

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

2022 年年度报告



2023 年 4 月

2022 年年度报告

第一节 重要提示、目录和释义

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

公司负责人王世云、主管会计工作负责人沈启盟及会计机构负责人(会计主管人员)胡永涛声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

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

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 2,707,782,513 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.37 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	1
第二节 公司简介和主要财务指标.....	5
第三节 管理层讨论与分析.....	9
第四节 公司治理.....	36
第五节 环境和社会责任.....	54
第六节 重要事项.....	56
第七节 股份变动及股东情况.....	74
第八节 优先股相关情况.....	80
第九节 债券相关情况.....	81
第十节 财务报告.....	85

备查文件目录

- 一、载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、报告期内公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- 四、其他有关资料。
- 五、以上备查文件的备置地点：公司证券事务部。

释义

释义项	指	释义内容
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
本公司、公司、南山控股	指	深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
本集团	指	深圳市新南山控股（集团）股份有限公司及其附属子公司
中国南山集团、控股股东	指	中国南山开发（集团）股份有限公司
南山地产	指	深圳市南山房地产开发有限公司
宝湾物流	指	宝湾物流控股有限公司
海城锦	指	深圳市海城锦实业发展有限公司
赤湾房地产	指	深圳市赤湾房地产开发有限公司
雅致集成	指	深圳雅致集成房屋有限公司
胜宝旺	指	深圳赤湾胜宝旺工程有限公司
华南建材	指	华南建材（深圳）有限公司
元	指	人民币元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	南山控股	股票代码	002314
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	深圳市新南山控股（集团）股份有限公司		
公司的中文简称	南山控股		
公司的外文名称（如有）	Shenzhen New Nanshan Holding (Group) Co.,Ltd.		
公司的外文名称缩写（如有）	Nanshan Holdings		
公司的法定代表人	王世云		
注册地址	深圳市南山区招商街道赤湾社区赤湾六路 8 号南山开发集团赤湾总部大厦 2501		
注册地址的邮政编码	518068		
公司注册地址历史变更情况	2010 年 5 月，公司注册地址由“深圳市南山区高新技术产业园区南区高新南一路思创科技大厦四楼”变更为“深圳市南山区高新区南区科技南十二路 007 号九洲电器大厦五楼 A 室”；2019 年 2 月，公司注册地址变更为“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”。		
办公地址	深圳市南山区招商街道赤湾社区赤湾六路 8 号赤湾总部大厦 25-26 楼		
办公地址的邮政编码	518068		
公司网址	www.xnsgk.cn		
电子信箱	nsgk@xnsgk.cn		

二、联系人和联系方式

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

三、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的证券交易所网站	http://www.szse.cn/
公司披露年度报告的媒体名称及网址	《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn)
公司年度报告备置地点	公司证券事务部

四、注册变更情况

统一社会信用代码	91440300728551331M
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	2015 年，公司发行股份购买资产重大资产重组事项完成

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

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

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

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2022 年	2021 年	本年比上年增减	2020 年
营业收入（元）	12,150,412,791.52	11,180,201,472.16	8.68%	11,232,385,825.42
归属于上市公司股东的净利润（元）	680,466,401.67	975,967,158.05	-30.28%	1,293,307,716.75
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	576,971,211.77	532,969,544.85	8.26%	1,178,800,290.51
经营活动产生的现金流量净额（元）	-2,256,885,585.84	3,012,097,750.97	-174.93%	-1,907,208,868.22
基本每股收益（元/股）	0.25	0.36	-30.56%	0.48
稀释每股收益（元/股）	0.25	0.36	-30.56%	0.48
加权平均净资产收益率	6.87%	9.52%	减少 2.65 个百分点	13.65%
	2022 年末	2021 年末	本年末比上年末增减	2020 年末
总资产（元）	69,339,367,367.13	71,246,208,902.79	-2.68%	53,188,865,647.70
归属于上市公司股东的净资产（元）	10,225,348,442.64	9,563,433,068.02	6.92%	9,783,552,348.02

公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性

是 否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

是 否

七、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

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

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	1,041,831,048.50	1,127,804,471.64	2,751,399,563.18	7,229,377,708.20
归属于上市公司股东的净利润	-125,861,791.69	-5,082,020.82	-139,659,252.97	951,069,467.15
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-151,752,904.37	-26,197,819.96	-152,012,093.65	906,934,029.75
经营活动产生的现金流量净额	-1,541,903,675.32	355,468,065.13	-2,165,989,900.18	1,095,539,924.53

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

是 否

九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2022 年金额	2021 年金额	2020 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-130,911.61	273,063,585.46	60,836,194.70	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	89,297.47	361,498.43	4,714,540.11	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	62,259,458.79	25,981,947.36	27,130,804.77	主要系政府产业扶持基金、增值税加计抵减税收优惠、稳岗补贴。
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		-23,053,250.37	-1,180,505.99	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-2,850,000.00			
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	280,906.53	2,807,455.95	-1,389,936.36	

项目	2022 年金额	2021 年金额	2020 年金额	说明
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	24,605,381.77		918,234.98	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	49,212,018.22	73,077,068.41	54,391,266.81	主要系房地产业务收到逾期补偿款。
其他符合非经常性损益定义的损益项目		131,722,569.87	566,784.91	
减：所得税影响额	23,880,195.76	35,159,102.93	27,393,334.42	
少数股东权益影响额（税后）	6,090,765.51	5,804,158.98	4,086,623.27	
合计	103,495,189.90	442,997,613.20	114,507,426.24	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

公司不存在将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所处的行业情况

报告期内，公司主要专注于仓储物流业务、房地产开发业务、产城综合开发业务，行业及市场情况如下：

（一）仓储物流业务

2022 年，在经济下行压力增加的背景下，物流行业的韧性进一步显现，行业规模增速有所放缓但仍保持增长。物流行业整体上保持稳定恢复态势，根据国家统计局等相关部门发布的数据显示，2022 年全国社会物流总额约为 347.6 万亿元，按可比价格计算，同比增长 3.4%，物流业总收入达到 12.7 万亿元，同比增长 4.7%，均高于同期 GDP 增速。但与物流行业发展紧密相关的消费市场受到的影响较大，我国社会消费品零售总额稳定在 44.0 万亿元左右，其中实物商品网上零售额达到了 12 万亿元，同比增长 6.2%，增速较 2021 年下滑 6.3 个百分点。2022 年快递业务收入和业务量分别完成 1.06 万亿元和 1,105.8 亿件，同比分别仅小幅增长 2.3%和 2.1%，但我国仍然是全球第一大网络零售市场。

从高标仓供需看，受市场需求减弱和高标仓供应高峰的影响，2022 年高标仓空置率呈现上升趋势，市场分化格局进一步加深。据世邦魏理仕统计，2022 年，我国 24 个主要城市高标仓净吸纳量同比回落约 40%至 482 万平方米，全年新增供应量达到 915 万平方米，较上年增长 2.2%，高标仓出租率和租金水平承压，市场平均空置率从年初的 12.92%上升至年末的 16.43%，部分城市阶段性供给过剩，租金水平出现下滑，但一线城市核心区位租金水平保持增长。随着经济活动的迅速回温，此前影响物流活动的诸多负面因素均将得以扭转，汽车等高端制造业的供应链升级和对时效要求的提高也将带动高标仓需求的持续释放，同时，在市场分化格局加深的情况下，聚焦核心区域布局、运营能力更强的仓储物流开发商的优势愈发凸显，行业资源也进一步向头部企业集中。

从政策层面看，一方面国家对仓储物流行业发展的政策导向更加明确。党的二十大报告提出“建设高效顺畅的流通体系，进一步降低物流成本”，国务院出台了《“十四五”现代物流发展规划》，为加快构建现代化物流体系、促进物流行业高质量发展指明了方向；另一方面，政府发布的稳经济一揽子政策和接续措施效果将持续显现，有助于消费、制造业领域仓储物流需求的释放。此外，报告期内，公募 REITs 试点指引、税收优惠、投资者参与、收益分配等方面的支持政策不断出台，扩募机制于 2022 年 9 月正式落实。截至 2023 年 2 月，已有 3 只以仓储物流基础设施为底层资产的公募 REITs 成功上市，中金普洛斯 REIT 和红土盐田港 REIT 均发布扩募公告，并以优于同期沪深 300、国债和信用债整体的收益表现深受投资者的认可，公募 REITs 的不断发展有效助力物流地产开发商盘活存量资产，通过滚动投资形成更为高效的物流网络，提升行业发展质量。

（二）房地产开发业务

报告期内，经济下行叠加房企暴雷、项目停工、居民断贷等系统性风险事件的发生，市场主体信心有待提振，国家重点围绕保交楼、支持房企融资修复、刺激购房需求等方面陆续出台一系列的房地产支持政策，地方调控整体基调也从“限制”变为“松绑”，全年超过 295 个省市出台近 600 次房地产松绑政策，旨在引导市场预期和信心回暖，但短期内政策效果尚不明显，房地产市场供需两端均未明显恢复，全国房地产市场整体仍处在筑底阶段。

在销售市场方面，2022 年，全国商品房销售表现整体延续 2021 年下半年以来的下行趋势。据国家统计局数据显示，2022 年，全国商品房销售面积和销售额同比分别下降 24.3%和 26.7%，全年成交表现出“先跌再稳后降二次探底”的变化特征。分能级看，据克尔瑞统计，一线城市全年成交面积同比下降 23%，二三线城市同比降低 39%，仅杭州、成都、合肥等少数城市“热点恒热”，城市分化进一步加深。细化到项目层面，改善性需求相对坚挺的特征较为明显，多城 120 平方米以上产品占比提升，一二线代表城市套总价均值和中位数普遍上行；同时，受项目停工、断贷事件影响，购房者避险情绪升温，央企凭借高信誉度和稳健的财务表现更受青睐。

在土地市场方面，市场大环境遇冷背景下，土地供求规模及溢价率均降至近十年同期最低水平。据中指研究院统计，全国 300 城住宅用地推出、成交规划建筑面积分别同比下降 36.4%、31.1%，政府推地倾向以主城区优质地块为主，并持续优化土拍规则、降低配建及自持面积，以提高房企竞拍积极性，但由于土拍情绪持续低位徘徊，全国 300 城平均溢价率仅 3.3%。在市场持续低迷下，百强投资金额的 82%集中于 22 城，并形成了以“22 城+长三角”为主的投资分布格局，Top20 房

企平均拿地城市数量从 2021 年的 33.3 个下降至 9.8 个，一、二线城市新增土储面积占比较上年分别提升 15.5、9.1 个百分点至 21.5%、58.4%，房企进一步聚焦核心城市核心区域的投资机会。从拿地企业类型来看，各批次民企拿地意愿均不足，央企拿地贯穿全年但年末渐显乏力，城投公司持续托底，三批次后成为拿地主力。此外，虽然房企融资政策持续放松，房企资金压力仍然较大，2022 年房地产开发企业到位资金为 14.9 万亿元，同比下降 25.9%。百家典型房企融资额整体保持低位运行，全年新增融资总额为 7,750 亿元，仅为 2021 年全年融资总额的 58%，现金流稳健、具备强运营能力的企业将在行业竞争中保持并凸显优势。

（三）产城综合开发业务

报告期内，我国经济发展受到国内外多重超预期因素的冲击，全国规模以上工业企业利润总额同比下降 4%，企业投资扩张动能不足，产业园区需求端承压，但工业对国民经济增长的贡献率达到 36%，为近年来较高水平，高技术制造业增加值同比增长 7.4%，结构调整和转型升级也深入推进，工业的“压舱石”作用进一步彰显。党的二十大报告明确提出，“建设现代化产业体系，坚持把经济发展的着力点放在实体经济上，强调推进新型工业化，加快建设制造强国”，深圳、广州、天津、合肥等多个城市也把“工业立市”、“产业强市”、“制造强市”等定为城市发展规划的一部分，产业园区作为发展实体经济的重要空间载体，将迎来新的发展机遇。

2022 年，工业用地供应、成交面积较去年均有所上升。据中指研究院统计，全国 300 城共推出工业用地规划建筑面积 11.32 亿平方米，同比上升 13.8%；成交工业用地规划建筑面积 10.43 亿平方米，同比上升 16.8%。产业用地相关政策持续更新和深化，以浙江、江苏、广东为代表的各地政府加速推进“标准地”改革，产业准入、投资强度、产值、税收、自持比例等要求逐步提高，进一步强化工业用地服务产业的属性，制造业、电商等领域的实体企业也正在进入产业地产领域，产业园区开发主体愈发多元，“百家争鸣”带来供需关系的改变使行业竞争加剧，倒逼产业园区开发商对业务模式进行迭代和升级，不断提升项目招商运营管理能力和服务质量。

此外，年内先后有 4 只产业园区公募 REITs 成功上市，包括首个工业园区公募 REIT、首个主题园区公募 REIT、首个民营园区公募 REIT，资产类型和申报主体更加多元。在证监会制定发布基础设施 REITs 扩募规则后，2022 年 9 月，3 只产业园区 REITs 发布扩募公告。产业园区 REITs 逐步落地并进入发展快车道，解决了产业地产投资大而回报周期长的痛点，助力产业园区运营商把握优质项目的拓展机会，形成存量资产和新增投资园区间的良性循环，推动行业的可持续发展。

除上述公司各主营业务所处行业外，在新能源行业方面，发改委印发的《“十四五”现代能源体系规划》及各省出台的“十四五”规划均倡导工业绿色低碳转型，构建绿色低碳特色园区成为物流园区和产业园区发展的主要方向。2023 年全国两会政府工作报告也强调，“推动发展方式绿色转型”是今年的工作重点之一，公司将积极响应国家政策号召，尝试利用园区屋顶资源发展分布式光伏，打造绿色低碳园区，同时加强对光伏、风电和储能等业务的研究，促进公司新能源业务发展。

二、报告期内公司从事的主要业务

（一）主要业务及模式

南山控股一家以现代高端仓储物流为战略性业务，以房地产开发为支撑性业务，以产城综合开发为培育性业务的综合性企业集团。

1、仓储物流

公司仓储物流业务以“打造国内领先的物流园区开发商和运营商”为发展目标，提供现代化物流中心的投资、开发、建设和运营管理，以及高端仓储、智能仓配、流通加工、物流增值、绿色配送、供应链金融等全方位现代物流和供应链业务服务，致力于打造服务于区域经济发展的现代智慧物流和供应链生态圈；同时，公司把握行业发展趋势并抓住国内政策机遇，优化创新宝湾物流商业模式，积极推进物流基金、公募或类 REITs 等资产证券化工作，持续提升“募投建管退”的资产管理能力，打造业务滚动发展的资本闭环，持续提升资产效益。

报告期内，宝湾物流继续在规模、品牌、核心竞争力等方面保持行业领先地位，并积极开展资产证券化工作，公募 REITs 发行取得了阶段性进展；此外，积极探索供应链服务、冷链和屋顶光伏等延伸业务，为公司长远发展积蓄力量。截至 2022 年 12 月 31 日，宝湾物流继续围绕核心区域布局优质项目，在全国范围内拥有或管理 81 个智慧物流园区，运营、管理和规划在建（含待建项目）仓储面积逾 940 万平方米，物流网络不断完善，规模效应日益提升。

2、房地产开发

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

报告期内，公司始终坚持长三角、粤港澳大湾区、长江中游及成渝四大城市群核心区域的战略布局，加强改善型产品设计，完善现有住宅产品线，推动开发业务质效提升，开拓促进转型业务协同发展。截至 2022 年 12 月 31 日，公司房地产开发业务已先后进入 14 个城市，累计开发项目（含待建、含表外合作项目）68 个，在售项目 39 个；累计可运营项目（含筹备）19 个，其中在运营（含代管）项目 6 个；同时，依托自身专业能力，对外轻资产运营输出项目 2 个，实现持续、稳定、有质量的健康增长。

3、产城综合开发

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

报告期内，公司积极关注长三角、粤港澳大湾区、华中和西南核心城市的项目机会，稳步推进上海、南京、合肥、重庆、成都、武汉等重点项目，积极推动“轻重并举”的业务模式落地。在开发业务方面，新获取土地 299 亩，落地重庆巴南、滁州 2 个项目，产业园区项目数量和品牌影响力进一步扩大；在并购业务方面，参与投资设立了工业园区 Pre-REITs 并购基金，完成首个工业园区项目——上海富煊项目的交割并实现平稳运营，在打造“募投建管退”资本闭环和可持续发展的征程上迈出了坚实一步。同时，重点围绕运营管理、投资拓展、招商运营等方面，搭建产业园区标准能力体系，并通过数字化系统赋能园区运营管理，提升园区运营服务水平，与各地政府、研究机构、行业协会、产业链龙头企业和金融机构等建立友好合作关系，资源整合导入能力持续提升。

4、其他

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

（二）报告期内经营情况

2022 年，受俄乌冲突持续演变、需求萎缩、国内高温干旱自然灾害频发等多重因素的冲击，经济运行和企业发展面临极大的挑战。从海外看，主要经济体通胀高企，货币政策快速收紧，经济增速放缓；从国内看，我国经济发展“三重压力”仍在，稳增长压力明显提升；但随着稳经济一揽子政策和接续措施的及时出台，全年 GDP 顶住压力实现 3% 的增长，在全球主要经济体中增速领先，总体延续恢复态势。在此背景下，公司紧紧围绕年度经营目标，持续深耕主营业务，优化业务发展路径，积极推动提质增效，不断夯实管理根基，总体业绩呈现出较强的韧性，具体情况如下：

1、仓储物流业务

2022 年，宝湾物流实现营业收入 163,615 万元，同比增长 11.2%，经营净现金流 132,487 万元，同比增长 22.0%，主要是原有园区稳定运营以及新园区投入使用且运营情况良好，租金收入稳步提升；同时，受益于税费支持政策的落地，全年收到政府增值税留抵退税款大幅增加。

（1）主要园区运营情况园区

2022 年，宝湾物流仓库平均使用率为 87.2%，主要是受经济下行、新投运园区尚处在培育期和园区客户结构优化调整等因素的影响同比有所下降，但整体空置率低于市场平均水平。主要园区情况如下：

序号	园区	2022 年仓库使用率（%）	2021 年仓库使用率（%）	增减变动（%）
1	上海松江宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
2	上海宝山宝湾	97.80%	100.00%	-2.20%
3	南京空港宝湾	90.95%	100.00%	-9.05%
4	南京高新宝湾	27.68%	7.16%	20.52%
5	苏州吴江宝湾	100.00%	100.00%	0.00%

序号	园区	2022 年仓库使用率 (%)	2021 年仓库使用率 (%)	增减变动 (%)
6	苏州太仓宝湾	11.84%	-	-
7	无锡惠山宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
8	无锡空港宝湾	100.00%	93.40%	6.60%
9	无锡江阴宝湾	89.23%	92.50%	-3.27%
10	南通港闸宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
11	南通锡通宝湾	97.79%	100.00%	-2.21%
12	镇江新区宝湾	76.39%	77.10%	-0.71%
13	淮安经开宝湾	100.00%	85.30%	14.70%
14	昆山花桥宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
15	杭州北宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
16	杭州大江东宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
17	杭州速能项目	73.17%	-	-
18	宁波镇海宝湾	64.77%	36.50%	28.27%
19	宁波余姚宝湾	64.25%	17.50%	46.75%
20	宁波空港宝湾	44.36%	6.62%	37.74%
21	绍兴上虞宝湾	98.71%	100.00%	-1.29%
22	嘉兴嘉善宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
23	嘉兴宝湾	94.85%	98.00%	-3.15%
24	嘉兴三期宝湾	93.23%	98.20%	-4.97%
25	合肥肥东宝湾	95.60%	97.70%	-2.10%
26	合肥新站宝湾	93.50%	95.90%	-2.40%
27	北京空港宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
28	天津塘沽宝湾	100.00%	99.70%	0.30%
29	天津宝冷	100.00%	-	-
30	天津津南宝湾	96.94%	98.90%	-1.96%
31	天津滨港宝湾	89.92%	59.50%	30.42%
32	廊坊经开宝湾	99.34%	100.00%	-0.66%
33	广州时代宝湾（代管）	100.00%	100.00%	0.00%
34	广州番禺宝湾（代管）	100.00%	100.00%	0.00%
35	广州黄埔宝湾	99.37%	100.00%	-0.63%
36	佛山南海宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
37	佛山三水宝湾（厂房）	100.00%	100.00%	0.00%
38	佛山三水宝湾	98.99%	100.00%	-1.01%
39	漳州角美宝湾	21.84%	-	-
40	武汉汉南宝湾	65.96%	76.90%	-10.94%
41	武汉东西湖宝湾	50.65%	2.44%	48.21%
42	武汉青山宝湾	19.54%	26.70%	-7.16%
43	鄂州葛店宝湾	71.69%	100.00%	-28.31%
44	长沙雨花宝湾	100.00%	88.50%	11.50%
45	长沙望城宝湾	32.71%	89.40%	-56.69%
46	郑州经开宝湾	96.30%	99.70%	-3.40%
47	青岛胶州宝湾	94.79%	94.80%	-0.01%

序号	园区	2022 年仓库使用率（%）	2021 年仓库使用率（%）	增减变动（%）
48	重庆西彭宝湾	98.86%	99.50%	-0.64%
49	重庆珞璜宝湾	73.07%	43.20%	29.87%
50	重庆空港宝湾	34.41%	-	-
51	成都新都宝湾	98.81%	100.00%	-1.19%
52	成都蓉欧宝湾	97.53%	-	-
53	成都龙泉宝湾	97.24%	100.00%	-2.76%
54	成都青白江宝湾	86.97%	72.20%	14.77%
55	青白江东宝湾	100.00%	96.70%	3.30%
56	西安临潼宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
57	西安空港宝湾	89.85%	100.00%	-10.15%
58	西安高陵宝湾-世冠	83.49%	-	-
59	西安高陵宝湾-乾龙	72.49%	-	-
60	昆明空港宝湾	95.39%	96.80%	-1.41%
61	贵阳空港宝湾	96.91%	95.90%	1.01%

注：1、仓库使用率为年度加权平均使用率；2、上海松江宝湾、广州黄埔宝湾于 2020 年发行类 REITs 出表，宝湾物流作为资产管理人继续提供运营管理服务；3、广州时代宝湾和广州番禺宝湾为管理输出项目；

（2）项目拓展情况

宝湾物流根据发展战略规划积极深耕长三角、粤港澳大湾区、环北京及重要物流节点城市。2022 年，公司通过多元化的拿地方式，落实杭州速能、南京高新、廊坊安次驾校、南京滨江等 9 个项目，年内新增获取土地面积共 963 亩。其中，南京滨江、嘉兴乍浦及昆明空港三个项目是公司参与投资设立的合伙企业首次以资产包并购的方式获取的优质物流资产，宝湾物流作为资产管理人提供运营管理服务，公司仓储物流基础设施网络布局进一步完善。

（3）融资情况

2022 年 3 月及 8 月，宝湾物流成功发行两期三年期中期票据，合计 10 亿元，票面利率分别为 3.4%、3.02%，较同期主体评级 AA+ 央企三年期债券的评级价格分别下浮 45BP、64BP，融资成本进一步降低，中期票据的成功发行进一步凸显了资本市场对宝湾物流资产质量的高度认可和未来发展的信心。

（4）项目工程进展情况

2022 年，宝湾物流针对影响在建项目施工进度的重点环节，通过精细化管理，积极调配资源，年内履约交付了 6 个项目（含改造项目），新增竣工面积约为 43.7 万平米。

2、房地产开发业务

2022 年，面对外部复杂形势，房地产开发业务始终坚持“稳健安全”的经营理念，强化底线思维，始终维持稳健的财务表现。

（1）项目拓展情况

房地产开发业务深化市场研判，坚守投资定力，深度聚焦核心城市。2022 年，通过招拍挂方式在深耕的上海、成都获取三宗优质地块，合计占地 144 亩，总规划计容建筑面积 18.1 万平米，为未来业绩提供了保障。

（2）项目销售情况

房地产开发业务积极应对市场变化，及时调整销售策略，多渠道多手段加速项目去化及回款。2022 年，累计实现全口径销售金额 150 亿元，权益销售金额 75.5 亿元，合并报表范围内项目累计实现并表口径销售金额 39.9 亿元。

（3）项目运营情况

房地产转型业务通过强化过程管控，降低需求收缩对持有型物业经营的冲击影响，提升资产运营效益。报告期内，多个自持运营项目虽然出租率略有下降，但通过针对性的增收节支、提质增效举措，实现资产收益的提升。公司综合体商业长沙南山里已于 5 月 20 日顺利开业，平均出租率为 94%。

(4) 融资情况

2022 年，房地产开发业务坚守财务安全底线，主动控制有息负债规模，南山地产“三道红线”指标均处于绿档。同时，不断提高资金使用效率，积极调整债务结构降低综合融资成本。

报告期内，公司主要经营指标完成情况如下：

(1) 新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)	土地取得方式	权益比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
成都市 JN03(251): 2022-008 号	成都市金牛区	住宅	27,281	49,105	招拍挂	100%	73,658	73,658
菊园新区 JDC1-0501 单元 73-03、73-07 地块	上海市嘉定区	住宅; 商业	46,121	86,085	招拍挂	100%	135,835	135,835
上海闵行华漕 03 单元 53-01 地块	上海市闵行区	住宅	22,754	45,509	招拍挂	100%	173,550	173,550

(2) 累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积 (万 m ²)	总建筑面积 (万 m ²)	剩余可开发建筑面积 (万 m ²)
华东区域	32.28	63.38	21.95
华中区域	37.84	45.61	20.94
成都	25.89	67.65	34.77
粤港澳大湾区	7.40	23.70	0.00
总计	103.41	200.34	77.66

(3) 主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
上海	南山·虹桥领峯	嘉定区	住宅; 商业	100%	2021.03	竣工	100%	40,331	88,728	88,728	88,728	423,115	377,904
上海	南山·嘉荟领峯	嘉定区	住宅	100%	2022.11	在建	0%	46,121	86,085	0	0	245,211	150,382
上海	闵行华漕项目	闵行区	住宅	100%	-	拟建	0%	22,754	45,509	0	0	262,553	174,557
苏州	云熹花园	高新区	住宅	55%	2020.10	竣工	100%	41,743	91,793	91,793	91,793	233,739	213,657
苏州	南山·维拉	吴中区角直镇	住宅	100%	2015.03	竣工	100%	173,640	486,965	0	486,965	489,582	484,779
苏州	南山楠	高新区	住宅	100%	2017.06	竣工	100%	95,072	190,124	0	190,124	436,214	447,800
苏州	观枫四季花园	高新区	住宅	100%	2018.09	竣工	100%	55,105	109,938	0	109,938	431,762	397,898
苏州	溪上四季花园	吴中区	住宅	100%	2021.08	在建	0%	35,356	70,712	0	0	195,692	165,437
南通	南山美锦	通州区	住宅	100%	2020.07	竣工	100%	73,208	109,812	0	109,812	157,086	148,360
南通	南山国际社区	港闸区	住宅; 商业; 办公	100%	2013.03	在建	89%	90,793	270,299	0	240,397	201,233	192,845
南通	南山湾玺壹号	通州区	住宅	100%	2022.02	在建	0%	64,578	122,684	0	0	122,481	61,923

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
合肥	南山·柠檬郡	新站区	住宅	100%	2018.03	竣工	100%	38,300	76,574	0	76,574	109,700	108,939
合肥	南山·三食六巷	庐江县汤池镇	商业	100%	2016.03	在建	49%	63,200	38,500	0	18,724	32,000	29,783
华东区域合计								840,201	1,787,723	180,521	1,413,055	3,340,368	2,954,264
武汉	南山府	东湖高新	住宅; 商业	100%	2020.05	竣工	100%	39,550	98,855	98,855	98,855	210,000	208,312
武汉	南山天樾	东湖高新	住宅; 商业	100%	2020.09	竣工	100%	28,529	71,200	71,200	71,200	170,000	158,442
武汉	十里星空	黄陂区	住宅	100%	2017.05	竣工	100%	25,416	53,374	0	53,374	67,799	67,799
武汉	南山樾府	东湖高新	住宅; 商业	100%	2021.11	在建	0%	21,761	45,698	0	0	115,290	86,304
武汉	南山悦拾光	蔡甸区	住宅; 商业	100%	2022.4	在建	0%	87,463	197,200	0	0	189,044	66,643
长沙	南山·梅溪一方	岳麓区	住宅; 商业	100%	2019.01	竣工	100%	47,545	242,482	60,610	242,482	310,000	297,769
长沙	南山·十里天池(二期)	岳麓区	住宅; 小学	100%	2018.07	竣工	100%	43,000	72,038	0	72,038	37,486	37,486
长沙	南山·十里天池(三期)	岳麓区	住宅; 商业	100%	2019.07	竣工	100%	74,600	156,388	0	156,388	119,607	95,974
长沙	南山·天岳(天池北)	岳麓区	住宅	100%	2021.07	在建	0%	211,777	109,843	0	0	193,230	82,665
华中区域合计								579,641	1,047,078	230,665	694,337	1,412,456	1,101,394
成都	南山御峰	武侯区	住宅	51%	2021.05	竣工	100%	74,425	61,841	61,841	61,841	463,700	330,135
成都	南山凌峯	武侯区	住宅	51%	2020.09	在建	0%		96,448	0	0		
成都	红牌楼项目南地块	武侯区	商业; 办公	51%	-	拟建	0%		107,260	0	0		
成都	两河峯景	金牛区	住宅	100%	2022.08	在建	0%	27,281	49,105	0	0	144,588	83,889
成都	观山樾	都江堰大观镇	住宅	70%	2021.12	在建	0%	65,141	97,711	0	0	115,620	51,973
成都	南山府	都江堰壹街区	住宅	100%	2022.05	在建	0%	69,431	173,576	0	0	180,000	81,564
成都	华阳四河项目	天府新区	住宅; 商业	90%	-	拟建	0%	30,242	90,609	0	0	142,331	58,858
成都合计								266,520	676,550	61,841	61,841	1,046,239	606,419
深圳	南山悦时光	龙岗区	住宅	100%	2022.09	在建	0%	20,432	81,724	0	0	184,416	144,057
深圳	海城锦	南山区	住宅; 商业	51.02%	2019.01	在建	0%	34,170	252,460	0	0	700,000	337,354
东莞	南山府	麻涌镇	住宅; 商业	100%	2021.08	在建	0%	42,974	128,923	0	0	204,954	163,510
东莞	南山悦府	寮步镇	住宅	100%	2021.09	在建	0%	10,556	26,391	0	0	66,710	64,663
粤港澳大湾区合计								108,132	489,498	0	0	1,156,080	709,584

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
总计								1,794,494	4,000,849	473,027	2,169,233	6,955,143	5,371,661

注：1）上述项目可能因为规划调整等原因导致项目的计划投资以及计容面积等指标发生变化；2）上表中包含了公司控股的主要尚未结转完毕的项目，未包含零星的尾盘项目；3）上述表格开工进度以项目最早主体开工时间为准；4）苏州南山楠累计投资总金额超出预计总投资金额，主要系预缴土增税未退回导致。

