有限公司	新设
深圳市中晖久鼎实业有限公司	新设
深圳市中晖京和实业有限公司	新设
上海宝湾库迈企业管理有限公司	新设
天津北辰陆路港宝湾国际物流有限公司	新设
重庆南鑫汽车服务有限公司	新设
仲恺宝湾物流（深圳）有限公司	新设
惠州宝湾物流有限公司	新设
长沙光合商用商业管理有限公司	新设
宝灏物流园管理（成都）有限公司	新设
宝冷供应链（天津）有限公司	新设
贵阳观山湖宝湾物流有限公司	新设
成都南瑜置业有限公司	新设
重庆南昇汽车服务有限公司	新设
重庆香车文化创意有限公司	新设
宝湾产城发展（贵阳）有限公司	新设
宝松物流科技（深圳）有限公司	股权置换
宝埔物流科技（深圳）有限公司	股权置换
松湾产业园管理（深圳）有限公司	股权置换
埔湾产业园管理（深圳）有限公司	股权置换

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
财务报表附注（续）
2020年度

人民币元

七、 在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

本公司子公司的情况如下：

	主要 经营地	注册地	业务性质	注册资本	持股比例(%)	
					直接	间接
通过设立或投资等方式取得的子公司						
深圳雅致集成房屋有限公司	深圳	深圳	服务业	人民币200,000,000元	-	100.00
雅致集成房屋（廊坊）有限公司	廊坊	廊坊	制造业	美元8,000,000元	-	100.00
雅致集成房屋（苏州）有限公司	苏州	苏州	制造业	美元15,000,000元	-	100.00
武汉雅致集成房屋有限公司	武汉	武汉	制造业	人民币50,000,000元	-	100.00
西安雅致集成建筑有限公司	西安	西安	房地产业	人民币30,000,000元	-	100.00
雅致国际（香港）有限公司	香港	香港	服务业	港币200,000元	100.00	-
常熟雅致模块化建筑有限公司	常熟	常熟	制造业	人民币400,000,000元	-	100.00
深圳市雅致国际发展有限公司	深圳	深圳	服务业	人民币10,000,000元	-	100.00
东莞雅致集成房屋有限公司	东莞	东莞	制造业	人民币5,000,000元	-	100.00
合肥南山美食公园投资有限公司	合肥	合肥	房地产业	人民币30,000,000元	-	100.00
成都恒璟源投资咨询有限公司	成都	成都	服务业	人民币184,000,000元	-	100.00
深圳市绿建实业发展有限公司	深圳	深圳	制造业	人民币300,000,000元	100.00	-
苏州南山新程房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	人民币100,000,000元	-	100.00
合肥南山新展房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产业	人民币100,000,000元	-	100.00
广东雅致模块化建筑有限公司	佛山	佛山	制造业	人民币10,000,000元	-	100.00
德阳南控科技产业发展有限公司	德阳	德阳	综合开发	人民币100,000,000元	100.00	-
宝湾产城发展(深圳)有限公司	深圳	深圳	综合开发	人民币200,000,000元	100.00	-
宝湾产城发展(安徽)有限公司	合肥	合肥	综合开发	人民币300,000,000元	-	100.00
宝湾产城发展(无锡)有限公司	无锡	无锡	综合开发	人民币700,000,000元	-	100.00
深圳赤湾石油基地后勤服务有限公司	深圳	深圳	服务业	人民币30,000,000元	100.00	-
苏州南山新阳房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	人民币100,000,000元	-	100.00
苏州维科商业管理有限公司	苏州	苏州	服务业	人民币10,000,000元	-	100.00
长沙麓泽房地产有限公司	长沙	长沙	房地产业	人民币100,000,000元	-	100.00
宝湾产融控股(深圳)有限公司	深圳	深圳	金融业	人民币1,000,000元	100.00	-
淮安宝湾国际物流有限公司	淮安	淮安	仓储物流业	人民币60,000,000元	-	100.00
宝湾资本管理有限公司	天津	天津	金融业	人民币550,000,000元	100.00	-
宝湾冷链物流投资(深圳)有限公司	深圳	深圳	服务业	人民币150,000,000元	-	100.00
宝湾物流控股(深圳)有限公司	深圳	深圳	服务业	人民币10,000,000元	-	100.00
苏州浒茂置业有限公司	苏州	苏州	房地产业	人民币200,000,000元	-	55.00
福建南山纵横投资发展有限公司	福州	福州	房地产业	人民币200,000,000元	-	51.00
武汉南控房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产业	人民币100,000,000元	-	100.00
四川西部南山实业有限公司	成都	成都	房地产业	人民币300,000,000元	-	100.00
深南(无锡)车联网有限公司	无锡	无锡	文体娱乐业	人民币300,000,000元	-	100.00
成都青白江宝湾供应链管理有限公司	成都	成都	服务业	人民币100,000,000元	-	100.00
践远投资(成都)有限公司	成都	成都	投资	人民币100,000,000元	-	100.00
江苏宝湾智慧供应链管理有限公司	南京	南京	仓储物流业	人民币30,000,000元	-	70.00
以新投资(成都)有限公司	成都	成都	投资	人民币100,000,000元	-	100.00
宁波镇海宝湾国际物流有限公司	宁波	宁波	仓储物流业	人民币150,000,000元	-	100.00
重庆两江宝湾物流有限公司	重庆	重庆	仓储物流业	人民币150,000,000元	-	95.00
宝湾产城科技发展(南京)有限公司	南京	南京	服务业	人民币40,000,000元	-	90.00
大别山毕昇康养(英山)有限责任公司	英山	英山	服务业	人民币150,000,000元	-	65.00
宝湾产城科技发展(杭州)有限公司	杭州	杭州	服务业	人民币30,000,000元	-	65.00
湖州宝湾供应链管理有限公司	湖州	湖州	服务业	美元50,000,000元	-	100.00
宝湾库迈(上海)信息技术有限公司	上海	上海	服务业	人民币5,000,000元	-	100.00
浙江义乌宝湾国际物流有限公司	义乌	义乌	仓储物流业	人民币200,000,000元	-	100.00
成都宝湾物流资产管理公司	成都	成都	仓储物流业	人民币30,000,000元	-	70.00
重庆南山文化旅游有限公司	重庆	重庆	服务业	人民币20,000,000元	-	100.00
重庆南山汽车物流有限公司	重庆	重庆	仓储物流业	人民币10,000,000元	-	100.00
重庆南山汽车运动文化有限公司	重庆	重庆	批发零售业	人民币20,000,000元	-	100.00
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	人民币100,000,000元	-	60.00
上海策湾文化发展有限责任公司(注1)	上海	上海	批发零售业	人民币100,000,000元	-	50.00
苏州优品智授网络科技有限公司(注2)	苏州	苏州	仓储物流业	人民币39,593,900元	-	49.00
龙海市宝博智谷物流有限公司	龙海	龙海	仓储物流业	人民币60,000,000元	-	75.00
南山控股(香港)有限公司	香港	香港	投资业	美元100,000,000元	100.00	-
天津宝湾冷链物流有限公司	天津	天津	仓储物流业	人民币150,000,000元	-	100.00
广东宝湾股权投资基金管理有限公司	佛山	佛山	资本市场服务业	人民币100,000,000元	-	100.00
重庆香云置业有限公司	重庆	重庆	商务服务业	人民币200,000,000元	-	100.00

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
财务报表附注（续）
2020年度

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

本公司子公司的情况如下(续表):

	主要经 营地	注册地	业务性质	注册资本	持股比例(%)	
					直接	间接
通过设立或投资等方式取得的子公司(续)						
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	人民币1,000,000,000元	100.00	-
云泉居置业英山有限公司	黄冈	黄冈	商务服务业	人民币600,000,000元	-	65.00
碧泉园置业英山有限公司	黄冈	黄冈	商务服务业	人民币200,000,000元	-	65.00
南通旭南房地产开发有限公司	南通	南通	房地产业	人民币51,000,000元	-	100.00
成都南璋置业有限公司	成都	成都	商务服务业	人民币10,000,000元	-	100.00
成都香云山旅游文化发展有限公司	成都	成都	商务服务业	人民币10,000,000元	-	100.00
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	人民币5,000,000元	-	100.00
成都南横置业有限公司	成都	成都	房地产业	人民币100,000,000元	-	51.00
上海南茂实业发展有限公司	上海	上海	房地产业	人民币100,000,000元	-	100.00
深南（无锡）车联网商业管理有限公司	无锡	无锡	房地产业	人民币5,000,000元	-	100.00
深圳市中晖久鼎实业有限公司	深圳	深圳	资本市场服务	人民币5,000,000元	-	100.00
长沙光合商用商业管理有限公司	长沙	长沙	服务业	人民币10,000,000元	-	100.00
深圳市中晖京和实业有限公司	深圳	深圳	服务业	人民币3,000,000元	-	100.00
重庆南鑫汽车服务有限公司	重庆	重庆	服务业	人民币10,000,000元	-	100.00
重庆南昇汽车服务有限公司	重庆	重庆	服务业	人民币5,000,000元	-	100.00
重庆香车文化创意有限公司	重庆	重庆	文体娱乐业	人民币3,000,000元	-	100.00
上海宝湾库迈企业管理有限公司	上海	上海	服务业	人民币10,000,000元	-	100.00
宝松物流科技（深圳）有限公司	深圳	深圳	零售业	人民币1,000,000元	-	100.00
宝埔物流科技（深圳）有限公司	深圳	深圳	零售业	人民币1,000,000元	-	100.00
松湾产业园管理（深圳）有限公司	深圳	深圳	服务业	人民币1,000,000元	-	100.00
埔湾产业园管理（深圳）有限公司	深圳	深圳	服务业	人民币1,000,000元	-	100.00
宝源物流园管理（成都）有限公司	成都	成都	仓储物流业	人民币220,000,000元	-	99.29
仲恺宝湾物流（深圳）有限公司（注3）	深圳	深圳	仓储物流业	人民币115,000,000元	-	40.00
天津北辰陆路港宝湾国际物流有限公司	天津	天津	仓储物流业	人民币100,000,000元	-	95.00
宝冷供应链（天津）有限公司	天津	天津	仓储物流业	人民币10,000,000元	-	100.00
北辰宝湾国际物流（深圳）有限公司	深圳	深圳	仓储物流业	人民币100,000,000元	-	100.00
宝湾供应链管理（杭州）有限公司	杭州	杭州	服务业	人民币138,000,000元	-	100.00
安徽赤湾东方供应链有限公司	长丰	长丰	仓储物流业	人民币50,000,000元	-	100.00
安徽赤湾智慧物流科技有限公司	长丰	长丰	仓储物流业	人民币50,000,000元	-	100.00
贵阳观山湖宝湾物流有限公司	贵阳	贵阳	仓储物流业	人民币100,000,000元	-	100.00
中旺精密机械（吴江）有限公司	苏州	苏州	制造业	人民币162,300,000元	-	100.00
江门市宝鹤物流有限公司	鹤山	鹤山	仓储物流业	人民币154,300,000元	-	100.00
武汉市沁园饮料有限公司	武汉	武汉	制造业	人民币61,000,000元	-	100.00
宝湾产城发展（贵阳）有限公司	贵阳	贵阳	服务业	人民币100,000,000元	-	100.00
惠州宝湾物流有限公司	惠州	惠州	仓储物流业	人民币115,000,000元	-	40.00
非同一控制下企业合并取得的子公司						
成都雅致集成房屋有限公司	成都	成都	制造业	人民币30,000,000元	-	100.00
北京雅致模块化建筑有限公司	北京	北京	制造业	人民币10,000,000元	-	100.00
武汉光谷微电子股份有限公司	武汉	武汉	房地产业	人民币325,000,000元	-	69.23
成都青白江宝湾国际物流有限公司	成都	成都	仓储物流业	人民币100,000,000元	-	66.00
同一控制下企业合并取得的子公司						
华南建材（深圳）有限公司	深圳	深圳	制造业	人民币50,000,000元	-	100.00
深圳市南山房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产业	人民币1,550,000,000元	100.00	-
南通南山房地产开发有限公司	南通	南通	房地产业	人民币100,000,000元	-	100.00
上海新南山房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	人民币300,000,000元	80.00	-
苏州南山房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	人民币50,000,000元	-	100.00
惠州大亚湾南山房地产开发有限公司	惠州	惠州	房地产业	人民币20,000,000元	-	100.00
长沙南山房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产业	人民币50,000,000元	-	100.00
长沙南山新城房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产业	人民币50,000,000元	-	100.00
广州新康房地产开发有限公司	广州	广州	房地产业	美元11,200,000元	-	65.32
深圳市赤湾物业管理有限公司	深圳	深圳	房地产业	人民币5,000,000元	-	100.00
长沙南山天池房地产有限公司	长沙	长沙	房地产业	人民币100,000,000元	-	100.00
苏州南山新展房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	人民币150,000,000元	-	100.00
合肥维科商业管理有限公司	合肥	合肥	房地产业	人民币100,000,000元	-	100.00
苏州南山新吴房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	人民币100,000,000元	-	100.00
深圳市赤湾房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产业	人民币510,000,000元	-	50.98
武汉盘龙南山房地产有限公司	武汉	武汉	房地产业	人民币50,000,000元	-	100.00
宝湾物流控股有限公司	深圳	深圳	服务业	人民币2,500,000,000元	77.36	-