(4) 主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m ²)	累计预售（销售）面积 (m ²)	本期预售（销售）面积 (m ²)	本期预售（销售）金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
上海	南山·嘉荟领峯	嘉定区	住宅	100%	86,085	82,074	10,154	10,154	41,894	0	0	0
上海	南山·虹桥领峯	嘉定区	住宅；商业	100%	88,728	72,763	68,771	140	822	41,847	41,847	220,196
苏州	云熹花园	高新区	住宅	55%	91,793	85,796	76,454	21,965	58,300	73,340	73,340	179,663
苏州	溪上四季花园	吴中区	住宅	100%	70,712	69,010	9,835	9,429	24,382	0	0	0
苏州	南山楠	高新区	住宅	100%	190,124	192,911	192,911	2,822	5,569	192,911	4,446	8,176
南通	南山湾玺壹号	通州区	住宅	100%	122,684	121,776	11,992	11,992	10,569	0	0	0
华东区域合计					650,126	624,330	370,117	56,502	141,536	308,098	119,633	408,035
武汉	南山府	东湖高新	住宅；商业	100%	98,855	97,942	86,312	5,687	17,433	84,437	84,437	188,988
武汉	南山天樾	东湖高新	住宅；商业	100%	71,200	70,202	63,143	2,732	6,768	62,034	62,034	148,702
武汉	南山樾府	东湖高新	住宅；商业	100%	45,698	42,149	2,217	2,217	4,442	0	0	0
武汉	十里星空	黄陂区	住宅	100%	53,374	52,797	51,542	2,684	1,834	50,616	2,109	1,611
武汉	南山悦拾光	蔡甸区	住宅；商业	100%	197,200	181,907	1,487	1,487	1,122	0	0	0
长沙	南山天岳（天池北）	岳麓区	住宅；商业	100%	109,843	109,062	12,325	12,325	30,356	0	0	0
长沙	南山·梅溪一方	岳麓区	住宅；商业	100%	242,482	198,274	188,470	639	1,513	187,989	6,303	5,870
华中区域合计					818,652	752,333	405,496	27,771	63,468	385,076	154,883	345,171
成都	南山凌峯	武侯区	住宅	51%	96,448	96,190	95,588	38,165	115,855	0	0	0
成都	南山御峯	武侯区	住宅	51%	61,841	30,062	28,708	14,380	36,110	0	0	0
成都	南山府	都江堰壹街区	住宅	100%	173,576	171,170	2,610	2,610	1,886	0	0	0
成都	观山樾	都江堰大观镇	住宅	70%	92,753	89,779	1,002	1,002	1,050	0	0	0

成都合计					424,618	387,201	127,908	56,157	154,901	0	0	0
深圳	南山悦时光	龙岗区	住宅	100%	81,724	61,746	8,407	8,407	28,664	0	0	0
东莞	南山悦府	寮步镇	住宅	100%	26,391	21,037	1,384	1,384	3,677	0	0	0
东莞	南山府	麻涌镇	住宅；商业	100%	128,923	106,919	2,012	2,012	3,295	0	0	0
粤港澳大湾区合计					237,038	189,702	11,803	11,803	35,636	0	0	0
总计					2,130,434	1,953,566	915,324	152,233	395,541	693,174	274,516	753,206

(5) 主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
维乐邻里生活广场	苏州	集中商业	100%	26,919	23,780	88%
金城 1958	苏州	会所	100%	852	852	100%
南通寓颜家	南通	公寓+办公	100%	9,130	7,013	77%
南山国际社区	南通	商铺+会所	100%	4,192	3,251	78%
南山·三食六巷	合肥	商业	100%	17,882	12,119	68%
南山光谷自贸港（一、二期）	武汉	办公、公寓	69.23%	32,866	28,734	87%
南山里	长沙	集中商业	100%	5,930	5,589	94%
瀚城	深圳	幼儿园	100%	2,481	2,481	100%
新康花园	广州	公寓	100%	1,725	946	55%

(6) 土地一级开发情况

√适用 □ 不适用

项目名称	所在位置	权益比例	预计总投资金额 (万元)	累计投资金额 (万元)	规划平整土地面积 (m ²)	累计平整土地面积 (m ²)	本期平整土地面积 (m ²)	累计销售面积 (m ²)	本期销售面积 (m ²)	累计结算土地面积 (m ²)	本期结算土地面积 (m ²)	累计一级土地开发收入 (万元)	本期一级土地开发收入 (万元)	款项回收情况 (万元)
新马路 1 号	成都武侯区新马路 1 号	100%	113,290	113,290	114,667	114,667	0	0	0	0	0	41,058	0	128,500

(7) 融资途径

单位：万元

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	583,171.72	3.20%-4.9875%	0.00	0.00	287,346.72	295,825.00
其他	369,500.00	3.60-9%	0.00	258,500.00	0.00	111,000.00
合计	952,671.72	3.20%-9%	0.00	258,500.00	287,346.72	406,825.00

(8) 发展战略和未来一年经营计划

2023 年，房地产开发业务将贯彻稳中求进的工作总基调，在持续夯实抗风险能力、可持续发展能力的中长期目标下，做好“稳增长、促回款、防风险、保安全”工作，按照“二八原则”，对项目分类施策，加强运营管理，提升经营质效；深化成本管控，挖潜利润空间；抓住政策机遇，加强宏观和市场研判；坚持“以销定投”的策略，实现稳健发展。

(9) 向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

√适用 □ 不适用

公司按照行业惯例为客户购房按揭贷款提供阶段性担保，担保期限自客户与银行签订的借款合同生效之日起至客户所购住房的《房屋所有权证》办出及抵押登记手续办妥并交付银行之日止。截至 2022 年 12 月 31 日，公司为客户购房按揭贷款提供的阶段性担保余额为 396,406.88 万元。

(10) 董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用 不适用

3、产城综合开发业务

2022 年，产城综合开发业务克服经济下行的不利因素影响，积极应对市场变化，各项工作稳步推进。

(1) 项目运营情况

产城综合开发业务持续提升园区运营管理能力，实施灵活的招商措施和政策，积极打造标杆项目，同时做好存量物业招销安排。重庆汽车公园项目产业一期实现 100%预招商；无锡车联网小镇项目年度注册落地企业 56 家，并获得多个省、市级荣誉奖项；德阳科技园项目超计划完成阶段性出售及回款任务。

(2) 产业资源储备情况

产城综合开发业务持续加强与外部优质产业资源的链接，产业运营和资源拓展逐渐形成体系。报告期内，聚焦长三角、大湾区各大行业商协会、研发机构等资源体，结合项目发展需要，重点关注新兴战略产业发展方向，挖掘在存量项目招商、新项目开发等方面的合作机会，积极推动产业资源转化落地。

(3) 项目工程进展情况

2022 年，除上海长三角国际影视中心项目进度有所滞后外，其他项目工程建设有序进行，重庆汽车公园产业一期、德阳科技园三期和重庆巴南智造园均按计划实现开工，浦和智造园及德阳科技园二期实现竣工交付。

(4) 项目拓展情况

报告期内，产城综合开发业务进一步完善优化项目投资标准，提高项目研判的决策效率和投拓质量。2022 年，新获取土地 299 亩，落地顶汉一体化科技园、重庆巴南智造园 2 个项目。

报告期内，主要经营指标完成情况如下：

(1) 新增土地储备

城市	项目名称	土地规划用途	土地面积 (万m ²)	计容建筑面积 (万m ²)	权益比例	土地取得方式
重庆	重庆巴南智造园	工业	9.8	12.54	100%	招拍挂
滁州	顶汉一体化科技园	工业	10.1	13.6	85%	招拍挂

(2) 期末累计土地情况

项目名称	总占地面积 (万m ²)	总拟建计容面积 (万m ²)	剩余可开发计容建筑面积 (万m ²)
顶汉一体化科技园	10.1	13.6	13.6
岗集综合交通物流港	37	39.3	27
华东区域合计	47.1	52.9	40.6
重庆汽车公园	52.6	70.1	51.9
重庆巴南智造园	9.8	12.5	12.5
德阳科技园	31.4	40.0	12.4
贵阳科技产业新城	10.2	15.9	15.9
西南区域合计	104	138.5	92.7
武汉临空港宝湾科技园	4.8	7.3	3.1
总计	155.9	198.7	136.4

(3) 主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	总建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
上海	上海长三角国际影视中心	松江区	科技园区	50%	2020.9	在建	0%	51,000	102,000	105,000	0	0	93,860	39,800
南京	南京浦口智芯科技港	浦口区	工业园区	90%	2021.9	在建	0%	32,565	65,088	57,059	0	0	21,511	15,245
无锡	无锡车联网小镇	锡山区	住宅; 商业; 办公	100%	2019.12	竣工	100%	100,473	192,890	256,126	0	256,126	280,000	231,266
合肥	岗集综合交通物流港	长丰县	公路港	60%	2019.11	在建	24.8%	368,000	393,000	290,600	0	72,000	110,000	28,314
马鞍山	浦和智造园	和县	工业园区	60%	2021.11	竣工	100%	67,961	80,868	43,665	43,665	43,665	10,892	7,734
华东区域合计								619,999	833,846	752,450	43,665	371,791	516,263	322,359
重庆	重庆汽车公园	高新区	综合开发类	100%	2020.11	在建	8.2%	526,230	759,000	1,000,000	73,663	81,883	595,498	230,925
重庆	重庆巴南智造园	巴南区	工业园区	100%	2022.09	在建	20%	98,000	125,400	86,000	0	0	20,315	4,000
成都	新都产业园	新都区	工业园区	100%	2016.08	竣工	100%	196,001	199,000	115,400	0	115,400	20,334	24,747
德阳	德阳科技园(一期)	广汉市	工业园区	100%	2019.10	竣工	100%	93,334	104,706	67,257	0	67,257	15,730	15,724
	德阳科技园(二期)	广汉市	工业园区	100%	2021.04	竣工	100%	149,000	170,799	102,498	34,029	102,498	22,350	20,540
	德阳科技园(三期)	广汉市	工业园区	100%	2022.12	在建	3%	76,000	125,509	93,574	0	0	22,720	750
西安	西安智造园	经开区	工业园区	100%	2020.09	竣工	100%	56,402	71,000	42,800	0	42,800	5,352	6,544
西部区域合计								1,194,967	1,555,414	1,507,529	107,692	409,838	702,299	303,230
合计								1,814,966	2,389,260	2,259,979	151,357	781,629	1,218,562	625,589

注：西安智造园由原雅致西安工厂改造开发。

(4) 项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m ²)	累计预售(销售)面积 (m ²)	本期预售(销售)面积 (m ²)	本期预售(销售)金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
上海	上海长三角国际影视中心	松江区	科技园区	50%	102,086	51,598	12,806	0	0	0	0	0
南京	南京浦口智芯科技港	浦口区	工业园区	90%	65,088	43,295	27,049	4,059	2,078	0	0	0
无锡	无锡车联网小镇	锡山区	住宅; 商业; 办公	100%	192,890	155,582	123,836	6,820	7,960	123,830	12,056	19,077

马鞍山	浦和智造园	和县	工业园区	60%	80,868	42,043	13,303	13,303	4,159	1,174	1,174	388
华东区域合计					440,932	292,518	176,994	24,182	14,197	125,004	13,230	19,465
重庆	重庆汽车公园	高新区	综合开发类	100%	759,000	333,384	53,807	36,182	68,510	40,719	40,719	41,398
重庆	重庆巴南智造园	巴南区	工业园区	100%	125,400	60,200	11,353	11,353	4,714	0	0	0
德阳	德阳科技园（一期+二期）	广汉市	工业园区	100%	275,505	115,913	110,549	26,165	9,835	55,383	46,349	15,820
西南区域合计					1,159,905	509,497	175,709	73,700	83,059	96,102	87,068	57,218
总计					1,600,837	802,015	352,703	97,882	97,256	221,106	100,298	76,683

(5) 项目出租情况

城市	项目名称	出租类型	权益比例	计容建筑面积 (m ²)	可出租厂房面积 (m ²)	累计已出租厂房面积 (m ²)	平均出租率 (%)
无锡	无锡车联网小镇	办公	100%	67,105	42,383	18,816	44%
合肥	岗集综合交通物流港	公路港	60%	393,000	72,000	65,000	90%
成都	新都产业园	工业园区	100%	199,000	108,038	108,038	100%
德阳	德阳科技园（一期+二期）	工业园区	100%	275,505	63,042	32,991	52%
西安	西安智造园	工业园区	100%	56,402	30,426	30,426	100%
武汉	武汉临空港宝湾科技园	工业园区	100%	72,687	20,031	11,329	57%

三、核心竞争力分析

1、仓储物流

(1) 前瞻布局，持有优质资产，规模行业领先

宝湾物流坚持深耕长三角、粤港澳大湾区及重要物流节点城市，形成完善的网络布局，持有资产规模位居国内行业前列；同时，随着运营管理面积的稳定增长，为公司发展贡献稳定的现金流；在公募 REITs 政策进一步推进等资产证券化发展趋势下，未来发展潜力和增长空间较大。

(2) 专业能力卓越，行业品牌影响力较强

宝湾物流在物流园区选址、开发建设、商务管理、运营服务等方面形成标准化的管理体系，积累丰富的经验，各项能力处于行业领先水平；同时借助园区运营能力和卓越的服务品质，管理输出业务规模持续提升；并践行 ESG 以追求高质量、可持续发展，持续打造“绿色、低碳、环保、高效”智慧型物流园。报告期内，合肥肥东宝湾、四川广汉宝湾获中国仓储与配送协会颁发的“一级绿色仓库”(最高级)评定，业务竞争力提升，在业内的品牌影响力不断增强。

(3) “仓库+”探索不断深入，差异化市场竞争优势显现

宝湾物流持续创新“仓库+”延伸业务模式，结合客户需求和行业发展趋势，积极探索供应链服务、冷链和屋顶光伏等延伸业务，助力仓储主业高质量发展；同时，稳步推进信息化建设，重点加强 CRM、智慧园区平台等系统建设，以智能化为抓手，保障园区运营管理能力处于行业领先水平，不断增强业务竞争力。

2、房地产开发

(1) 聚焦核心城市深耕，资产结构优质

房地产开发业务坚持“区域深耕、布局重点城市”的发展策略，持续在长三角、粤港澳大湾区、华中和成渝地区等具备发展潜力的核心城市深耕布局，资产结构优质，抗风险能力强，尤其在“房住不炒”的政策主基调下，核心区域优质项目的

价值凸显，同时借助公司良好的信用基础，获取较同行业同规模企业更低的资金成本，建立起一定的市场竞争力。

（2）稳健经营铸就高质量发展

房地产开发业务始终坚持稳健经营，将风险防范放在首位，强调“规模、利润、质量”均衡发展。在长期实践过程中，保持战略定力，通过强化财务风控、审慎投资策略、提升经营质效等措施，抵御行业周期风险，实现持续、稳定、有质量增长；坚持稳健经营，负债结构始终保持健康，坚守投资定力，精准获取优质项目；同时夯实业务长期可持续发展基础，在确保现金流安全前提下，积极探索发展多元化转型业务，增强持续经营能力。

3、产城综合开发

（1）具备较强的资源整合能力

产城综合开发业务准确契合政府规划需求，把握产业规律，整合政府、股东及合作伙伴等优势资源，与产业链龙头企业、高校院所、行业协会、政府机构等开展深度合作，获取优质项目的能力持续增强，并持续探索丰富多元的融资及合作开发路径，构筑多产业、多业态的产业布局，已与中联基金合作设立工业园并购基金，实现资源有效协同并取得良好成效。

（2）专业化的项目运营管理能力

产城综合开发业务持续完善投资拓展、项目开发、产业运营等核心能力，把握开发节奏，合理排布项目，形成具有差异化定位和比较优势的发展模式；结合国家政策导向、行业特点与自身资源禀赋，聚焦发展产业和工业园区，不断推进智慧园区管理系统的实施和优化，以数字化提升成本管控、安全管理能力和园区运营效率，项目开发和运营能力持续提升，正逐步向专业化、规模化方向迈进。

四、主营业务分析

1、概述

参见“管理层讨论与分析”中的“二、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

2、收入与成本

（1）营业收入构成

单位：元

	2022 年		2021 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	12,150,412,791.52	100%	11,180,201,472.16	100%	8.68%
分行业					
房地产业务	7,618,420,926.22	62.70%	6,162,847,602.34	55.12%	23.62%
仓储物流业务	1,622,810,036.56	13.36%	1,538,330,558.62	13.76%	5.49%
产城综合开发业务	777,555,589.96	6.40%	1,835,789,918.77	16.42%	-57.64%
制造业业务	1,987,470,115.71	16.36%	1,260,244,017.94	11.27%	57.71%
其他业务	144,156,123.07	1.19%	382,989,374.49	3.43%	-62.36%
分产品					
房地产业务	7,618,420,926.22	62.70%	6,162,847,602.34	55.12%	23.62%
仓储物流业务	1,622,810,036.56	13.36%	1,538,330,558.62	13.76%	5.49%
产城综合开发业务	777,555,589.96	6.40%	1,835,789,918.77	16.42%	-57.64%
制造业业务	1,987,470,115.71	16.36%	1,260,244,017.94	11.27%	57.71%
其他业务	144,156,123.07	1.19%	382,989,374.49	3.43%	-62.36%
分地区					
中国大陆	11,601,143,195.76	95.48%	10,901,887,898.08	97.51%	6.41%
其他国家或地区	549,269,595.76	4.52%	278,313,574.08	2.49%	97.36%
分销售模式					

直销	12,150,412,791.52	100.00%	11,180,201,472.16	100.00%	8.68%
----	-------------------	---------	-------------------	---------	-------

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品、地区、销售模式的情况

适用 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产业务	7,618,420,926.22	6,608,653,150.91	13.25%	23.62%	24.88%	减少 0.88 个百分点
仓储物流业务	1,622,810,036.56	838,349,971.42	48.34%	5.49%	12.66%	减少 3.29 个百分点
产城综合开发业务	777,555,589.96	542,915,225.32	30.18%	-57.64%	-65.30%	增加 15.42 个百分点
制造业业务	1,987,470,115.71	1,733,465,096.58	12.78%	57.71%	63.20%	减少 2.94 个百分点
其他业务	144,156,123.07	84,376,025.63	41.47%	-62.36%	-51.74%	减少 12.88 个百分点
分产品						
房地产业务	7,618,420,926.22	6,608,653,150.91	13.25%	23.62%	24.88%	减少 0.88 个百分点
仓储物流业务	1,622,810,036.56	838,349,971.42	48.34%	5.49%	12.66%	减少 3.29 个百分点
产城综合开发业务	777,555,589.96	542,915,225.32	30.18%	-57.64%	-65.30%	增加 15.42 个百分点
制造业业务	1,987,470,115.71	1,733,465,096.58	12.78%	57.71%	63.20%	减少 2.94 个百分点
其他业务	144,156,123.07	84,376,025.63	41.47%	-62.36%	-51.74%	减少 12.88 个百分点
分地区						
中国大陆	11,601,143,195.76	9,291,694,706.95	19.91%	6.41%	7.76%	减少 0.99 个百分点
其他国家或地区	549,269,595.76	516,064,762.90	6.05%	97.36%	139.98%	减少 16.68 个百分点
分销售模式						
直销	12,150,412,791.52	9,807,759,469.85	19.28%	8.68%	10.97%	减少 1.67 个百分点

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

适用 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

行业分类	项目	单位	2022 年	2021 年	同比增减
房地产业务-商品房销售	销售量	万平方米	25.80	41.24	-37.44%
	生产量	万平方米	45.22	44.67	1.23%
	库存量	万平方米	54.18	34.76	55.87%
集成房屋业务-销售业务	销售量	万平方米	27.12	31.37	-13.55%
	生产量	万平方米	30.79	27.24	13.04%
	库存量	万平方米	6.00	2.32	158.41%
船舶舱室配套业务-复合板	销售量	万平方米	114.00	110.00	3.64%
	生产量	万平方米	104.00	108.00	-3.70%
	库存量	万平方米	35.21	45.21	-22.12%
船舶舱室配套业务-防火门	销售量	扇	29,821.00	24,127.00	23.60%
	生产量	扇	27,019.00	24,480.00	10.37%
	库存量	扇	8,619.00	11,421.00	-24.53%

船舶舱室配套业务-卫生单元	销售量	套	8,896.00	7,722.00	15.20%
	生产量	套	9,074.00	6,886.00	31.77%
	库存量	套	2,757.00	2,579.00	6.90%
海洋工程设备业务-导管架	加工量	吨	44,004.00	33,713.00	30.53%
海洋工程设备业务-钢桩	加工量	吨	33,161.00	672.00	4834.67%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

- 1) 房地产业务销售量同比下降、库存量同比上升主要受市场及行业周期下行影响。
- 2) 集成房屋业务库存量同比增加主要因销量下滑及产量提升的影响。
- 3) 船舶舱室配套业务-卫生单元生产量同比增加主要是因为合同订单量增加。
- 4) 海洋工程设备业务加工量同比增加主要是海工市场总体向好，订单量增加。

(4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

(5) 营业成本构成

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2022 年		2021 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产业务	营业成本	6,608,653,150.91	67.38%	5,291,991,156.74	59.88%	24.88%
仓储物流业务	营业成本	838,349,971.42	8.55%	744,117,294.17	8.42%	12.66%
产城综合开发业务	营业成本	542,915,225.32	5.54%	1,564,793,423.70	17.71%	-65.30%
制造业业务	营业成本	1,733,465,096.58	17.67%	1,062,184,520.88	12.02%	63.20%
其他业务	营业成本	84,376,025.63	0.86%	174,830,368.20	1.98%	-51.74%

说明

- 1) 产城综合开发业务成本同比下降主要是本年结转的项目少于上年所致。
- 2) 制造业成本同比增加主要是因为合同订单量增加，收入和成本同步增加。
- 3) 其他业务成本同比下降主要是上年处置投资性房地产较多，导致去年其他业务收入和成本均高于本年。

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

详见“第十节 财务报告 八、合并范围的变更”相关章节。

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	1,224,184,585.96
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	10.08%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	第一名	733,364,533.18	6.04%
2	第二名	195,721,417.50	1.19%
3	第三名	144,728,390.02	1.61%
4	第四名	85,608,687.40	0.70%
5	第五名	64,761,557.86	0.53%
合计	--	1,224,184,585.96	10.08%

主要客户其他情况说明

□适用 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	5,137,644,214.39
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	30.43%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	第一名	1,546,925,000.00	9.16%
2	第二名	1,083,052,539.83	6.41%
3	第三名	886,695,815.77	5.25%
4	第四名	884,395,858.79	5.24%
5	第五名	736,575,000.00	4.36%
合计	--	5,137,644,214.39	30.43%

主要供应商其他情况说明

□适用 不适用**3、费用**

单位：元

	2022 年	2021 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	327,278,590.90	300,743,944.87	8.82%	
管理费用	941,752,261.76	856,601,995.32	9.94%	
财务费用	556,189,197.61	545,685,923.96	1.92%	
研发费用	60,293,726.52	40,043,864.71	50.57%	1.子公司胜宝旺于 2021 年 4 月纳入合并范围；2.制造业研发新产品增加研发投入。

4、研发投入

☑适用 ☐不适用

主要研发项目名称	项目目的	项目进展	拟达到的目标	预计对公司未来发展的影响
导管架装船牵引钢丝绳拖拉装置的研发	开发一套机械装置，能够有效替代导管架拖拉过程中钢缆依靠人工拖拽作业。解决牵引钢缆需要投入大量人力问题，降低操作风险，有效节约企业成本。	实施完毕	设计和实施一种导管架装船牵引钢缆，利用机械装置安装的新工艺，代替人工作业。	缩短后期导管架项目装船作业成本和工期，提高企业整体竞争力。
导管架总体建造一体化设计研究	向技术设计精细化管理方面迈进，尽量减少高空安装工作量，提高附件焊接安装效率，降低大型吊机资源长期占用率，从而进一步压缩导管架建造工期与降低建造成本。	实施完毕	对导管架总体建造进行一体化设计研究，优化各结构片的安装顺序，统筹考虑各种附件的最佳安装时机。	减少高空安装工作量，提高附件安装的焊接效率，降低了大型吊机资源长期占用率，缩短导管架整体建造工期的同时节省了可观的成本。
E-House 电气箱研发	增加产品功能和提高性能	生产阶段	为公司 e-house 产品的技术、生产制造等方面积累和沉淀丰富的经验，为公司进军全球 E-House 电气箱市场开启良好的开端，奠定坚实的基础。	E-house 电气箱作为一类特种设备集装箱，智能型模块化变配电站，是集装箱模块在电气能源行业应用的典型代表，在全球有着巨大的市场需求与发展潜力，研发 E-house 电气箱意义重大，该产品有着巨大的营收和利润空间，将会是雅致重要的拳头产品之一。
储能集装箱	满足客户对能源和电力的需求，提高产品功能性应用。	生产阶段	本次研发主要满足客户对能源和电力的需求，同时便于运输和安装，该产品能够适用于火力、风能、太阳能等电站或海岛、小区、学校、科研机构、工厂、大型负荷中心等应用场合。	储能电站集装箱项目在新能源发电、电网侧、工商业用户侧、电力辅助服务、微电网、光储充电站、能源互联网、智慧能源、数据中心、节能改造、岸电改造等众多领域有着广泛应用，本次研发的产品对公司在储能领域的技术积累打下了良好的基础。
RD2 高端船舶公共区域立体顶蓬系统研发	在高端船舶公共区域特别是豪华邮轮公共区域，攻克施工难点，填补国内空白	已在上海外高桥造船厂首艘国产大邮轮 H1508 大型餐厅施工	用于高端豪华邮轮，填补国内产品空白。	进入邮轮高端工程总包市场，提高高端领域竞争力，为公司带来更多的经济效益。
RD10 乌干达 8000 米静音钻井平台综合降噪系统研究	为实现噪声系统钻井平台的区域内移动、区域外转移的工作特性，钻机打井作业前快速完成各功能区的组装，实现整体最大隔声量超过 60 dB，及井场周边噪声值小于 45dB。	乌干达 8000 米静音钻井平台综合降噪系统项目已交付	减少钻井作业对周边生态及野生动物的影响，对主要设备及钻井作业区域实行全面降噪措施，实现井场周边噪声值小于 45dB，达到自然保护区生态建设和生活区作业环保的双重要求。	公司已掌握钻机噪声控制核心技术，有力推动降噪控制技术、标准和服务的全面发展，对于后续开拓钻井和海工平台市场具有示范作用，有广阔的市场发展前景，能够实现良好的经济效益。

公司研发人员情况

	2022 年	2021 年	变动比例
研发人员数量（人）	235	199	18.09%
研发人员数量占比	5.91%	5.13%	0.78%
研发人员学历结构			
本科	177	150	18.00%
硕士	15	14	7.14%
本科以下	43	35	22.86%
研发人员年龄构成			
30 岁以下	94	68	38.24%
30~40 岁	91	131	-30.53%

公司研发投入情况

	2022 年	2021 年	变动比例
研发投入金额（元）	60,293,726.52	40,043,864.71	50.57%
研发投入占营业收入比例	0.50%	0.36%	0.14%
研发投入资本化的金额（元）	0.00	0.00	0.00%
资本化研发投入占研发投入的比例	0.00%	0.00%	0.00%

公司研发人员构成发生重大变化的原因及影响

适用 不适用

研发投入总额占营业收入的比重较上年发生显著变化的原因

适用 不适用

研发投入资本化率大幅变动的原因及其合理性说明

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2022 年	2021 年	同比增减
经营活动现金流入小计	12,488,392,391.50	19,906,142,840.50	-37.26%
经营活动现金流出小计	14,745,277,977.34	16,894,045,089.53	-12.72%
经营活动产生的现金流量净额	-2,256,885,585.84	3,012,097,750.97	-174.93%
投资活动现金流入小计	3,566,801,470.20	1,731,247,449.71	106.02%
投资活动现金流出小计	6,086,841,482.98	12,026,975,692.04	-49.39%
投资活动产生的现金流量净额	-2,520,040,012.78	-10,295,728,242.33	-
筹资活动现金流入小计	17,435,961,784.73	26,433,922,614.52	-34.04%
筹资活动现金流出小计	16,702,889,387.67	17,309,624,276.36	-3.51%
筹资活动产生的现金流量净额	733,072,397.06	9,124,298,338.16	-91.97%
现金及现金等价物净增加额	-4,023,908,779.98	1,839,150,844.77	-318.79%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用 不适用

- 1) 经营活动现金流入同比减少 37.26%，主要系本年房地产业务销售回款同比减少所致。
- 2) 投资活动现金流入同比增加 106.02%，主要系本期收回债权投资金额增加所致。
- 3) 投资活动现金流出同比减少 49.39%，主要系本年房地产业务对联营公司借款减少所致。
- 4) 筹资活动现金流入同比减少 34.04%，主要系上年收到平安增资款所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

主要是本年房地产业务项目投入高于销售回款所致。

五、非主营业务分析

适用 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	939,652,382.21	81.23%	1.权益法核算的长期股权投资收益、债权投资在持有期间取得的投资收益合计 9.2 亿元；2.处置子公司及金融资产收益 0.2 亿元。	1.是；2.否。
公允价值变动损益	210,000.00	0.02%	金融资产公允价值变动	否
资产减值	-131,991,147.81	-11.41%	1.存货跌价损失 1.31 亿元；2.固定资产减值损失 89 万元。	否
营业外收入	68,477,154.41	5.92%	主要系房地产业务收到的逾期补偿款	否
营业外支出	22,625,029.44	1.96%	主要系罚款、违约金、资产报废损失	否
信用减值	-43,480,626.76	-3.76%	应收款项计提减值	否
其他收益	61,877,407.83	5.35%	政府补助	否

六、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2022 年末		2022 年初		比重增 减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	5,995,881,352.42	8.65%	9,919,926,721.72	13.92%	-5.27%	主要系生产经营活动投入增加所致。
应收账款	869,621,033.33	1.25%	804,919,952.09	1.13%	0.12%	主要系受市场影响应收账款增加。
合同资产	140,162,023.26	0.20%	0.00	0.00%	0.20%	主要系制造业按进度确认收入，未达合同结算期。
存货	24,139,743,576.33	34.81%	22,470,311,776.31	31.54%	3.27%	主要系本期房地产业务存货增加。

投资性房地产	9,276,027,699.70	13.38%	7,317,703,858.81	10.27%	3.11%	主要系本期物流园区、产业园区投入运营所致。
长期股权投资	4,802,249,634.55	6.93%	3,468,348,003.54	4.87%	2.06%	主要系本期新增联营公司投资及确认投资收益所致。
固定资产	4,954,628,448.81	7.15%	4,357,994,459.05	6.12%	1.03%	主要系本期物流园区、产业园区转固所致。
在建工程	4,679,465,058.07	6.75%	4,947,949,935.26	6.94%	-0.19%	主要系本期物流园区、产业园区转固所致。
使用权资产	217,403,667.64	0.31%	232,023,324.03	0.33%	-0.02%	
短期借款	1,684,804,052.35	2.43%	1,060,375,231.81	1.49%	0.94%	主要系新增短期借款所致。
合同负债	7,229,774,445.31	10.43%	10,214,779,271.89	14.34%	-3.91%	主要系本期预收房款减少所致。
长期借款	15,618,690,748.77	22.52%	14,342,581,968.38	20.13%	2.39%	主要系新增银行长期借款所致。
租赁负债	177,012,722.68	0.26%	189,154,770.17	0.27%	-0.01%	
无形资产	6,498,492,098.08	9.37%	5,921,568,372.77	8.31%	1.06%	主要系本期收购物流园区项目土地使用权增加所致。
其他非流动资产	850,978,915.80	1.23%	1,700,572,287.60	2.39%	-1.16%	主要系本期核销上年预付股权收购款所致。

境外资产占比较高

适用 不适用

2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
交易性金融资产（不含衍生金融资产）	256,641,939.73	210,000.00	0.00	0.00	0.00	242,281,200.00	0.00	14,570,739.73
金融资产小计	256,641,939.73	210,000.00	0.00	0.00	0.00	242,281,200.00	0.00	14,570,739.73
应收款项融资	10,815,043.62	0.00	0.00	6,453.25	0.00	0.00	-151,400.80	10,670,096.07
上述合计	267,456,983.35	210,000.00	0.00	6,453.25	0.00	242,281,200.00	-151,400.80	25,240,835.80
金融负债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

其他变动的内容

无。

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

详见“第十节附注七、63”相关章节。

七、投资状况分析

1、总体情况

适用 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
3,691,775,368.89	5,450,963,432.78	-32.27%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
中国核能科技集团有限公司	太阳能、风电、储能电站等新能源电站投资、建设、运营；光伏电站的设计及咨询服务，工程、采购及建设业务；融资业务。	增资	406,531,447.56	29.10%	自筹	-	-	-	已完成认购股份的交割	-	13,423,039.97	否	2022年05月11日	巨潮资讯网-《关于参与中国核能科技定向增发事项完成股份认购的公告》（公告编号：2022-042）
合计	--	--	406,531,447.56	--	--	--	--	--	--	-	13,423,039.97	--	--	--

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、金融资产投资

（1）证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

（2）衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

八、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

九、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
深圳市南山房地产开发有限公司	子公司	房地产业务	3,759,018,522.5	35,023,747,687.79	8,554,838,694.95	7,565,841,362.65	1,160,245,179.60	952,856,703.98

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
北京歌华美文置业有限公司	收购	无重大影响
杭州速能实业有限公司	收购	无重大影响
舟山慧可丰供应链管理有限公司	收购	无重大影响
安徽和安农业发展有限公司	收购	无重大影响
武汉镡禾商业管理有限公司	新设	无重大影响
宝坊（廊坊）国际物流有限公司	新设	无重大影响
津宝国际物流（天津）有限公司	新设	无重大影响
深圳赤湾悦时光物业服务有限公司	新设	无重大影响
宝湾产城运营管理（南京）有限公司	新设	无重大影响
武汉赤湾物业服务有限公司	新设	无重大影响
上海瑞熙恒业商业管理有限公司	新设	无重大影响
上海南控联汇实业发展有限公司	新设	无重大影响
上海南樾实业发展有限公司	新设	无重大影响
长沙市麓泽苑物业服务有限公司	新设	无重大影响
都江堰赤湾物业管理有限公司	新设	无重大影响
上海南祺实业发展有限公司	新设	无重大影响
四川成都宇荟宸置业有限公司	新设	无重大影响
宝湾产城科技发展(滁州)有限公司	新设	无重大影响
南京宝深物流科技有限公司	新设	无重大影响
镇江宝昆物流科技有限公司	新设	无重大影响
天津市宝津国际物流有限公司	新设	无重大影响
廊桦(廊坊)国际物流有限公司	新设	无重大影响
南京宝昆国际物流有限公司	新设	无重大影响
南京宝鹿物流科技有限公司	新设	无重大影响
宝禾物流(嘉兴)有限公司	新设	无重大影响
秀湾供应链管理(嘉兴)有限公司	新设	无重大影响

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
宝湾供应链管理(临海)有限公司	新设	无重大影响
宝熙资产管理(香港)有限公司	新设	无重大影响
宝熙供应链管理(张家港)有限公司	新设	无重大影响
宝盈资产管理(香港)有限公司	新设	无重大影响
宝诚志合企业管理(深圳)有限公司	新设	无重大影响
宝瓴企业管理(上海)有限公司	新设	无重大影响
宝桦湾澜企业管理(上海)有限公司	新设	无重大影响
南京宁华供应链管理有限公司	新设	无重大影响
苏州宝鹿供应链管理有限公司	新设	无重大影响
宝涛物流科技(上海)有限公司	新设	无重大影响
颢墨企业服务(上海)有限公司	新设	无重大影响
坊桦供应链管理(廊坊)有限公司	新设	无重大影响
津华产业园管理(天津)有限公司	新设	无重大影响
宝聚能企业管理(深圳)有限公司	新设	无重大影响
南京宝南物流科技有限公司	新设	无重大影响
太仓宝鹏物流科技有限公司	新设	无重大影响
宝湾供应链管理(余姚)有限公司	新设	无重大影响
宝洵企业管理(深圳)有限公司	新设	无重大影响
北京平谷宝洵供应链管理有限公司	新设	无重大影响
集湾物流产业投资(深圳)合伙企业(有限合伙)	新设	无重大影响
德阳赤湾物业服务服务有限公司	新设	无重大影响
成都赤湾两河峰景物业服务服务有限公司	新设	无重大影响
武汉市沁园饮料有限公司	处置	处置收益 19,448,927.81 元
宝湾产城(合肥)智慧物流港有限公司	注销	无重大影响
宝溪企业管理(成都)有限公司	注销	无重大影响
赤湾胜宝旺(洋浦)工程有限公司	注销	无重大影响
赤湾胜宝旺(钦州)工程有限公司	注销	无重大影响
天津青武宝湾国际物流有限公司	注销	无重大影响
上海宝湾库迈企业管理有限公司	注销	无重大影响
禾湾供应链管理(嘉兴)有限公司	注销	无重大影响

十、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

十一、公司未来发展的展望

2023 年，是全面贯彻落实党的二十大精神的关键之年，也是实施“十四五”战略规划承上启下的关键之年，我国经济“稳”的基调更明确，“进”的要求也更积极。展望新的一年，公司发展呈现利好和压力叠加，机遇和挑战并存的局面。在宏观层面，经济增长动能不足、流动性退潮将使得全球经济增长趋缓，海外主要经济体的衰退风险将有所增加。相对海外而言，我国 2022 年通胀水平较低，扩张性的宏观经济政策仍有发力空间，市场主体活力不断释放，经济运行总体向好。

在行业层面，仓储物流方面，经济复苏和消费回暖有望促进电商、三方物流和制造业企业仓储租赁需求的释放，租金和出租率下行压力将得到一定缓解，但多数非核心城市的高标仓市场供应量阶段性趋于饱和，个别城市供给过剩，市场压力仍在；房地产方面，在稳增长背景下，行业宽松政策有望持续释放，核心城市市场将率先企稳，但市场信心的恢复尚需时日；产城综合开发方面，内需的扩大、公募 REITs 政策支持力度的持续提高和我国制造强国战略的加快实施均对产业园区的发展形成支撑，但持续完善的地方政府监管指标和日益激烈的同行竞争，对园区的运营能力提出了更高要求。在此背景下，公司将深刻把握发展形势的变化，坚持稳中求进的工作总基调，进一步夯实主业根基，抢抓市场机遇，优化资源配置，重点做好以下工作：

1、仓储物流业务

2023 年，公司将坚定发展仓储物流战略性主业，进一步完善网络布局，积极探索“仓库+”业务，持续推进资产证券化，优化创新宝湾物流商业模式，提升业务可持续发展能力。主要措施包括：

（1）稳步提升管理资产规模。坚持“稳健发展、优中选优”的原则，重点聚焦环首都、长三角及粤港澳大湾区布局优质项目；推进管理输出业务模式，充分利用内外部资源，提升资产规模和品牌影响力；加强行业、城市研究，关注政府土地供给端、客户用仓需求端的长期变化趋势，细化完善优质项目的评判标准，加强项目研判和投后管理能力。

（2）优化创新商业模式。把握行业发展趋势并抓住国内政策机遇，打造“募投建管退”的资产管理能力，持续推进公募 REITs、资产证券化等工作，打造业务滚动发展的资本闭环和可持续发展模式，同时，做好已落地基金项目的投后管理，持续完善资产管理体系。

（3）加强工程管理。2023 年计划开工及继续建设项目 17 个，公司将重点加强成本控制、进度管理、质安检查等环节的管理考核，确保实现工程建设的安全、质量和工期总体目标，并结合市场变化和客户需求，持续优化设计标准，提升产品的适用性和竞争力。

（4）强化商务核心竞争力。加强商务过程管控及团队建设，持续优化 CRM 系统，使商务工作流程进一步专业化、规范化；加强重点行业及市场区域的研究，制定针对性的商务策略，重点加强新投运园区的预租管理；持续加强品牌建设与推广，提升宝湾物流品牌知名度和影响力。

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

（6）关注企业环境、社会、治理绩效（ESG）的投资理念和企业评价标准，利用园区屋顶资源，积极探索屋顶光伏业务，推进 ESG 在运营园区的试点落地，提升企业可持续发展能力。

2、房地产开发业务

2023 年，公司将坚定发挥地产业务业绩支撑作用，坚持聚焦核心、深耕区域策略，做好土地战略性储备工作，持续强化精细化管理，围绕产品与服务，提升经营质效，稳步推进传统业务与转型业务发展，发掘地产业务增长潜力。主要措施包括：

（1）严守安全底线，创新融资途径。加大营销力度，促进销售回款；强化资金管理，提高资金效率，确保流动性安全；控制负债水平，保障“三道红线”安全；积极把握融资窗口期，提高企业融资效率，优化负债结构，降低融资成本。

（2）坚持区域聚焦，夯实投资质量。坚守战略布局目标，聚焦核心区域、重点城市；加强市场研判与城市研究能力，顺应市场形势变化，提升投资精度，灵活创新拓展方式，不断加宽拓展渠道，持续优化资源储备。

（3）持续优化运营管控，促进经营质效提升。加强精细化管理，打造产品力与服务力，聚焦“保交楼、稳民生”工作，多维度提升品牌实力；优化评价标准，持续强化运营落地，提高管理效率与质量；推动公司制度及流程优化，强化合作项目管控，完善考核与激励机制，提升内部管理效率。

（4）积极推动转型业务质效提升，探索创新业务模式。对于现有存量经营性物业，实施“一盘一策”策略，持续推动提升管理水平，保障持有资产稳健经营；筹建、筹开期物业确保高质落地；持续探索研究新业务投资模式，适度培育资产管理能力，探索在项目开发周期不同阶段的多元化业务形态。

3、产城综合开发业务

2023 年，公司将坚定实施产城业务培育发展策略，坚持“聚焦产业园和工业园”的大方向，严格筛选和获取优质项目，同时做好存量项目的运营和去化，加强标准化体系化建设，提升产城品牌行业影响力。主要措施包括：

（1）打造优质标杆项目。进一步提升产业思维，加强与轻资产运营商、产业方的合作，提升资源导入能力；强化园区运营能力，提升园区服务水平；加大招商稳商力度，推动产业聚集，完善园区业态布局；统筹项目建设节奏，确保质量安全达标，打造产业聚集、特色鲜明的园区。

（2）合理安排项目投资节奏，做好优质项目拓展。加深对深耕区域产业的理解，采用一二手并举的方式，重点推动粤港澳大湾区、长三角和西南区域核心城市的项目拓展工作，同时进一步优化项目投资评价标准，提高投资质量和决策效率，稳步获取优质项目。

（3）强化资产管理思维，推动业务模式升级。依托自身对园区资产的运营管理能力，借助工业园 Pre-REITs 基金，实现轻重资产结合运作，进一步打开业务发展空间。

（4）持续做好核心能力建设。在现有项目基础上，重点培育发展产城团队在项目投融资、策划规划、产业合作、项目运营等方面的核心能力，持续提高管理的标准化、规范化水平，打造一支有活力、专业化、敢打敢拼的业务队伍。

十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

适用 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2022年01月12日	公司第二会议室	其他	机构	招商证券、百年保险资管、农银汇理基金	公司经营情况	巨潮资讯 (http://www.cninfo.com.cn)
2022年01月14日	公司第二会议室	其他	机构	兴业证券	公司经营情况	巨潮资讯 (http://www.cninfo.com.cn)
2022年01月24日	公司第二会议室	其他	机构	兴业证券、华夏基金、中银基金、汇丰晋信基金、太平资产、信达澳银基金、创金合信基金、方正富邦基金、人保养老	公司经营情况	巨潮资讯 (http://www.cninfo.com.cn)
2022年02月15日	公司第二会议室	实地调研	机构	中信建投证券	公司经营情况	巨潮资讯 (http://www.cninfo.com.cn)
2022年02月18日	公司第一会议室	实地调研	机构	国盛证券、大成基金、银华基金、盈峰资本、尚正基金	公司经营情况	巨潮资讯 (http://www.cninfo.com.cn)
2022年02月24日	公司第四会议室	其他	机构	华泰证券、银河基金	公司经营情况	巨潮资讯 (http://www.cninfo.com.cn)
2022年02月25日	公司第二会议室	实地调研	机构	海通证券	公司经营情况	巨潮资讯 (http://www.cninfo.com.cn)
2022年03月03日	公司第一会议室	其他	机构	兴业证券、华融证券、方正富邦基金、上海希瓦私募基金、弘毅远方基金、嘉合基金、中银基金、泰达宏利基金、上海峰岚资产、永赢基金、新华养老保险、国华人寿保险	公司经营情况	巨潮资讯 (http://www.cninfo.com.cn)
2022年03月09日	公司第二会议室	其他	机构	浙商证券、九泰基金、兴业证券、招商基金	公司经营情况	巨潮资讯 (http://www.cninfo.com.cn)
2022年03月17日	线上	其他	机构	中信建投证券	公司经营情况	巨潮资讯 (http://www.cninfo.com.cn)
2022年03月24日	公司第二会议室	其他	机构	西南证券、华夏久盈资产管理、国泰君安证券、上海尚近投资管理、国金基金、华创证券	公司经营情况	巨潮资讯 (http://www.cninfo.com.cn)
2022年05月9日、2022年05月10日	公司第二会议室	其他	机构	中信建投证券、人保资产、兴业证券、华安资产、华宸未来基金、九泰基金、太平养老、博时基金、上投摩根基金、鹏华基金、中银基金、西南证券、泰信基金、信达澳银基金、长信基金、万家基金、中加基金、深圳清水源投资管理有限公司	公司经营情况	巨潮资讯 (http://www.cninfo.com.cn)
2022年05月11日、2022年05月12日、2022年13日	公司第二会议室	其他	机构	中金公司、中信建投证券、中加基金、太保资产、青骊投资、建信基金、景林资产、宁银理财、华创证券、华泰保险资产、工银瑞信基金、浦银安盛基金、信达证券、银河基金、上投摩根基金、九泰基金、平安资管、深圳	公司经营情况	巨潮资讯 (http://www.cninfo.com.cn)

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
				前海安康投资发展、兴业证券、新华基金、浙商证券自营、国泰基金、深圳市中欧瑞博投资管理、上海聚鸣投资管理、国信证券、景顺长城基金、东吴基金、中银基金、国寿养老、东方证券自营、浙商基金、泰达宏利基金、中科沃土基金、深圳前海瑞园资产管理、中海基金、泰信基金、泰康养老保险、民生加银基金、红土创新管理、中国人寿养老保险、合众资管、申万菱信基金、盈峰资管、上海世诚投资管理、华富基金		
2022年05月18日	深圳证券交易所互动易平台“云访谈”	其他	其他	面向全体投资者	公司经营情况	巨潮资讯 (http://www.cninfo.com.cn)
2022年05月17日、2022年05月20日	公司第二会议室	其他	机构	中信建投证券、上投摩根基金、博时基金、国寿养老	公司经营情况	巨潮资讯 (http://www.cninfo.com.cn)
2022年05月24日、2022年05月25日	公司第二会议室	其他	机构	富国基金、中信建投证券、泓澄投资、华创证券	公司经营情况	巨潮资讯 (http://www.cninfo.com.cn)
2022年06月01日	公司第二会议室	其他	机构	华泰证券、泰信基金、长信基金、上海睿郡资产管理有限公司	公司经营情况	巨潮资讯 (http://www.cninfo.com.cn)
2022年06月15日、2022年06月16日	公司第二会议室	其他	机构	中信建投证券、方正富邦基金、工银瑞信基金、上银基金、上海七曜投资管理合伙企业（有限合伙）、恒识投资管理、中国民生银行、上海东方证券资产管理、中国平安保险、北京东方睿石投资管理、北京泽长资产管理、新华资产管理、太平洋资产管理、西南证券、太平基金、暖流资产管理	公司经营情况	巨潮资讯 (http://www.cninfo.com.cn)
2022年06月21日	公司第一会议室	实地调研	机构	招商证券、南方基金、鹏华基金、融通基金	公司经营情况	巨潮资讯 (http://www.cninfo.com.cn)
2022年09月01日	公司第二会议室	其他	机构	南方证券、华宝基金、国盛证券、永赢基金、九泰基金、湘财基金、万家基金、人保资产、中银国际资管、大家资产、北京泓澄投资、上海健顺投资	公司经营情况	巨潮资讯 (http://www.cninfo.com.cn)
2022年09月06日	公司第二会议室	其他	机构	华创证券、中银基金	公司经营情况	巨潮资讯 (http://www.cninfo.com.cn)
2022年09月13日	深圳证券交易所互动易平台“云访谈”	其他	其他	面向全体投资者	公司经营情况	巨潮资讯 (http://www.cninfo.com.cn)
2022年10月19日	公司第二会议室	实地调研	机构	广发证券	公司经营情况	巨潮资讯 (http://www.cninfo.com.cn)

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2022 年 11 月 09 日	全景路演（2022 年深圳辖区上市公司投资者网上集体接待日活动）	其他	其他	面向全体投资者	公司经营情况	全景网（ http://rs.p5w.net/ ）
2022 年 11 月 11 日	公司第二会议室	实地调研	机构	开源证券、兴业证券、中银基金、民生加银基金	公司经营情况	巨潮资讯（ http://www.cninfo.com.cn ）
2022 年 12 月 6 日、2022 年 12 月 7 日、2022 年 12 月 09 日	公司第二会议室	其他	机构	兴业证券、信达证券、平安资产、嘉实基金、万家基金、人保资产、国泰基金、国寿养老、国投瑞银基金、国华人寿、国联安基金、银华基金、新华人寿、东方基金、华融证券、安华农业保险、仁桥（北京）资产管理有限公司、众安保险	公司经营情况	巨潮资讯（ http://www.cninfo.com.cn ）
2022 年 12 月 21 日	公司第二会议室	其他	机构	杭贵投资、信达证券、新华基金、中欧基金	公司经营情况	巨潮资讯（ http://www.cninfo.com.cn ）
2022 年 12 月 28 日	线上	其他	机构	华创证券、博时基金、浦银安盛基金、汇添富基金、恒越基金、中信证券、浙商证券、海通证券、阳光资产管理、上海尚近投资、趣时资产管理、华润深国投投资、北京遵道资产管理、中信建投证券、泰康资产、兴业基金、富国基金	公司经营情况	巨潮资讯（ http://www.cninfo.com.cn ）

第四节 公司治理

一、公司治理的基本状况

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

1、关于公司股东与股东大会

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

2、关于控股股东与上市公司的关系

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

3、关于董事与董事会

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

4、关于监事与监事会

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

5、关于利益相关者

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

6、关于信息披露与透明度

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

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面的独立情况

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

1、资产完整

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

2、人员独立

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

3、财务独立

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

4、机构独立

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

5、业务独立

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

三、同业竞争情况

适用 不适用

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2022 年第一次临时股东大会	临时股东大会	74.93%	2022 年 01 月 21 日	2022 年 01 月 22 日	巨潮资讯网-《2022 年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：2022-008）
2021 年度股东大会	年度股东大会	72.17%	2022 年 06 月 08 日	2022 年 06 月 09 日	巨潮资讯网-《2021 年度股东大会决议公告》（公告编号：2022-050）
2022 年第二次临时股东大会	临时股东大会	71.92%	2022 年 08 月 29 日	2022 年 08 月 30 日	巨潮资讯网-《2022 年第二次临时股东大会决议公告》（公告编号：2022-063）
2022 年第三次临时股东大会	临时股东大会	71.12%	2022 年 10 月 26 日	2022 年 10 月 27 日	巨潮资讯网-《2022 年第三次临时股东大会决议公告》（公告编号：2022-076）

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2022年第四次临时股东大会	临时股东大会	71.25%	2022年12月15日	2022年12月16日	巨潮资讯网-《2022年第四次临时股东大会决议公告》（公告编号：2022-089）

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

五、董事、监事和高级管理人员情况

1、基本情况

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股数（股）	本期减持股数（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）	股份增减变动的原因
王世云	董事长	现任	男	55	2022年01月05日		107,100	0	0	0	107,100	-
张建国	副董事长	现任	男	58	2014年05月21日		80,000	0	0	0	80,000	-
舒谦	副董事长、总经理	现任	男	45	2022年01月05日		0	0	0	0	0	-
鲜焱	董事	现任	男	47	2019年08月28日		0	0	0	0	0	-
赵建潮	董事	现任	男	54	2018年09月28日		0	0	0	0	0	-
陈波	董事	现任	男	58	2018年08月28日		0	0	0	0	0	-
李鸿卫	董事	现任	男	54	2015年09月22日		0	0	0	0	0	-
沈启盟	董事 财务总监	现任	男	40	2022年01月21日 2018年07月06日		50,000	0	0	0	50,000	-
张金隆	独立董事	现任	男	70	2020年06月23日		0	0	0	0	0	-
西小虹	独立董事	现任	男	59	2018年09月28日		0	0	0	0	0	-
余明桂	独立董事	现任	男	48	2020年06月23日		0	0	0	0	0	-
袁宇辉	独立董事	现任	男	72	2020年06月23日		0	0	0	0	0	-
陈雷	原监事会主席	离任	男	61	2018年08月28日	2022年12月15日	80,000	0	0	0	80,000	-
宋慧斌	监事会主席	现任	男	57	2022年12月15日		0	0	0	0	0	-
黄艳	监事	现任	女	44	2021年11月17日		0	0	0	0	0	-
黄少华	监事	现任	男	39	2020年06月23日		0	0	0	0	0	-

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）	股份增减变动的原因
邱文鹤	常务副总经理	现任	男	49	2023年4月13日		0	0	0	0	0	
朱涛	副总经理	现任	男	56	2016年06月17日		60,000	0	0	0	60,000	-
焦贤财	原副总经理	离任	男	43	2018年07月06日	2023年03月08日	0	0	0	0	0	-
卢忠宝	原副总经理	离任	男	44	2018年07月06日	2023年04月23日	0	0	0	0	0	-
蒋俊雅	副总经理、董事会秘书	现任	女	47	2018年07月06日		0	0	0	0	0	-
孟睿	副总经理	现任	男	44	2023年03月08日		0	0	0	0	0	-
合计	--	--	--	--	--	--	377,100	0	0	0	377,100	--

报告期是否存在任期内董事、监事离任和高级管理人员解聘的情况

是 否

详见下表公司董事、监事、高级管理人员变动情况。

公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
陈雷	原监事会主席	离任	2022年12月15日	已到法定退休年龄
宋慧斌	监事会主席	被选举	2022年12月15日	工作需要
焦贤财	原副总经理	离任	2023年03月08日	工作变动
孟睿	副总经理	聘任	2023年03月08日	工作需要
邱文鹤	常务副总经理	聘任	2023年04月13日	工作需要
卢忠宝	原副总经理	离任	2023年04月23日	工作变动

2、任职情况

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

（一）董事

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

张建国：男，1964年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。历任河北省税务局税政二处副主任科员、深圳赤湾港航股份有限公司副总经理兼财务总监。现任中国南山开发（集团）股份有限公司副总经理兼财务总监、中开财务有限公司董事长、本公司副董事长及宝湾产城发展（深圳）有限公司董事长等。

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

鲜焱：男，1975年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，现任普洛斯投资（上海）有限公司董事总经理、首席财务官。

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

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

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

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

张金隆：男，1952 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，博士研究生学历。历任九江商业银行、烽火科技有限公司、雅致集成房屋股份有限公司、深圳正弦电气股份有限公司、江西联创电子股份有限公司、中石化石油机械股份有限公司独立董事，华中科技大学管理学院院长，武汉工商学院副董事长、院长。现任华中科技大学管理学院教授、华商研究院院长、武汉工商学院董事、江苏长晶科技股份有限公司独立董事及本公司独立董事等。

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

余明桂：男，1974 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，博士研究生学历。历任华中科技大学控制科学与工程学科博士后，武汉大学经济与管理学院会计学专业副教授。现任武汉大学经济与管理学院会计学专业教授、博士生导师，湖北鼎龙控股股份有限公司独立董事及本公司独立董事等。

袁宇辉：男，1950 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历。历任中国南山开发（集团）股份有限公司副总经理、副董事，深圳赤湾港航股份有限公司董事、独立董事，深圳赤湾石油基地股份有限公司董事，北京绵世投资集团股份有限公司独立董事。现任本公司独立董事等。

（二）监事

宋慧斌：男，1965 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，大学本科学历，历任中国南山开发（集团）股份有限公司审计部副总经理、总经理，现任中国南山开发（集团）股份有限公司监事、审计风控中心总经理及赤晓企业有限公司监事等。现任本公司监事会主席。

黄艳：女，1978 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。历任深圳赤湾港航股份有限公司会计、结算中心主任、港务本部财务部经理、中集财务公司风控合规部经理、中国南山开发（集团）股份有限公司财务部助总、副总。现任中国南山开发（集团）股份有限公司财务管理中心总经理、中开财务有限公司董事及本公司监事等。

黄少华：男，1983 年生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历。历任赤湾集装箱码头有限公司操作部计划员、计划主任、值班经理，深圳赤湾石油基地股份有限公司经营部总经理助理，本公司审计风控部助理总经理。现任本公司职工监事。

（三）高级管理人员

舒谦：个人简历详见“董事”部分介绍。

邱文鹤：男，1973 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学位。邱文鹤先生历任招商局集团重大项目办公室主任助理，深圳市南油（集团）有限公司开发部副经理（挂职），招商局蛇口工业区创新发展中心副总经理，招

招商局集团地产部（区域发展部）总经理助理、副总经理，招商局集团前海蛇口自贸区办公室副主任，中国光大集团雄安新区办公室主任兼深改专员，中青旅公司副董事长、党委副书记、总裁，中国青年旅集团资深专家。现任公司常务副总经理。

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

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

沈启盟：个人简历详见“董事”部分介绍。

孟睿：男，1978 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历。孟睿先生历任顺驰中国（北京）房地产公司营销中心营销经理，招商局地产控股股份有限公司北京公司营销部经理、总经理助理、副总经理，招商局蛇口工业区控股股份有限公司北京公司副总经理、常务副总经理（主持工作）、华北区域党委委员。现任公司副总经理，宝湾产城发展（深圳）有限公司董事、总经理。

在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
王世云	中国南山开发（集团）股份有限公司	总经理	2022 年 01 月 01 日		是
张建国	中国南山开发（集团）股份有限公司	副总经理兼财务总监	2015 年 02 月 13 日		是
赵建潮	中国南山开发（集团）股份有限公司	副总经理	2013 年 03 月 18 日		是
	赤晓企业有限公司	董事长	2015 年 12 月 09 日		否
陈波	中国南山开发（集团）股份有限公司	副总经理	2017 年 04 月 27 日		是
李鸿卫	中国南山开发（集团）股份有限公司	运营总监、董事会秘书	2014 年 02 月 21 日		是
	赤晓企业有限公司	董事	2011 年 08 月 17 日		否
宋慧斌	中国南山开发（集团）股份有限公司	监事/职工监事	2017 年 06 月 13 日		是
	中国南山开发（集团）股份有限公司	审计风控中心总经理	2018 年 06 月 01 日		是
	赤晓企业有限公司	监事	2015 年 12 月 09 日		否
黄艳	中国南山开发（集团）股份有限公司	财务管理中心总经理	2018 年 06 月 01 日		是

在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
张建国	中开财务有限公司	董事长	2020 年 11 月 13 日		否
	深圳南海粮食工业有限公司	副董事长	2016 年 03 月 23 日		否
	深圳南天油粕工业有限公司	副董事长	2016 年 04 月 05 日		否
舒谦	深圳市赤湾东方物流有限公司	董事	2015 年 06 月 03 日		否

	四川文轩宝湾供应链有限公司	董事	2017年06月16日	2022年09月23日	否
	中国核能科技集团有限公司	董事会主席、执行董事	2022年05月10日		否
	CGL 投资控股有限公司	董事	2018年06月22日		否
	捷森控股有限公司	董事	2018年06月22日		否
鲜荟	普洛斯投资（上海）有限公司	董事总经理、首席财务官	2017年07月17日		是
	上海临港普洛斯国际物流发展有限公司	董事	2020年01月19日		否
	成都景浩物流有限公司	董事	2019年07月05日	2022年07月04日	否
	海美（太仓）智能科技发展有限公司	董事	2019年02月01日		否
	杭州天珏企业服务有限公司	执行董事兼总经理、法定代表人	2018年07月27日		否
	青岛嘉阳仓储有限公司	董事	2019年07月11日	2022年07月10日	否
	昆山嘉陆仓储有限公司	董事	2019年12月09日	2022年12月08日	否
	嘉昊（无锡）仓储有限公司	董事	2019年12月05日	2022年12月04日	否
	普狮投资（上海）有限公司	董事	2018年12月10日		否
	嘉兴飞科资产管理 有限公司	董事	2019年07月30日	2022年07月29日	否
	嘉炜（西安）仓储 有限公司	董事	2019年08月23日	2022年08月22日	否
	普牧投资（珠海） 有限公司	董事	2018年09月06日		否
	沈阳嘉宝仓储有限 公司	董事	2019年12月23日	2022年12月22日	否
	平湖嘉平仓储有限 公司	董事	2019年12月16日	2022年12月15日	否
	沈阳嘉西仓储有限 公司	董事	2019年11月13日	2022年11月12日	否
	珠海安岩投资管理 有限公司	董事	2018年07月19日	2021年07月18日	否
	普牧投资（上海） 有限公司	董事	2018年12月03日		否
	创智海美园区管理 （苏州）有限公司	董事	2019年03月13日		否
	虎易供应链管理 （上海）有限公司	董事	2018年09月17日		否
	大连美拓网络科技 有限公司	执行董事兼总 经理、法定代 表人	2020年06月01日	2022年12月15日	否
	北京华亿嘉科技有 限公司	董事	2020年12月22日		否
	HAIMEI CAPITAL (HONG KONG) LIMITED	董事	2018年12月27日		否
	HAIMEI HOLDINGS	董事	2018年12月27日		否

	LIMITED				
	普洛斯新能源（上海）有限公司	董事	2021年10月22日		否
	普旗（上海）企业管理有限公司	董事	2021年09月30日		否
	苏州普洛斯物流园开发有限公司	董事	2021年08月05日		否
	普恒国际物流发展（北京）有限公司	董事	2021年05月26日		否
	普洛斯清洁能源科技（上海）有限公司	董事	2021年12月29日		否
	上海熠汇康信息科技有限责任公司	执行董事、总经理，法定代表人	2022年10月19日		否
	上海普前企业管理有限公司	执行董事兼总经理、法定代表人	2022年09月07日		否
	普旗(北京)企业管理有限公司	执行董事兼经理、法定代表人	2022年06月30日		否
	珠海普风咨询有限公司	执行董事兼经理、法定代表人	2022年11月18日		否
	珠海普寿投资(集团)有限公司	董事	2022年07月21日		否
	北京万通新发展集团股份有限公司	董事	2022年06月30日		是
赵建潮	湖北华中绿色印刷包装物流产业园管理有限公司	董事长	2014年09月28日		否
	华中国家版权交易中心有限公司	董事长	2014年11月25日		否
	深圳赤晓建筑科技有限公司	董事长	2017年03月31日	2022年02月23日	否
	深圳市赤湾商业发展有限公司	董事长	2022年01月17日		否
陈波	深圳通运顺达联盟粤港澳国际物流股份有限公司	董事长	2014年08月05日		否
	深圳市赤湾东方物流有限公司	董事长	2015年06月03日		否
	东方驿站物流科技（深圳）有限公司	董事长	2016年03月21日		否
	东方驿站物流科技（江西）有限公司	执行董事	2016年10月14日		否
	赤湾东方智慧物联科技（深圳）有限公司	董事长	2020年09月03日		否
	中集车辆（集团）股份有限公司	非执行董事	2021年09月29日	2022年03月28日	否
李鸿卫	深圳市赤湾东方物流有限公司	董事	2013年05月13日		否
	中国核能科技集团有限公司	董事会副主席、执行董事	2022年05月10日		否
沈启盟	中开财务有限公司	董事	2020年11月13日		否
	大别山毕昇康养(英	监事	2019年05月09日		否