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
财务报表附注（续）
2020年度

人民币元

七、在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

本公司子公司的情况如下(续表):

同一控制下企业合并取得的子公司 (续)	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本	持股比例(%)	
					直接	间接
上海宝湾国际物流有限公司	上海	上海	仓储物流业	人民币160,000,000元	-	100.00
昆山宝湾国际物流有限公司	昆山	昆山	仓储物流业	人民币120,000,000元	-	100.00
天津宝湾国际物流有限公司	天津	天津	仓储物流业	人民币150,000,000元	-	100.00
天津市津南区宝湾国际物流有限公司	天津	天津	服务业	人民币35,000,000元	-	100.00
廊坊宝湾国际物流有限公司	廊坊	廊坊	仓储物流业	人民币90,000,000元	-	100.00
成都龙泉宝湾国际物流有限公司	成都	成都	仓储物流业	人民币100,000,000元	-	100.00
成都新都宝湾国际物流有限公司	成都	成都	仓储物流业	人民币60,000,000元	-	100.00
宝湾物流肥东有限公司	合肥	合肥	仓储物流业	人民币100,000,000元	-	100.00
西安宝湾国际物流有限公司	西安	西安	仓储物流业	人民币100,000,000元	-	100.00
咸阳宝湾国际物流有限公司	咸阳	咸阳	仓储物流业	人民币100,000,000元	-	100.00
青岛胶州宝湾国际物流有限公司	胶州	胶州	仓储物流业	人民币120,000,000元	-	100.00
无锡宝湾仓储设施有限公司	无锡	无锡	仓储物流业	人民币100,000,000元	-	100.00
宝湾物流（香港）有限公司	香港	香港	投资业	美元40,000元	-	100.00
中国汇通（香港）有限公司	香港	香港	投资业	港币1,000元	-	100.00
镇江深基地仓储有限公司	镇江	镇江	仓储物流业	港币160,000,000元	-	100.00
江阴宝湾国际物流有限公司	江阴	江阴	仓储物流业	美元60,000,000元	-	100.00
江苏宝湾国际物流有限公司	南京	南京	仓储物流业	美元35,000,000元	-	100.00
南通锡通宝湾物流有限公司	南通	南通	仓储物流业	美元38,000,000元	-	100.00
宝湾供应链管理（无锡）有限公司	无锡	无锡	仓储物流业	美元30,000,000元	-	100.00
嘉兴宝湾物流有限公司	嘉兴	嘉兴	仓储物流业	人民币100,000,000元	-	100.00
绍兴宝湾物流有限公司	绍兴	绍兴	仓储物流业	人民币100,000,000元	-	100.00
郑州宝湾国际物流有限公司	郑州	郑州	仓储物流业	人民币100,000,000元	-	80.00
三原宝湾国际物流有限公司	三原	三原	仓储物流业	人民币100,000,000元	-	100.00
重庆西彭宝湾国际物流有限公司	重庆	重庆	仓储物流业	人民币100,000,000元	-	100.00
嘉善宝湾物流有限公司	嘉兴	嘉兴	仓储物流业	人民币30,000,000元	-	100.00
北京空港宝湾国际物流有限公司	北京	北京	仓储物流业	人民币100,000,000元	-	100.00
浙江余姚宝湾国际物流有限公司	余姚	余姚	仓储物流业	人民币100,000,000元	-	100.00
佛山三水宝湾物流有限公司	佛山	佛山	仓储物流业	人民币100,000,000元	-	100.00
佛山南海宝湾物流有限公司	佛山	佛山	仓储物流业	人民币100,000,000元	-	100.00
长沙雨花宝湾物流有限公司	长沙	长沙	仓储物流业	人民币100,000,000元	-	100.00
重庆珞璜宝湾国际物流有限公司	重庆	重庆	仓储物流业	人民币80,000,000元	-	100.00
德清宝湾国际物流有限公司	湖州	湖州	仓储物流业	人民币50,000,000元	-	100.00
宝湾供应链管理（嘉兴）有限公司	嘉兴	嘉兴	仓储物流业	人民币230,000,000元	-	90.00
宁波宝湾国际物流有限公司	宁波	宁波	仓储物流业	人民币78,000,000元	-	100.00
长沙望城宝湾物流有限公司	长沙	长沙	仓储物流业	人民币100,000,000元	-	100.00
成都新津宝湾国际物流有限公司	成都	成都	仓储物流业	人民币80,000,000元	-	100.00
云南滇中宝湾物流有限公司	云南	云南	仓储物流业	人民币200,000,000元	-	100.00
华中宝湾物流投资有限公司	武汉	武汉	金融业	人民币100,000,000元	-	100.00
武汉青山宝湾国际物流有限公司	武汉	武汉	仓储物流业	人民币200,000,000元	-	100.00
漳州宝湾国际物流有限公司	漳州	漳州	仓储物流业	人民币100,000,000元	-	100.00
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	人民币126,000,000元	-	90.00
福州宝湾物流有限公司	福州	福州	仓储物流业	人民币100,000,000元	-	51.00
武汉宝湾物流鄂州有限公司	鄂州	鄂州	仓储物流业	人民币50,000,000元	-	100.00
杭州宝湾智能科技有限公司	杭州	杭州	科技服务业	人民币150,000,000元	-	100.00
四川广汉宝湾国际物流有限公司	广汉	广汉	仓储物流业	人民币100,000,000元	-	100.00
成都赤湾国际油气基地有限公司	成都	成都	综合开发	人民币200,000,000元	100.00	-
深圳宝湾国际物流有限公司	深圳	深圳	仓储物流业	人民币344,100,000元	100.00	-
宝湾商业保理有限公司	天津	天津	金融业	人民币200,000,000元	-	100.00
宝湾租赁（天津）有限公司	天津	天津	服务业	人民币170,000,000元	-	100.00
宝湾融资租赁有限公司	天津	天津	金融业	美元10,000,000元	-	100.00
南京宝湾国际物流有限公司	南京	南京	仓储物流业	人民币130,000,000元	-	100.00
天津滨海宝湾国际物流有限公司	天津	天津	仓储物流业	人民币75,000,000元	-	100.00
南通宝湾国际物流有限公司	南通	南通	仓储物流业	人民币70,000,000元	-	100.00
宝湾物流（武汉）有限公司	武汉	武汉	仓储物流业	人民币100,000,000元	-	100.00
天津青武宝湾国际物流有限公司	天津	天津	仓储物流业	人民币50,000,000元	-	100.00
宝湾物流（武汉）阳逻有限公司	武汉	武汉	仓储物流业	人民币100,000,000元	-	100.00
深圳市海鹏锦投资发展有限公司	深圳	深圳	房地产业	人民币1,020,000,000元	50.98	-
重庆南山国际汽车港发展有限公司	重庆	重庆	文体娱乐业	人民币30,000,000元	-	100.00
宝湾物流合肥新站有限公司	合肥	合肥	仓储物流业	人民币100,000,000元	-	100.00
东莞南山轻型建材有限公司	东莞	东莞	制造业	人民币214,980,000元	-	100.00

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

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

注 2：本集团之子公司宝湾物流持有苏州优优品网络科技有限公司（以下简称“苏州优优品”）49%股权，根据苏州优优品公司章程及股权转让协议，本集团享有苏州优优品 100%股权对应股东权利及 99%的股东表决权，拥有对该公司财务和经营决策的控制权，故将其纳入合并财务报表范围。

注 3：2020 年度，本集团之子公司宝湾物流与第三方深圳和隆普森物流有限公司、深圳鑫嘉正惠物流有限公司合作成立仲恺宝湾物流（深圳）有限公司（以下简称“仲恺宝湾”），持股比例分别为 40%、30%、30%，根据协议与章程约定，宝湾物流对仲恺宝湾的财务和经营决策享有控制权，故将其纳入合并财务报表范围。

存在重要少数股东权益的子公司如下：

2020年

	少数股东 持股比例	归属于少数 股东的损益	向少数股东 支付股利	年末累计 少数股东权益
深圳市赤湾房地产开发有限公司	49.02%	(3,678,358.80)	-	655,947,334.10
宝湾物流控股有限公司	22.64%	209,815,742.67	-	1,060,250,627.37
		<u>206,137,383.87</u>	<u>-</u>	<u>1,716,197,961.47</u>

2019年

	少数股东 持股比例	归属于少数 股东的损益	向少数股东 支付股利	年末累计 少数股东权益
深圳市赤湾房地产开发有限公司	49.02%	12,387,146.79	11,173,410.24	659,625,692.90
宝湾物流控股有限公司	22.64%	9,381,243.08	-	851,746,984.31
		<u>21,768,389.87</u>	<u>11,173,410.24</u>	<u>1,511,372,677.21</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

下表列示了上述子公司主要财务信息。这些信息为本集团内各企业之间相互抵销前的金额：

2020年	深圳市赤湾房地产 开发有限公司	宝湾物流控股 有限公司
流动资产	2,293,520,261.80	1,866,836,116.11
非流动资产	10,412,996.83	13,865,513,559.21
资产合计	2,303,933,258.63	15,732,349,675.32
流动负债	13,811,402.05	3,481,161,726.40
非流动负债	952,000,000.00	7,626,360,889.66
负债合计	965,811,402.05	11,107,522,616.06
营业收入	-	1,180,227,959.13
净利润/(亏损)	(7,503,791.92)	924,848,441.25
综合收益/(亏损)总额	(7,503,791.92)	926,747,980.01
经营活动产生的现金流量净额	(713,543,509.81)	765,348,456.14

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

下表列示了上述子公司主要财务信息。这些信息为本集团内各企业之间相互抵销前的金额：（续）

2019年	深圳市赤湾房地产 开发有限公司	宝湾物流控股 有限公司
流动资产	2,367,782,763.18	1,204,871,173.39
非流动资产	8,521,891.56	10,836,925,164.07
资产合计	<u>2,376,304,654.74</u>	<u>12,041,796,337.46</u>
流动负债	74,679,006.24	3,483,313,716.98
非流动负债	956,000,000.00	3,866,385,408.97
负债合计	<u>1,030,679,006.24</u>	<u>7,349,699,125.95</u>
营业收入	11,137,282.86	964,110,730.69
净利润	25,270,937.52	39,877,616.04
综合收益总额	<u>25,270,937.52</u>	<u>41,436,586.03</u>
经营活动产生的现金流量净额	<u>(2,031,675,414.71)</u>	<u>574,583,916.30</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
财务报表附注（续）
2020年度