	山)有限责任公司				
	深圳赤晓建筑科技有限公司	执行董事	2022年02月23日		否
	核建融资租赁（深圳）有限公司	董事长	2022年07月04日		否
	上海松尾钢结构有限公司	董事	2023年02月20日		否
	CGL 投资控股有限公司	董事	2022年12月01日		否
张金隆	华中科技大学	管理学院教授	1985年09月01日		是
	华商研究院	院长	2016年02月01日		否
	武汉工商学院	董事	2017年07月01日		否
	江苏长晶科技股份有限公司	独立董事	2021年12月03日		是
西小虹	元圈投资管理有限公司	董事	2013年11月08日		否
	颂虹控股有限公司	董事长	2014年06月05日		否
	睿道资本	合伙人	2016年12月13日		否
	河南厚典股权投资基金管理有限公司	董事	2017年12月29日		否
	北京市道可特律师事务所	高级顾问	2019年03月01日		否
	北京恒礼管理咨询有限公司	监事	2019年05月01日		是
	一元（深圳）生物技术有限公司	董事	2019年12月10日		否
	凌云光技术股份有限公司	董事	2020年09月28日		是
	睿道投资管理（横琴）有限公司	监事	2016年12月23日		否
	清睿股权投资管理（深圳）有限公司	监事	2017年07月11日		否
	瑞立德（深圳）生物科技有限公司	董事	2021年02月07日		否
	牛剑科技（上海）有限公司	监事	2021年05月26日		否
	余明桂	武汉大学	教授、博士生导师	2010年11月01日	
湖北鼎龙控股股份有限公司		独立董事	2017年05月05日		是
袁宇辉	中航国际仿真科技服务有限公司	董事	2016年05月25日		否
宋慧斌	中开财务有限公司	监事	2020年11月13日		否
	深圳市赤湾产业发展有限公司	职工监事	2020年03月19日		否
	深圳市前海宝湾供应链管理有限公司	监事	2015年05月28日		否
	华中国家版权交易中心有限公司	监事	2014年11月25日		否
	湖北华中绿色印刷包装物流产业园管理有限公司	监事	2014年09月28日		否
	上海海湾大厦管理有限公司	监事	2011年06月07日		否
黄艳	深圳市海湾发展管理有限公司	董事	2021年05月26日		否
	中开财务有限公司	董事	2016年12月06日		否

	深圳市赤湾东方供应链管理有限公司	董事	2019年09月20日		否
	东方驿站物流科技（深圳）有限公司	监事	2020年03月18日		否
	重庆市赤湾供应链管理有限公司	董事	2016年08月01日		否
	中国核能科技集团有限公司	执行董事	2022年05月10日		否
朱涛	大别山毕昇康养(英山)有限责任公司	董事	2021年12月24日		否

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

3、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

2013年4月19日，公司第三届董事会第十六次审议通过《公司高级管理人员薪酬管理制度》，确认公司高级管理人员薪酬构成。公司高级管理人员年度报酬是在参考行业及地区薪酬水平基础上，结合公司年度经营目标以及高级管理人员分管工作的工作目标实现情况进行综合考核最终核定。

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

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
王世云	董事长	男		现任	0	是
舒谦	副董事长兼总经理	男		现任	225.9	否
张建国	副董事长	男		现任	0	是
鲜焱	董事	男		现任	0	是
赵建潮	董事	男		现任	0	是
陈波	董事	男		现任	0	是
李鸿卫	董事	男		现任	0	是
沈启盟	董事兼财务总监	男		现任	141.7	否
西小虹	独立董事	男		现任	15	否
张金隆	独立董事	男		现任	15	否
余明桂	独立董事	男		现任	15	否
袁宇辉	独立董事	男		现任	15	否
陈雷	原监事会主席	男		离任	60	否
宋慧斌	监事会主席	男		现任	0	是
黄艳	监事	女		现任	0	是
黄少华	监事	男		现任	61.4	否
朱涛	副总经理	男		现任	385.7	否
焦贤财	原副总经理	男		离任	134.3	否
卢忠宝	原副总经理	男		离任	141.7	否
蒋俊雅	副总经理兼董事会秘书	女		现任	141.7	否
合计	--	--	--	--	1,352.3	--

六、报告期内董事履行职责的情况

1、本报告期董事会情况

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
第六届董事会第十四次会议	2022 年 01 月 05 日	2022 年 01 月 06 日	详见公司于 2022 年 1 月 6 日在巨潮资讯网发布的《第六届董事会第十四次会议决议公告》（公告编号：2022-003）
第六届董事会第十五次会议	2022 年 04 月 28 日	2022 年 04 月 30 日	详见公司于 2022 年 4 月 30 日在巨潮资讯网发布的《第六届董事会第十五次会议决议公告》（公告编号：2022-028）
第六届董事会第十六次会议	2022 年 05 月 18 日	2022 年 05 月 19 日	详见公司于 2022 年 5 月 19 日在巨潮资讯网发布的《第六届董事会第十六次会议决议公告》（公告编号：2022-045）
第六届董事会第十七次会议	2022 年 08 月 12 日	2022 年 08 月 13 日	详见公司于 2022 年 8 月 13 日在巨潮资讯网发布的《第六届董事会第十七次会议决议公告》（公告编号：2022-058）
第六届董事会第十八次会议	2022 年 08 月 29 日	2022 年 08 月 31 日	详见公司于 2022 年 8 月 31 日在巨潮资讯网发布的《第六届董事会第十八次会议决议公告》（公告编号：2022-064）
第六届董事会第十九次会议	2022 年 10 月 10 日	2022 年 10 月 11 日	详见公司于 2022 年 10 月 11 日在巨潮资讯网发布的《第六届董事会第十九次会议决议公告》（公告编号：2022-073）
第六届董事会第二十次会议	2022 年 10 月 28 日	2022 年 10 月 31 日	详见公司于 2022 年 10 月 31 日在巨潮资讯网发布的《第六届董事会第二十次会议决议公告》（公告编号：2022-077）
第六届董事会第二十一次会议	2022 年 11 月 29 日	2022 年 11 月 30 日	详见公司于 2022 年 11 月 30 日在巨潮资讯网发布的《第六届董事会第二十一次会议决议公告》（公告编号：2022-083）

2、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
王世云	8	2	6	0	0	否	5
张建国	8	2	6	0	0	否	5
舒谦	8	2	6	0	0	否	4
鲜焱	8	0	8	0	0	否	0
赵建潮	8	2	6	0	0	否	5
陈波	8	2	6	0	0	否	5
李鸿卫	8	2	6	0	0	否	4
沈启盟	8	2	6	0	0	否	5
张金隆	8	1	7	0	0	否	5
西小虹	8	0	8	0	0	否	5
余明桂	8	0	8	0	0	否	5
袁宇辉	8	1	7	0	0	否	5

连续两次未亲自出席董事会的说明

不适用。

3、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

4、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司董事严格按照《公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《上市公司治理准则》、《公司章程》等相关法律法规、规范性文件及制度等的规定，勤勉尽责，认真履行董事的职责和权利，按时出席公司董事会、列席股东大会，积极与公司管理层进行交流，对董事会决议事项进行了充分审议、建言献策、认真表决，有效提高了公司规范运作和科学决策水平，为公司长远健康发展发挥了积极作用。

七、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况（如有）
提名委员会	袁宇辉、张金隆、舒谦	1	2022年01月05日	审议《关于提名公司总经理候选人的议案》、审议《关于提名公司董事候选人的议案》	提名委员会按照公司《董事会提名委员会议事规则》及相关法律法规等的规定对审议事项进行审核，与被提名人进行充分沟通，一致同意相关议案。		
审计委员会	余明桂、西小虹、赵建潮	4	2022年01月11日	审议《公司2021年审计计划》	审计委员会按照公司《董事会审计委员会议事规则》及相关法律法规等的规定对审议事项进行审核，并与审计机构进行充分沟通，一致同意相关议案。		
			2022年04月27日	听取会计师事务所关于年报审计工作相关汇报，审议《公司2021年年度报告及摘要》、《公司2021年度财务决算报告》、《公司2021年度内部控制自我评价报告》、《公司2022年第一季度报告》、《公司2021年内部审计工作总结和2022年内部审计工作计划》			
			2022年08月29日	审议《公司2022年上半年内部审计工作总结及下半年内部审计工作计划》、审议《公司2022年半年度报告全文及摘要》			
			2022年10月28日	审议《公司2022年第三季度报告》、《关于聘请2022年度审计机构的议案》			
战略委员会	王世云、张金隆、西小虹	1	2022年04月27日	审议《公司2022年度经营计划》	战略委员会按照公司《董事会战略委员会议事规则》及相关法律法规等的规定对审议事项		

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况（如有）
					进行审核，与公司经营管理层进行充分沟通，一致同意相关议案。		
薪酬与考核委员会	张金隆、袁宇辉、张建国	1	2022年04月27日	审议《公司2021年度董事及高级管理人员薪酬水平的议案》、《关于公司首次股票期权激励计划第一个行权期未达行权条件并注销部分股票期权的议案》	薪酬与考核委员会按照公司《董事会薪酬与考核委员会议事规则》及相关法律法规等的规定对审议事项进行审核，一致同意相关议案。		

八、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职员工的数量（人）	166
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	3,810
报告期末在职员工的数量合计（人）	3,976
当期领取薪酬员工总人数（人）	3,976
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	5
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	1,425
销售人员	341
技术人员	293
财务人员	237
物业管理人员	702
其他管理人员	978
合计	3,976
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	6
硕士	261
本科	1,479
大专及以下	2,230
合计	3,976

2、薪酬政策

公司严格遵守《劳动法》和有关法律法规，定时足额发放员工薪酬、缴纳各项社会保险和公积金，为员工提供企业年金、意外伤害、住院保险等补充商业保险计划、带薪假期等，切实保障员工权益。公司以建设薪酬水平适当、结构合理、管理规范的分配机制为目标，持续推动薪酬体系改革与创新，吸引和留住优秀人才，调动员工积极性，为公司发展提供人力资源保障。公司开展全员绩效考核，根据员工贡献匹配差异化薪酬策略，合理拉开收入差距。为促进业务增长和战略业务落地，公司根据所处行业特点、发展阶段，持续建立、实施多种形式的中长期激励，将核心人员利益与公司利益有效捆绑。公司对下属企业负责人实行目标责任书制度，加强考核结果与企业负责人薪酬收入紧密挂钩；强化对下属企业人工成本总额管控，根据公司经营效益进行调节，优化组织架构和人员编制，做好人力资源规划。

3、培训计划

结合公司战略和业务发展，2022 年公司培训工作以“提升人力效能，协同组织共赢”为落脚点，在关键人才培养与储备方面进一步精准定位、发掘并满足需求，推动人才梯队建设与壮大；同时在日常培训管理和协同支持其他单位培训工作上，也尽可能有效匹配组织战略业务模式，提升人才发展的有效性：

（1）关键人才培养与储备：持续推进投资管理人才培养、首次尝试财务经理人才培养与储备、支持制造业干部能力提升、组织人力资源专业能力提升培养。

（2）日常培训管理：策划发起了“知识种草，我来主导”在线学习激励宣传活动，激励员工参与企业在线学习平台内容输入和输出；丰富新员工入职培训形式，深化员工对业务的理解，优化跨部门沟通效果。

（3）校企合作与培训协同：支持博士后校企合作业务课题研究项目运营，协调双方沟通，推动项目中期阶段性研究成果交付；整合内外部培训资源，推动培训资源的协同与共享。

4、劳务外包情况

适用 不适用

劳务外包的工时总数（小时）	5,591,884
劳务外包支付的报酬总额（元）	184,677,265.00

十、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

2022 年 4 月 28 日，公司召开第六届董事会第十五次会议和第六届监事会第九次会议，审议通过了《公司 2021 年度利润分配方案》。经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2021 年度母公司实现净利润为 5,031 万元，2021 年年末可供分配的利润为 8,552 万元。公司最近三年（2019 年度、2020 年度、2021 年度）以现金累计分配的利润已超过最近三年公司实现的年均可分配利润的 30%；同时，综合考虑公司中长期发展规划和短期经营发展实际，结合宏观经济形势，为保障公司生产经营的正常运行，增强抵御风险的能力，实现公司持续、稳定、健康发展，更好地维护全体股东的长远利益，2021 年度公司不进行利润分配、也不以公积金转增股本。

公司独立董事对该方案发表了同意的独立意见，并经公司 2022 年 6 月 8 日召开的 2021 年度股东大会审议通过。具体内容详见公司在指定信息披露媒体披露的 2022 年 4 月 30 日的 2022-031 号公告。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是

独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	不适用

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	0.37
分配预案的股本基数（股）	2,707,782,513.00
现金分红金额（元）（含税）	100,187,952.98
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	0.00
现金分红总额（含其他方式）（元）	100,187,952.98
可分配利润（元）	171,054,198.81
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	100%
本次现金分红情况	
公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认，母公司 2022 年实现净利润 95,042,833.49 元（合并报表归属母公司净利润 680,466,401.67 元），根据《公司章程》规定，提取 10% 的法定盈余公积金 9,504,283.35 元，余下可供分配的净利润为 85,538,550.14 元，加上以前年度未分配利润 85,515,648.67 元，2022 年末可供分配利润为 171,054,198.81 元（合并报表未分配利润为 5,238,460,653.52 元）。	
公司拟以 2022 年 12 月 31 日总股本 2,707,782,513 股为基数，向全体股东每 10 股派现金股利 0.37 元（含税），共计派发现金股利 100,187,952.98 元。本次股利分配后剩余未分配利润 70,866,245.83 元（合并报表未分配利润为 5,138,272,700.54 元），滚存至下一年度。	

十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

1、股权激励

2022 年 4 月 28 日，公司召开第六届董事会第十五次会议和第六届监事会第九次会议审议通过《关于公司首次股票期权激励计划第一个行权期未达行权条件并注销部分股票期权的议案》。因 2 名激励对象离职需注销股票期权 210 万份，因第一个行权期未达行权条件需注销 697.5 万份股票期权，共计注销股票期权 907.5 万份。本次注销后，公司首次股票期权激励对象总人数由 57 名调整为 55 名，公司已授予但未行权的股票期权总数由 2,535 万份调整为 1,627.5 万份。

公司董事、高级管理人员获得的股权激励情况

适用 不适用

高级管理人员的考评机制及激励情况

不适用。

2、员工持股计划的实施情况

适用 不适用

3、其他员工激励措施

适用 不适用

十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

1、内部控制建设及实施情况

公司根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定，坚持以风险管理为基础，结合公司管理实际需要，在公司及下属子公司建立了具有适用性的内部控制体系，通过对内部控制建设及运行的持续监督及评价工作，不断改进和优化各项重要业务流程，及时完善内部控制体系，有效防范经营管理风险，促进公司内部控制目标的实现。

公司纳入内部控制评价范围的单位、业务、事项及高风险领域涵盖了公司经营管理的的主要方面，不存在重大遗漏。

2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

十三、公司报告期内对子公司的管理控制情况

公司名称	整合计划	整合进展	整合中遇到的问题	已采取的解决措施	解决进展	后续解决计划
北京天竺宝湾供应链管理有限公司	收购北京天竺宝湾供应链管理有限公司 100%股权	已完成，正常经营。	无	无	无	无
杭州速能实业有限公司	收购杭州速能实业有限公司 100%股权	已完成，正常经营。	无	无	无	无
舟山慧可丰供应链管理有限公司	收购舟山慧可丰供应链管理有限公司 100%股权	已完成，正常经营。	无	无	无	无
安徽和安农业发展有限公司	根据协议约定，拟分期收购安徽和安农业发展有限公司 100%股权	已完成 90%股权收购，正常经营。	无	无	无	无

十四、内部控制自我评价报告或内部控制审计报告

1、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2023 年 04 月 29 日
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	98.53%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	98.57%

缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下：重大缺陷：a.公司内部控制环境无效；b.公司董事、监事和高级管理人员舞弊；c.注册会计师发现当期财务报告存在重大错报，而公司内部控制在运行过程中未能发现该错报；d.公司审计委员会和内部审计机构对内部控制的监督无效。重要缺陷：单独缺陷或连同其他缺陷组合，其严重程度低于重大缺陷，但仍有可能导致公司偏离控制目标。一般缺陷：不构成重大缺陷或重要缺陷的其他内部控制缺陷。	出现下列情形的，通常应认定为公司存在非财务报告相关内部控制的重大缺陷：（1）公司经营活动严重违反国家法律法规；（2）决策程序不科学，导致重大决策失误，给公司造成重大财产损失；（3）负面消息或报道频现，引起监管部门高度关注，并在较长时间内无法消除。重要缺陷：单独缺陷或连同其他缺陷组合，其严重程度低于重大缺陷，但仍有可能导致公司偏离控制目标。一般缺陷：不构成重大缺陷或重要缺陷的其他内部控制缺陷。
定量标准	公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定量标准如下：（1）符合下列条件之一的，可以认定为重大缺陷：①资产总额潜在错报，错报≥合并资产总额 1%；②营业收入潜在错报，错报≥合并营业收入的 1%。（2）符合下列条件之一的，可以认定为重要缺陷：①资产总额潜在错报，合并资产总额的 0.5%≤错报<资产总额 1%；②营业收入潜在错报，合并营业收入的 0.5%≤错报<合并营业收入的 1%。（3）符合下列条件之一的，可以认定为一般缺陷：①资产总额潜在错报，错报<合并资产总额的 0.5%；②营业收入潜在错报，错报<合并营业收入的 0.5%。	公司非财务报告内部控制缺陷定量标准主要根据控制缺陷可能造成直接经济损失的金额，参照财务报告内部控制缺陷的定量标准来确定。
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

2、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，深圳市新南山控股（集团）股份有限公司于 2022 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2023 年 04 月 29 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不适用。

第五节 环境和社会责任

一、重大环保问题

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是 否

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

无。

参照重点排污单位披露的其他环境信息

无。

在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

未披露其他环境信息的原因

公司及重要子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位，亦不存在需要披露的其他环境信息。

二、社会责任情况

报告期内，公司依法经营、规范运作，在企业稳健、持续发展的过程中履行社会公民的责任，在积极承担对投资者、供应商和客户、员工等利益相关者责任和义务的同时，致力于推动企业与自然、社会的和谐发展。通过制定公司内部规章制度，落实各项政策措施，以实际行动参与到履行社会责任的方方面面。

1、践行绿色可持续发展

气候变化引发的极端天气为生态环境、能源发展等领域带来诸多挑战，气候问题也越来越成为全球关注的重要议题，公司积极践行环境保护，实施绿色发展战略。

报告期内，公司积极参与国家新能源体系建设，完成中国核能科技（H 股：00611）定向增发，以通过收并购形式与业务协同实现新能源基础设施领域战略布局和公司园区资产价值提升。报告期内，中国核能科技积极跟进投建风电光伏电站机会，全年清洁能源发电量 8.22 亿千瓦，相当于减少二氧化碳排放量 680,616 吨。

仓储物流业务，积极响应国家绿色低碳政策及行业的发展要求，不断追求低碳可持续发展，建立宝湾 ESG 治理理念和工作体系，增强运营“软实力”，提高资产“软价值”，沿着产业的变革方向不断探索，并协同客户全面推动绿色物流发展。报告期内，物流园区智慧园区管理系统持续升级，园区合作建设充电桩及换电站，合肥肥东园区、青白江东园区获评“一级三星绿色仓库”认证，余姚园区获得 LEED 银级园区认证。

房地产开发业务，努力通过各种技术手段减少住宅生产、使用过程中的能源消耗和资源浪费，实现资源节约和环境保护，以切实推进与环境可持续和谐发展。

2、提升产业能级，打造发展平台

公司以产业端为龙头，以构建产业发展体系为核心支撑，持续强化产业资源的挖掘与整合导入，提升项目开发运营能力，为城市发展赋能。

产城综合开发业务，持续聚焦新能源和智能网联汽车、智能制造、数字经济等战略性新兴领域精耕细作，着眼企业全生命周期，系统整合空间、资本、人才等各类发展要素，精心打造示范性智造园及科技园项目，助推区域产业经济腾飞。报告期内，国家级江苏（无锡）车联网先导区展示中心荣获 2022 年度无锡市数字化转型五星级场景，目前已成为全国重要的车联网产业展示交流、共享开放的前沿窗口。宝湾产城获评“2022 年度中国产业园区运营商 50 强”，南京项目公司荣获“2022 年度浦口经济开发区企业先进集体”。

3、优化公司治理，重视利益相关方责任

公司一直致力于不断优化公司治理，健全内部控制，规范公司运作，保障所有股东享有法律、法规、规章所规定的各项合法权益。报告期内，公司按照真实、准确、完整、及时、公平披露的要求，对外发布信息披露公告，保证了股东对公司重大事项和经营情况的知情权。

报告期内，公司热情接待机构来访调研，组织开展业绩交流会并积极参与投资者网上集体接待日活动。公司以透明、公开、积极的态度通过各种渠道进一步加强投资者关系管理工作，实现股东、员工、社会等各方利益的协调平衡，共同推动公司稳健、持续、健康地发展。

4、关注员工发展与成长

公司在对外履行社会责任的同时，不断加强员工人文关怀，关注员工切身利益和个人成长。公司为员工搭建了广阔的平台，营造了良好的氛围。公司设立的内部选拔干部制度提拔优秀员工，提高了员工的工作热情，为员工的职业发展提供更多的选择。另外，公司还积极组织各类活动，如羽毛球比赛、司歌合唱、节庆活动、生日茶歇等，丰富员工的生活从而提高企业的精神文化建设。

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

不适用。

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
资产重组时所作承诺	中国南山开发（集团）股份有限公司	关于避免同业竞争的承诺	本集团（包括本集团及直接或间接控制的下属企业）确认及保证目前不存在与上市公司直接或间接的同业竞争的情况；本集团承诺不直接或间接从事或发展与上市公司经营范围相同或相类似的业务或项目，也不为本集团或代表任何第三方成立、发展、参与、协助任何企业与上市公司进行直接或间接的竞争；本集团承诺不利用本集团从上市公司获取的信息从事、直接或间接参与与上市公司相竞争的活动，并承诺不进行任何损害或可能损害上市公司利益的其他竞争行为。如出现因本集团违反上述承诺而导致上市公司或其股东的权益受到损害的情况，本公司将依法承担相应的赔偿责任。（上述承诺至南山集团不再作为本公司的实际控制人满两年之日终止。）	2015年06月17日	长期	正履行中
资产重组时所作承诺	中国南山开发（集团）股份有限公司	关于减少和规范关联交易的承诺	1、本公司及本公司的全资子公司、控股子公司或本公司拥有实际控制权的其他公司不会利用拥有的上市公司股东权利或者实际控制能力操纵、指使上市公司或者上市公司董事、监事、高级管理人员，使得上市公司以不公平的条件，提供或者接受资金、商品、服务或者其他资产，或从事任何损害上市公司利益的行为。2、本次交易完成后，在不对上市公司及其全体股东的利益构成不利影响的前提下，本公司将促使尽量减少与上市公司之间关联交易。在进行必要的关联交易时，本公司及本公司的全资子公司、控股子公司或本公司拥有实际控制权的其他公司与上市公司进行关联交易均将遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，保证交易公平、公允，维护上市公司的合法权益，并根据法律、行政法规、中国证监会及证券交易所的有关要求和上市公司公司章程的相关规定，行使股东权利或者敦促董事依法行使董事权利，在上市公司股东大会以及董事会对有关涉及本公司事项的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务，并及时予以披露。	2015年06月17日	长期	正履行中
资产重组时所作承诺	中国南山开发（集团）股份有限公司	关于避免与南山控股同业竞争的承诺	1、本集团确认及保证截至本承诺函签署日，本集团及本集团控制的其他企业中与南山控股、深基地在经营范围或业务领域存在相似的情况如下：（1）本集团经营范围中含有土地开发业务，但已无实际相关业务开展，与南山控股不存在同业竞争；（2）本集团经营范围中含有港口运输业务，但已无实际相关业务开展，与深基地不存在同业竞争；（3）本集团控股子公司上海南山房地产开发有限公司（以下简称“上海南山”）、深圳市赤湾房地产开发有限公司（以下简称“赤湾房地产”）以及合营企业惠阳新城市房地产开发有限公司（以下简称“惠阳新城市地产”）的经营范围中包含房地产开发业务，其中：i.上海南山主要负责经营管理上海海湾大厦以及下属公司的股权管理工作，其自身及下属子公司未实际从事房地产业	2018年07月18日	长期	正履行中

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			<p>务；ii.赤湾房地产主要从事马尾田商品房开发项目，为避免同业竞争，南山控股已通过增资入股方式获取赤湾房地产 51%的股权，本次增资完成后，赤湾房地产成为南山控股的控股子公司；iii.惠阳新城市地产在惠阳地区从事房地产开发业务，为避免同业竞争，本集团已与深圳市南山房地产开发有限公司就上述公司签署托管经营协议。（4）本集团控股子公司合肥宝湾国际物流中心有限公司（以下简称“合肥宝湾”）、深圳市赤湾东方物流有限公司（以下简称“东方物流”）的经营范围与深基地相似，其中：i.合肥宝湾的主要经营业务为商贸综合体开发及配套服务，与深基地物流园区开发运营业务不构成实质性竞争；ii.东方物流的主要经营业务为干线运输和区域配送，与深基地经营的物流园区开发运营业务不构成实质性竞争。本集团确认除上述情况外，本集团及本集团控制的其他企业在经营范围或实际业务领域方面不存在相同或相似的情况。2、本集团承诺，本次换股吸收合并完成之日起，在本集团作为南山控股控股股东、实际控制人期间，本集团及本集团控制的其他企业均不会以任何形式直接或间接从事或参与任何与南山控股及其控制的企业主营业务构成竞争或可能构成竞争的业务或活动。3、在本集团作为南山控股控股股东、实际控制人期间，如果本集团及本集团控制的其他企业与南山控股及其控制的企业在经营活动中发生实质性同业竞争，本集团将在合理期限内通过南山控股收购、本集团对外出售或其他合法可行的措施解决。4、本集团承诺不利用对南山控股的了解及获取的信息以任何形式直接或间接从事或参与同南山控股相竞争的活动，并承诺不直接或间接进行或参与任何损害或可能损害南山控股利益的其他竞争行为。5、本集团将严格遵守和履行上述承诺，若出现因本集团违反上述承诺而导致南山控股及其投资者权益受到损害的情况，本集团将按照有关法律、法规和规范性文件的规定及证券监督管理部门的要求承担相应的法律责任。</p>			
资产重组时所作承诺	中国南山开发（集团）股份有限公司	关于避免关联方资金占用的承诺	<p>1、本集团保证南山控股的独立性，本集团及本集团控制的其他企业不以任何方式违法违规占用南山控股的资金和资源，并将严格遵守南山控股关于避免关联方资金占用的规章制度以及相关法律、法规和规范性文件的规定。2、本集团将严格遵守和履行上述承诺，若出现因本集团违反上述承诺而导致南山控股及其投资者权益受到损害的情况，本集团将按照有关法律、法规和规范性文件的规定和证券监督管理部门的要求承担相应的法律责任。</p>	2018年07月18日	长期	正常履行中
资产重组时所作承诺	中国南山开发（集团）股份有限公司	关于规范和减少南山控股关联交易的承诺	<p>1、除非南山控股正常经营发展所必须，本集团及本集团控制的其他企业将尽量避免和减少与南山控股及其控制的经济实体之间的关联交易。2、对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，本集团及本集团控制的其他企业将遵循市场交易的公开、公平、公正的原则，按照公允、合理的市场价格进行交易，并依据有关法律、法规、规范性法律文件及《深圳市新南山控股（集团）股份有限公司章程》等相关内部规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务，以维护南山控股及其投资者的利益。3、本集团保证不利用在南山控股的地位和影响力，通过关联交易损害南山控股及南山控股其他股东的合法权益。4、本集团将严格遵守和履行上述承诺，若出现因本集团违反上述承诺而导致南山控股及其投资者</p>	2018年07月18日	长期	正常履行中

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			权益受到损害的情况，本集团将按照有关法律、法规和规范性文件的规定及证券监督管理部门的要求承担相应的法律责任。			
资产重组时所作承诺	中国南山开发（集团）股份有限公司	关于保持南山控股独立性的承诺	1、本集团及本集团控制的其他企业将继续按照相关法律法规及规范性文件的规定，在资产、人员、财务、业务和机构等方面与南山控股保持相互独立。2、本集团将严格遵守和履行上述承诺，若出现因本集团违反上述承诺而导致南山控股及其投资者权益受到损害的情况，本集团将按照有关法律、法规和规范性文件的规定及证券监督管理部门的要求承担相应的法律责任。	2018年07月18日	长期	正常履行中
资产重组时所作承诺	中国南山开发（集团）股份有限公司	关于房地产开发业务相关事项的承诺	如南山控股（包括下属子公司）存在未披露的因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给南山控股和投资者造成损失的，本集团将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。	2018年07月18日	长期	正常履行中
资产重组时所作承诺	中国南山开发（集团）股份有限公司	关于完善土地房产等资产权属证书的承诺	1、本集团向深基地或其下属子公司出租的土地使用权均系本集团合法拥有，如深基地及其下属子公司或者本次换股吸收合并完成后的南山控股因租用上述土地而遭受任何损失、费用以及与之有关的其他负债，本集团将给予及时、足额赔偿。2、本集团将全力协助、促使并推动深基地及其下属子公司完善土地、房产等资产方面的产权权属证书（所述土地的范围不涵盖以租赁形式交付深基地使用的土地）。3.如南山控股或其下属子公司因本次换股吸收合并涉及的深基地土地使用权、房产（所述土地的范围不涵盖以租赁形式交付深基地使用的土地）未能及时办理、无法办理相关权属证书或者其他土地使用权、房产不规范等情形，致使南山控股及其下属子公司在完善相关土地使用权、房地法律手续过程中所产生的赔偿、罚款、税费等办证费用的（因不可抗力及法律、政策、政府管理行为、土地规划用途变更等非深基地及其下属子公司自身因素导致的结果除外），本集团将给予南山控股及其下属子公司及时、足额补偿。	2018年07月18日	长期	正常履行中
资产重组时所作承诺	中国南山开发（集团）股份有限公司	关于摊薄即期回报措施履行的承诺	1、本集团不会越权干预南山控股的经营管理活动，不会侵占南山控股的利益。2、本集团承诺切实履行南山控股制定的有关填补回报措施以及本集团对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本集团违反该等承诺并给南山控股或者其投资者造成损失的，本集团愿意依法承担对南山控股或者其投资者的补偿责任。	2018年07月18日	长期	正常履行中
资产重组时所作承诺	公司	关于房地产开发业务相关事项的承诺	如南山控股存在未披露的因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给南山控股和投资者造成损失的，本公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监督管理部门的要求承担赔偿责任。	2018年07月18日	长期	正常履行中
资产重组时所作承诺	南山控股董事、高级管理人员	关于房地产开发业务相关事项的承诺	如南山控股存在未披露的因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给南山控股和投资者造成损失的，本公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监督管理部门的要求承担赔偿责任。	2018年07月18日	长期	正常履行中
资产重组时所作承诺	南山控股董事、高级管理人员	关于摊薄即期回报措施履行	1、本人承诺忠实、勤勉地履行职责，维护公司和全体股东的合法权益；2、本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；3、本人承诺对本人的职务消费行为进行约束；	2018年07月18日	长期	正常履行中

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
		的承诺	4、本人承诺不动用公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动；5、本人承诺在自身职责和权限范围内，全力促使公司董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司摊薄即期回报措施履行情况相挂钩；6、如果公司拟实施股权激励，本人承诺在自身职责和权限范围内，全力促使公司拟公布的股权激励行权条件与公司摊薄即期回报措施履行情况相挂钩；7、本人承诺，自本承诺函出具日至公司本次交易实施完毕前，若中国证券监督管理委员会或其他监管部门作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足该等规定时，本人届时将按照最新规定出具补充承诺；8、本人承诺切实履行公司制定的有关填补回报措施以及本人对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本人违反该等承诺给公司或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担对公司或者投资者的补偿责任。			
首次公开发行或再融资时所作承诺	中国南山开发（集团）股份有限公司、赤晓企业有限公司	关于同业竞争的承诺	本公司（本人）现时及将来均不会以任何方式（包括但不限于直接或间接地进行独资经营、合资经营和拥有在其他公司或企业的股票或权益）从事与上市公司的业务有竞争或可能构成竞争的业务或活动，若因本公司（本人）违背了上述承诺致使上市公司产生的一切经济损失，均由本公司（本人）承担。	2009年12月03日	长期	正常履行中
其他对公司中小股东所作承诺	中国南山开发（集团）股份有限公司	业绩承诺及补偿安排	公司控股股东中国南山集团承诺：深圳市海城锦实业发展有限公司2021年、2022年、2023年预计扣除非经常性损益后归属于母公司股东的税后净利润分别为-5,999万元、-5,223万元和81,752万元。如深圳市海城锦实业发展有限公司在盈利预测补偿期结束时实现的累计净利润未能实现累计预测净利润，则中国南山开发（集团）股份有限公司应以现金方式向公司支付补偿，应补偿金额=（累计预测净利润-累计实现净利润）*51.0204%。	2021年07月15日	2021年-2023年3个会计年度	正常履行中
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用					

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

适用 不适用

盈利预测资产或项目名称	预测起始时间	预测终止时间	当期预测业绩（万元）	当期实际业绩（万元）	未达预测的原因（如适用）	原预测披露日期	原预测披露索引
深圳市海城锦实业发展有限公司	2021年01月01日	2023年12月31日	-5,223	111.37	不适用	2021年07月15日	巨潮资讯网-《关于对外投资暨关联交易的公告》（公告编号：2021-053）

公司股东、交易对手方在报告年度经营业绩做出的承诺情况

适用 不适用

公司控股股东中国南山集团承诺：深圳市海城锦实业发展有限公司 2021 年、2022 年、2023 年预计扣除非经常性损益后归属于母公司股东的税后净利润分别为-5,999 万元、-5,223 万元和 81,752 万元。如深圳市海城锦实业发展有限公司在盈利预测补偿期结束时实现的累计净利润未能实现累计预测净利润，则中国南山开发（集团）股份有限公司应以现金方式向公司支付补偿，应补偿金额=（累计预测净利润-累计实现净利润）*51.0204%。

业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

不适用。

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况说明

适用 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况。

七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

详见“第十节财务报告 八、合并范围的变更”相关章节。

八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	450
境内会计师事务所审计服务的连续年限	7

境内会计师事务所注册会计师姓名	钟晔、王士杰
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	钟晔：1 年，王士杰：2 年

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

公司聘请安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2022 年度审计机构，审计费用为 450 万元，其中：年报审计费用 420 万元，内控审计费用 30 万元。

九、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

十、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

十一、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

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

十四、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

☑适用 ☐不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
深圳市赤湾东方物流有限公司	控股股东中国南山集团控制的企业	向关联人提供劳务及销售产品	融资租赁利息、房屋租赁、仓储服务、清洁和管理费、水电费、共享服务费等	参照市场价格	360	360	13.2%	489	否	现金	360	2022年04月30日	巨潮资讯网-《关于预计公司2022年度日常关联交易的公告》（公告编号：2022-033）
中国南山开发（集团）股份有限公司	控股股东/实际控制人		管理费、清洁和管理费、水电费、共享服务费、托管费等	参照市场价格	1,027	1,027	37.6%	962	是	现金	1,027	2022年04月30日	
中开财务有限公司	控股股东中国南山集团控制的企业		清洁和管理费、水电费、共享服务等	参照市场价格	26	26	1.0%	63	否	现金	26	2022年04月30日	
赤晓企业有限公司	控股股东中国南山集团控制的企业		管理费、清洁和管理费、水电费、共享服务费、托管费等	参照市场价格	113	113	4.1%	60	是	现金	113	2022年04月30日	
深圳市赤湾商业发展有限公司	控股股东中国南山集团控制的企业		清洁和管理费、水电费、共享服务等	参照市场价格	1,123	1,123	41.1%	205	是	现金	1,123	2022年04月30日	
深圳市赤湾东方供应链管理公司	关联自然人任职的企业		清洁和管理费、水电费、共享服务等	参照市场价格	0	0	0.00%	35	否	现金	0	2022年04月30日	

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
合肥宝湾国际物流中心有限公司	控股股东中国南山集团控制的企业		清洁和管理费、水电费、共享服务费等	参照市场价格	82	82	3.0%	202	否	现金	82	2022年04月30日	
深圳市赤湾东方物流有限公司	控股股东中国南山集团控制的企业	接受关联人提供的劳务及采购产品	物流配送费	参照市场价格	1,536	1,536	13.2%	516	是	现金	1,536	2022年04月30日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	控股股东/实际控制人		办公室租赁、场地租赁、水电费、担保费等	参照市场价格	8,652	8,652	74.6%	7,558	是	现金	8,652	2022年04月30日	
深圳赤晓工程建设有限公司	控股股东中国南山集团控制的企业		工程款（外墙石材、围墙板、铝板及保温一体板）	参照市场价格	1,414	1,414	12.2%	6,737	否	现金	1,414	2022年04月30日	
合计				--	--	14,333	--	16,827	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				2022年4月28日，公司召开第六届董事会第十五次会议审议通过《关于预计公司2022年度日常关联交易的议案》，同意公司及下属子公司与关联方进行办公室租赁、提供或接收劳务等日常经营交易，2022年度预计公司与关联方发生日常关联交易总额为人民币16,827万元。本报告期内，公司实际发生情况与预计情况未发生重大差异。									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				不适用									

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期末未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期末未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

应付关联方债务

关联方	关联关系	形成原因	期初余额 (万元)	本期新增金 额(万元)	本期归还金 额(万元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额 (万元)
南山开发 (香港) 有限公司	控股股东控 制的企业	借款	19,373.42	0	19,373.42	4.40%	198.5	0
深圳市前 海宝湾供 应链管理 有限公司	控股股东控 制的企业	借款	6,000	7,000	6,000	4.35%	286.92	7,000
宝新控股 有限公司	控股股东控 制的企业	借款	10,551.55	33,283.5	34,133.5	2.00%-3.00%	418.25	9,701.55
中国南山 开发(集 团)股份 有限公司	控股股东控 制的企业	借款	593,600	493,100	432,600	3.30%-9.00%	33,165.9	654,100

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

存款业务

关联方	关联关系	每日最高存 款限额(万 元)	存款利率范 围	期初余额 (万元)	本期发生额		期末余额 (万元)
					本期合计存 入金额(万 元)	本期合计取 出金额(万 元)	
中开财务有 限公司	控股股东控 制的企业	600,000	0.5%-4.125%	567,042.94	12,062,331.75	12,458,693.39	170,681.3

贷款业务

关联方	关联关系	贷款额度 (万元)	贷款利率范 围	期初余额 (万元)	本期发生额		期末余额 (万元)
					本期合计贷 款金额(万 元)	本期合计还 款金额(万 元)	
中开财务有 限公司	控股股东控 制的企业	750,000	3%-5.15%	336,005.24	150,695.52	104,515.24	382,185.52

授信或其他金融业务

关联方	关联关系	业务类型	总额(万元)	实际发生额(万元)
中开财务有限公司	控股股东控制的企业	授信	750,000	382,185.52

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

7、其他重大关联交易

适用 不适用

公司第六届董事会第二十一次会议及 2022 年第四次临时股东大会分别于 2022 年 11 月 29 日及 2022 年 12 月 15 日审议通过了《关于向控股股东借款暨关联交易的议案》。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
关于向控股股东借款暨关联交易的公告	2022 年 11 月 30 日	巨潮资讯网
2022 年第四次临时股东大会决议公告	2022 年 12 月 16 日	巨潮资讯网

十五、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在重大托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在重大承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在重大租赁情况。

2、重大担保

适用 不适用

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
苏州宏景置业有限公司	2018 年 09 月 12 日	24,000	2018 年 12 月 26 日	23,000	连带责任保证			5 年	否	否

武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	2019年04月27日	20,000	2019年07月29日	20,000	连带责任保证			5年	否	否
福建南山纵横投资发展有限公司	2020年04月30日	70,000	2020年09月03日	70,000	连带责任保证			6年	否	否
深圳市赤湾房地产开发有限公司	2020年04月30日	48,737.26	2021年04月15日	48,737.26	连带责任保证			8年	否	否
深圳市赤湾房地产开发有限公司	2020年04月30日	20,392.16	2021年04月15日	20,392.16	连带责任保证			9年	否	否
苏州卓煌置业有限公司	2021年07月15日	16,500	2021年09月23日	9,840	连带责任保证			3年	否	否
苏州悦贵房地产开发有限公司	2021年07月15日	50,000	2022年01月18日	28,000	连带责任保证			6年	否	否
苏州美赛房地产有限公司	2021年07月15日	32,000	2021年09月16日	16,000	连带责任保证			6年	否	否
武汉南山华中投资发展有限公司	2021年07月15日	120,000	2021年09月09日	120,000	连带责任保证			6年	否	否
武汉合跃建设发展有限公司	2021年10月30日	115,000	2022年03月21日	63,750	连带责任保证			6年	否	否
无锡三奚置业有限公司	2022年01月06日	5,100	2022年05月18日	5,100	连带责任保证			6年	否	否
上海深渝实业发展有限公司	2022年01月06日	50,000								
上海招南实业发展有限公司	2022年01月06日	105,000								
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	2022年04月28日	12,000								
武汉南山华中投资发展有限公司	2022年04月28日	51,000								
武汉合跃建设发展有限公司	2022年04月28日	65,000								
南通世茂翊信房地产开发有限公司	2022年04月28日	20,000								

福建光洋投资发展有限公司	2022年04月28日	76,500								
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）		384,600		报告期内对外担保实际发生额合计（A2）		96,850				
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		804,319.42		报告期末实际对外担保余额合计（A4）		424,819.42				
公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
华南建材（深圳）有限公司	2018年03月31日	10,000	2019年04月24日	0	连带责任保证			3年	是	否
宝湾物流控股有限公司	2019年04月27日	220,000	2019年08月20日	0	连带责任保证			3年	是	否
宝湾物流控股有限公司	2019年04月27日	220,000	2019年11月06日	80,000	连带责任保证			6年	否	否
宝湾物流控股有限公司	2019年04月27日	220,000	2019年11月15日	10,000	连带责任保证			4年	否	否
宝湾物流控股有限公司	2019年04月27日	220,000	2020年01月22日	20,000	连带责任保证			4年	否	否
华南建材（深圳）有限公司	2020年04月30日	8,000	2020年07月02日	8,000	连带责任保证			3年	否	否
安徽赤湾东方智慧物流港开发有限公司	2020年04月30日	15,000	2020年09月30日	15,000	连带责任保证			11年	否	否
重庆南山汽车运动文化有限公司	2020年04月30日	8,100	2020年12月21日	8,100	连带责任保证			12年	否	否
宝湾商业保理有限公司	2021年04月09日	10,000	2021年06月23日	10,000	连带责任保证			3年	否	否
重庆香云置业有限公司	2021年04月09日	80,000	2021年08月17日	80,000	连带责任保证			6年	否	否
宝湾商业保理有限公司	2021年04月09日	5,500	2021年11月10日	5,500	连带责任保证			3年	否	否
宝湾产城科技发展（南京）有限公司	2021年04月09日	21,000	2021年10月15日	21,000	连带责任保证			8年	否	否

深圳市雅致国际发展有限公司	2021年04月09日	1,221.58	2021年11月24日	0				6个月	是	否
深圳市雅致国际发展有限公司	2021年04月09日	3,734.62	2021年11月26日	0				6个月	是	否
成都赤湾国际油气基地有限公司	2021年04月09日	12,000	2021年12月28日	12,000	连带责任保证			18年	否	否
深圳市雅致国际发展有限公司	2021年04月09日	1,562.23	2022年01月16日	0				4个月	是	否
宝湾产城科技发展（马鞍山）有限公司	2021年04月09日	5,700	2022年04月28日	5,700	连带责任保证			10年	否	否
深圳市雅致国际发展有限公司	2022年01月06日	675.34	2022年03月09日	0				2个月	是	否
深圳市雅致国际发展有限公司	2022年01月06日	1,221.58	2022年05月24日	0				6个月	是	否
华南建材（深圳）有限公司	2022年01月06日	5,000	2022年05月31日	5,000	连带责任保证			3年	否	否
重庆香云置业有限公司	2022年04月28日	28,000	2022年09月16日	28,000	连带责任保证			6年	否	否
深圳市雅致国际发展有限公司	2022年04月28日	252.9	2022年09月28日	252.9	一般保证			23个月	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）			300,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）					38,952.9
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）			569,600		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）					308,552.9
子公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
武汉盘龙南山房地产有限公司	2017年10月26日	30,000	2018年05月03日	30,000	连带责任保证			5年	否	否

合肥南山新展房地产有限公司	2017年10月26日	34,000	2018年04月20日	34,000	连带责任保证			5年	否	否
合肥南山美食公园投资有限公司	2018年03月31日	10,000	2018年08月31日	10,000	连带责任保证			7年	否	否
青岛胶州宝湾国际物流有限公司		9,000	2018年08月31日	9,000	连带责任保证			10年	否	否
南通锡通宝湾物流有限公司		4,000	2018年07月03日	0	连带责任保证			4年	是	否
四川广汉宝湾国际物流有限公司	2019年04月27日	32,000	2019年11月27日	31,200	连带责任保证			17年	否	否
苏州南山新阳房地产开发有限公司	2019年04月27日	100,000	2019年08月14日	100,000	连带责任保证			7年	否	否
长沙麓泽房地产有限公司	2018年09月12日	120,000	2019年06月19日	120,000	连带责任保证			6年	否	否
苏州南山新程房地产开发有限公司	2018年09月12日	140,000	2019年06月20日	134,000	连带责任保证			7年	否	否
深南（无锡）车联网有限公司	2019年12月07日	150,000	2020年01月15日	144,000	连带责任保证			7年	否	否
云南滇中宝湾物流有限公司	2019年12月07日	11,000	2020年06月03日	10,700	连带责任保证			13年	否	否
西安宝湾国际物流有限公司	2019年12月07日	18,000	2020年06月04日	18,000	连带责任保证			13年	否	否
长沙望城宝湾物流有限公司	2019年12月07日	12,000	2020年06月16日	12,000	连带责任保证			12年	否	否
武汉青山宝湾国际物流有限公司	2019年12月07日	30,000	2020年06月19日	30,000	连带责任保证			13年	否	否
南通旭南房地产开发有限公司	2020年04月30日	47,250	2020年08月21日	47,250	连带责任保证			5年	否	否
长沙雨花宝湾物流有限公司	2020年04月30日	18,000	2020年09月08日	18,000	连带责任保证			13年	否	否
昆山宝湾国际物流有限公司	2020年04月30日	7,200	2020年09月10日	7,200	连带责任保证			6年	否	否

武汉南控 房地产开发 有限公司	2020年04 月30日	70,000	2020年09 月07日	70,000	连带责 任保证		5年	否	否
淮安宝湾 国际物流 有限公司	2020年04 月30日	11,000	2020年09 月25日	11,000	连带责 任保证		15年	否	否
武汉南控 房地产开发 有限公司	2020年04 月30日	20,000	2020年12 月18日	20,000	连带责 任保证		5年	否	否
武汉南控 房地产开发 有限公司	2020年04 月30日	45,000	2021年01 月04日	45,000	连带责 任保证		6年	否	否
武汉南控 房地产开发 有限公司	2020年04 月30日	30,000	2021年01 月19日	30,000	连带责 任保证		6年	否	否
宁波宝湾 国际物流 有限公司	2020年04 月30日	40,000	2021年02 月22日	40,000	连带责 任保证		10年	否	否
武汉南控 房地产开发 有限公司	2020年04 月30日	60,000	2021年03 月30日	60,000	连带责 任保证		6年	否	否
苏州许茂 置业有限 公司	2020年04 月30日	74,175.75	2021年05 月07日	74,175.75	连带责 任保证		5年	否	否
漳州宝湾 国际物流 有限公司	2020年04 月30日	30,000	2021年03 月03日	30,000	连带责 任保证		13年	否	否
成都南横 置业有限 公司	2020年04 月30日	81,000	2021年05 月14日	81,000	连带责 任保证		6年	否	否
苏州茂越 置业有限 公司	2021年04 月09日	80,000	2021年05 月25日	80,000	连带责 任保证		6年	否	否
四川广汉 宝湾国际 物流有限 公司	2021年04 月09日	30,000	2021年05 月28日	30,000	连带责 任保证		18年	否	否
佛山三水 宝湾物流 有限公司	2021年04 月09日	25,000	2021年05 月28日	25,000	连带责 任保证		11年	否	否
宝湾物流 合肥新站 有限公司	2021年04 月09日	9,500	2021年07 月27日	9,500	连带责 任保证		11年	否	否
浙江余姚 宝湾国际 物流有限 公司	2021年04 月09日	46,000	2021年09 月01日	46,000	连带责 任保证		12年	否	否
天津滨港 宝湾国际 物流有限 公司	2021年04 月09日	22,300	2021年09 月22日	22,300	连带责 任保证		13年	否	否

东莞市维 兴实业有 限公司	2021年04 月09日	100,000	2021年09 月02日	100,000	连带责 任保证		6年	否	否
成都南横 置业有限 公司	2021年04 月09日	50,000	2021年12 月16日	50,000	连带责 任保证		6年	否	否
南通南展 房地产开发 有限公司	2021年04 月09日	108,000	2022年01 月01日	108,000	连带责 任保证		6年	否	否
武汉山屹 建设发展 有限公司	2022年01 月06日	25,000	2022年01 月25日	25,000	连带责 任保证		6年	否	否
东莞市维 盛实业投 资有限公 司	2022年01 月06日	25,000	2022年02 月11日	25,000	连带责 任保证		6年	否	否
武汉山屹 建设发展 有限公司	2022年01 月06日	5,000	2022年05 月07日	5,000	连带责 任保证		6年	否	否
武汉山峻 建设发展 有限公司	2022年01 月06日	80,000	2022年06 月06日	80,000	连带责 任保证		6年	否	否
中晖维宏 实业有限 公司	2022年01 月06日	90,000	2022年06 月06日	90,000	连带责 任保证		6年	否	否
成都青白 江宝湾供 应链管理 有限公司	2022年04 月28日	30,000	2022年06 月09日	30,000	连带责 任保证		18年	否	否
宝湾物流 肥东有限 公司	2022年04 月28日	11,000	2022年06 月09日	11,000	连带责 任保证		11年	否	否
宝湾物流 控股有限 公司	2022年04 月28日	50,000	2022年06 月08日	50,000	连带责 任保证		3年	否	否
江门市宝 鹤物流有 限公司	2022年04 月28日	2,000	2022年06 月20日	2,000	一般保 证		9个月	否	否
上海快仓 供应链科 技有限公 司	2022年04 月28日	35,000	2022年07 月07日	35,000	连带责 任保证		18年	否	否
佛山南海 宝湾物流 有限公司	2022年04 月28日	105,000	2022年08 月24日	105,000	连带责 任保证		17年	否	否
四川南兴 恒置业有 限公司	2022年04 月28日	28,000	2022年10 月28日	28,000	连带责 任保证		6年	否	否
江苏宝湾 国际物流 有限公司	2022年04 月28日	50,000	2022年12 月26日	50,000	连带责 任保证		17年	否	否
报告期内审批对子公司 担保额度合计（C1）			500,000		报告期内对子公司担 保实际发生额合计 （C2）				644,000

报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)	2,079,325.75	报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)	2,223,325.75
公司担保总额（即前三大项的合计）			
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)	1,184,600	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)	779,802.9
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	3,453,245.17	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)	2,956,698.07
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例	289.15%		
其中：			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)	0		
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额 (E)	2,242,508.07		
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)	0		
上述三项担保金额合计 (D+E+F)	2,242,508.07		
对未到期担保合同，报告期内发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明（如有）	无		
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）	无		

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

十七、公司子公司重大事项

适用 不适用

1、关于控股子公司申请发行中期票据事项

经公司第六届董事会第八次会议及 2020 年度股东大会审议通过，公司同意控股子公司宝湾物流向中国银行间市场交易商协会申请注册发行总额不超过人民币 15 亿元的中期票据。2021 年 10 月，宝湾物流收到中国银行间市场交易商协会下发的《接受注册通知书》（中市协注[2021]MTN856 号），同意接受宝湾物流中期票据注册。2022 年 3 月，宝湾物流成功发行了宝湾物流控股有限公司 2022 年度第一期中期票据，发行额度为 5 亿元。2022 年 8 月，宝湾物流成功发行了宝湾物流控股有限公司 2022 年度第二期中期票据，发行额度为 5 亿元。2023 年 3 月，宝湾物流成功发行了宝湾物流控股有限公司 2023 年度第一期中期票据，发行额度为 5 亿元。具体内容详见 2021 年 4 月 23 日、2021 年 5 月 15 日、2021 年 10 月 22 日、2022 年 3 月 14 日、2022 年 8 月 17 日及 2023 年 3 月 16 日公司在《证券时报》和巨潮资讯网上披露的相关公告。

经公司第六届董事会第二十一次会议及 2022 年第四次临时股东大会审议通过，公司同意控股子公司宝湾物流向中国银行间市场交易商协会申请注册发行总额不超过人民币 20 亿元的中期票据。具体内容详见 2022 年 11 月 30 日及 2022 年 12 月 16 日公司在《证券时报》和巨潮资讯网上披露的相关公告。

2、关于全资子公司参与香港联交所上市公司中国核能科技定向增发的事项

经公司第六届董事会第十三次会议审议通过，公司同意全资子公司雅致国际（香港）有限公司通过参与香港联交所上市公司中国核能科技集团有限公司（证券代码：00611.hk，简称“中国核能科技”）定向增发，以每股 0.882 港元认购 538,942,750 股股份获得其发行后 29.1% 的股权。2022 年 4 月，中国核能科技非公开发行股份事项获得国务院国有资产监督管理委员会批复。2022 年 5 月，雅致国际（香港）有限公司参与中国核能科技定向增发事项已完成认购股份的交割。具体内容详见 2021 年 11 月 15 日、2022 年 1 月 1 日、2022 年 2 月 26 日、2022 年 4 月 11 日及 2022 年 5 月 11 日公司在《证券时报》和巨潮资讯网上披露的相关公告。

3、关于控股子公司开展基础设施公募 REITs 运作的事项

为了进一步拓宽融资渠道，盘活物流园不动产，优化宝湾物流商业模式，完善“募投建管退”的全流程资产管理能力，经公司第六届董事会第十七次会议及 2022 年第二次临时股东大会审议通过，公司同意控股子公司宝湾物流控股有限公司以天津宝湾国际物流有限公司持有的天津宝湾物流园、廊坊宝湾国际物流有限公司持有的廊坊宝湾物流园、南京宝湾国际物流有限公司持有的南京空港宝湾物流园、嘉兴宝湾物流有限公司持有的嘉兴宝湾物流园作为底层基础设施项目，发行公开募集基础设施领域不动产投资信托基金。具体内容详见公司于 2022 年 8 月 13 日及 2022 年 8 月 30 日在《证券时报》和巨潮资讯网上披露的相关公告。

4、关于全资子公司申请发行公司债券的事项

为进一步拓宽融资渠道，降低融资成本，优化融资结构，经公司第六届董事会第十九次会议及 2022 年第三次临时股东大会审议通过，公司同意全资子公司南山地产面向专业投资者公开发行总额不超过人民币 20 亿元的公司债券。2023 年 4 月，南山地产收到中国证监会下发的批复文件（证监许可[2023]687 号），同意南山地产向专业投资者公开发行面额不超过 20 亿元公司债券的注册申请，具体内容详见公司于 2022 年 10 月 11 日、2022 年 10 月 27 日及 2023 年 4 月 8 日在《证券时报》和巨潮资讯网上披露的相关公告。

第七节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	1,369,633,224	50.58%				20,000	20,000	1,369,653,224	50.58%
1、国有法人持股	1,369,235,649	50.57%						1,369,235,649	50.57%
2、其他内资持股	397,575	0.01%				20,000	20,000	417,575	0.01%
其中：境内自然人持股	397,575	0.01%				20,000	20,000	417,575	0.01%
二、无限售条件股份	1,338,149,289	49.42%				-20,000	-20,000	1,338,129,289	49.42%
人民币普通股	1,338,149,289	49.42%				-20,000	-20,000	1,338,129,289	49.42%
三、股份总数	2,707,782,513	100.00%						2,707,782,513	100.00%

股份变动的原因

适用 不适用

报告期内境内自然人所持限售股份增加主要是由于离任高管股份锁定所致。

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

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

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

单位：股

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

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	54,489	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	58,714	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
中国南山开发（集团）股份有限公司	暂未分类的国有法人	57.99%	1,570,139,538		1,369,235,649	200,903,889		
赤晓企业有限公司	境内非国有法人	10.45%	282,880,000			282,880,000		
香港中央结算有限公司	境外法人	1.52%	41,136,389	31,006,839		41,136,389		
中信证券股份有限公司	国有法人	0.31%	8,328,248	8,328,139		8,328,248		
俞志翔	境内自然人	0.24%	6,618,715			6,618,715		
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.21%	5,766,700	3,352,000		5,766,700		
华泰证券股份有限公司	国有法人	0.19%	5,071,812	4,765,143		5,071,812		
缪翬	境内自然人	0.19%	5,041,600	-168,400		5,041,600		
众安在线财产保险股份有限公司—自有资金	其他	0.17%	4,548,000	4,548,000		4,548,000		
国泰君安证券股份有限公司	国有法人	0.17%	4,513,769	4,513,769		4,513,769		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	无							

上述股东关联关系或一致行动的说明	中国南山开发（集团）股份有限公司直接持有赤晓企业有限公司 100%股份。除此之外，本公司未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东之间是否属于一致行动人。		
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不适用		
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）（参见注 10）	无		
前 10 名无限售条件股东持股情况			
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
赤晓企业有限公司	282,880,000	人民币普通股	282,880,000
中国南山开发（集团）股份有限公司	200,903,889	人民币普通股	200,903,889
香港中央结算有限公司	41,136,389	人民币普通股	41,136,389
中信证券股份有限公司	8,328,248	人民币普通股	8,328,248
俞志翔	6,618,715	人民币普通股	6,618,715
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	5,766,700	人民币普通股	5,766,700
华泰证券股份有限公司	5,071,812	人民币普通股	5,071,812
缪翠	5,041,600	人民币普通股	5,041,600
众安在线财产保险股份有限公司－自有资金	4,548,000	人民币普通股	4,548,000
国泰君安证券股份有限公司	4,513,769	人民币普通股	4,513,769
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	中国南山开发（集团）股份有限公司直接持有赤晓企业有限公司 100%股份。除此之外，本公司未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东之间是否属于一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	股东俞志翔通过信用账户持有公司 6,618,715 股股份；股东缪翠通过信用账户持有公司 3,000,000 股股份。		

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

是 否

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

2、公司控股股东情况

控股股东性质：控股主体性质不明确

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
中国南山开发（集团）股份有限公司	杨国林	1982年09月28日	91440300618832976D	土地开发，发展港口运输，相应发展工业、商业和旅游业；运输设备租赁服务；供应链管理服务；仓储服务。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	不适用			

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：境内其他机构

实际控制人类型：法人

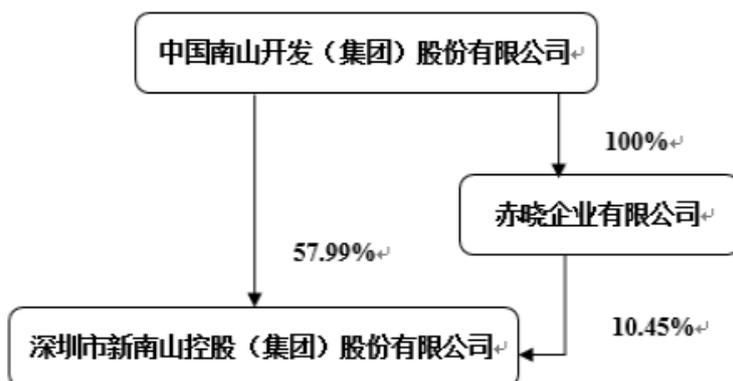
实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
中国南山开发（集团）股份有限公司	杨国林	1982年09月28日	91440300618832976D	土地开发，发展港口运输，相应发展工业、商业和旅游业；运输设备租赁服务；供应链管理服务；仓储服务。
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	不适用			

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%

适用 不适用

5、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

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

6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价交易方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第九节 债券相关情况

适用 不适用

一、企业债券

适用 不适用

报告期公司不存在企业债券。

二、公司债券

适用 不适用

报告期公司不存在公司债券。

三、非金融企业债务融资工具

适用 不适用

1、非金融企业债务融资工具基本信息

单位：元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
宝湾物流控股有限公司2023年度第一期中期票据	23 宝湾物流 MTN001	102380457.IB	2023年03月08日	2023年03月10日	2026年03月10日	500,000,000.00	3.63%	每12个月付息一次，到期还本	银行间市场
宝湾物流控股有限公司2022年度第二期中期票据	22 宝湾物流 MTN002	102281765.IB	2022年08月10日	2022年08月12日	2025年08月12日	500,000,000.00	3.02%	每12个月付息一次，到期还本	银行间市场
宝湾物流控股有限公司2022年度第一期中期票据	22 宝湾物流 MTN001	102280496.IB	2022年03月09日	2022年03月11日	2025年03月11日	500,000,000.00	3.40%	每12个月付息一次，到期还本	银行间市场
宝湾物流控股有限公司2021年度第一期中期票据	21 宝湾物流 MTN001	102100210.IB	2021年01月27日	2021年01月29日	2024年01月29日	500,000,000.00	4.13%	每12个月付息一次，到期还本	银行间市场