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

2. 在合营企业和联营企业中的权益

	主要经 营地	注册地	业务性质	注册资本	持股比例(%)		会计 处理
					直接	间接	
合营企业							
武汉南山华中投资发展有限公司	武汉	武汉	服务业	人民币 300,000,000元	-	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	人民币 7,500,000元	-	60.00	权益法
联营企业							
苏州招商南山地产有限公司	苏州	苏州	房地产	人民币 100,000,000元	-	40.00	权益法
中开财务有限公司	深圳	深圳	金融	人民币 500,000,000元	40.00	-	权益法
苏州联鑫置业有限公司	苏州	苏州	房地产	人民币 20,000,000元	-	19.99	权益法
深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	深圳	深圳	制造业	美元 30,000,000元	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	人民币 100,000,000元	-	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	人民币 100,000,000元	-	20.00	权益法
苏州宏景置业有限公司	苏州	苏州	房地产	人民币 51,000,000元	-	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	美元 3,000,000元	20.00	-	权益法
宁波和崇房地产信息咨询有限公司	宁波	宁波	房地产	人民币 1,000,000元	-	49.00	权益法
中丹宝冷链物流（上海）有限公司 （注1）	上海	上海	运输代理业	人民币 20,000,000元	-	30.00	权益法
资产支持专项计划权益级（注2）	深圳	深圳	金融	不适用	-	20.00	权益法

注1： 本年，宝湾物流新增对中丹宝冷链物流（上海）有限公司（以下简称“中丹宝”）投资人民币6,000,000.00元，持股比例为30%。根据章程约定，股东按出资比例行使表决权，本集团管理层认为对中丹宝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： 本年，宝湾物流以全资子公司广州宝湾物流有限公司和明江（上海）国际物流有限公司（以下合计简称“项目公司”）股权为标的资产，通过华泰证券（上海）资产管理有限公司发起设立的资产支持专项计划（以下简称“专项计划”）发行资产支持证券。宝湾物流以人民币150,000,000.00元认购权益级，占比20%，本集团管理层认为对专项计划的权益级的财务和经营决策可以施加重大影响，作为联营企业核算。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

2. 在合营企业和联营企业中的权益（续）

下表列示了对本集团重要的合营企业和联营企业的财务信息，这些财务信息调整了所有会计政策差异且调节至本财务报表账面金额：

2020年	武汉南山华中投 资发展有限公司	中开财务有限公司	深圳赤湾胜宝旺 工程有限公司
流动资产	4,706,346,736.64	5,794,120,522.17	916,627,115.61
其中：现金和现金等价物	51,764,516.99	2,105,352,012.81	392,316,420.56
非流动资产	4,662,655.27	24,944,153.39	206,419,289.67
资产合计	4,711,009,391.91	5,819,064,675.56	1,123,046,405.28
流动负债	4,420,299,780.41	4,934,921,201.67	119,357,371.98
非流动负债	-	-	3,194,444.79
负债合计	4,420,299,780.41	4,934,921,201.67	122,551,816.77
少数股东权益	-	-	-
归属于母公司的股东权益	290,709,611.50	884,143,473.89	1,000,494,588.51
按持股比例享有的净资产份额	148,261,901.87	353,657,389.55	320,158,268.32
调整事项			
内部交易未实现利润	(27,348,127.41)	-	-
投资账面价值	120,914,003.96	353,657,389.55	324,219,373.59
营业收入	5,504.58	206,826,932.69	475,327,395.54
所得税费用	(1,967,472.14)	35,081,763.41	-
净利润/(亏损)	(5,902,416.42)	110,680,033.18	45,054,334.59
综合收益/(亏损)总额	(5,902,416.42)	110,680,033.18	45,054,334.59
收到的股利	-	12,000,000.00	-

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

2. 在合营企业和联营企业中的权益（续）

下表列示了对本集团重要的合营企业和联营企业的财务信息，这些财务信息调整了所有会计政策差异且调节至本财务报表账面金额：
 （续）

2019年	武汉南山华中投 资发展有限公司	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	2,376,099,358.32	309,004,694.19	5,553,997,725.44	824,990,988.00	145,605,871.85
其中：现金和现金等价物	1,804,080.02	10,353,900.58	1,642,967,572.83	726,968,506.16	10,354,155.00
非流动资产	3,160,977.51	-	39,437,896.04	230,034,102.20	56,511,513.76
资产合计	2,379,260,335.83	309,004,694.19	5,593,435,621.48	1,055,025,090.20	202,117,385.61
流动负债	2,082,648,307.91	-	4,789,972,180.77	96,057,058.16	90,195,513.24
非流动负债	-	-	-	3,527,778.12	393,111.50
负债合计	2,082,648,307.91	-	4,789,972,180.77	99,584,836.28	90,588,624.74
少数股东权益	-	-	-	-	13,027,561.70
归属于母公司的股东权益	296,612,027.92	309,004,694.19	803,463,440.71	955,440,253.92	98,501,199.17
按持股比例享有的净资产份额	151,272,134.24	123,601,877.68	321,385,376.28	305,740,881.25	39,400,479.67
投资账面价值	151,272,363.74	123,601,877.69	321,385,376.29	309,802,029.56	38,975,339.79
营业收入	-	-	212,022,916.82	84,963,643.26	100,773,107.73
所得税费用	-	(2,678,345.05)	25,853,055.92	(1,446,474.53)	464,468.05
净利润/(亏损)	(3,387,522.08)	12,274,724.17	90,700,026.57	(58,562,235.04)	(1,199,096.87)
综合收益/(亏损)总额	(3,387,522.08)	12,274,724.17	90,700,026.57	(58,562,235.04)	(1,199,096.87)
收到的股利	-	-	20,000,000.00	-	-

七、 在其他主体中的权益（续）

2. 在合营企业和联营企业中的权益（续）

下表列示了对本集团不重要合营公司及联营公司的汇总财务信息：

	2020年	2019年
合营公司及联营公司		
投资账面价值合计	344,794,753.83	95,776,582.49
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润/（亏损）	2,408,235.36	(15,010,205.49)
综合收益/（亏损）总额	<u>2,408,235.36</u>	<u>(15,010,205.49)</u>

由于对宁波和崇房地产信息咨询有限公司（以下简称“宁波和崇”）不负有承担额外损失义务，因此在确认宁波和崇发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对宁波和崇净投资的长期权益减记至零为限，本集团本年及累计未确认的投资损失金额分别为人民币9,178,871.80元和人民币9,659,125.19元（2019年：人民币480,253.39元、人民币480,253.39元）。

由于对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赤湾海洋净投资的长期权益减记至零为限，本集团本年及累计未确认的投资损失金额分别为人民币768,395.58元和人民币1,134,042.22元（2019年：无、人民币365,646.64元）。

八、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

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 准则要求	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产 准则要求	以摊余成本计量的金融资产	合计
货币资金	-	-	8,350,601,939.41	8,350,601,939.41
应收票据	-	-	52,384,523.98	52,384,523.98
应收账款	-	-	1,254,403,293.66	1,254,403,293.66
应收款项融资	-	20,900,105.60	-	20,900,105.60
其他应收款	-	-	1,737,296,427.54	1,737,296,427.54
一年内到期的非流动资产	-	-	497,062.98	497,062.98
长期应收款	-	-	599,939.73	599,939.73
其他流动资产	-	-	405,774,858.24	405,774,858.24
其他非流动资产	-	-	166,842,563.20	166,842,563.20
其他非流动金融资产	16,239,651.82	-	-	16,239,651.82
	<u>16,239,651.82</u>	<u>20,900,105.60</u>	<u>11,968,400,608.74</u>	<u>12,005,540,366.16</u>

金融负债

以摊余成本计量的金融负债

短期借款	3,233,933,026.41
应付票据	135,688,454.03
应付账款	1,823,447,692.81
其他应付款	3,583,095,346.78
一年内到期的非流动负债	1,501,916,738.93
其他流动负债	3,301,015,207.28
长期借款	11,569,843,894.39
应付债券	3,000,797,913.65
其他非流动负债	3,386,829,196.53
	<u>31,536,567,470.81</u>

八、 与金融工具相关的风险（续）

1. 金融工具分类（续）

资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下：（续）

2019年

金融资产

	以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融 资产 准则要求	以公允价值计量且其变 动计入其他综合收益的 金融资产 准则要求	以摊余 成本计量的 金融资产	合计
货币资金	-	-	6,820,046,578.29	6,820,046,578.29
应收票据	-	-	68,941,119.80	68,941,119.80
应收账款	-	-	949,601,710.56	949,601,710.56
应收款项融资	-	35,410,354.75	-	35,410,354.75
其他应收款	-	-	1,460,890,519.44	1,460,890,519.44
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	-	-	1,134,157,986.42	1,134,157,986.42
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
	<u>3,729,838.18</u>	<u>35,410,354.75</u>	<u>11,108,290,479.50</u>	<u>11,147,430,672.43</u>

金融负债

以摊余成本计量的金融负债

短期借款	1,982,945,812.49
应付票据	182,656,374.88
应付账款	2,053,081,039.18
其他应付款	3,330,361,157.64
一年内到期的非流动负债	2,474,742,072.62
其他流动负债	3,131,071,375.04
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	3,119,201,479.52
	<u>24,534,464,856.81</u>

八、与金融工具相关的风险（续）

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12月31日，本集团已背书给供应商用于结算应付账款的商业承兑汇票的账面价值为人民币16,418,701.05元（2019年12月31日：人民币17,050,918.08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。

已整体终止确认但继续涉入的已转移金融资产

于2020年12月31日，本集团已背书给供应商用于结算应付账款的银行承兑汇票的账面价值为人民币22,620,212.82元（2019年12月31日：人民币32,526,423.22元）。根据《票据法》相关规定，若承兑银行拒绝付款的，其持有人有权向本集团追索（“继续涉入”）。本集团认为，本集团已经转移了其几乎所有的风险和报酬，故终止确认其及与之相关的已结算应付账款的账面价值。继续涉入及回购的最大损失和未折现现金流量等于其账面价值。本集团认为，继续涉入公允价值并不重大。

2020年12月31日，本集团于其转移日未确认利得或损失。本集团无因继续涉入已终止确认金融资产当年度和累计确认的收益或费用。背书在本年度大致均衡发生。

3. 金融工具风险

本集团在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括信用风险、流动性风险及市场风险（包括汇率风险、利率风险和商品价格风险）。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。

八、 与金融工具相关的风险（续）

3. 金融工具风险（续）

信用风险

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

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

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

由于本集团仅与经认可的且信誉良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户/交易对手、地理区域和行业进行管理。由于本集团的应收账款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。

八、与金融工具相关的风险（续）

3. 金融工具风险（续）

信用风险（续）

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：

八、与金融工具相关的风险（续）

3. 金融工具风险（续）

信用风险（续）

已发生信用减值资产的定义（续）

- （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。

八、 与金融工具相关的风险（续）

3. 金融工具风险（续）

信用风险（续）

预期信用损失计量的参数（续）

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

	1年以内	1至3年	3年以上	合计
短期借款	3,308,349,223.56	-	-	3,308,349,223.56
应付票据	135,688,454.03	-	-	135,688,454.03
应付账款	1,823,447,692.81	-	-	1,823,447,692.81
其他应付款	3,583,095,346.78	-	-	3,583,095,346.78
一年内到期的非流动负债	1,602,676,796.40	-	-	1,602,676,796.40
其他流动负债	3,331,890,367.01	-	-	3,331,890,367.01
长期借款	513,044,132.21	9,165,424,134.19	3,406,489,443.63	13,084,957,710.03
应付债券	139,027,137.12	329,859,922.07	4,325,647,587.51	4,794,534,646.70
其他非流动负债	52,778,000.00	803,614,153.62	2,552,005,083.16	3,408,397,236.78
	<u>14,489,997,149.92</u>	<u>10,298,898,209.88</u>	<u>10,284,142,114.30</u>	<u>35,073,037,474.10</u>

八、 与金融工具相关的风险（续）

3. 金融工具风险（续）

流动性风险（续）

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：（续）

2019年

	1年以内	1至3年	3年以上	合计
短期借款	2,027,825,069.44	-	-	2,027,825,069.44
应付票据	182,656,374.88	-	-	182,656,374.88
应付账款	2,053,081,039.18	-	-	2,053,081,039.18
其他应付款	3,344,848,676.94	-	-	3,344,848,676.94
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	3,154,728,768.06	-	-	3,154,728,768.06
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
	<u>13,859,842,054.17</u>	<u>6,616,770,487.07</u>	<u>6,849,204,959.72</u>	<u>27,325,817,500.96</u>