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
宝湾物流控股有限公司2020年度第一期资产支持票据优先级	20 宝湾物流 ABN001 优先	08200016 9.IB	2020年04月13日	2020年04月15日	2038年04月15日	1,311,000,000.00	3.17%	每6个月付息一次，到期还本	银行间市场
宝湾物流控股有限公司2020年度第一期资产支持票据次级	20 宝湾物流 ABN001 次	08200017 0.IB	2020年04月13日	2020年04月15日	2038年04月15日	70,000,000.00	-	到期一次还本付息	银行间市场

逾期未偿还债券

适用 不适用

2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

3、中介机构的情况

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
宝湾物流控股有限公司2023年度第一期中期票据	存续期管理机构：招商银行股份有限公司	深圳市深南大道7088号招商银行大厦	无	陈妮娜、甘亚雯	0755-88023593
	评级机构：联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦17层(100022)	无	高维蔚	010-85679696-8727
宝湾物流控股有限公司2022年度第二期中期票据	存续期管理机构：招商银行股份有限公司	深圳市深南大道7088号招商银行大厦	无	陈妮娜、甘亚雯	0755-88023593
	评级机构：联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦17层(100022)	无	高维蔚	010-85679696-8727
宝湾物流控股有限公司2022年度第一期中期票据	存续期管理机构：招商银行股份有限公司	深圳市深南大道7088号招商银行大厦	无	陈妮娜、甘亚雯	0755-88023593
	评级机构：联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦17层(100022)	无	高维蔚	010-85679696-8727
宝湾物流控股有限公司2021年度第一期中期票据	存续期管理机构：招商银行股份有限公司	深圳市深南大道7088号招商银行大厦	无	陈妮娜、甘亚雯	0755-88023593
	评级机构：联合	北京市朝阳区建	无	高维蔚	010-85679696-

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
	资信评估股份有限公司	国门外大街 2 号 PICC 大厦 17 层 (100022)			8727
宝湾物流控股有限公司 2020 年度 第一期资产支持 票据优先级、次 级	发行载体管理机构：建信信托有 限责任公司	北京市西城区闹 市口大街 1 号院 4 号楼 10 层	无	王澄	010-83142285
	评级机构：中诚 信国际信用评级 有限责任公司	北京市东城区朝 阳门内大街南竹 杆胡同 2 号银河 SOHO 6 号楼	无	杨威	010-66428877-361
	会计师事务所： 安永华明会计 师事务所（特殊普 通合伙）	北京市东城区东 长安街 1 号东方 广场安永大楼 17 层 01-12 室	李贇、张永坤	李贇	0755-25028311

报告期内上述机构是否发生变化

是 否

4、募集资金使用情况

单位：元

债券项目名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账 户运作情况（如 有）	募集资金违 规使用的整 改情况（如 有）	是否与募集说明 书承诺的用途、 使用计划及其他 约定一致
宝湾物流控股有 限公司 2023 年度 第一期中期票据	500,000,000.00	500,000,000.00	0.00	正常	无	是
宝湾物流控股有 限公司 2022 年度 第二期中期票据	500,000,000.00	500,000,000.00	0.00	正常	无	是
宝湾物流控股有 限公司 2022 年度 第一期中期票据	500,000,000.00	500,000,000.00	0.00	正常	无	是
宝湾物流控股有 限公司 2021 年度 第一期中期票据	500,000,000.00	500,000,000.00	0.00	正常	无	是
宝湾物流控股有 限公司 2020 年度 第一期资产支持 票据优先级	1,311,000,000.00	1,311,000,000.00	0.00	不适用	无	是
宝湾物流控股有 限公司 2020 年度 第一期资产支持 票据次级	70,000,000.00	70,000,000.00	0.00	不适用	无	是

募集资金用于建设项目

适用 不适用

公司报告期内变更上述债券募集资金用途

适用 不适用

5、报告期内信用评级结果调整情况

适用 不适用

6、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行情况和变化情况及对债券投资者权益的影响□适用 不适用**四、可转换公司债券**□适用 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%□适用 不适用**六、报告期末除债券外的有息债务逾期情况**□适用 不适用**七、报告期内是否有违反规章制度的情况**□是 否**八、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标**

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	1.2218	1.2355	-1.11%
资产负债率	73.72%	75.30%	减少 1.58 个百分点
速动比率	0.4311	0.5722	-24.66%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
扣除非经常性损益后净利润	57,697.12	53,296.95	8.26%
EBITDA 全部债务比	10.96%	10.86%	增加 0.1 个百分点
利息保障倍数	1.22	1.28	-4.69%
现金利息保障倍数	-1.29	2.54	-150.79%
EBITDA 利息保障倍数	1.81	1.78	1.69%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2023 年 04 月 27 日
审计机构名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	安永华明（2023）审字第 61243319_G09 号
注册会计师姓名	钟晔、王士杰

审计报告正文

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 2022 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2022 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 2022 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2022 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。

三、关键审计事项

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

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

关键审计事项:	该事项在审计中是如何应对:
<p>土地增值税的计提</p> <p>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 2022 年度转回土地增值税人民币 57,804,522.67 元，占税前利润总额的 5.00%。由于土地增值税的计提金额对财务报表的重要性，且管理层作出估算时涉及较多的估计和判断，因此我们认为该事项为关键审计事项。</p> <p>参阅财务报表附注五、40.重大会计判断和估计，附注七、30.应交税费和 48.税金及附加。</p>	<p>我们在审计过程中对土地增值税的计提执行了以下程序：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 评价管理层与计量预计的土地增值税相关的关键内部控制的设计和运行有效性； 2) 利用本所内部税务专家的工作，评价南山控股于 2022 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； 3) 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； 4) 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； 5) 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。

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>2022 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 23,875,761,569.50 元，占该集团流动资产的比例为 63.31%，相应的存货跌价准备为人民币 129,222,227.13 元。房地产业务存货按照成本与可变现净值孰低计量。</p> <p>确定房地产业务存货的可变现净值涉及包括对估计售价、估计的销售费用以及相关税费，以及在开发物业至完工时估计将要发生的成本作出的重大会计估计。鉴于房地产业务存货的账面金额重大，以及所作出的重大会计估计，因此我们认为该事项是关键审计事项。</p> <p>参阅财务报表附注五、40.重大会计判断和估计，附注七、8.存货和 57.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) 评价管理层与编制和监督管理预算及预测各房地产业务存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性； 2) 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； 3) 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； 4) 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； 5) 将在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。

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。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对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。

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。

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：钟晔
（项目合伙人）

中国注册会计师：王士杰

中国 北京

2023 年 4 月 27 日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

2022 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日	2022 年 1 月 1 日
流动资产：		
货币资金	5,995,881,352.42	9,919,926,721.72
结算备付金	0.00	0.00
拆出资金	0.00	0.00
交易性金融资产	14,570,739.73	242,281,200.00
衍生金融资产	0.00	0.00
应收票据	1,786,785.51	27,996,477.35
应收账款	869,621,033.33	804,919,952.09
应收款项融资	10,670,096.07	10,815,043.62
预付款项	263,679,654.62	482,102,204.85
应收保费	0.00	0.00
应收分保账款	0.00	0.00
应收分保合同准备金	0.00	0.00
其他应收款	3,884,209,414.51	5,924,094,812.49
其中：应收利息	0.00	0.00
应收股利	87,651,664.06	87,651,664.06
买入返售金融资产	0.00	0.00
存货	24,139,743,576.33	22,470,311,776.31
合同资产	140,162,023.26	0.00
持有待售资产	0.00	0.00
一年内到期的非流动资产	15,114,855.04	7,606,857.60
其他流动资产	2,375,036,419.19	2,864,935,588.10
流动资产合计	37,710,475,950.01	42,754,990,634.13
非流动资产：		
发放贷款和垫款	0.00	0.00
债权投资	0.00	0.00
其他债权投资	0.00	0.00
长期应收款	8,298,899.91	15,661,274.09
长期股权投资	4,802,249,634.55	3,468,348,003.54
其他权益工具投资	0.00	0.00
其他非流动金融资产	0.00	14,360,739.73
投资性房地产	9,276,027,699.70	7,317,703,858.81
固定资产	4,954,628,448.81	4,357,994,459.05
在建工程	4,679,465,058.07	4,947,949,935.26

项目	2022 年 12 月 31 日	2022 年 1 月 1 日
生产性生物资产	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00
使用权资产	217,403,667.64	232,023,324.03
无形资产	6,498,492,098.08	5,921,568,372.77
开发支出	0.00	0.00
商誉	11,133,118.55	11,133,118.55
长期待摊费用	62,590,546.55	76,461,460.69
递延所得税资产	267,623,329.46	427,441,434.54
其他非流动资产	850,978,915.80	1,700,572,287.60
非流动资产合计	31,628,891,417.12	28,491,218,268.66
资产总计	69,339,367,367.13	71,246,208,902.79
流动负债：		
短期借款	1,684,804,052.35	1,060,375,231.81
向中央银行借款	0.00	0.00
拆入资金	0.00	0.00
交易性金融负债	0.00	0.00
衍生金融负债	0.00	0.00
应付票据	70,476,564.44	148,072,417.30
应付账款	4,063,743,800.67	4,016,282,968.45
预收款项	28,230,691.87	7,888,043.60
合同负债	7,229,774,445.31	10,214,779,271.89
卖出回购金融资产款	0.00	0.00
吸收存款及同业存放	0.00	0.00
代理买卖证券款	0.00	0.00
代理承销证券款	0.00	0.00
应付职工薪酬	201,287,899.42	168,488,311.33
应交税费	375,807,891.63	1,244,873,443.57
其他应付款	6,308,796,638.65	6,664,014,545.97
其中：应付利息	0.00	0.00
应付股利	12,704,349.55	2,965,699.14
应付手续费及佣金	0.00	0.00
应付分保账款	0.00	0.00
持有待售负债	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	5,754,706,311.86	6,206,307,157.51
其他流动负债	5,143,500,277.70	4,874,472,998.41
流动负债合计	30,861,128,573.90	34,605,554,389.84
非流动负债：		
保险合同准备金	0.00	0.00
长期借款	15,618,690,748.77	14,342,581,968.38
应付债券	1,500,000,000.00	1,808,609,351.53
其中：优先股	0.00	0.00

项目	2022 年 12 月 31 日	2022 年 1 月 1 日
永续债	0.00	0.00
租赁负债	177,012,722.68	189,154,770.17
长期应付款	3,162,963.90	3,162,963.90
长期应付职工薪酬	0.00	0.00
预计负债	2,850,000.00	875,683.19
递延收益	385,438,981.35	364,010,999.09
递延所得税负债	421,141,870.44	431,499,093.26
其他非流动负债	2,144,430,868.49	1,904,598,228.39
非流动负债合计	20,252,728,155.63	19,044,493,057.91
负债合计	51,113,856,729.53	53,650,047,447.75
所有者权益：		
股本	2,707,782,513.00	2,707,782,513.00
其他权益工具	0.00	0.00
其中：优先股	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00
资本公积	1,945,592,727.92	1,949,417,765.66
减：库存股	0.00	0.00
其他综合收益	-13,756,205.67	728,467.20
专项储备	3,740,745.65	3,982,062.09
盈余公积	343,528,008.22	334,023,724.87
一般风险准备	0.00	0.00
未分配利润	5,238,460,653.52	4,567,498,535.20
归属于母公司所有者权益合计	10,225,348,442.64	9,563,433,068.02
少数股东权益	8,000,162,194.96	8,032,728,387.02
所有者权益合计	18,225,510,637.60	17,596,161,455.04
负债和所有者权益总计	69,339,367,367.13	71,246,208,902.79

法定代表人：王世云

主管会计工作负责人：沈启盟

会计机构负责人：胡永涛

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日	2022 年 1 月 1 日
流动资产：		
货币资金	321,370,812.08	3,105,732,243.58
交易性金融资产	0.00	0.00
衍生金融资产	0.00	0.00
应收票据	0.00	
应收账款	14,311,077.78	16,794,254.06
应收款项融资		
预付款项	1,154,907.28	1,160,947.32
其他应收款	7,431,463,727.19	3,906,227,349.26
其中：应收利息	0.00	0.00
应收股利	535,606,282.50	354,547,123.81
存货	30,000,335.70	31,390,921.98
合同资产	0.00	0.00

项目	2022年12月31日	2022年1月1日
持有待售资产	0.00	0.00
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00
其他流动资产	2,472,222.36	3,058,895.83
流动资产合计	7,800,773,082.39	7,064,364,612.03
非流动资产：		
债权投资	0.00	0.00
其他债权投资	0.00	0.00
长期应收款	0.00	0.00
长期股权投资	12,061,479,891.30	12,039,125,431.19
其他权益工具投资	0.00	0.00
其他非流动金融资产	0.00	0.00
投资性房地产	12,645,307.64	13,307,176.57
固定资产	12,656,187.11	14,829,241.13
在建工程	0.00	0.00
生产性生物资产	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00
使用权资产	143,908,127.88	149,354,010.69
无形资产	92,602,045.07	97,151,031.01
开发支出	0.00	0.00
商誉	0.00	0.00
长期待摊费用	1,817,957.10	3,048,915.30
递延所得税资产	0.00	0.00
其他非流动资产	21,537,925.69	13,833,896.51
非流动资产合计	12,346,647,441.79	12,330,649,702.40
资产总计	20,147,420,524.18	19,395,014,314.43
流动负债：		
短期借款	750,882,291.66	750,996,875.01
交易性金融负债	0.00	0.00
衍生金融负债	0.00	0.00
应付票据	0.00	0.00
应付账款	496,926.52	1,915,988.93
预收款项	0.00	
合同负债		1,191,712.05
应付职工薪酬	31,941,044.83	24,856,156.09
应交税费	1,201,297.46	8,883,839.11
其他应付款	3,975,740,070.04	3,534,962,390.14
其中：应付利息	0.00	0.00
应付股利	0.00	0.00
持有待售负债	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	1,818,195,754.42	2,227,763,094.60
其他流动负债	2,315,933,723.47	1,925,389,928.13

项目	2022 年 12 月 31 日	2022 年 1 月 1 日
流动负债合计	8,894,391,108.40	8,475,959,984.06
非流动负债：		
长期借款	3,818,129,166.75	3,634,064,973.22
应付债券	0.00	0.00
其中：优先股	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00
租赁负债	135,448,633.44	136,790,317.36
长期应付款	0.00	0.00
长期应付职工薪酬	0.00	0.00
预计负债	0.00	0.00
递延收益	363,816.90	376,807.62
递延所得税负债	0.00	0.00
其他非流动负债	1,107,924,857.10	1,047,575,359.31
非流动负债合计	5,061,866,474.19	4,818,807,457.51
负债合计	13,956,257,582.59	13,294,767,441.57
所有者权益：		
股本	2,707,782,513.00	2,707,782,513.00
其他权益工具	0.00	0.00
其中：优先股	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00
资本公积	3,095,621,778.03	3,099,748,542.79
减：库存股	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	
专项储备	0.00	0.00
盈余公积	216,704,451.75	207,200,168.40
未分配利润	171,054,198.81	85,515,648.67
所有者权益合计	6,191,162,941.59	6,100,246,872.86
负债和所有者权益总计	20,147,420,524.18	19,395,014,314.43

3、合并利润表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	12,150,412,791.52	11,180,201,472.16
其中：营业收入	12,150,412,791.52	11,180,201,472.16
利息收入	0.00	0.00
已赚保费	0.00	0.00
手续费及佣金收入	0.00	0.00
二、营业总成本	11,866,620,241.23	10,849,476,674.61
其中：营业成本	9,807,759,469.86	8,837,916,763.69
利息支出	0.00	0.00
手续费及佣金支出	0.00	0.00
退保金	0.00	0.00
赔付支出净额	0.00	0.00
提取保险责任合同准备金净额	0.00	0.00

项目	2022 年度	2021 年度
保单红利支出	0.00	0.00
分保费用	0.00	0.00
税金及附加	173,346,994.58	268,484,182.06
销售费用	327,278,590.90	300,743,944.87
管理费用	941,752,261.76	856,601,995.32
研发费用	60,293,726.52	40,043,864.71
财务费用	556,189,197.61	545,685,923.96
其中：利息费用	661,747,603.61	661,852,954.57
利息收入	119,939,352.82	140,228,026.11
加：其他收益	61,877,407.83	25,780,268.64
投资收益（损失以“-”号填列）	939,652,382.21	773,971,992.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	788,970,261.46	73,960,615.31
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	0.00	0.00
汇兑收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	210,000.00	402,287.91
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-43,480,626.76	-111,133,590.78
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-131,991,147.81	-8,137,387.98
资产处置收益（损失以“-”号填列）	850,329.93	98,476,004.52
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,110,910,895.69	1,110,084,371.93
加：营业外收入	68,477,154.41	78,431,115.01
减：营业外支出	22,625,029.44	6,606,623.15
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,156,763,020.66	1,181,908,863.79
减：所得税费用	375,278,753.24	245,100,316.86
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	781,484,267.42	936,808,546.93
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	781,484,267.42	936,808,546.93
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	0.00	0.00
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润	680,466,401.67	975,967,158.05
2.少数股东损益	101,017,865.75	-39,158,611.12
六、其他综合收益的税后净额	-14,484,672.87	11,337.53
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-14,484,672.87	11,337.53
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00
1.重新计量设定受益计划变动额	0.00	0.00
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	0.00	0.00
3.其他权益工具投资公允价值变动	0.00	0.00
4.企业自身信用风险公允价值变动	0.00	0.00
5.其他	0.00	0.00
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-14,484,672.87	11,337.53
1.权益法下可转损益的其他综合收益	0.00	0.00
2.其他债权投资公允价值变动	0.00	0.00
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	0.00	0.00
4.其他债权投资信用减值准备	0.00	0.00
5.现金流量套期储备	0.00	0.00

项目	2022 年度	2021 年度
6.外币财务报表折算差额	-14,478,219.62	0.00
7.其他	-6,453.25	11,337.53
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	0.00	0.00
七、综合收益总额	766,999,594.55	936,819,884.46
归属于母公司所有者的综合收益总额	665,981,728.80	975,978,495.58
归属于少数股东的综合收益总额	101,017,865.75	-39,158,611.12
八、每股收益		
（一）基本每股收益	0.25	0.36
（二）稀释每股收益	0.25	0.36

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

法定代表人：王世云

主管会计工作负责人：沈启盟

会计机构负责人：胡永涛

4、母公司利润表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
一、营业收入	53,797,443.64	279,929,017.79
减：营业成本	28,102,501.04	111,325,067.75
税金及附加	1,093,306.51	4,733,992.65
销售费用	48,282.53	52,200.47
管理费用	103,025,985.70	95,429,146.24
研发费用	0.00	0.00
财务费用	201,275,008.01	194,972,428.70
其中：利息费用	420,140,897.56	437,651,049.92
利息收入	233,446,636.93	255,895,450.59
加：其他收益	3,458,284.38	597,653.67
投资收益（损失以“-”号填列）	376,491,022.82	75,642,055.58
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	40,884,740.31	37,656,619.30
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	861,634.75	187,848.57
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-6,000,000.00	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	401.76	95,704,934.53
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	95,063,703.56	45,548,674.33
加：营业外收入	0.34	5,319,624.23
减：营业外支出	20,870.41	557,777.02
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	95,042,833.49	50,310,521.54
减：所得税费用	0.00	0.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	95,042,833.49	50,310,521.54
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	95,042,833.49	50,310,521.54
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	0.00	0.00
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00
1.重新计量设定受益计划变动额	0.00	0.00

项目	2022 年度	2021 年度
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	0.00	0.00
3.其他权益工具投资公允价值变动	0.00	0.00
4.企业自身信用风险公允价值变动	0.00	0.00
5.其他	0.00	0.00
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00
1.权益法下可转损益的其他综合收益	0.00	0.00
2.其他债权投资公允价值变动	0.00	0.00
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	0.00	0.00
4.其他债权投资信用减值准备	0.00	0.00
5.现金流量套期储备	0.00	0.00
6.外币财务报表折算差额	0.00	0.00
7.其他	0.00	0.00
六、综合收益总额	95,042,833.49	50,310,521.54
七、每股收益		
(一) 基本每股收益	0	0
(二) 稀释每股收益	0	0

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	10,295,519,509.37	18,800,728,732.56
客户存款和同业存放款项净增加额	0.00	0.00
向中央银行借款净增加额	0.00	0.00
向其他金融机构拆入资金净增加额	0.00	0.00
收到原保险合同保费取得的现金	0.00	0.00
收到再保业务现金净额	0.00	0.00
保户储金及投资款净增加额	0.00	0.00
收取利息、手续费及佣金的现金	0.00	0.00
拆入资金净增加额	0.00	0.00
回购业务资金净增加额	0.00	0.00
代理买卖证券收到的现金净额	0.00	0.00
收到的税费返还	658,166,729.97	247,332,550.86
收到其他与经营活动有关的现金	1,534,706,152.16	858,081,557.08
经营活动现金流入小计	12,488,392,391.50	19,906,142,840.50
购买商品、接受劳务支付的现金	10,627,995,771.12	12,705,229,746.07
客户贷款及垫款净增加额	0.00	0.00
存放中央银行和同业款项净增加额	0.00	0.00
支付原保险合同赔付款项的现金	0.00	0.00
拆出资金净增加额	0.00	0.00
支付利息、手续费及佣金的现金	0.00	0.00
支付保单红利的现金	0.00	0.00
支付给职工以及为职工支付的现金	1,025,153,143.00	959,278,915.74
支付的各项税费	1,769,395,680.81	1,620,776,410.19
支付其他与经营活动有关的现金	1,322,733,382.41	1,608,760,017.53
经营活动现金流出小计	14,745,277,977.34	16,894,045,089.53
经营活动产生的现金流量净额	-2,256,885,585.84	3,012,097,750.97
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,167,004,907.66	134,442,880.78

项目	2022 年度	2021 年度
取得投资收益收到的现金	168,040,493.45	93,652,950.67
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,059,024.86	455,748,221.53
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	83,476,992.33	
收到其他与投资活动有关的现金	2,147,220,051.90	1,047,403,396.73
投资活动现金流入小计	3,566,801,470.20	1,731,247,449.71
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,870,237,970.99	4,238,168,652.96
投资支付的现金	1,383,534,812.75	2,548,026,805.12
质押贷款净增加额	0.00	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	199,846,438.94
支付其他与投资活动有关的现金	833,068,699.24	5,040,933,795.02
投资活动现金流出小计	6,086,841,482.98	12,026,975,692.04
投资活动产生的现金流量净额	-2,520,040,012.78	-10,295,728,242.33
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	5,323,637.60	3,589,340,608.08
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	5,323,637.60	3,589,340,608.08
取得借款收到的现金	16,479,113,378.71	17,642,019,199.98
收到其他与筹资活动有关的现金	951,524,768.42	5,202,562,806.46
筹资活动现金流入小计	17,435,961,784.73	26,433,922,614.52
偿还债务支付的现金	14,358,198,891.03	13,965,338,795.88
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,571,103,103.80	1,812,962,324.12
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	128,409,541.21	111,731,154.45
支付其他与筹资活动有关的现金	773,587,392.84	1,531,323,156.36
筹资活动现金流出小计	16,702,889,387.67	17,309,624,276.36
筹资活动产生的现金流量净额	733,072,397.06	9,124,298,338.16
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	19,944,421.58	-1,517,002.03
五、现金及现金等价物净增加额	-4,023,908,779.98	1,839,150,844.77
加：期初现金及现金等价物余额	9,883,056,041.01	8,043,905,196.24
六、期末现金及现金等价物余额	5,859,147,261.03	9,883,056,041.01

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	53,976,386.79	107,564,796.45
收到的税费返还	285,063.58	105,033.70
收到其他与经营活动有关的现金	23,606,270.05	18,947,362.90
经营活动现金流入小计	77,867,720.42	126,617,193.05
购买商品、接受劳务支付的现金	25,443,547.63	36,287,283.65
支付给职工以及为职工支付的现金	69,340,539.23	49,633,883.98
支付的各项税费	14,459,555.41	19,270,637.38
支付其他与经营活动有关的现金	27,560,467.15	90,927,007.29
经营活动现金流出小计	136,804,109.42	196,118,812.30
经营活动产生的现金流量净额	-58,936,389.00	-69,501,619.25
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	0.00	0.00
取得投资收益收到的现金	174,547,123.81	157,536,728.62
处置固定资产、无形资产和其他长	605.28	404,617,787.45

项目	2022 年度	2021 年度
期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	833,174,053.91	5,079,397,817.50
投资活动现金流入小计	1,007,721,783.00	5,641,552,333.57
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19,063,578.04	14,370,489.69
投资支付的现金	10,000,000.00	3,181,769,258.82
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	4,479,302,000.00	2,250,500,000.00
投资活动现金流出小计	4,508,365,578.04	5,446,639,748.51
投资活动产生的现金流量净额	-3,500,643,795.04	194,912,585.06
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	0.00	0.00
取得借款收到的现金	2,981,168,918.03	8,919,769,258.82
收到其他与筹资活动有关的现金	500,000,000.00	500,000,000.00
筹资活动现金流入小计	3,481,168,918.03	9,419,769,258.82
偿还债务支付的现金	2,266,677,525.00	6,048,923,035.75
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	438,260,557.38	679,440,913.00
支付其他与筹资活动有关的现金	1,012,083.11	7,536,600.00
筹资活动现金流出小计	2,705,950,165.49	6,735,900,548.75
筹资活动产生的现金流量净额	775,218,752.54	2,683,868,710.07
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	-2,784,361,431.50	2,809,279,675.88
加：期初现金及现金等价物余额	3,105,732,243.58	296,452,567.70
六、期末现金及现金等价物余额	321,370,812.08	3,105,732,243.58

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2022 年度														少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益															
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计			
优先股		永续债	其他													
一、上年期末余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	1,949,417,765.66	0.00	728,467.20	3,982,062.09	334,023,724.87	0.00	4,567,498,535.20	0.00	9,563,433,068.02	8,032,728,387.02	17,596,161,455.04	
加：会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
同一控制下企业合并	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
二、本年期初余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	1,949,417,765.66	0.00	728,467.20	3,982,062.09	334,023,724.87	0.00	4,567,498,535.20	0.00	9,563,433,068.02	8,032,728,387.02	17,596,161,455.04	
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	-3,825,037.74	0.00	-14,484,672.87	-241,316.44	9,504,283.35	0.00	670,962,118.32	0.00	661,915,374.62	-32,566,192.06	629,349,182.56	
（一）综合收益总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-14,484,672.87	0.00	0.00	0.00	680,466,401.67	0.00	665,981,728.80	101,017,865.75	766,999,594.55	
（二）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	-3,825,037.74	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-3,825,037.74	5,006,768.43	1,181,730.69	

1. 所有者投入的普通股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,324,960.00	5,324,960.00
2. 其他权益工具持有者投入资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额	0.00	0.00	0.00	0.00	-3,825,037.74	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-3,825,037.74	-318,191.57	-4,143,229.31
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-32,154,763.08		-32,154,763.08
（三）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9,504,283.35	0.00	-9,504,283.35	0.00			-138,148,191.62	-138,148,191.62
1. 提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9,504,283.35	0.00	-9,504,283.35	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 提取一般风险准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 对所有者（或股东）的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		-138,148,191.62	-138,148,191.62
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（四）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 盈余公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 盈余公积弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

4. 设定受益计划变动额结转留存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5. 其他综合收益结转留存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（五）专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-241,316.44	0.00	0.00	0.00	0.00	-241,316.44	-442,634.62	-683,951.06
1. 本期提取	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,149,500.88	0.00	0.00	0.00	0.00	1,149,500.88	0.00	1,149,500.88
2. 本期使用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-1,390,817.32	0.00	0.00	0.00	0.00	-1,390,817.32	-442,634.62	-1,833,451.94
（六）其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、本期期末余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	1,945,592,727.92	0.00	-13,756,205.67	3,740,745.65	343,528,008.22	0.00	5,238,460,653.52	0.00	10,225,348,442.64	8,000,162,194.96	18,225,510,637.60

上期金额

单位：元

项目	2021 年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
优先股		永续债	其他												
一、上年期末余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	2,567,899,285.13	0.00	717,129.67	4,697,666.90	328,992,672.72	0.00	3,875,896,129.27	0.00	9,485,985,396.69	2,406,248,240.01	11,892,233,636.70
加：会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
同一控制下企业合并	0.00	0.00	0.00	0.00	306,122,400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-8,555,448.67	0.00	297,566,951.33	285,664,366.60	583,231,317.93
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、本年期初余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	2,874,021,685.13	0.00	717,129.67	4,697,666.90	328,992,672.72	0.00	3,867,340,680.60	0.00	9,783,552,348.02	2,691,912,606.61	12,475,464,954.63
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	-924,603,919.47	0.00	11,337.53	-715,604.81	5,031,052.15	0.00	700,157,854.60	0.00	-220,119,280.00	5,340,815,780.41	5,120,696,500.41
（一）综合收益总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11,337.53	0.00	0.00	0.00	975,967,158.05	0.00	975,978,495.58	-39,158,611.12	936,819,884.46
（二）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	-924,603,919.47	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-924,603,919.47	5,382,872,164.51	4,458,268,245.04

1. 所有者投入的普通股	0.00	0.00	0.00	0.00	611,173,554.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	611,173,554.50	2,924,212,725.63	3,535,386,280.13
2. 其他权益工具持有者投入资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	700,000,000.00	700,000,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额	0.00	0.00	0.00	0.00	8,413,508.71	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8,413,508.71	738,666.10	9,152,174.81
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	-1,544,190,982.68	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-1,544,190,982.68	1,757,920,772.78	213,729,790.10
（三）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,031,052.15	0.00	-275,809,303.45	0.00	-270,778,251.30	-2,965,699.14	-273,743,950.44
1. 提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,031,052.15	0.00	-5,031,052.15	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 提取一般风险准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 对所有者（或股东）的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-270,778,251.30	0.00	-270,778,251.30	-2,965,699.14	-273,743,950.44
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（四）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 盈余公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

3. 盈余公积弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5. 其他综合收益结转留存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（五）专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-715,604.81	0.00	0.00	0.00	0.00	-715,604.81	67,926.16	-647,678.65	
1. 本期提取	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,527,516.04	0.00	0.00	0.00	0.00	1,527,516.04	152,521.68	1,680,037.72	
2. 本期使用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-2,243,120.85	0.00	0.00	0.00	0.00	-2,243,120.85	-84,595.52	-2,327,716.37	
（六）其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、本期期末余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	1,949,417,765.66	0.00	728,467.20	3,982,062.09	334,023,724.87	0.00	4,567,498,535.20	0.00	9,563,433,068.02	8,032,728,387.02	17,596,161,455.04	

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2022 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	3,099,748,542.79	0.00	0.00	0.00	207,200,168.40	85,515,648.67	0.00	6,100,246,872.86
加：会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、本年期初余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	3,099,748,542.79	0.00	0.00	0.00	207,200,168.40	85,515,648.67	0.00	6,100,246,872.86
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	-4,126,764.76	0.00	0.00	0.00	9,504,283.35	85,538,550.14	0.00	90,916,068.73
（一）综合收益总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	95,042,833.49	0.00	95,042,833.49
（二）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	-4,126,764.76	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-4,126,764.76
1. 所有者投入的普通股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 其他权益工具持有者投入资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额	0.00	0.00	0.00	0.00	-4,126,764.76	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-4,126,764.76
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（三）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9,504,283.35	-9,504,283.35	0.00	0.00