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。

八、 与金融工具相关的风险（续）

3. 金融工具风险（续）

市场风险（续）

利率风险（续）

2020年

	利率 增加/(减少)	净损益 增加/(减少)	其他综合收益 的税后净额 增加/(减少)	股东权益 合计 增加/(减少)
人民币	1.00%	(81,127,816.71)	-	(81,127,816.71)
人民币	(1.00%)	81,127,816.71	-	81,127,816.71

2019年

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

八、 与金融工具相关的风险（续）

3. 金融工具风险（续）

市场风险（续）

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

	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%	473,995.55	-	473,995.55
人民币对美元升值	(1.00)%	(473,995.55)	-	(473,995.55)

2019年

	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)

八、与金融工具相关的风险（续）

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年度和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	2019年
资产总额	52,297,952,003.05	43,279,211,099.28
负债总额	40,405,718,366.35	31,619,287,600.44
资产负债率	77.26%	73.06%

九、股份支付

1. 概况

以权益结算的股份支付如下：

	2020年	2019年
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	19,934,805.11	8,572,068.99
以权益结算的股份支付计入少数股东权益的累计金额	752,152.35	325,153.44
以权益结算的股份支付确认的费用总额	11,789,735.03	8,897,222.43

九、 股份支付（续）

2. 股份支付计划

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。

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。

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

股票期权生效的业绩指标包括：

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

九、 股份支付（续）

2. 股份支付计划（续）

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%

2020年授予的股份期权的公允价值为人民币48,368,095.61元（人民币3.85元/股）（2019年：人民币47,888,082.90元，人民币3.91元/股）。其中，本公司于2020年确认股票期权费用为人民币11,789,735.03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。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

九、 股份支付（续）

2. 股份支付计划（续）

按照本计划，发行在外的股份期权如下：

	2020年	
	加权平均 行权价格 人民币元/股	股票期权 数量 千份
年初	3.91	25,650
授予	-	-
作废	3.85	100
年末	3.85	25,550

	2019年	
	加权平均 行权价格 人民币元/股	股票期权 数量 千份
年初	-	-
授予	3.91	26,100
作废	3.91	450
年末	3.91	25,650

截至 2020 年 12 月 31 日，发行在外的股份期权的行权价格和行权有效期如下：

股份期权数量 千份	行权价格 人民币元/股	行权有效期
7,665	3.85	2022年4月18日至2023年4月17日
7,665	3.85	2023年4月18日至2024年4月17日
10,220	3.85	2024年4月18日至2025年4月17日
<u>25,550</u>		

十、 公允价值的披露

1. 以公允价值计量的资产和负债

2020 年

	公允价值计量使用的输入值		合计
	重要可观察 输入值 (第二层次)	重要不可观察 输入值 (第三层次)	
持续的公允价值计量 其他非流动金融资产 以公允价值计量且其变动计入当期损益 的金融资产	14,150,739.73	2,088,912.09	16,239,651.82
应收款项融资 以公允价值计量且其变动计入其他综合 收益的金融资产	20,900,105.60	-	20,900,105.60
	<u>35,050,845.33</u>	<u>2,088,912.09</u>	<u>37,139,757.42</u>

2019 年

	公允价值计量使用的输入值		合计
	重要可观察 输入值 (第二层次)	重要不可观察 输入值 (第三层次)	
持续的公允价值计量 其他非流动金融资产 以公允价值计量且其变动计入当期损益 的金融资产	-	3,729,838.18	3,729,838.18
应收款项融资 以公允价值计量且其变动计入其他综合 收益的金融资产	35,410,354.75	-	35,410,354.75
	<u>35,410,354.75</u>	<u>3,729,838.18</u>	<u>39,140,192.93</u>

十、 公允价值的披露（续）

2. 公允价值估值

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

十、公允价值的披露（续）

3. 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	2,088,912.09	现金流量折现法	加权平均资本成本 长期税前营业利润率	16% 16.63%-25.34%
	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 长期税前营业利润率	13.50% 16.54%-28.16%

十一、关联方关系及其交易

1. 母公司

	主要经 营地	注册地	业务性质	注册资本	对本公司持 股比例(%)	对本公司 表决权比 例(%)
中国南山开发（集团）股 份有限公司	深圳	深圳	港航运输、海洋石 油服务、房地产开 发和新型建材	人民币18亿元	68.43	68.43

本公司的最终控制方为中国南山开发（集团）股份有限公司。

2. 子公司

子公司详见附注七、1。

3. 合营企业和联营企业

合营企业和联营企业详见附注七、2。

十一、关联方关系及其交易（续）

4. 其他关联方

	关联方关系
深圳赤晓建筑科技有限公司	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
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
深圳市半岛一号管理有限公司(注1)	母公司控制的企业
惠阳新城市房地产开发有限公司(注1)	母公司控制的企业
广州宝湾物流有限公司	联营公司资产支持专项计划权益级 之子公司

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

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
财务报表附注（续）
2020年度

人民币元

十一、关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易

(1) 关联方商品和劳务交易

自关联方购买商品和接受劳务

	2020年	2019年
中国南山开发（集团）股份有限公司	131,699,707.69	17,475,389.12
江西赤湾东方物流有限公司	1,477,660.95	4,698,806.64
河北赤湾东方物流有限公司	-	15,221,790.73
深圳市赤湾东方物流有限公司	572,752.29	6,236.99
蚌埠赤湾东方物流有限公司	11,192,719.45	46,256.88
北京赤湾东方物流有限公司	-	376,004.00
深圳市赤湾商业发展有限公司	27,632,075.55	9,178,962.15
深圳市前海宝湾供应链管理有限公司	-	277,263.21
湖北赤湾东方物流有限公司	1,640.43	-
	<u>172,576,556.36</u>	<u>47,280,709.72</u>

向关联方销售商品和提供劳务

	2020年	2019年
中国南山开发（集团）股份有限公司	8,308,048.98	6,618,510.74
苏州宏景置业有限公司	2,100,000.06	4,200,000.04
苏州联鑫置业有限公司	300,000.00	300,000.00
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	1,198,113.21	-
深圳市赤湾东方物流有限公司	1,112,432.97	847,777.69
深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	228,000.00	196,459.14
合肥宝湾国际商业运营管理有限公司	1,778,824.18	1,763,339.76
中开财务有限公司	447,303.10	432,402.53
赤晓企业有限公司	588,830.14	464,326.56
深圳市赤湾东方供应链管理有限公司	449,964.78	450,573.70
江西赤湾东方物流有限公司	361,629.65	183,552.87
深圳市前海宝湾供应链管理有限公司	448,640.08	370,702.64
重庆市赤湾东方物流有限公司	40.46	129.29
上海赤湾东方物流有限公司	64,453.86	-
赤湾东方智慧物联科技（天津）有限公司	76,602.00	-
蚌埠赤湾东方物流有限公司	253,019.76	-
河北赤湾东方物流有限公司	289,520.18	-
	<u>18,005,423.41</u>	<u>15,827,774.96</u>

本年，本集团以市场价或协议价与关联方进行商品和劳务交易。

十一、关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(2) 关联方租赁

作为出租人

	租赁 资产种类	2020年	2019年
中国南山开发（集团）股份有限公司	办公楼	155,533.44	210,378.00
中开财务有限公司	办公楼	-	181,635.18
深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	办公楼	785,836.56	785,836.56
深圳市前海宝湾供应链管理有限公司	办公楼	-	58,817.10
深圳卡车易购互联网科技有限公司	仓库	250,458.72	-
		<u>1,191,828.72</u>	<u>1,236,666.84</u>

作为承租人

	租赁 资产种类	2020年	2019年
中国南山开发（集团）股份有限公司	办公、 场地	<u>55,461,071.98</u>	<u>54,046,426.82</u>

本年，本集团以市场价或协议价与关联方进行租赁交易。

十一、关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(3) 关联方担保

接受关联方担保

2020年

	担保 金额	担保 起始日	担保 到期日	担保是否 履行完毕
中国南山开发（集团）股份有限公司(注 1)	1,325,709,517.46	2020/4/30	2038/4/29	否
中国南山开发（集团）股份有限公司(注 3)	51,410,879.23	2014/5/29	2031/5/28	否
中国南山开发（集团）股份有限公司(注 4)	385,000,000.00	2018/12/28	2021/12/27	否
中国南山开发（集团）股份有限公司(注 5)	70,451,422.50	2019/7/1	2034/6/30	否
中国南山开发（集团）股份有限公司(注 5)	51,227,752.50	2019/2/28	2034/2/27	否
中国南山开发（集团）股份有限公司(注 6)	1,690,844,015.36	2019/1/18	2037/1/13	否
中国南山开发（集团）股份有限公司(注 7)	466,670,400.00	2019/12/13	2024/12/12	否
中国南山开发（集团）股份有限公司(注 9)	200,378,812.50	2020/7/3	2021/7/2	否
中国南山开发（集团）股份有限公司(注 10)	100,551,333.33	2020/7/6	2021/7/6	否
赤晓企业有限公司(注 8)	496,000,000.00	2019/7/11	2021/7/10	否

2019年

	担保 金额	担保 起始日	担保 到期日	担保是否 履行完毕
中国南山开发（集团）股份有限公司	45,340,184.67	2019/11/8	2020/11/7	否
中国南山开发（集团）股份有限公司	68,014,790.85	2019/11/19	2020/11/18	否
中国南山开发（集团）股份有限公司	22,671,596.95	2019/11/29	2020/11/28	否
中国南山开发（集团）股份有限公司(注 2)	85,430,600.67	2014/4/22	2031/4/21	否
中国南山开发（集团）股份有限公司(注 3)	67,511,808.29	2014/5/29	2031/5/28	否
中国南山开发（集团）股份有限公司(注 4)	385,000,000.00	2018/12/28	2021/12/27	否
中国南山开发（集团）股份有限公司(注 5)	78,000,000.00	2019/7/1	2034/6/30	否
中国南山开发（集团）股份有限公司(注 5)	57,000,000.00	2019/2/28	2034/2/27	否
中国南山开发（集团）股份有限公司(注 6)	1,694,750,000.00	2019/1/18	2037/1/13	否
中国南山开发（集团）股份有限公司(注 7)	471,620,243.52	2019/12/13	2024/12/12	否
赤晓企业有限公司(注 8)	500,000,000.00	2019/7/11	2021/7/10	否

注 1：南山集团为宝湾物流 2020 年发行的资产支持票据（CMBN）的差额支付承诺人，在信托存续期间，如果发生差额支付启动事件，则南山集团对信托账户进行差额支付。总发行金额为人民币 1,400,000,000.00 元，其中次级人民币 70,000,000.00 元由宝湾物流认购，实际募得资金人民币 1,330,000,000.00 元，本年末借款余额为人民币 1,325,709,517.46 元；

十一、关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(3) 关联方担保（续）

接受关联方担保（续）

注 2：根据长期借款合同，南山集团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。2019 年末长期借款余额为人民币 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本年度 85,430,600.67 元。本年度，广州宝湾物流有限公司不再纳入本集团合并范围，详见附注六、三；

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。本年末长期借款余额计人民币 51,410,879.23 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 51,410,879.23 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（ABN）的差额支付承诺人，在信托存续期间，如果发生差额支付启动事件，则南山集团对信托账户进行差额支付。总发行金额为人民币 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。本年末借款余额为人民币 385,000,000.00 元（2019 年：人民币 385,000,000.00 元）；

注 5：根据本公司与国家开发银行深圳市分行订立的嘉善项长期借款合同，提款期限已到期，本公司不能再使用剩余的借款授信额度。南山集团仅对年末余额在担保期限内担保。2020 年 12 月 31 日借款余额为人民币 121,679,175.00 元，南山集团实际担保金额为人民币 121,679,175.00 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）；

十一、关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(3) 关联方担保（续）

接受关联方担保（续）

注 6：南山集团为宝湾物流发行的商业抵押贷款支持证券（CMBS）的差额支付承诺人，在信托存续期间，如果发生差额支付启动事件，则南山集团对信托账户进行差额支付。总发行金额为人民币 1,789,000,000.00 元，其中次级人民币 90,000,000.00 元由宝湾物流认购，实际募得资金人民币 1,699,000,000.00 元，本年末借款余额为人民币 1,690,844,015.36 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。本年末长期借款余额为人民币 952,000,000.00 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 466,670,400.00 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：赤晓企业有限公司按 100%为本公司之银行借款在担保期限范围内提供担保。本年末长期借款余额计人民币 496,000,000.00 元，按 100%的比例计算赤晓企业实际担保的借款余额计人民币 496,000,000.00 元（2019 年末长期借款余额计人民币 500,000,000.00 元，按 100%的比例计算赤晓企业实际担保的借款余额计人民币 500,000,000.00 元）；

注 9：根据借款合同，宝湾物流可在担保金额和担保期限范围内借款，由本公司按 100%的比例向宝湾物流提供担保，并由南山集团按 100%的比例向本公司提供反担保。本年末长期借款余额为人民币 200,378,812.50 元，按 100%比例计算南山集团实际担保的借款余额为人民币 200,378,812.50 元。

注 10：根据借款合同，宝湾物流可在担保金额和担保期限范围内借款，由本公司按 100%的比例向宝湾物流提供担保，并由南山集团按 100%的比例向本公司提供反担保。本年末长期借款余额为人民币 100,551,333.33 元，按 100%比例计算南山集团实际担保的借款余额为人民币 100,551,333.33 元。

十一、关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(3) 关联方担保（续）

提供关联方担保

2020年

	担保 金额	担保 起始日	担保 到期日	担保是否 履行完毕
苏州宏景置业房地产有限公司（注1） 武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司 （注2）	14,318,165.00	2018/12/26	2023/12/26	否
	126,000,000.00	2019/7/29	2024/7/29	否

2019年

	担保 金额	担保 起始日	担保 到期日	担保是否 履行完毕
苏州宏景置业房地产有限公司（注1） 武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司 （注2）	205,878,891.22	2018/12/26	2023/12/26	否
	140,000,000.00	2019/7/29	2024/7/29	否

注1：根据长期借款合同，本集团之子公司深圳市南山房地产开发有限公司为联营公司苏州宏景置业房地产有限公司的借款提供连带责任担保，本年末长期借款余额计人民币 71,590,825.00 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 14,318,165.00 元（2019 年末长期借款余额计人民币 1,029,394,456.08 元，按持股比例 20%计算本集团实际担保的借款余额计人民币 205,878,891.22 元）；

注2：根据长期借款合同，本集团之子公司深圳市南山房地产开发有限公司为联营公司武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司的借款提供连带责任担保，本年末长期借款余额计人民币 630,000,000.00 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 126,000,000.00 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）。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
财务报表附注（续）
2020年度

人民币元

十一、关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(4) 关联方资金拆借

资金拆入

2020年

	拆借金额	利率	起始日	到期日
中国南山开发（集团）股份有限公司	500,000,000.00	4.35%	2020/12/24	2021/12/24
中国南山开发（集团）股份有限公司	500,000,000.00	4.36%	2020/12/10	2023/12/10
中国南山开发（集团）股份有限公司（注1）	500,000,000.00	4.35%	2020/12/10	2021/12/10
中国南山开发（集团）股份有限公司	100,000,000.00	4.35%	2020/12/6	2021/12/6
中国南山开发（集团）股份有限公司	120,000,000.00	4.35%	2020/12/3	2021/12/3
中国南山开发（集团）股份有限公司	200,000,000.00	4.75%	2020/11/5	2023/10/16
中国南山开发（集团）股份有限公司	120,000,000.00	4.35%	2020/10/30	2021/10/30
中国南山开发（集团）股份有限公司	220,000,000.00	4.75%	2020/10/16	2023/10/16
中国南山开发（集团）股份有限公司	66,000,000.00	4.35%	2020/10/9	2021/10/9
中国南山开发（集团）股份有限公司（注1）	390,000,000.00	4.75%	2020/9/14	2023/9/14
中国南山开发（集团）股份有限公司	220,000,000.00	4.35%	2020/8/25	2021/8/25
中国南山开发（集团）股份有限公司	200,000,000.00	4.35%	2020/8/17	2021/8/17
中国南山开发（集团）股份有限公司	1,200,000,000.00	6.53%	2020/7/24	2021/6/14
中国南山开发（集团）股份有限公司	50,000,000.00	4.35%	2020/7/16	2021/7/16
中国南山开发（集团）股份有限公司（注1）	100,000,000.00	4.35%	2020/7/9	2021/7/9
中国南山开发（集团）股份有限公司（注1）	100,000,000.00	4.35%	2020/7/6	2021/7/6
中国南山开发（集团）股份有限公司（注1）	100,000,000.00	4.35%	2020/6/22	2021/6/22
中国南山开发（集团）股份有限公司（注1）	200,000,000.00	4.35%	2020/6/15	2021/6/15
中国南山开发（集团）股份有限公司	50,000,000.00	4.35%	2020/5/27	2021/5/27
中国南山开发（集团）股份有限公司（注1）	150,000,000.00	4.75%	2020/5/27	2023/5/27
中国南山开发（集团）股份有限公司	50,000,000.00	4.75%	2020/5/8	2023/5/8
中国南山开发（集团）股份有限公司	1,000,000.00	3.20%	2020/4/8	2021/4/8
中国南山开发（集团）股份有限公司	5,000,000.00	3.20%	2020/4/2	2021/4/2
中国南山开发（集团）股份有限公司	5,000,000.00	3.20%	2020/3/30	2021/3/30
中国南山开发（集团）股份有限公司	13,263,531.02	3.20%	2020/3/27	2021/3/27
中国南山开发（集团）股份有限公司	5,000,000.00	3.20%	2020/3/26	2021/3/26
中国南山开发（集团）股份有限公司	200,000,000.00	4.35%	2020/3/23	2021/3/23
中国南山开发（集团）股份有限公司（注1）	150,000,000.00	4.35%	2020/3/9	2021/3/9
中国南山开发（集团）股份有限公司	100,000,000.00	4.35%	2020/3/5	2021/3/5
中国南山开发（集团）股份有限公司	250,000,000.00	4.79%	2020/2/28	2021/2/28
中国南山开发（集团）股份有限公司（注2）	10,000,000.00	2.50%	2020/2/14	2020/11/10
中国南山开发（集团）股份有限公司（注1）	200,000,000.00	4.57%	2020/1/14	2021/1/14
中开财务有限公司	100,000,000.00	4.65%	2020/12/3	2023/12/3
中开财务有限公司	200,000,000.00	4.25%	2020/12/3	2023/11/30
中开财务有限公司	30,000,000.00	4.75%	2020/12/2	2025/9/28
中开财务有限公司	200,000,000.00	4.65%	2020/11/27	2023/11/11
中开财务有限公司	60,000,000.00	4.75%	2020/11/20	2025/9/28
中开财务有限公司	100,000,000.00	4.80%	2020/11/3	2023/11/2
中开财务有限公司	93,000,000.00	4.75%	2020/10/28	2025/10/23
中开财务有限公司	9,000,000.00	4.66%	2020/09/29	2030/09/07
中开财务有限公司	8,000,000.00	4.66%	2020/09/24	2030/09/07
中开财务有限公司	250,000,000.00	3.90%	2020/9/8	2021/9/8
中开财务有限公司	100,000,000.00	3.90%	2020/8/31	2021/8/31
中开财务有限公司	30,000,000.00	4.75%	2020/8/10	2023/10/15
中开财务有限公司	70,000,000.00	4.75%	2020/8/7	2025/6/21
中开财务有限公司	150,000,000.00	4.35%	2020/5/29	2021/5/29
中开财务有限公司（注1）	100,000,000.00	4.35%	2020/5/22	2021/5/22
中开财务有限公司（注3）	80,000,000.00	4.99%	2020/2/11	2025/2/11
中开财务有限公司	11,670,000.00	4.99%	2020/1/19	2024/9/16
赤晓企业有限公司	22,160,000.00	7.00%	2020/12/1	2021/11/30
湖北省鄂州南山临港新城发展有限公司	2,000,000.00	5.00%	2020/4/10	无固定期限借款
湖北省鄂州南山临港新城发展有限公司	2,000,000.00	5.00%	2020/1/21	无固定期限借款

十一、关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(4) 关联方资金拆借（续）

资金拆入（续）

2019年

	拆借金额	利率	起始日	到期日
中国南山开发（集团）股份有限公司	400,000,000.00	4.03%	2019/3/18	2024/3/17
中国南山开发（集团）股份有限公司	100,000,000.00	4.03%	2019/4/2	2024/4/1
中国南山开发（集团）股份有限公司	77,000,000.00	4.81%	2019/8/29	2022/8/28
中国南山开发（集团）股份有限公司（注2）	240,000,000.00	4.57%	2019/10/30	2020/10/29
中国南山开发（集团）股份有限公司	600,000,000.00	5.46%	2019/10/31	2022/10/30
中国南山开发（集团）股份有限公司（注1）	200,000,000.00	4.57%	2019/11/13	2020/11/12
中国南山开发（集团）股份有限公司	53,000,000.00	4.81%	2019/11/8	2022/11/7
中国南山开发（集团）股份有限公司（注1）	215,000,000.00	4.57%	2019/11/15	2020/11/14
中国南山开发（集团）股份有限公司（注2）	130,000,000.00	4.57%	2019/11/29	2020/11/28
中国南山开发（集团）股份有限公司（注2）	80,000,000.00	4.57%	2019/11/29	2020/11/28
中国南山开发（集团）股份有限公司（注2）	190,000,000.00	4.57%	2019/11/29	2020/11/28
中国南山开发（集团）股份有限公司（注2）	500,000,000.00	4.00%	2019/12/9	2024/12/8
中国南山开发（集团）股份有限公司（注2）	1,200,000,000.00	6.53%	2019/12/13	2020/6/12
中国南山开发（集团）股份有限公司（注2）	100,000,000.00	4.57%	2019/12/6	2020/12/5
中国南山开发（集团）股份有限公司（注1）	500,000,000.00	4.57%	2019/12/20	2020/12/19
中国南山开发（集团）股份有限公司（注2）	120,000,000.00	4.57%	2019/12/3	2020/12/2
中国南山开发（集团）股份有限公司（注2）	500,000,000.00	4.57%	2019/12/24	2020/12/23
中国南山开发（集团）股份有限公司（注2）	300,000,000.00	4.79%	2019/1/22	2019/1/29
中国南山开发（集团）股份有限公司（注2）	300,000,000.00	4.57%	2019/6/18	2020/6/18
中国南山开发（集团）股份有限公司（注2）	200,000,000.00	4.79%	2019/6/28	2020/6/28
中国南山开发（集团）股份有限公司（注1）	50,000,000.00	4.57%	2019/10/24	2020/10/24
中国南山开发（集团）股份有限公司（注2）	100,000,000.00	4.79%	2019/3/29	2020/3/29
中国南山开发（集团）股份有限公司（注2）	200,000,000.00	4.57%	2019/6/21	2020/6/21
中开财务有限公司（注1）	300,000,000.00	5.46%	2019/1/3	2022/1/2
中开财务有限公司	22,297,566.00	5.46%	2019/1/22	2023/11/19
中开财务有限公司	4,174,096.00	5.46%	2019/1/29	2023/11/19
中开财务有限公司（注1）	120,000,000.00	10.45%	2019/2/14	2020/11/19
中开财务有限公司（注2）	100,000,000.00	4.75%	2019/2/28	2019/12/2
中开财务有限公司（注2）	100,000,000.00	4.75%	2019/2/28	2019/12/27
中开财务有限公司（注1）	70,000,000.00	5.46%	2019/2/28	2020/9/7
中开财务有限公司（注1）	10,000,000.00	10.45%	2019/5/16	2020/11/19
中开财务有限公司（注2）	50,000,000.00	4.79%	2019/4/26	2020/4/25
中开财务有限公司（注2）	150,000,000.00	4.79%	2019/5/28	2020/5/27
中开财务有限公司（注1）	5,000,000.00	10.45%	2019/6/19	2020/11/19
中开财务有限公司（注1）	5,000,000.00	10.45%	2019/6/20	2020/11/19
中开财务有限公司（注1）	10,000,000.00	10.45%	2019/7/10	2020/11/19
中开财务有限公司（注1）	5,000,000.00	10.45%	2019/8/8	2020/11/19
中开财务有限公司（注1）	5,000,000.00	10.45%	2019/8/9	2020/11/19
中开财务有限公司（注5）	120,000,000.00	5.23%	2019/8/9	2023/10/23
中开财务有限公司（注1）	5,000,000.00	10.45%	2019/8/12	2020/11/19
中开财务有限公司（注1）	4,500,000.00	10.45%	2019/8/21	2020/11/19
中开财务有限公司（注1）	4,900,000.00	10.45%	2019/9/19	2020/11/19
中开财务有限公司（注1）	4,900,000.00	10.45%	2019/9/20	2020/11/19
中开财务有限公司（注1）	4,000,000.00	10.45%	2019/9/23	2020/11/19
中开财务有限公司（注1）	26,000,000.00	4.99%	2019/10/14	2023/8/8
中开财务有限公司（注6）	60,000,000.00	4.99%	2019/10/14	2023/10/15