1. 提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9,504,283.35	-9,504,283.35	0.00	0.00
2. 对所有者（或股东）的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（四）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 盈余公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 盈余公积弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5. 其他综合收益结转留存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（五）专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 本期提取	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 本期使用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（六）其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、本期期末余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	3,095,621,778.03	0.00	0.00	0.00	0.00	216,704,451.75	171,054,198.81	0.00	6,191,162,941.59

上期金额

单位：元

项目	2021 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	4,312,270,349.09	0.00		0.00	202,169,116.25	311,014,430.58	0.00	7,533,236,408.92
加：会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、本年期初余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	4,312,270,349.09	0.00		0.00	202,169,116.25	311,014,430.58	0.00	7,533,236,408.92
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	-1,212,521,806.30	0.00		0.00	5,031,052.15	-225,498,781.91	0.00	-1,432,989,536.06
（一）综合收益总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	50,310,521.54	0.00	50,310,521.54
（二）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	-1,212,521,806.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-1,212,521,806.30
1. 所有者投入的普通股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 其他权益工具持有者投入资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额	0.00	0.00	0.00	0.00	9,152,174.81	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9,152,174.81
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	-1,221,673,981.11	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-1,221,673,981.11
（三）利润分	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,031,052.15	-275,809,303.45	0.00	-270,778,251.30

配												
1. 提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,031,052.15	-5,031,052.15	0.00	0.00
2. 对所有者（或股东）的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-270,778,251.30	0.00	-270,778,251.30
3. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（四）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 盈余公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 盈余公积弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5. 其他综合收益结转留存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（五）专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 本期提取	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 本期使用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（六）其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、本期期末余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	3,099,748,542.79	0.00		0.00	207,200,168.40	85,515,648.67	0.00	6,100,246,872.86

三、公司基本情况

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

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

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

本财务报表业经本公司董事会于 2023 年 4 月 27 日决议批准报出。

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

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

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

2、持续经营

本财务报表以持续经营为基础列报。

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本公司及本集团 2022 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 2022 年 12 月 31 日的财务状况以及 2022 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 2022 年 1 月 1 日起至 2022 年 12 月 31 日止 12 个月期间（以下统称“2022 年度”）。

3、营业周期

本集团营业周期为 12 个月。

4、记账本位币

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

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

同一控制下企业合并

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

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

非同一控制下企业合并

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

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

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

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

6、合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及全部子公司的财务报表。子公司，是指被本公司控制的主体（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，其余部分仍冲减少数股东权益。

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

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

一直存在。

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

不丧失控制权情况下，少数股东权益发生变化作为权益性交易。

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

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

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

8、现金及现金等价物的确定标准

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

9、外币业务和外币报表折算

本集团对于发生的外币交易，将外币金额折算为记账本位币金额。

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

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

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

10、金融工具

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

金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

(1) 收取金融资产现金流量的权利届满；

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

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

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

金融资产分类和计量

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

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

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

金融资产的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的债务工具投资

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

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

金融负债分类和计量

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价

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

以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

金融资产减值

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

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

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

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

关于本集团对信用风险显著增加判断标准、已发生信用减值资产的定义等披露参见附注八、3。

本集团计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额、货币时间价值，以及在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

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

金融工具抵销

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

金融资产转移

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

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

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

11、应收票据

参见第十节附注五、10、金融工具。

12、应收账款

参见第十节附注五、10、金融工具。

13、应收款项融资

参见第十节附注五、10、金融工具。

14、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法
参见第十节附注五、10、金融工具。

15、存货

存货包括原材料、在产品、产成品、周转材料、开发成本、开发产品等。

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

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

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

存货的盘存制度采用永续盘存制。

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

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

归类为流动资产的合同履约成本列示于存货。

16、合同资产

本集团根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本集团将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

合同资产是指已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。

参见第十节附注五、36、收入。

17、合同成本

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

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

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

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

（2）该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；

（3）该成本预期能够收回。

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

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

- （1）企业因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；
- （2）为转让该相关商品估计将要发生的成本。

18、债权投资

参见第十节附注五、10、金融工具。

19、其他债权投资

参见第十节附注五、10、金融工具。

20、长期应收款

参见第十节附注五、10、金融工具。

21、长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

22、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

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

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

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

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

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

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

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

23、固定资产

（1）确认条件

固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时计入当期损益。

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。

（2）折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	5-50 年	5.00%	1.90-19.00%
经营租赁集成房屋构件	年限平均法	2-10 年	5.00-10.00%	9.00-47.50%
机器设备	年限平均法	3-20 年	5.00-10.00%	4.50-31.67%
运输设备	年限平均法	3-14 年	5.00-10.00%	6.43-31.67%
电子及其他设备	年限平均法	3-10 年	5.00-10.00%	9.00-31.67%
港务设施	年限平均法	50 年	5.00%	1.90%

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

24、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产或投资性房地产。

25、借款费用

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

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

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

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

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

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

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

26、使用权资产

在租赁期开始日，本集团将其可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，按照成本进行初始计量。使用权资产成本包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；承租人发生的初始直接费用；承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本集团因租赁付款额变动重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。本集团后续采用年限平均法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本集团在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

27、无形资产

（1）计价方法、使用寿命、减值测试

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

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

各项无形资产的使用寿命如下：

	使用寿命
土地使用权	40-50年
软件及其他	3-10年

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

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

（2）内部研究开发支出会计政策

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

28、长期资产减值

对除存货、与合同成本有关的资产、递延所得税、金融资产外的资产减值，按以下方法确定：于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试；对因企业合并所形成的商誉和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少于每年末进行减值测试。

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

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

29、长期待摊费用

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

30、合同负债

本集团根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本集团将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

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

31、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（2）离职后福利的会计处理方法

本集团的职工参加由当地政府管理的养老保险和失业保险，还参加了企业年金，相应支出在发生时计入相关资产成本或当期损益。

（3）辞退福利的会计处理方法

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

32、租赁负债

在租赁期开始日，本集团将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。租赁付款额包括固定付款额及实质固定付款额扣除租赁激励后的金额、取决于指数或比率的可变租赁付款额、根据担保余值预计应支付的款项，还包括购买选择权的行权价格或行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是本集团合理确定将行使该选择

权或租赁期反映出本集团将行使终止租赁选择权。

在计算租赁付款额的现值时，本集团采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。本集团按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。

租赁期开始日后，本集团确认利息时增加租赁负债的账面金额，支付租赁付款额时减少租赁负债的账面金额。当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

33、预计负债

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

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

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

34、股份支付

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

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

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

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

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

35、优先股、永续债等其他金融工具

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

子公司发行的该等权益工具列报为少数股东权益。

36、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

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

销售商品合同

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

提供服务合同

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

建造合同

本集团与客户之间的建造合同通常包含钢结构制造履约义务，由于客户能够控制本集团履约过程中的在建资产，本集团将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本集团按照投入法，根据发生的成本确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

重大融资成分

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

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

37、政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的，作为与资产相关的政府补助；政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的作为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益，但按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益，相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

38、递延所得税资产/递延所得税负债

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

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

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

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

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

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

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

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

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

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

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

39、租赁

(1) 经营租赁的会计处理方法

作为承租人

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

作为出租人

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

(2) 融资租赁的会计处理方法

作为承租人

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

作为出租人

在租赁期开始日，本集团对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本集团对应收融资租赁款进行初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和，包括初始直接费用。本集团按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本集团取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

40、其他重要的会计政策和会计估计

利润分配

本公司的现金股利，于股东大会批准后确认为负债。

安全生产费

按照规定提取的安全生产费，计入相关产品的成本或当期损益，同时计入专项储备；使用时区分是否形成固定资产产

别进行处理：属于费用性支出的，直接冲减专项储备；形成固定资产的，归集所发生的支出，于达到预定可使用状态时确认固定资产，同时冲减等值专项储备并确认等值累计折旧。

公允价值计量

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

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

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

重大会计判断和估计

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

判断

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

经营租赁——作为出租人

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

折旧和摊销

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

业务模式

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

合同现金流量特征

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

估计的不确定性

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

金融工具减值

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

除金融资产之外的非流动资产减值(除商誉外)

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

递延所得税资产

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

存货跌价准备

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

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

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

土地增值税

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

承租人增量借款利率

对于无法确定租赁内含利率的租赁，本集团采用承租人增量借款利率作为折现率计算租赁付款额的现值。确定增量借款利率时，本集团根据所处经济环境，以可观察的利率作为确定增量借款利率的参考基础，在此基础上，根据自身情况、标的资产情况、租赁期和租赁负债金额等租赁业务具体情况对参考利率进行调整以得出适用的增量借款利率。

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	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	16%、10%、13%、9%、6%、5%、3%

	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。	1%、5%、7%
企业所得税	按应纳税所得额的 15%、16.5%、20%、25%计算企业所得税。	15%、16.5%、20%、25%
教育费附加	根据国家有关税务法规及当地有关规定，按实际缴纳的流转税的 3%的比例计缴教育费附加。	3%
地方教育费附加	根据国家有关税务法规及当地有关规定，按实际缴纳的流转税的 2%的比例计缴地方教育费附加。	2%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 10%-30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴。	1.2%、12%
土地增值税	以房地产销售收入扣除项目金额为计税依据，按照超率累进税率 30%-60%计缴。	30%-60%
个人所得税	根据国家有关税务法规，本集团支付予职工的所得额由本集团按超额累进税率代为扣缴所得税。	
契税	土地使用权及房屋受让金额的 3%-5%计缴。	3%-5%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
华南建材（深圳）有限公司	15%
常熟雅致模块化建筑有限公司	15%
深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	15%
漳州福美供应链管理有限公司	20%
惠州市南山物业管理有限公司	20%
宝湾融资租赁有限公司	20%
宝湾库迈（上海）信息技术有限公司	20%
成都龙泉宝湾国际物流有限公司	15%
成都新都宝湾国际物流有限公司	15%
贵阳双龙宝湾华业国际物流有限公司	15%
雅致国际（香港）有限公司	16.5%
宝湾物流（香港）有限公司	16.5%
中国汇通（香港）有限公司	16.5%

2、税收优惠

（1）增值税税收优惠

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

本集团下属宝湾物流控股有限公司（以下简称“宝湾物流”）及其子公司、深圳市赤湾物业管理有限公司及其子公司根据财政部、税务总局和海关总署公告[2019]年第 39 号《关于深化增值税改革有关政策的公告》以及财政部和税务总局公告[2022]年第 11 号《关于促进服务业领域困难行业纾困发展有关增值税政策的公告》的规定，自 2019 年 4 月 1 日至 2022 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：GR202144203821)，该高新技术企业资格有效期为 2021 年至 2024。按《中华人民共和国企业所得税法》和深圳市南山区地方税务局《税务事项通知书》(深地税南备字[2013]208 号)的有关规定享受企业所得税优惠政策，本年适用税率为 15%。

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

本集团下属深圳赤湾胜宝旺工程有限公司（以下简称“胜宝旺”）取得深圳市科技创新委员会、深圳市财政局、国家税务总局深圳市税务局联合颁发的高新技术企业证书（证书编号：GR202044201259），该高新技术企业资格有效期为 2020 年至 2023 年。按《中华人民共和国企业所得税法》的有关规定享受企业所得税优惠政策，本年适用税率为 15%。

本集团下属漳州福美供应链管理有限公司、惠州市南山物业管理有限公司、宝湾融资租赁有限公司和宝湾库迈（上海）信息技术有限公司，根据财税[2021]12 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 12.5% 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 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。

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

（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。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	27,284.11	75,737.93
银行存款	5,855,420,863.90	9,646,604,334.25
其他货币资金	140,433,204.41	273,246,649.54
合计	5,995,881,352.42	9,919,926,721.72
其中：存放在境外的款项总额	81,337,671.06	115,568,051.98
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	134,891,434.99	265,023,871.52

其他说明：

于 2022 年 12 月 31 日，本集团存放在本公司联营企业中开财务有限公司的货币资金为人民币 1,706,813,035.86 元(2021 年 12 月 31 日：人民币 5,670,429,449.91 元)。中开财务有限公司是一家经中国人民银行批准设立的金融机构。

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

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

注：于 2022 年 12 月 31 日，本集团银行存款余额为人民币 5,855,420,863.90 元（2021 年 12 月 31 日：人民币 9,646,604,334.25 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 917,748,870.99 元（2021 年 12 月 31 日：人民币 833,947,830.68 元）和计提的利息人民币 1,842,656.40 元（2021 年 12 月 31 日：人民币 3,624,031.17 元）。

2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	14,570,739.73	242,281,200.00
其中：		
结构性存款（注 1）	0.00	242,281,200.00
其他（注 2）	14,570,739.73	0.00
其中：		
合计	14,570,739.73	242,281,200.00

其他说明：

注 1：本集团投资的与特定标的（利率、汇率、指数等的波动或者某实体的信用情况）挂钩的嵌入金融衍生产品的存款，无固定收益率。

注 2：其他系宝湾控股认购的抵押贷款支持证券（CMBN）资金信托保障金。

3、应收票据

（1）应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	0.00	2,613,034.45
商业承兑票据	2,068,327.43	29,305,884.16
减：应收票据坏账准备	-281,541.92	-3,922,441.26
合计	1,786,785.51	27,996,477.35

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收票据	2,068,327.43	100.00%	281,541.92	13.61%	1,786,785.51	31,918,918.61	100.00%	3,922,441.26	12.29%	27,996,477.35
其中：										
合计	2,068,327.43		281,541.92		1,786,785.51	31,918,918.61		3,922,441.26		27,996,477.35

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

适用 不适用

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
2022 年	3,922,441.26	265,637.73	-3,906,537.07	0.00	0.00	281,541.92
合计	3,922,441.26	265,637.73	-3,906,537.07	0.00	0.00	281,541.92

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式
深圳雅致	-1,612,742.63	票据到期收到款
成都雅致	-1,018,479.83	票据到期收到款
廊坊雅致	-1,275,314.61	票据到期收到款
合计	-3,906,537.07	

(3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	14,890,037.22	0.00
商业承兑票据	0.00	1,100,000.00
合计	14,890,037.22	1,100,000.00

(4) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

单位：元

项目	期末转应收账款金额
商业承兑票据	2,900,000.00
合计	2,900,000.00

4、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	1,132,767,681.73	100%	263,146,648.40	23.23%	869,621,033.33	1,090,698,727.18	100%	285,778,775.09	26.20%	804,919,952.09
其中：										
按信用风险特征组合计提坏账准备	1,132,767,681.73	100%	263,146,648.40	23.23%	869,621,033.33	1,090,698,727.18	100%	285,778,775.09	26.20%	804,919,952.09
合计	1,132,767,681.73	100%	263,146,648.40	23.23%	869,621,033.33	1,090,698,727.18	100%	285,778,775.09	26.20%	804,919,952.09

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
按信用风险特征组合计提坏账准备	1,132,767,681.73	263,146,648.40	23.23%
合计	1,132,767,681.73	263,146,648.40	

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

□适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1年以内（含1年）	585,365,122.25
1至2年	98,363,962.69
2至3年	28,929,839.32
3年以上	420,108,757.47
3至4年	420,108,757.47
合计	1,132,767,681.73

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
坏账准备	285,778,775.09	10,661,774.48	-33,293,901.17	0.00	0.00	263,146,648.40
合计	285,778,775.09	10,661,774.48	-33,293,901.17	0.00	0.00	263,146,648.40

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	258,471,084.51	22.82%	49,507,823.40
第二名	47,011,787.34	4.15%	0.00
第三名	60,088,368.63	5.30%	32,161,905.61
第四名	22,299,617.41	1.97%	22,299,617.41
第五名	20,581,066.00	1.81%	308,715.99
合计	408,451,923.89	36.05%	

5、应收款项融资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收票据融资	10,670,096.07	10,815,043.62
合计	10,670,096.07	10,815,043.62

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

适用 不适用

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

适用 不适用

其他说明：

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

6、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	181,312,072.86	68.76%	476,036,386.04	98.74%
1 至 2 年	78,480,658.84	29.76%	2,671,886.21	0.55%
2 至 3 年	1,400,224.35	0.53%	1,229,597.96	0.26%
3 年以上	2,486,698.57	0.95%	2,164,334.64	0.45%
合计	263,679,654.62		482,102,204.85	

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

于 2022 年 12 月 31 日，本集团账龄超过 1 年且金额重要的预付款项为本集团预付贵阳市公共资源交易中心贵阳科技产业新城一期项目的土地款人民币 73,850,000.00 元（2021 年 12 月 31 日：无），土地尚未达到交付条件，本集团正在积极有序推进相关工作。

（2）按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

于 2022 年 12 月 31 日，本集团预付账款前五名合计数为人民币 173,910,983.72 元（2021 年 12 月 31 日：人民币 421,523,856.94 元），占预付账款年末数合计数的比例为 65.96%（2021 年 12 月 31 日：87.43%）。

7、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	0.00	0.00
应收股利	87,651,664.06	87,651,664.06
其他应收款	3,796,557,750.45	5,836,443,148.43
合计	3,884,209,414.51	5,924,094,812.49

（1）应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
福建南山纵横投资发展有限公司	87,651,664.06	87,651,664.06
合计	87,651,664.06	87,651,664.06

2) 坏账准备计提情况

适用 不适用

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

（3）其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
关联方往来款	3,461,928,990.72	4,600,331,402.43
押金及保证金	113,077,782.83	209,111,156.45
往来款	216,630,702.64	162,465,018.69
应收暂付款	30,924,543.13	860,167,218.62
备用金	2,625,264.29	2,869,910.59
其他	38,418,622.25	4,918,524.01
合计	3,863,605,905.86	5,839,863,230.79

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022 年 1 月 1 日余额	2,510,082.36		910,000.00	3,420,082.36
2022 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	244,694.61	64,828,281.34		65,072,975.95
本期转回	-1,222,292.80			-1,222,292.80
其他变动	-222,610.10			-222,610.10
2022 年 12 月 31 日余额	1,309,874.07	64,828,281.34	910,000.00	67,048,155.41

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□适用 □不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	519,355,858.12
1 至 2 年	2,558,123,505.23
2 至 3 年	374,879,987.94
3 年以上	411,246,554.57
3 至 4 年	411,246,554.57
合计	3,863,605,905.86

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
坏账准备	3,420,082.36	65,072,975.95	-1,222,292.80	-222,610.10	0.00	67,048,155.41
合计	3,420,082.36	65,072,975.95	-1,222,292.80	-222,610.10	0.00	67,048,155.41

4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	关联方往来款	2,454,130,902.38	1-2 年	63.52%	64,828,281.34
第二名	关联方往来款	345,970,589.16	1-3 年以上	8.95%	345,970.59
第三名	关联方往来款	331,500,000.00	3 年以上	8.58%	331,500.00
第四名	关联方往来款	98,084,000.00	1-2 年	2.54%	98,084.00
第五名	少数股东往来款	80,609,771.45	3 年以上	2.09%	80,609.77
合计		3,310,295,262.99		85.68%	65,684,445.70

8、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求
是

（1）存货分类

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求
按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准 备或合同履 约成本减值 准备	账面价值
开发成本	20,565,620,402.86	123,902,478.05	20,441,717,924.81	21,165,763,245.87		21,165,763,245.87
开发产品	3,439,363,393.77	5,319,749.08	3,434,043,644.69	1,011,332,889.12		1,011,332,889.12
原材料	109,146,212.81	1,983,833.09	107,162,379.72	112,886,700.01	1,217,184.47	111,669,515.54
在产品	59,546,752.65		59,546,752.65	63,927,454.18		63,927,454.18
产成品	98,131,606.61	4,097,494.21	94,034,112.40	119,580,790.04	6,248,036.50	113,332,753.54
周转材料	3,258,121.32	19,359.26	3,238,762.06	4,304,114.13	18,196.07	4,285,918.06
合计	24,275,066,490.02	135,322,913.69	24,139,743,576.33	22,477,795,193.35	7,483,417.04	22,470,311,776.31

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
南山·白鹤天池	2021年07月01日	2023年09月01日	3,520,000,000.00	500,294,449.41	0.00	0.00	329,162,654.42	829,457,103.83	68,764,336.92	34,721,168.05	其他
南山·梅溪一方	2018年12月		3,100,000,000.00	63,433,507.55	275,585,767.36	0.00	212,152,259.81	0.00	0.00	0.00	其他
南山·三食六巷	2016年01月01日		320,000,000.00	49,382,615.03	0.00	0.00	1,967,718.52	51,350,333.55	0.00	0.00	其他
南山国际社区二期	2016年06月01日		1,100,400,000.00	90,564,466.13	0.00	0.00	19,814.75	90,584,280.88	6,248,721.08	0.00	其他
武汉光谷自贸港	2017年11月01日		325,000,000.00	45,560,807.74	81,883,963.33	0.00	36,323,155.59	0.00	0.00	0.00	其他
南山·浒茂	2020年02月01日		2,391,658,800.00	1,782,003,813.21	1,973,931,130.96	0.00	191,927,317.75	0.00	0.00	20,679,166.66	其他
武汉·天樾	2020年08月01日		1,700,000,000.00	1,242,928,240.82	1,540,520,096.66	0.00	297,591,855.84	0.00	0.00	20,207,587.47	其他
武汉·光谷府	2019年10月01日		2,100,000,000.00	1,653,949,874.24	1,987,130,166.52	0.00	333,180,292.28	0.00	0.00	26,545,757.56	其他
成都·南山凌峯	2020年07月01日	2023年01月01日	4,637,000,000.00	2,114,888,837.06	0.00	0.00	833,211,451.76	2,948,100,288.82	79,005,075.77	49,323,268.03	其他
上海·虹桥领峯	2020年12月01日		4,231,147,800.00	3,123,818,929.24	3,393,795,688.10	82,498,606.35	352,475,365.21	0.00	0.00	0.00	其他
东莞南山	2021年03月01日		3,575,380,000.00	175,613,686.94	0.00	0.00	1,686,525.51	177,300,212.45	0.00	0.00	其他
南京·浦口智造园	2021年07月01日	2023年01月01日	400,000,000.00	23,881,810.82	0.00	0.00	75,496,222.12	99,378,032.94	2,038,195.34	2,038,195.34	其他
长三角国际影视中心	2020年09月01日	2023年08月01日	705,000,000.00	120,447,803.50	0.00	0.00	72,126,756.04	192,574,559.54	11,087,430.63	8,051,594.82	其他
重庆汽车公园	2020年11月01日	2024年01月01日	6,069,810,000.00	1,456,464,964.60	569,031,271.65	0.00	411,206,142.91	1,298,639,835.85	71,335,190.42	52,633,065.27	其他
海城锦	2015年04月01日	2024年12月01日	7,000,000,000.00	1,553,903,750.02	0.00	0.00	291,543,060.14	1,845,446,810.17	339,357,638.68	190,646,250.03	其他
苏州·越溪项目	2021年08月01日	2023年04月01日	1,956,920,000.00	1,376,357,022.61	0.00	0.00	198,354,866.27	1,574,711,888.88	73,839,177.82	41,326,066.69	其他

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
深圳·悦时光	2022年09月01日	2024年07月01日	1,844,160,000.00	1,065,115,904.00	0.00	0.00	99,135,920.34	1,164,251,824.34	37,171,624.98	33,198,177.77	其他
南通·湾玺壹号	2022年02月01日	2024年03月01日	1,224,810,000.00	402,263,393.94	0.00	0.00	162,671,654.52	564,935,048.46	47,184,052.77	42,787,383.32	其他
武汉·南山悦拾光	2022年03月01日	2024年04月01日	1,890,440,000.00	4,761,368.37	0.00	0.00	689,784,763.75	694,546,132.12	26,189,291.67	22,021,166.67	其他
武汉·南山樾府	2021年11月01日	2024年03月01日	1,152,904,000.00	783,635,250.84	0.00	0.00	105,806,734.55	889,441,985.39	18,378,038.89	13,154,302.78	其他
都江堰·观山樾府	2021年12月01日	2023年12月01日	1,156,200,000.00	349,878,694.73	0.00	0.00	144,085,284.73	493,963,979.46	10,942,400.17	8,116,605.09	其他
都江堰·南山府	2022年03月01日	2024年07月01日	1,800,000,000.00	684,325,769.71	0.00	0.00	92,865,457.86	777,191,227.57	21,993,964.78	18,062,275.20	其他
马鞍山·浦和智造园	2021年12月01日		121,410,000.00	29,808,777.61	107,317,931.58	0.00	77,509,153.97	0.00	0.00	760,509.63	其他
四河项目	2023年01月01日	2024年11月01日	1,500,000,000.00	521,192,617.10	0.00	0.00	5,438,433.01	526,631,050.11	0.00	0.00	其他
东莞·南山悦府	2021年10月01日	2023年07月01日	667,100,000.00	560,600,042.64	0.00	0.00	64,293,633.05	624,893,675.69	28,707,930.58	20,849,701.40	其他
东莞·南山府	2021年08月01日	2023年12月01日	2,049,540,000.00	1,380,268,358.83	0.00	0.00	204,570,500.19	1,584,838,859.02	123,418,317.72	81,137,584.42	其他
德阳科技岛	2022年12月01日	2023年12月01日	223,500,000.00	10,418,489.18	116,601,633.92	0.00	106,183,144.74	0.00	0.00	0.00	其他
巴南高端智能装备智造创新园	2022年09月01日	2023年11月01日	162,520,000.00	0.00	0.00	0.00	55,118,918.40	55,118,918.40	0.00	0.00	其他
上海·嘉荟领峯	2022年09月01日	2025年05月01日	2,450,000,000.00	0.00	0.00	0.00	1,475,130,040.48	1,475,130,040.48	15,896,166.66	15,896,166.66	其他
上海华漕项目	2022年12月01日	2025年07月01日	2,601,780,000.00	0.00	0.00	0.00	1,739,366,630.56	1,739,366,630.56	3,866,630.56	3,866,630.56	其他
成都·两河峰景花园	2022年08月01日	2024年08月01日	1,445,880,000.00	0.00	0.00	0.00	839,516,779.34	839,516,779.34	3,964,141.65	3,964,141.65	其他

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
顶山汉河一体化科技园	2022年10月01日	2024年06月01日	204,500,000.00	0.00	0.00	0.00	17,036,464.22	17,036,464.22	0.00	0.00	其他
贵阳科技产业新城一期	2022年02月01日		983,695,000.00	0.00	0.00	0.00	11,214,440.79	11,214,440.79	0.00	0.00	其他
合计	--	--	64,610,755,600.00	21,165,763,245.87	10,045,797,650.08	82,498,606.35	9,528,153,413.42	20,565,620,402.86	989,388,327.09	709,986,765.07	--

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
南山·白鹤天池	2021年09月01日	73,213,424.27	0.00	9,017,894.97	64,195,529.30	0.00	0.00
南山·维拉	2020年11月01日	4,813,865.65	0.00	0.00	4,813,865.65	0.00	0.00
南山·新程	2020年12月01日	103,551,782.18	0.00	98,643,525.30	4,908,256.88	326,132.29	0.00
南山·空港新城	2019年09月01日	73,575,537.45	0.00	21,812,932.11	51,762,605.34	0.00	0.00
南山·合肥新展	2020年08月01日	14,445,000.00	0.00	1,832,226.42	12,612,773.58	0.00	0.00
南山·梅溪一方	2022年12月01日	176,493,962.88	275,585,767.36	210,058,362.12	242,021,368.12	25,301,411.07	0.00
南山·枫桥	2021年04月01日	48,377,454.76	0.00	17,487,546.50	30,889,908.26	2,360,244.40	0.00
南山·旭南	2021年12月01日	25,596,330.28	0.00	11,752,293.58	13,844,036.70	0.00	0.00
南山·雨果	2015年12月01日	21,809,859.47	0.00		21,809,859.47	0.00	0.00
车联网小镇	2021年12月01日	313,466,269.04	0.00	118,057,106.37	195,409,162.67	9,232,940.32	0.00
海祥阁	2020年08月01日	33,222,148.86	0.00	28,274,421.57	4,947,727.29	455,648.56	0.00
德阳科技岛一、二期	2022年05月01日	122,767,254.28	116,601,633.92	103,931,877.14	135,437,011.06	0.00	0.00
上海·虹桥领峯	2022年12月01日	0.00	3,393,795,688.10	2,105,201,031.60	1,288,594,656.50	40,366,619.30	106,314,315.24
武汉光谷自贸港	2022年10月01日	0.00	81,883,963.33	6,397,225.78	75,486,737.55	0.00	0.00
南山·游茂	2022年09月01日	0.00	1,973,931,130.96	1,666,917,639.98	307,013,490.98	15,222,229.63	97,870,724.98
武汉·天樾	2022年12月01日	0.00	1,540,520,096.66	1,286,758,406.65	253,761,690.01	17,465,629.65	106,029,217.73
武汉·光谷府	2022年10月01日	0.00	1,987,130,166.52	1,620,139,858.92	366,990,307.60	24,108,755.59	130,540,874.00
重庆汽车公园	2022年12月01日	0.00	569,031,271.65	308,481,160.23	260,550,111.42	13,339,098.25	29,132,069.82
马鞍山·浦和智造园	2022年12月01日	0.00	107,317,931.58	3,003,636.19	104,314,295.39	739,224.33	760,509.63
合计	--	1,011,332,889.12	10,045,797,650.08	7,617,767,145.43	3,439,363,393.77	148,917,933.39	470,647,711.40

(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发成本		123,902,478.05	0.00	0.00	0.00	123,902,478.05	
开发产品		5,319,749.08	0.00	0.00	0.00	5,319,749.08	
原材料	1,217,184.47	876,377.09	0.00	109,728.47	0.00	1,983,833.09	
产成品	6,248,036.50	992,278.02	0.00	3,142,820.31	0.00	4,097,494.21	
周转材料	18,196.07	12,471.34	0.00	11,308.15	0.00	19,359.26	
合计	7,483,417.04	131,103,353.58	0.00	3,263,856.93	0.00	135,322,913.69	

(3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

于 2022 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 1,138,306,260.48 元（2021 年 12 月 31 日：人民币 805,823,728.55 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 3.70% 至 9.00%（2021 年：3.70% 至 9.00%）。

(4) 存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
存货-土地	3,703,413,997.51	3,649,921,098.38	房地产开发项目用于抵押借款。
合计	3,703,413,997.51	3,649,921,098.38	

9、合同资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
建造合同	140,162,023.26	0.00	140,162,023.26	0.00	0.00	0.00
合计	140,162,023.26	0.00	140,162,023.26	0.00	0.00	0.00

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

适用 不适用

10、一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期应收款	7,848,567.38	7,606,857.60
一年内到期的其他非流动资产	7,266,287.66	0.00
合计	15,114,855.04	7,606,857.60

11、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	13,862,802.43	39,846,015.32
待抵扣进项税额	721,106,025.32	901,022,719.29
预缴税费	1,052,084,150.70	943,444,387.42
债权投资（注）	587,983,440.74	980,622,466.07
合计	2,375,036,419.19	2,864,935,588.10

其他说明：

债权投资系应收联营公司的款项，详见第十节财务报告十二、6。

与合同成本有关的资产具体情况如下：

2022 年	上年年末及本年初余额	本年增加	本年摊销	计提减值	年末余额
合同取得成本	39,846,015.32	15,751,401.50	41,734,614.39	-	13,862,802.43
2021 年	上年年末及本年初余额	本年增加	本年摊销	计提减值	年末余额
合同取得成本	20,227,800.89	39,509,973.09	19,891,758.66	-	39,846,015.32