十一、关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(4) 关联方资金拆借（续）

资金拆入（续）

2019年（续）

	拆借金额	利率	起始日	到期日
中开财务有限公司（注7）	35,000,000.00	4.99%	2019/10/15	2024/9/6
中开财务有限公司（注1）	3,000,000.00	10.45%	2019/10/17	2020/11/19
中开财务有限公司	50,000,000.00	4.99%	2019/11/4	2023/11/19
中开财务有限公司	30,000,000.00	4.99%	2019/11/12	2023/10/23
中开财务有限公司（注8）	294,400,000.00	4.90%	2019/11/28	2026/5/27
中开财务有限公司（注4）	120,000,000.00	4.75%	2019/12/3	2022/11/27
中开财务有限公司	100,000,000.00	4.57%	2019/12/5	2020/12/4
中开财务有限公司	500,000,000.00	4.57%	2019/12/9	2020/12/8
中开财务有限公司（注9）	290,000,000.00	5.13%	2019/12/10	2022/11/29
南山开发（香港）有限公司（注10）	203,930,750.00	4.40%	2019/5/20	2022/5/10
深圳市半岛一号管理有限公司（注2）	40,000,000.00	0.00%	2019/2/1	2019/10/31

资金拆出

2020年

	拆借金额	利率	起始日	到期日
武汉南山华中投资发展有限公司（注11）	131,392,000.00	9.00%	2020/7/24	2021/7/24

注 1：截至 2020 年 12 月 31 日，上述关联方资金拆借已提前全额归还；

注 2：截至 2020 年 12 月 31 日，上述关联方资金拆借已到期全额归还；

注 3：截至 2020 年 12 月 31 日，上述关联方资金拆借已归还人民币 3,000,000.00 元；

注 4：截至 2020 年 12 月 31 日，上述关联方资金拆借已归还人民币 2,000,000.00 元；

注 5：截至 2020 年 12 月 31 日，上述关联方资金拆借已归还人民币 9,000,000 元；

注 6：截至 2020 年 12 月 31 日，上述关联方资金拆借已归还人民币 1,500,000.00 元；

注 7：截至 2020 年 12 月 31 日，上述关联方资金拆借已归还人民币 6,000,000.00 元；

注 8：截至 2020 年 12 月 31 日，上述关联方资金拆借已归还人民币 3,000,000.00 元；

注 9：截至 2020 年 12 月 31 日，上述关联方资金拆借已归还人民币 10,000,000.00 元；

注 10：截至 2020 年 12 月 31 日，上述关联方资金拆借已归还人民币 10,196,537.50 元；

注 11：本集团子公司本年武汉盘龙南山房地产有限公司向联营公司武汉南山华中投资发展有限公司提供贷款人民币 131,392,000.00 元，年利率为 9.0%。截至 2020 年 12 月 31 日贷款本息合计人民币 188,233,206.00 元。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

十一、关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(5) 关联方利息收支

利息收入

	2020年	2019年
武汉南山华中投资发展有限公司	53,623,779.24	-
中开财务有限公司	19,078,105.67	17,380,022.27
	<u>72,701,884.91</u>	<u>17,380,022.27</u>

利息支出

	2020年	2019年
赤晓企业有限公司	2,339,240.16	-
中开财务有限公司	134,060,477.96	140,714,829.91
中国南山开发（集团）股份有限公司	310,669,538.92	171,233,124.21
南山开发（香港）有限公司	4,279,582.50	3,170,493.13
惠阳新城市房地产开发有限公司	-	11,558.65
	<u>451,348,839.54</u>	<u>315,130,005.90</u>

(6) 关键管理人员薪酬

	2020年	2019年
关键管理人员薪酬	<u>29,567,000.00</u>	<u>22,575,000.00</u>

(7) 其他关联方交易

本集团分别于 1997 年和 2006 年分别自母公司南山集团租赁位于赤湾六路与赤湾三路交汇处 30,666.00 平方米土地(以下简称“地块一”)以及赤湾一路西侧 315,078.55 平方米土地(以下简称“地块二”), 租赁期分别为 1997 年至 2022 年以及 2009 年至 2034 年。本年度经双方协商, 提前返还上述部分土地, 涉及面积 45,705.00 平方米(涉及地块一面积 16,478 平方米、地块二面积 29,227 平方米), 南山集团就该事项返还合同未尽期间租金及违约金, 并给予相应拆迁补偿, 共计人民币 55,980,600.00 元。

十一、关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(8) 关联方资产转让

2020年9月，本集团之子公司龙泉宝湾通过重庆产权交易所竞价交易，并与本集团之联营公司四川文轩签订产权交易合同，以人民币14,504,622.00元追加购买四川文轩直接持股的成都青白江33%股权，追加购买后本集团合计持有成都青白江66%股权，将其纳入合并范围内，合并成本为人民币29,009,244.00元。详见附注六、1。

2020年11月，本集团之子公司深圳市久鼎实业有限公司和赤晓企业有限公司签订产权交易合同，深圳市中晖久鼎实业有限公司以人民币326,100,000.00元收购赤晓企业下属的东莞南山轻型建材有限公司100%股权。详见附注六、2。

2019年4月，本公司全资子公司宝湾产城发展（深圳）有限公司以自有资金人民币18,439,900.00元取得南山集团间接持股的全资子公司重庆南山国际汽车港发展有限公司100%股权。

2019年11月，本公司以自有资金人民币214,754,757.98元向南山集团全资子公司深圳市海鹏锦投资发展有限公司增资并取得其50.98%股权。

6. 关联方应收款项余额

(1) 应收账款

	2020年		2019年	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
中国南山开发（集团）股份有限公司	84,000.00	1,260.00	-	-
深圳市赤湾东方物流有限公司	5,486,009.45	82,290.14	118,224.00	-
赤湾科技（深圳）有限公司	9,365,864.00	140,487.96	-	-
蚌埠赤湾东方物流有限公司	4,534,267.09	68,014.01	-	-
江西赤湾东方物流有限公司	2,559,332.13	38,389.98	1,864.50	-
合肥宝湾国际物流中心有限公司	3,030,620.98	45,459.31	-	-
河北赤湾东方物流有限公司	6,155,905.93	92,338.59	-	-
深圳市海城锦实业发展有限公司	510,388.13	7,655.82	-	-
深圳赤湾海洋石油工程有限公司	-	-	266,659.16	266,659.16
湖北绿色印刷包装物流园开发有限公司	149,801.76	2,247.03	-	-
赤晓企业有限公司	140,000.00	2,100.00	-	-
合肥宝湾国际商业运营管理有限公司	165,000.00	2,475.00	150,466.66	-
湖北赤湾东方物流有限公司	1,285.00	19.28	-	-
中开财务有限公司	15,000.00	225.00	-	-
深圳卡车易购互联网科技有限公司	22,750.00	-	-	-
江西赤湾东方智慧公路港有限公司	-	-	104,405.92	-
	<u>32,220,224.47</u>	<u>482,962.12</u>	<u>641,620.24</u>	<u>266,659.16</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
财务报表附注（续）
2020年度

人民币元

十一、关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收款项余额（续）

(2) 预付账款

	2020年		2019年	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
中国南山开发（集团）股份有限公司	-	-	125,700.02	-

(3) 其他应收款

	2020年		2019年	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
中开财务有限公司	1,575,000.00	-	-	-
苏州宏景置业有限公司	59,550,006.56	59,550.01	127,550,006.56	127,550.01
武汉南山华中投资发展有限公司	331,500,000.00	331,500.00	300,900,000.00	300,900.00
中国南山开发（集团）股份有限公司	7,141,611.26	-	5,960,605.21	-
宁波和崇房地产信息咨询有限公司	539,371,510.00	532,168.51	515,018,510.00	515,018.51
合肥宝湾国际物流中心有限公司	-	-	34,873.04	-
深圳市前海宝湾供应链管理有限公司	-	-	30,036.00	-
成都青白江宝湾国际物流有限公司 注	-	-	3,353,262.50	-
成都南山置业有限公司	26,240.00	-	-	-
上海南山房地产开发有限公司	253,100.00	-	-	-
蚌埠赤湾东方物流有限公司	21,782.11	-	-	-
赤晓企业有限公司	10,000.00	-	-	-
	<u>939,449,249.93</u>	<u>923,218.52</u>	<u>952,847,293.31</u>	<u>943,468.52</u>

注：本年度，成都青白江宝湾国际物流有限公司纳入本集团合并范围，详见附注六、3。

(4) 一年内到期的其他非流动资产

	2020年	2019年
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	-	134,352,139.99

(5) 其他流动资产

	2020年	2019年
武汉南山华中投资发展有限公司	188,233,206.00	-

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

十一、关联方关系及其交易（续）

7. 关联方应付款项余额

(1) 应付票据

	2020年	2019年
深圳市前海宝湾供应链管理有 限公司	-	5,418,529.71

(2) 应付账款

	2020年	2019年
江西赤湾东方物流有限公司	101,760.00	823,404.00
中国南山开发（集团）股份有 限公司	135,839,567.61	30,108,030.47
深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	-	16,554.40
深圳市前海宝湾供应链管理有 限公司	-	54,835,047.63
河北赤湾东方物流有限公司	-	740,808.00
蚌埠赤湾东方物流有限公司	588,422.00	-
	<u>136,529,749.61</u>	<u>86,523,844.50</u>

(3) 其他应付款

	2020年	2019年
应付股利		
中国南山开发（集团）股份有限公司	<u>111,731,154.44</u>	<u>11,173,410.24</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

十一、关联方关系及其交易（续）

7. 关联方应付款项余额（续）

(3) 其他应付款（续）

	2020年	2019年
其他应付款		
赤晓企业有限公司	326,941,042.73	626,134.19
苏州招商南山地产有限公司	119,622,405.03	119,622,405.03
中国南山开发（集团）股份有限公司	8,991,395.54	2,781,127.91
苏州联鑫置业有限公司	5,997,000.00	29,981,960.93
广州宝湾物流有限公司	5,190,406.55	-
湖北省鄂州南山临港新城发展有限公司	2,028,850.87	6,028,850.87
四川文轩宝湾供应链有限公司	1,380,000.00	-
合肥宝湾国际物流中心有限公司	1,078,302.32	260,755.92
宁波和崇房地产信息咨询有限公司	490,000.00	490,000.00
深圳市赤湾东方物流有限公司	144,782.10	119,450.06
成都南山置业有限公司	136,060.25	-
深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	51,000.00	44,600.00
南山开发(香港)有限公司	32,651.42	-
江西赤湾东方物流有限公司	20,600.00	23,900.00
上海赤湾东方物流有限公司	5,000.00	-
重庆市赤湾东方物流有限公司	476.00	476.00
深圳赤晓建筑科技有限公司	-	446,736.04
深圳赤晓工程建设有限公司	-	5,371,887.10
深圳市前海宝湾供应链管理有限公司	-	378,783,461.47
深圳市赤湾东方供应链管理有限公司	-	60,662.56
深圳赤湾海洋石油工程有限公司	-	56,024.70
	472,109,972.81	544,698,432.78

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

十一、关联方关系及其交易（续）

7. 关联方应付款项余额（续）

(4) 短期借款

	2020年	2019年
中开财务有限公司	<u>500,000,000.00</u>	<u>751,057,145.80</u>

(5) 其他流动负债

	2020年	2019年
中国南山开发（集团）股份有限公司	3,268,515,967.12	3,026,466,334.64
赤晓企业有限公司	24,499,240.16	33,714,109.04
湖北省鄂州南山临港新城发展有限公司	<u>8,000,000.00</u>	-
	<u>3,301,015,207.28</u>	<u>3,060,180,443.68</u>

(6) 一年内到期的非流动负债

	2020年	2019年
中国南山开发（集团）股份有限公司	229,316,619.15	503,594,395.70
南山开发（香港）有限公司	13,439,229.26	10,196,537.50
中开财务有限公司	64,137,826.80	228,814,872.49
深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	<u>785,836.56</u>	<u>785,836.56</u>
	<u>307,679,511.77</u>	<u>743,391,642.25</u>

(7) 长期借款

	2020年	2019年
中开财务有限公司	<u>2,210,041,662.00</u>	<u>1,474,871,662.00</u>

十一、关联方关系及其交易（续）

7. 关联方应付款项余额（续）

(8) 其他非流动负债

	2020年	2019年
中国南山开发（集团）股份有限公司	3,104,564,394.07	2,634,785,872.02
南山开发（香港）有限公司	283,614,153.62	293,734,212.50
深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	735,852.78	1,521,689.34
	<u>3,388,914,400.47</u>	<u>2,930,041,773.86</u>

8. 存放关联方的货币资金

	2020年	2019年
中开财务有限公司	<u>2,363,199,693.44</u>	<u>2,863,840,901.40</u>

本年，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%）。

9. 本集团与关联方的承诺

于 2020 年 12 月 31 日，除了本集团作为承租人与关联方签订的经营租赁合同外，并无其他重大已签约未在资产负债表上列示的与关联方有关的承诺事项。

十二、承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

	2020年	2019年
已签订的正在或准备履行的建安合同	7,452,160,817.84	3,558,574,599.87
构建长期资产承诺	<u>237,636,250.00</u>	<u>15,210,650.00</u>
	<u>7,689,797,067.84</u>	<u>3,573,785,249.87</u>

2. 或有事项

截至2020年12月31日，本集团并无须作披露的或有事项。

十三、资产负债表日后事项

1. 于2020年10月，中国银行间交易商协会（以下简称“交易商协会”）出具相关《接受注册通知书》，（中市协注[2020]MTN1145号、中市协注[2020]MTN1146号），同意接受宝湾物流中期票据和永续中票注册，注册发行总额不超过人民币5亿元的中期票据和总额不超过人民币10亿元的永续中票，注册额度自通知书落款之日起2年内有效。“宝湾物流控股有限公司2021年度第一期中期票据”（21宝湾物流MTN001）已于2021年1月29日正式发行，收到认购资金人民币5.00亿元。

2. 本公司于1997年7月与中国南山开发（集团）股份有限公司（以下简称“南山集团”）签署《场地使用协议书》，租用其位于赤湾六路与赤湾三路交汇处30,666平方米土地（以下简称“地块一”），租赁期限自1997年8月1日至2022年7月31日。后续又于2006年7月与南山集团签署《场地使用协议书》，租用其位于赤湾一路西侧315,078.55平方米土地（以下简称“地块二”），租赁期限自2009年7月15日至2034年7月14日。

本公司2020年12月4日召开了第六届董事会第五次会议，会议审议通过《关于签订<赤湾二路以北场地使用补充协议>暨关联交易的议案》，协议约定本公司将提前返还上述部分地块，涉及面积82,068.39平方米（其中地块一面积2,944.29平方米、地块二面积79,124.10平方米）。南山集团返还合同未尽期间租金及违约金，并给予相应拆迁补偿，共计9,899.23万元。本公司已于2021年2月23日收到该关联方交易事项涉及的全部款项。

3. 于2021年4月7日，本公司第六届董事会召开第七次会议，提出2020年度利润分配预案，分配现金股利人民币270,778,251.30元（即每10股现金股利人民币1元）。此项提议尚待股东大会批准，于资产负债表日后提议分配的现金股利并未在资产负债表日确认为负债。

十四、其他重要事项

1. 分部报告

经营分部

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

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

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

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

十四、其他重要事项（续）

1. 分部报告（续）

经营分部（续）

2020年

	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	调整和抵消	合并
对外交易收入	8,769,310,298.28	1,200,752,208.46	36,012,084.95	1,049,769,892.62	213,357,098.13	(36,815,757.02)	11,232,385,825.42
营业利润	1,370,875,797.50	1,315,179,351.24	(157,231,019.16)	(142,791,977.70)	330,004,663.29	(407,191,343.71)	2,308,845,471.46
资产减值损失	-	28,357,028.77	1,888,023.78	25,020,411.29	-	-	55,265,463.84
信用减值损失	107,644.19	(389,348.05)	16,857,010.11	4,902,165.21	13,170,629.11	-	34,648,100.57
折旧费和摊销费	62,663,418.30	324,557,850.15	18,009,832.82	36,101,319.42	31,240,609.61	-	472,573,030.30
利润总额	1,419,926,715.66	1,320,390,395.62	(157,170,312.08)	(143,260,838.92)	333,835,623.57	(407,191,343.71)	2,366,530,240.14
所得税费用	314,361,467.17	390,670,231.87	(15,155,844.13)	(10,151,190.95)	10,109,296.96	-	689,833,960.92
资产总额	31,745,842,495.02	16,080,855,120.95	2,763,883,169.71	2,001,144,512.64	18,572,148,921.51	(18,865,922,216.78)	52,297,952,003.05
负债总额	25,410,390,751.51	11,399,230,239.96	2,065,407,705.73	1,819,640,456.93	10,593,589,894.88	(10,882,540,682.66)	40,405,718,366.35
其他披露：							
对联营和合营企业的投资							
收益	(26,035,722.87)	828,569.07	(12,297,452.08)	(15,733,090.98)	58,689,357.29	28,030,543.06	33,482,203.49
联营企业和合营企业的长期股权投资	269,579,329.68	196,129,428.11	139,070,263.87	281,125,260.98	677,876,763.14	(420,195,524.85)	1,143,585,520.93

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

十四、其他重要事项（续）

1. 分部报告（续）

经营分部（续）

2019年

	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	调整和抵消	合并
对外交易收入	5,020,782,178.17	973,944,027.77	9,760,614.20	1,087,429,864.16	161,454,688.35	(11,069,953.92)	7,242,301,418.73
营业利润	1,029,957,282.92	105,977,330.05	(37,189,207.19)	(150,149,799.37)	196,864,862.93	(397,688,486.74)	747,771,982.60
资产减值损失	-	-	-	9,489,238.19	-	-	9,489,238.19
信用减值损失	736,393.93	1,493,709.75	12,718.76	3,175,662.03	(556,318.69)	-	4,862,165.78
折旧费和摊销费	37,180,180.90	297,535,645.67	5,809,433.29	43,323,205.30	24,873,998.30	-	408,722,463.46
利润总额	1,056,247,400.86	111,424,847.99	(37,220,581.16)	(147,720,719.97)	197,982,626.66	(397,688,486.74)	783,025,087.64
所得税费用	244,021,856.51	63,680,431.22	(4,194,861.88)	782,776.99	871,277.85	-	305,161,480.69
资产总额	27,344,582,881.17	12,104,066,425.17	1,740,392,171.83	1,734,854,366.21	15,368,548,742.93	(15,013,233,488.03)	43,279,211,099.28
负债总额	21,496,836,535.02	7,355,390,245.33	865,832,639.86	1,407,570,910.87	7,817,081,016.29	(7,323,423,746.93)	31,619,287,600.44
其他披露：							
对联营和合营企业的投资收益	(13,332,552.28)	(816,260.42)	-	(6,634,988.53)	17,540,095.41	8,248,585.84	5,004,880.02
联营企业和合营企业的长期股权投资	501,773,870.27	53,238,696.13	-	296,627,106.11	631,187,405.85	(442,013,508.80)	1,040,813,569.56

十四、其他重要事项（续）

1. 分部报告（续）

其他信息

产品和劳务信息

对外交易收入

	2020年	2019年
房地产业务收入	8,756,726,889.84	5,017,665,081.82
仓储物流业务收入	1,189,671,137.09	965,991,170.20
产城综合开发业务收入	36,012,084.95	9,760,614.20
制造业业务收入	1,049,769,892.62	1,087,429,864.16
其他业务收入	200,205,820.92	161,454,688.35
	<u>11,232,385,825.42</u>	<u>7,242,301,418.73</u>

地理信息

对外交易收入

	2020年	2019年
中国大陆	10,791,449,015.46	7,070,983,732.79
其他国家或地区	440,936,809.96	171,317,685.94
	<u>11,232,385,825.42</u>	<u>7,242,301,418.73</u>

对外交易收入归属于客户所处区域。

十四、其他重要事项（续）

1. 分部报告（续）

其他信息（续）

主要客户信息

本集团的客户较为分散，不存在单个与本集团交易额超过10%的客户。

非流动资产总额

本公司及其子公司非流动资产均位于中国大陆地区。

2. 租赁

作为出租人

融资租赁：于2020年12月31日，未实现融资收益的余额为人民币150,143.41元（2019年12月31日：人民币59,693.12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	2019年
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）	41,056.22	121,564.37
	<u>1,269,533.96</u>	<u>364,693.11</u>

经营性租出固定资产，参见附注五、15。

十四、其他重要事项（续）

2. 租赁（续）

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	2019年
1年以内（含1年）	67,853,404.66	73,497,049.67
1年至2年（含2年）	69,881,711.68	66,142,612.23
2年至3年（含3年）	63,672,685.35	64,542,503.31
3年以上	209,852,786.91	241,893,127.78
	<u>411,260,588.60</u>	<u>446,075,292.99</u>

十四、其他重要事项（续）

3. 比较数据

如附注三、33所述，由于会计政策变更，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。同时，如附注六、2所述，由于同一控制下企业合并，对财务报表中若干项目进行重述。相应地，若干以前年度数据已经调整，若干比较数据已重述，以符合本年度的会计政策变更和同一控制下企业合并的列报和会计处理要求。

4. 其他权益工具

本集团发行在外的永续债具体情况如下：

发行在外的金融工具	2020年	2019年
永续债	-	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。本年该信托贷款初始贷款期限到期，本集团已全额赎回。

永续债归属于其他权益持有者的具体信息如下：

项目	2020年	2019年
归属于少数股东的权益		
年初归属于少数股东其他权益		
工具持有者的权益	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其中：净利润及综合收益总额	66,083,333.34	65,902,777.78
本年已付利息	66,083,333.34	65,902,777.78
本年赎回	1,000,000,000.00	-
年末归属于少数股东其他权益		
工具持有者的权益	-	1,000,000,000.00

十五、公司财务报表主要项目注释

1. 应收票据

	2020年	2019年
商业承兑汇票	-	9,420,495.87
减：应收票据坏账准备	-	47,102.48
	-	9,373,393.39

于 2020 年 12 月 31 日，不存在所有权受到限制的应收票据。

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		2019年	
	终止确认	未终止确认	终止确认	未终止确认
商业承兑汇票	-	-	-	3,400,000.00

十五、公司财务报表主要项目注释（续）

2. 应收账款

应收账款信用期通常根据客户情况单独拟定。应收账款并不计息。

应收账款的账龄分析如下：

	2020年	2019年
1年以内	10,721,573.57	99,144,052.87
1年至2年	12,398,238.86	46,753,722.12
2年至3年	17,248,778.84	13,582,022.89
3年以上	39,269,860.01	29,505,335.74
	<u>79,638,451.28</u>	<u>188,985,133.62</u>
减：应收账款坏账准备	<u>39,965,758.88</u>	<u>35,853,730.51</u>
	<u>39,672,692.40</u>	<u>153,131,403.11</u>

	2020年		预期信用损失	
	账面余额 金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项计提坏账准备	6,663,375.00	8.37	-	-
按信用风险特征组合评估预期信用损失计提坏账准备	<u>72,975,076.28</u>	<u>91.63</u>	<u>39,965,758.88</u>	<u>54.77</u>
	<u>79,638,451.28</u>	<u>100.00</u>	<u>39,965,758.88</u>	

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
财务报表附注（续）
2020年度

人民币元

十五、公司财务报表主要项目注释（续）

2. 应收账款（续）

	2019年			
	账面余额		预期信用损失	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项计提坏账准备	73,579,046.99	38.93		
按信用风险特征组合评估预期信用损失计提坏账准备	115,406,086.63	61.07	35,853,730.51	31.07
	<u>188,985,133.62</u>	<u>100.00</u>	<u>35,853,730.51</u>	

注：单项计提坏账准备的款项为应收集团内关联方款项。

本公司采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况如下：

	2020年			2019年		
	估计发生违约的 账面余额	预期信用 损失率 (%)	整个存续期预期 信用损失	估计发生违约的 账面余额	预期信用 损失率 (%)	整个存续期预期 信用损失
1年以内	4,058,198.57	2.47	100,049.24	33,279,395.65	0.82	941,860.91
1年至2年	12,398,238.86	10.10	1,252,222.14	39,039,332.35	3.86	4,451,167.37
2年至3年	17,248,778.84	28.87	4,980,108.61	13,582,022.89	3.44	3,968,096.82
3年以上	39,269,860.01	85.65	33,633,378.89	29,505,335.74	22.96	26,492,605.41
	<u>72,975,076.28</u>		<u>39,965,758.88</u>	<u>115,406,086.63</u>		<u>35,853,730.51</u>

应收账款坏账准备的变动如下：

	年初余额	会计政策变更	本年计提	本年转回	年末余额
2020年	35,853,730.51	-	5,129,106.06	1,017,077.69	39,965,758.88
2019年	37,577,142.92	(3,264,205.02)	3,449,675.78	1,908,883.17	35,853,730.51

3. 其他应收款

	2020年	2019年
应收股利	1,357,893,009.42	988,321,906.65
其他应收款	<u>7,777,919,802.41</u>	<u>5,983,768,315.04</u>
	<u>9,135,812,811.83</u>	<u>6,972,090,221.69</u>

十五、公司财务报表主要项目注释（续）

3. 其他应收款（续）

应收股利

	2020年	2019年
深圳市南山房地产开发有限公司	1,215,971,730.54	915,971,730.54
深圳赤湾石油基地后勤服务有限公司	21,338,151.43	-
雅致集成房屋（苏州）有限公司	-	72,350,176.11
深圳市海鹏锦投资发展有限公司	116,198,577.19	-
深圳宝湾国际物流有限公司	4,384,550.26	-
	<u>1,357,893,009.42</u>	<u>988,321,906.65</u>

其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2020年	2019年
1年以内	5,579,407,097.95	3,123,938,658.73
1年至2年	1,241,134,725.25	2,305,896,677.93
2年至3年	917,412,739.20	539,185,528.82
3年以上	39,969,672.07	14,759,157.61
	<u>7,777,924,234.47</u>	<u>5,983,780,023.09</u>
减：其他应收款坏账准备	<u>4,432.06</u>	<u>11,708.05</u>
	<u>7,777,919,802.41</u>	<u>5,983,768,315.04</u>

十五、公司财务报表主要项目注释（续）

3. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

其他应收款按照12个月预期信用损失计提的坏账准备的变动如下：

2020年	第一阶段 未来12个月 预期信用损失
年初余额	11,708.05
本年计提	533.58
本年转回	(7,809.57)
年末余额	<u>4,432.06</u>
2019年	第一阶段 未来12个月 预期信用损失
上年末余额	-
适用新金融工具准则对年初的调整	17,300.10
年初余额	17,300.10
本年计提	64,118,021.64
本年转回	(17,300.10)
本年其他转出	(64,106,313.59)
年末余额	<u>11,708.05</u>

十五、公司财务报表主要项目注释（续）

3. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

于2020年12月31日，其他应收款金额前五名如下：

	年末余额	占其他应收款 余额合计数 的比例（%）	性质	账龄	坏账准备 年末余额
第一名	1,720,385,419.45	22.12	关联方往来款	1年以内	-
第二名	1,033,800,955.21	13.29	关联方往来款	1年以内	-
第三名	931,250,791.67	11.97	关联方往来款	0-2年	-
第四名	596,788,638.89	7.67	关联方往来款	1-2年	-
第五名	528,689,252.68	6.80	关联方往来款	0-3年	-
	<u>4,810,915,057.90</u>	<u>61.85</u>			

于2019年12月31日，其他应收款金额前五名如下：

	年末余额	占其他应收款 余额合计数 的比例（%）	性质	账龄	坏账准备 年末余额
第一名	1,495,000,000.00	24.98	关联方往来款	1-2年	-
第二名	1,076,000,000.00	17.98	关联方往来款	1年以内	-
第三名	930,000,000.00	15.54	关联方往来款	0-3年	-
第四名	500,014,044.87	8.36	关联方往来款	1年以内	-
第五名	500,000,000.00	8.36	关联方往来款	1年以内	-
	<u>4,501,014,044.87</u>	<u>75.22</u>			

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
财务报表附注（续）
2020年度

人民币元

十五、公司财务报表主要项目注释（续）

4. 长期股权投资

2020年

	年初账面价值	本年变动				年末账面价值	年末减值准备
		追加投资	股份支付	权益法下投资 损益	宣告现金股利		
子公司投资							
深圳市绿建实业发展有限公司	1,181,417,980.10	-	-	-	-	1,181,417,980.10	-
深圳市南山房地产开发有限公司（注1）	2,426,882,523.98	57,295,432.22	2,890,585.32	-	(300,000,000.00)	2,487,068,541.52	-
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
南通南山房地产开发有限公司（注1）	57,295,432.22	(57,295,432.22)	-	-	-	-	-
宝湾产城发展（深圳）有限公司	200,867,175.65	-	1,063,735.56	-	(4,384,550.26)	201,930,911.21	-
成都赤湾国际油气基地有限公司（注2）	163,209,356.20	32,910,522.94	92,498.76	-	(21,338,151.43)	196,212,377.90	-
宝湾物流控股有限公司	2,533,544,629.07	-	1,487,688.32	-	-	2,535,032,317.39	-
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	30,520,305.39	-	693,740.52	-	-	31,214,045.91	-
深圳市海鹏锦投资发展有限公司	131,843,937.99	-	-	-	(116,198,577.19)	131,843,937.99	-
深圳赤湾石油基地后勤服务有限公司（注2）	-	30,000,000.00	-	-	-	30,000,000.00	-
成都市南控智汇科技产业发展有限公司(注2)	-	12,350,000.00	-	-	-	12,350,000.00	-
联营企业							
中开财务有限公司	321,385,376.29	-	-	44,272,013.26	(12,000,000.00)	353,657,389.55	-
深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	309,802,029.56	-	-	14,417,344.03	-	324,219,373.59	-
深圳赤湾海洋石油工程有限公司	-	-	-	-	-	-	-
合计	<u>7,821,744,770.49</u>	<u>79,979,125.03</u>	<u>6,228,248.48</u>	<u>58,689,357.29</u>	<u>(453,921,278.88)</u>	<u>7,954,641,501.29</u>	<u>146,509,382.97</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

十五、公司财务报表主要项目注释（续）

4. 长期股权投资（续）

2019年

	年初账面价值	本年变动				年末账面价值	年末减值准备
		追加投资	股份支付	权益法下投资损益	宣告现金股利		
子公司投资							
深圳市绿建实业发展有限公司	1,181,417,980.10	-	-	-	-	1,181,417,980.10	-
深圳市南山房地产开发有限公司	2,424,783,958.97	-	2,098,565.01	-	(400,000,000.00)	2,426,882,523.98	-
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
南通南山房地产开发有限公司	57,295,432.22	-	-	-	-	57,295,432.22	-
宝湾产城发展（深圳）有限公司	20,000,000.00	180,000,000.00	867,175.65	-	-	200,867,175.65	-
成都赤湾国际油气基地有限公司	117,497,628.67	45,642,353.46	69,374.07	-	-	163,209,356.20	-
宝湾物流控股有限公司	2,532,451,987.58	-	1,092,641.49	-	-	2,533,544,629.07	-
深圳宝湾国际物流有限公司	41,273,772.13	-	-	-	-	41,273,772.13	-
雅致国际（香港）有限公司	1.00	-	-	-	-	1.00	-
德阳南控科技产业发展有限公司	-	95,281,397.91	-	-	-	95,281,397.91	-
宝湾资本管理有限公司	-	30,000,000.00	520,305.39	-	-	30,520,305.39	-
深圳市海鹏锦投资发展有限公司	-	131,843,937.99	-	-	-	131,843,937.99	-
联营企业							
中开财务有限公司	305,105,365.66	-	-	36,280,010.63	(20,000,000.00)	321,385,376.29	-
深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	328,541,944.78	-	-	(18,739,915.22)	-	309,802,029.56	-
深圳赤湾海洋石油工程有限公司	-	-	-	-	-	-	-
	<u>7,336,788,924.11</u>	<u>482,767,689.36</u>	<u>4,648,061.61</u>	<u>17,540,095.41</u>	<u>(420,000,000.00)</u>	<u>7,821,744,770.49</u>	<u>146,509,382.97</u>

十五、公司财务报表主要项目注释（续）

4. 长期股权投资（续）

注1：本年度，本公司以持有的南通南山房地产开发有限公司100%股权对深圳市南山房地产开发有限公司增资；

注2：本年度，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、深圳赤湾石油基地后勤服务有限公司和成都市南控智汇科技产业发展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、人民币30,000,000.00元和人民币12,350,000.00元。

长期股权投资减值准备的情况：

2020年及2019年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
上海新南山房地产开发有限公司	146,509,382.97	-	-	146,509,382.97

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020年度

人民币元

十五、公司财务报表主要项目注释（续）

5. 营业收入及成本

	2020年		2019年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	82,347,362.76	52,332,760.02	160,060,108.86	125,641,277.89
其他业务	16,084,039.30	3,138,949.61	2,267,058.85	308,901.80
	<u>98,431,402.06</u>	<u>55,471,709.63</u>	<u>162,327,167.71</u>	<u>125,950,179.69</u>

营业收入按产品列示如下：

	2020年	2019年
装卸劳务收入	1,675,221.60	9,558,413.65
产品销售收入	7,501,746.14	57,020,283.72
租赁收入	73,170,395.02	93,481,411.49
其他业务	16,084,039.30	2,267,058.85
	<u>98,431,402.06</u>	<u>162,327,167.71</u>

6. 投资收益

	2020年	2019年
成本法核算的长期股权投资收益	441,921,278.88	400,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	58,689,357.29	17,540,095.41
	<u>500,610,636.17</u>	<u>417,540,095.41</u>

1. 非经常性损益明细表

	2020年金额
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	60,836,194.70
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	4,714,540.11
计入当期损益的政府补助（与正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	27,130,804.77
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益	(1,180,505.99)
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有其他非流动金融资产产生的公允价值变动损益，以及处置金融资产取得的投资收益	(1,389,936.36)
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	918,234.98
重新计量长期股权投资公允价值产生的投资收益	566,784.91
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	54,391,266.81
所得税影响数	(27,393,334.42)
少数股东权益影响数（税后）	(4,086,623.27)
合计	<u>114,507,426.24</u>

本集团对非经常性损益项目的确认依照《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》（证监会公告[2008]43号）的规定执行。

计入当期损益的政府补助中，因与正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受，从而未作为非经常性损益的项目如下：

	2020年金额	认定为经常性 损益原因
其他收益	2,114,225.58	正常经营业务产生

2. 净资产收益率和每股收益

2020年

	加权平均净资产 收益率 (%)	每股收益 (注 1)	
		基本	稀释
归属于公司普通股股东的净利润	14.16	0.48	0.48
扣除非经常性损益后归属于公司 普通股股东的净利润	13.19	0.44	0.44

2019年

	加权平均净资产 收益率 (%)	每股收益 (注 1)	
		基本	稀释
归属于公司普通股股东的净利润	4.83	0.15	0.15
扣除非经常性损益后归属于公司 普通股股东的净利润	4.27	0.13	0.13

上述净资产收益率及每股收益系按照证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）计算。

注 1：本公司本年及 2019 年度无潜在普通股或者稀释作用的证券，因此无需列示稀释每股收益。