12、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款	16,533,607.44	386,140.15	16,147,467.29	23,590,348.92	322,217.23	23,268,131.69	
其中：未实现融资收益	1,057,319.68	0.00	1,057,319.68	2,096,241.15	0.00	2,096,241.15	
分期收款销售商品	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
分期收款提供劳务	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
减：一年内到期的融资租赁款	-8,125,714.29	-277,146.91	-7,848,567.38	-7,717,082.49	-110,224.89	-7,606,857.60	
合计	8,407,893.15	108,993.24	8,298,899.91	15,873,266.43	211,992.34	15,661,274.09	

坏账准备减值情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022 年 1 月 1 日余额	211,992.34			211,992.34
本期转回	-102,999.10			-102,999.10
2022 年 12 月 31 日余额	108,993.24			108,993.24

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

本集团长期应收款中融资租赁款的折现率为 4.5% 至 16.30%（2021 年 12 月 31 日：16.30%）。

于 2022 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 1,057,319.68 元（2021 年 12 月 31 日：人民币 2,096,241.15 元）。

13、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	本期增减变动								期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
武汉南山华中投资发展有限公司	116,064,474.14	0.00	0.00	-4,790,842.49	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	111,273,631.65	0.00
武汉光合运力体育发展有限责任公司	3,313,784.69	0.00	0.00	-616,958.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,696,826.39	0.00
福建南山纵横投资发展有限公司	131,706,656.88	0.00	0.00	-5,866,850.23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	125,839,806.65	0.00
深圳市中晖锦城实业有限公司	2,550,000.00	0.00	0.00	-177,723.23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,372,276.77	0.00
苏州造维餐饮文化发展有限公司	292,490.25	0.00	0.00	-292,490.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
无锡三翼置业有限公司	305,640,203.14	0.00	0.00	-7,931,139.54	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	297,709,063.60	0.00
华南艾摩珂海洋工程（上海）有限公司	4,224,329.24	0.00	0.00	-1,357,666.15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,866,663.09	0.00
广东家湾基础设施投资合伙企业（有限合伙）（注2）	0.00	101,500,000.00	0.00	-2,086,996.33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	99,413,003.67	0.00
南联壹号股权投资（丽水）合伙企业（有限合伙）（注3）	0.00	49,300,000.00	0.00	1,671,186.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	50,971,186.20	0.00
南控中联产业服务（丽水）合伙企业（有限合伙）	0.00	500,000.00	0.00	935,565.38	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,435,565.38	0.00
小计	563,791,938.34	151,300,000.00	0.00	-20,513,914.94	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	694,578,023.40	0.00
二、联营企业											
中开财务有限公司	373,305,077.62	0.00	0.00	40,884,740.32	0.00	0.00	20,000,000.00	0.00	0.00	394,189,817.94	0.00
苏州联鑫置业有限公司	9,468,736.34	0.00	0.00	4,401,166.52	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	13,869,902.86	0.00
苏州美赛房地产有限公司	90,143,365.91	0.00	0.00	-5,741,861.87	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	84,401,504.04	0.00
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	12,973,856.24	0.00	0.00	-9,233,818.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,740,038.21	0.00
苏州宏景置业有限公司	55,126,262.46	0.00	0.00	12,548,412.93	0.00	0.00	26,000,000.00	0.00	0.00	41,674,675.39	0.00
四川文轩宝湾供应链有限公司	41,839,445.03	0.00	0.00	1,034,590.00	0.00	0.00	800,000.00	0.00	0.00	42,074,035.03	0.00
中丹宝冷链物流（上海）有限公司	5,900,460.22	0.00	0.00	-263,003.55	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,637,456.67	0.00
资产支持专项计划权益级	150,000,000.00	0.00	0.00	9,851,930.10	0.00	0.00	9,851,930.10	0.00	0.00	150,000,000.00	0.00
武汉山恒建设发展有限公司（注	16,669,397.61	0.00	0.00	-7,860,089.40	0.00	0.00	0.00	0.00	-8,809,308.21	0.00	0.00

1)											
深圳市赤湾房地产开发有限公司（注1）	1,037,189,232.22	0.00	0.00	773,485,954.01	0.00	0.00	0.00	0.00	2,324,012.40	1,812,999,198.63	0.00
勇敢的心文旅发展（苏州）有限公司	2,013,736.75	0.00	0.00	-376,167.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,637,569.25	0.00
上海招南实业发展有限公司（注1）	662,815,650.00	23,184,350.00	0.00	-3,926,003.86	0.00	0.00	0.00	0.00	-12,784,312.29	669,289,683.85	0.00
苏州卓飞商务咨询有限公司（注1）	96,143,847.83	0.00	0.00	-1,813,589.99	0.00	0.00	0.00	0.00	-940,360.59	93,389,897.25	0.00
苏州相茂置业有限公司（注1）	45,174,481.91	0.00	0.00	-2,509,532.34	0.00	0.00	0.00	0.00	-4,873,704.31	37,791,245.26	0.00
苏州悦贵房地产开发有限公司（注1）	14,904,714.05	0.00	0.00	-5,817,196.61	0.00	0.00	0.00	0.00	-2,298,494.56	6,789,022.88	0.00
上海深渝实业发展有限公司（注1）	49,889,770.19	0.00	0.00	-3,457,592.31	0.00	0.00	0.00	0.00	-7,022,891.16	39,409,286.72	0.00
大别山毕昇康养（英山）有限责任公司（注1）	47,225,346.75	16,875,000.00	0.00	-6,892,653.04	0.00	-16,464.55	0.00	0.00	-57,625.93	57,133,603.23	0.00
上海茸映科技经营有限责任公司	390,261.84	0.00	0.00	-300,187.55	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	90,074.29	0.00
南通世茂翊信房地产开发有限公司	193,382,422.23	0.00	0.00	-710,911.47	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	192,671,510.76	0.00
宁波和崇房地产信息咨询有限公司（注1）	0.00	0.00	0.00	5,661,089.63	0.00	0.00	0.00	0.00	-5,661,089.63	0.00	0.00
深圳赤湾海洋石油工程有限公司（注4）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
中国核能科技集团有限公司（注5）	0.00	406,531,447.60	0.00	13,423,039.97	0.00	-14,478,219.62	0.00	0.00	0.00	405,476,267.91	0.00
扬州中南锦荣运营管理有限公司	0.00	3,602,170.00	0.00	-2,499,333.16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,102,836.84	0.00
无锡南山宏佳佳汇创业投资合伙企业（有限合伙）	0.00	37,500,000.00	0.00	-629,895.95	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	36,870,104.05	0.00
吉星宝湾（天津）投资有限公司	0.00	17,208,790.54	0.00	225,089.55	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17,433,880.09	0.00
小计	2,904,556,065.20	504,901,758.10	0.00	809,484,176.40	0.00	-14,494,684.17	56,651,930.10	0.00	-40,123,774.28	4,107,671,611.15	0.00
合计	3,468,348,003.54	656,201,758.10	0.00	788,970,261.46	0.00	-14,494,684.17	56,651,930.10	0.00	-40,123,774.28	4,802,249,634.55	0.00

其他说明：

注 1：其他变动系本集团与合营单位或联营单位发生交易，抵消未实现交易损益或转回以前年度抵消未实现交易损益所产生的影响。

注 2：本集团之子公司宝湾物流控股有限公司与南京宁华供应链管理有限公司、天津远见创新投资管理有限公司（以下简称“天津远见”）及海口远见共创一号基金（有限合伙）签订合作协议，共同注册成立广东家湾基础设施投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“广东家湾”）；合伙协议约定管委会由 5 人组成，本集团推荐 3 人，天津远见推荐 2 人，合伙事项决议由管委会五分之四及以上人数同意方可通过。故本集团与天津远见共同控制广东家湾，作为合营企业核算。

注 3：本集团之子公司深圳市南控智汇产业服务有限公司，与南控中联产业服务（丽水）合伙企业（有限合伙）（以下简称“中联”）及申万宏源集团股份有限公司（以下简称“申万宏源”）合作成立南联壹号股权投资（丽水）合伙企业（有限合伙）（以下简称“南联壹号”）。南联壹号投资委员会由 5 名成员组成，其中本集团推荐 2 名，中联推荐 2 名，申万宏源推荐 1 名，合伙事项需由投资委员会全体成员三分之二以上人数同意方可通过。故本集团与中联共同控制南联壹号，作为合营企业核算。

注 4：本年度，本集团联营公司深圳赤湾海洋石油工程有限公司已注销。

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

14、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
信托保障基金	0.00	14,360,739.73
合计	0.00	14,360,739.73

15、投资性房地产

（1）采用成本计量模式的投资性房地产

适用 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	8,181,422,368.14	0.00	0.00	8,181,422,368.14
2.本期增加金额	2,315,151,251.11	0.00	0.00	2,315,151,251.11
（1）外购	0.00	0.00	0.00	0.00
（2）存货\固定资产\在建工程转入（注 1）	1,763,323,760.10	0.00	0.00	1,763,323,760.10
（3）企业合并增加	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产转入（注 2）	159,555,166.40	0.00	0.00	159,555,166.40
无形资产转入（注 3）	239,520,593.65	0.00	0.00	239,520,593.65
本年收购子公司（注 4）	152,751,730.96	0.00	0.00	152,751,730.96
3.本期减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00
（1）处置	0.00	0.00	0.00	0.00
（2）其他转出	0.00	0.00	0.00	0.00
4.期末余额	10,496,573,619.25	0.00	0.00	10,496,573,619.25
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	863,718,509.33	0.00	0.00	863,718,509.33
2.本期增加金额	356,827,410.22	0.00	0.00	356,827,410.22
（1）计提或摊销	284,562,564.87	0.00	0.00	284,562,564.87

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
固定资产转入（注 2）	57,174,954.79	0.00	0.00	57,174,954.79
无形资产转入（注 3）	15,089,890.56	0.00	0.00	15,089,890.56
3.本期减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00
（1）处置	0.00	0.00	0.00	0.00
（2）其他转出	0.00	0.00	0.00	0.00
4.期末余额	1,220,545,919.55	0.00	0.00	1,220,545,919.55
三、减值准备				
1.期初余额	0.00	0.00	0.00	0.00
2.本期增加金额	0.00	0.00	0.00	0.00
（1）计提	0.00	0.00	0.00	0.00
3.本期减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00
（1）处置	0.00	0.00	0.00	0.00
（2）其他转出	0.00	0.00	0.00	0.00
4.期末余额	0.00	0.00	0.00	0.00
四、账面价值				
1.期末账面价值	9,276,027,699.70	0.00	0.00	9,276,027,699.70
2.期初账面价值	7,317,703,858.81	0.00	0.00	7,317,703,858.81

（2）未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋及建筑物	2,692,603,743.13	正在办理中。

其他说明：

注 1：本年存货转入至投资性房地产主要系本集团之子公司上海南茂实业发展有限公司及长沙麓泽房地产有限公司因开发的项目已经管理层书面决议，将用于经营出租，且持有意图短期内不再发生变化，因此自存货转入至投资性房地产。

注 2：本年固定资产转入至投资性房地产主要系本集团之子公司武汉雅致集成房屋有限公司、西安雅致集成建筑有限公司、苏州维科商业管理有限公司以及宁波镇海宝湾国际物流有限公司，因自持房屋建筑物已经管理层书面决议，将用于经营出租，且持有意图短期内不再发生变化，因此自固定资产转入至投资性房地产。

注 3：本年无形资产转入至投资性房地产主要系本集团之子公司上海南茂实业发展有限公司因自持项目已经管理层书面决议，将用于经营出租，且持有意图短期内不再发生变化，因此自无形资产转入至投资性房地产。

注 4：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 152,751,730.96 元（2021 年：人民币 148,380,089.67 元）。

16、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	4,954,628,448.81	4,357,994,459.05
固定资产清理	0.00	0.00
合计	4,954,628,448.81	4,357,994,459.05

（1）固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	经营租赁集成房屋构件	机器设备	运输设备	电子及其他设备	港务设施	合计
一、账面原值：							
1.期初余额	4,569,502,107.25	20,791,205.28	664,473,674.71	34,744,103.66	260,472,954.63	74,152,275.30	5,624,136,320.83
2.本期增加金额							
（1）购置	0.00	0.00	34,350,720.42	1,647,601.12	14,814,213.51	0.00	50,812,535.05
（2）在建工程转入	917,881,827.72	0.00	78,485,869.98	0.00	1,702,862.22	0.00	998,070,559.92
（3）企业合并增加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
存货转入	0.00	4,191,257.47	0.00	0.00	0.00	0.00	4,191,257.47
3.本期减少金额							
（1）处置或报废	2,518,952.74	9,986,273.05	19,849,378.67	733,523.68	8,945,027.33	0.00	42,033,155.47
转出至投资性房地产	159,555,166.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	159,555,166.40
4.期末余额	5,325,309,815.83	14,996,189.70	757,460,886.44	35,658,181.10	268,045,003.03	74,152,275.30	6,475,622,351.40
二、累计折旧							
1.期初余额	771,449,522.45	7,108,684.82	247,421,368.64	25,184,613.40	156,511,437.85	41,110,049.79	1,248,785,676.95
2.本期增加金额							
（1）计提	253,765,488.68	715,615.05	66,120,776.69	2,290,758.36	21,883,956.74	2,536,799.42	347,313,394.94
3.本期减少金额							
（1）处置或报废	2,353,040.24	5,639,141.74	17,496,036.13	603,169.18	6,313,224.73	0.00	32,404,612.02
转出至投资性房地产	57,174,954.79	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	57,174,954.79
4.期末余额	965,687,016.10	2,185,158.13	296,046,109.20	26,872,202.58	172,082,169.86	43,646,849.21	1,506,519,505.08
三、减值准备							
1.期初余额	0.00	9,889,219.18	7,450,396.16	0.00	16,569.49	0.00	17,356,184.83
2.本期增加金额							
（1）计提	0.00	0.00	887,794.23	0.00	0.00	0.00	887,794.23
3.本期减少金额							
（1）处置或报废	0.00	3,751,146.99	18,434.56	0.00	0.00	0.00	3,769,581.55
4.期末余额	0.00	6,138,072.19	8,319,755.83	0.00	16,569.49	0.00	14,474,397.51
四、账面价值							
1.期末账面价值	4,359,622,799.73	6,672,959.38	453,095,021.41	8,785,978.52	95,946,263.68	30,505,426.09	4,954,628,448.81
2.期初账面价值	3,798,052,584.80	3,793,301.28	409,601,909.91	9,559,490.26	103,944,947.29	33,042,225.51	4,357,994,459.05

(2) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
经营租赁集成房屋构件	6,672,959.38

(3) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	397,258,022.60	正在办理中

17、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	4,679,465,058.07	4,947,949,935.26
工程物资	0.00	0.00
合计	4,679,465,058.07	4,947,949,935.26

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
海城锦地铁综合体项目	1,752,875,584.61	0.00	1,752,875,584.61	1,643,499,645.91	0.00	1,643,499,645.91
义乌宝湾项目	546,506,870.48	0.00	546,506,870.48	360,768,876.16	0.00	360,768,876.16
惠州宝湾物流园工程	413,974,416.14	0.00	413,974,416.14	113,367,485.33	0.00	113,367,485.33
南海宝湾物流园工程	397,151,873.93	0.00	397,151,873.93	144,614,201.60	0.00	144,614,201.60
北京天竺物流园项目	320,168,463.67	0.00	320,168,463.67	0.00	0.00	0.00
快仓（宝山）全球智能机器人产业化基地	281,180,166.88	0.00	281,180,166.88	97,382,445.52	0.00	97,382,445.52
重庆宝湾智能制造供应链中心项目	190,820,719.04	0.00	190,820,719.04	195,527,704.94	0.00	195,527,704.94
吴江中旺物流园项目	136,583,425.03	0.00	136,583,425.03	1,666,130.64	0.00	1,666,130.64
上海策湾长三角国际影视中心	132,901,362.62	0.00	132,901,362.62	96,468,848.93	0.00	96,468,848.93
江门宝鹤物流园工程	109,468,132.74	0.00	109,468,132.74	792,937.76	0.00	792,937.76
成都红牌楼南山凌峯项目	95,065,218.03	0.00	95,065,218.03	7,089,287.24	0.00	7,089,287.24
香云山汽车运动公园 F 组团	47,243,475.75	0.00	47,243,475.75	1,864,921.43	0.00	1,864,921.43
中国南山·合肥岗集综合交通物流港项目	24,717,849.39	0.00	24,717,849.39	2,061,366.33	0.00	2,061,366.33
重庆西彭宝湾新建一期项目	20,394,990.35	0.00	20,394,990.35	1,517,156.55	0.00	1,517,156.55
西安宝湾物流园工程	13,502,861.50	0.00	13,502,861.50	8,357,936.53	0.00	8,357,936.53
重庆南山赛车运动物流服务基地	12,982,272.43	0.00	12,982,272.43	5,385,305.40	0.00	5,385,305.40
漳州宝湾物流园工程	1,585,737.63	0.00	1,585,737.63	331,019,762.87	0.00	331,019,762.87
余姚宝湾物流园工程	841,534.34	0.00	841,534.34	398,342,597.11	0.00	398,342,597.11
宝湾蓉欧国际	731,973.96	0.00	731,973.96	174,386,899.28	0.00	174,386,899.28

物流供应链中心项目						
宁波宝湾物流园工程	7,018.84	0.00	7,018.84	420,846,095.95	0.00	420,846,095.95
武汉东西湖物流园工程	0.00	0.00	0.00	152,648,537.67	0.00	152,648,537.67
江苏宝湾物流园工程	0.00	0.00	0.00	398,278,700.70	0.00	398,278,700.70
苏州优优物流园项目	0.00	0.00	0.00	164,361,560.91	0.00	164,361,560.91
虹桥领峯	0.00	0.00	0.00	30,934,188.67	0.00	30,934,188.67
其他零星工程	180,761,110.71	0.00	180,761,110.71	196,767,341.83	0.00	196,767,341.83
合计	4,679,465,058.07	0.00	4,679,465,058.07	4,947,949,935.26	0.00	4,947,949,935.26

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
海城锦地铁综合体项目	2,300,000,000.00	1,643,499,645.91	109,375,938.70	0.00	0.00	1,752,875,584.61	76.21%	76.00%	47,701,744.67	29,675,430.59	7.18%	其他
义乌宝湾项目	886,900,000.00	360,768,876.16	185,737,994.32	0.00	0.00	546,506,870.48	61.62%	61.62%	3,126,505.43	3,126,505.43	3.06%	其他
惠州宝湾物流园工程	590,000,000.00	113,367,485.33	300,606,930.81	0.00	0.00	413,974,416.14	70.17%	70.17%	10,192,086.53	9,431,485.34	4.57%	其他
南海宝湾物流园工程	1,010,650,000.00	144,614,201.60	264,548,015.42	0.00	12,010,343.09	397,151,873.93	40.49%	40.49%	3,629,085.82	3,219,365.87	3.70%	其他
北京天竺物流园项目	728,660,000.00	0.00	320,168,463.67	0.00	0.00	320,168,463.67	43.94%	43.94%	104,656,264.03	0.00	0.00%	其他
快仓（宝山）全球智能机器人产业化基地	331,180,000.00	97,382,445.52	183,797,721.36	0.00	0.00	281,180,166.88	84.90%	84.90%	4,647,762.18	4,602,845.51	4.19%	其他
重庆宝湾智能制造供应链中心项目	286,550,000.00	195,527,704.94	29,257,355.94	0.00	33,964,341.84	190,820,719.04	85.51%	95.00%	6,786,508.78	4,906,777.66	4.36%	其他
吴江中旺物流园项目	225,500,000.00	1,666,130.64	134,917,294.39	0.00	0.00	136,583,425.03	60.57%	60.57%	1,550,408.30	1,550,408.30	4.28%	其他
西安宝湾物流园工程	263,090,000.00	8,357,936.53	5,144,924.97	0.00	0.00	13,502,861.50	77.46%	77.00%	3,605,110.72	0.00	0.00%	其他

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定 资产金额	本期其他减少金 额	期末余额	工程累计 投入占预 算比例	工程进度	利息资本化累 计金额	其中：本期 利息资本化 金额	本期 利息资 本化率	资金 来源
上海策湾 长三角国 际影视中 心	347,000,000.00	96,468,848.93	36,432,513.69	0.00	0.00	132,901,362.62	37.82%	37.82%	7,482,618.66	2,042,282.85	5.04%	其他
江门宝鹤 物流园工 程	402,403,975.92	792,937.76	108,675,194.98	0.00	0.00	109,468,132.74	27.20%	27.20%	4,966,577.00	4,912,958.07	4.48%	其他
成都红牌 楼南山凌 峯项目	4,637,000,000.00	7,089,287.24	87,975,930.79	0.00	0.00	95,065,218.03	2.05%	5.00%	3,617,405.17	3,617,405.17	4.28%	其他
香云山汽 车运动公 园 F 组团	97,660,649.12	1,864,921.43	45,378,554.32	0.00	0.00	47,243,475.75	48.38%	50.00%	408,620.66	219,834.55	4.99%	其他
中国南 山·合肥 岗集综合 交通物流 港项目	228,201,752.09	2,061,366.33	22,656,483.06	0.00	0.00	24,717,849.39	91.38%	91.38%	0.00	0.00	0.00%	其他
重庆西彭 宝湾新建 一期项目	269,990,000.00	1,517,156.55	18,877,833.80	0.00	0.00	20,394,990.35	94.07%	85.00%	3,676,396.87	86,918.98	3.35%	其他
重庆南山 赛车运动 物流服务 基地	83,820,181.10	5,385,305.40	7,596,967.03	0.00	0.00	12,982,272.43	89.70%	98.00%	0.00	0.00	0.00%	其他
漳州宝湾 物流园工 程	530,640,000.00	331,019,762.87	72,128,578.58	164,443,450.08	237,119,153.74	1,585,737.63	75.97%	99.61%	13,020,302.48	5,737,460.34	4.38%	其他
余姚宝湾 物流园工 程	509,612,869.67	398,342,597.11	38,370,033.65	184,042,438.88	251,828,657.54	841,534.34	99.51%	93.27%	16,354,308.44	3,294,371.74	3.82%	其他
宝湾蓉欧 国际物流 供应链中 心项目	283,800,000.00	174,386,899.28	108,476,233.72	112,686,508.03	169,444,651.01	731,973.96	99.67%	99.67%	7,184,318.55	6,023,362.51	3.53%	其他

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定 资产金额	本期其他减少金 额	期末余额	工程累计 投入占预 算比例	工程进度	利息资本化累 计金额	其中：本期 利息资本化 金额	本期 利息 资本 化率	资金 来源
宁波宝湾 物流园工 程	549,826,370.78	420,846,095.95	36,647,524.64	228,580,800.00	228,905,801.75	7,018.84	94.04%	94.04%	13,418,877.84	2,550,057.03	4.11%	其他
武汉东西 湖物流园 工程	172,979,849.06	152,648,537.67	1,889,288.83	0.00	154,537,826.50	0.00	89.34%	89.34%	1,319,185.42	324,643.90	4.13%	其他
江苏宝湾 物流园工 程	502,489,797.15	398,278,700.70	24,823,908.70	198,337,580.51	224,765,028.89	0.00	100.00%	100.00%	3,035,551.65	0.00	0.00%	其他
苏州优优 物流园项 目	270,000,000.00	164,361,560.91	100,889,300.92	79,511,760.16	185,739,101.67	0.00	100.00%	98.24%	3,824,723.69	3,180,070.20	4.13%	其他
虹桥领峯	81,000,000.00	30,934,188.67	50,091,477.73	0.00	81,025,666.40	0.00	100.00%	100.00%	0.00	0.00	0.00%	其他
其他零星 工程		196,767,341.83	139,290,638.10	30,468,022.26	124,828,846.96	180,761,110.71						
合计	15,588,955,444.89	4,947,949,935.26	2,433,755,102.12	998,070,559.92	1,704,169,419.39	4,679,465,058.07			264,204,362.89	88,502,184.04		

18、使用权资产

单位：元

项目	房屋及建筑物	土地使用权	机械设备	合计
一、账面原值				
1.期初余额	96,730,933.30	182,531,380.83	0.00	279,262,314.13
2.本期增加金额				
购置	40,946,585.30	14,875,170.18	178,025.51	55,999,780.99
3.本期减少金额				
处置	33,356,578.39	0.00	0.00	33,356,578.39
4.期末余额	104,320,940.21	197,406,551.01	178,025.51	301,905,516.73
二、累计折旧				
1.期初余额	28,353,332.58	18,885,657.52	0.00	47,238,990.10
2.本期增加金额				
(1) 计提	30,781,535.50	21,721,245.01	59,221.82	52,562,002.33
3.本期减少金额				
(1) 处置	15,299,143.34	0.00	0.00	15,299,143.34
4.期末余额	43,835,724.74	40,606,902.53	59,221.82	84,501,849.09
三、减值准备				
1.期初余额	0.00	0.00	0.00	0.00
2.本期增加金额				
(1) 计提	0.00	0.00	0.00	0.00
3.本期减少金额				
(1) 处置	0.00	0.00	0.00	0.00
4.期末余额	0.00	0.00	0.00	0.00
四、账面价值				
1.期末账面价值	60,485,215.47	156,799,648.48	118,803.69	217,403,667.64
2.期初账面价值	68,377,600.72	163,645,723.31	0.00	232,023,324.03

19、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件及其他	合计
一、账面原值					
1.期初余额	6,724,695,743.94	0.00	0.00	96,474,204.66	6,821,169,948.60
2.本期增加金额					
(1) 购置	245,079,774.97	0.00	0.00	11,712,581.62	256,792,356.59
(2) 内部研发	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(3) 企业合并增加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
收购子公司(注)	749,070,348.45	0.00	0.00	0.00	749,070,348.45
3.本期减少金额					

(1) 处置					
处置子公司	47,674,484.89	0.00	0.00	0.00	47,674,484.89
转出至投资性房地产	239,520,593.65	0.00	0.00	0.00	239,520,593.65
4.期末余额	7,431,650,788.82	0.00	0.00	108,186,786.28	7,539,837,575.10
二、累计摊销					
1.期初余额	847,409,644.63	0.00	0.00	52,191,931.20	899,601,575.83
2.本期增加金额					
(1) 计提	147,797,409.94	0.00	0.00	10,440,549.60	158,237,959.54
3.本期减少金额					
(1) 处置					
转至投资性房地产	15,089,890.56	0.00	0.00	0.00	15,089,890.56
处置子公司	1,404,167.79	0.00	0.00	0.00	1,404,167.79
4.期末余额	978,712,996.22	0.00	0.00	62,632,480.80	1,041,345,477.02
三、减值准备					
1.期初余额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.本期增加金额					
(1) 计提	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.本期减少金额					
(1) 处置	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.期末余额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、账面价值					
1.期末账面价值	6,452,937,792.60	0.00	0.00	45,554,305.48	6,498,492,098.08
2.期初账面价值	5,877,286,099.31	0.00	0.00	44,282,273.46	5,921,568,372.77

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.03%。

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
土地使用权	72,064,259.02	正在办理中

其他说明：

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 749,070,348.45 元（2021 年：人民币 418,476,034.25 元）。

20、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

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

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

(2) 商誉减值准备

单位：元

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

其他说明：

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 179,225,797.35 元。可收回金额采用资产组的预计未来现金流量的现值，根据管理层批准的 5 年期财务预算基础上的现金流量预测来确定。该资产组内收入增长率分别是 5%、5%、5%、5%、5%。现金流量预测使用的税后折现率为 9%，5 年以后的现金流量增长率为 3%。本集团认为，基于公司的业务，这个折现率及永续增长率是合理的。

以下说明了管理层为进行商誉的减值测试，在确定现金流量预测时作出的关键假设：

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

折现率——采用的折现率是反映相关资产组特定风险的税前折现率。

分配至上述资产组的关键假设的金额与本集团历史经验及外部信息一致。

21、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	60,358,492.26	23,780,078.00	29,965,971.22	0.00	54,172,599.04
资质认证费	3,149,263.34	661,292.07	1,267,830.46	0.00	2,542,724.95
服务费	5,055,187.50	0.00	5,055,187.50	0.00	0.00
租赁费及其他	7,898,517.59	519,499.01	2,542,794.04	0.00	5,875,222.56
合计	76,461,460.69	24,960,869.08	38,831,783.22	0.00	62,590,546.55

22、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	73,739,448.99	14,156,410.44	70,026,998.68	13,092,874.38
内部交易未实现利润	0.00	0.00	0.00	0.00
可抵扣亏损	1,054,216,219.85	248,859,823.07	975,037,946.88	231,199,892.84
预提土地增值税	63,399,141.12	15,849,785.28	821,093,570.88	205,273,392.72
递延收益	105,134,194.90	26,283,548.72	117,486,808.68	29,371,702.17
未实现保理收益	4,068,398.29	1,017,099.57	4,068,398.29	1,017,099.57

其他	6,496,763.43	1,624,190.86	6,378,073.76	1,594,518.44
合计	1,307,054,166.58	307,790,857.94	1,994,091,797.17	481,549,480.12

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	497,915,221.40	124,478,805.35	569,215,234.80	142,303,808.70
其他债权投资公允价值变动	0.00	0.00	0.00	0.00
其他权益工具投资公允价值变动	0.00	0.00	0.00	0.00
合同取得成本	13,849,069.11	3,462,267.28	38,187,522.93	9,546,880.73
折旧与摊销差异	702,365.52	175,591.38	2,254,858.00	563,714.50
股权处置收益	1,332,770,939.64	333,192,734.91	1,332,770,939.64	333,192,734.91
合计	1,845,237,595.67	461,309,398.92	1,942,428,555.37	485,607,138.84

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	-40,167,528.48	267,623,329.46	-54,108,045.58	427,441,434.54
递延所得税负债	-40,167,528.48	421,141,870.44	-54,108,045.58	431,499,093.26

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	0.00	0.00
可抵扣亏损	3,023,538,540.47	2,292,849,325.38
资产减值准备	413,922,037.75	252,745,939.34
合计	3,437,460,578.22	2,545,595,264.72

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
无期限(注 1)	350,970,386.85	317,886,526.65	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。
2022 年	0.00	147,963,712.55	
2023 年	252,007,406.67	271,219,353.32	
2024 年	487,926,733.89	489,715,571.84	
2025 年	379,939,565.34	380,095,411.58	

年份	期末金额	期初金额	备注
2026 年	440,885,135.99	441,036,720.72	
2027 年	976,559,578.10	75,024,189.96	
2028-2032 年	135,249,733.63	169,907,838.76	
合计	3,023,538,540.47	2,292,849,325.38	

其他说明：

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

23、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本(注 2)	12,898,192.65	0.00	12,898,192.65	4,459,657.91	0.00	4,459,657.91
合同履约成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
应收退货成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合同资产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
履约保证金	243,615,563.20	6,066,129.00	237,549,434.20	243,615,563.20	220,629.00	243,394,934.20
资产购置款(注 1)	353,345,147.70	0.00	353,345,147.70	346,920,673.35	0.00	346,920,673.35
预付土地款	65,239,200.30	0.00	65,239,200.30	76,000,907.50	0.00	76,000,907.50
预付股权款	50,000,000.00	0.00	50,000,000.00	891,000,000.00	0.00	891,000,000.00
其他（注 3）	131,946,940.95	0.00	131,946,940.95	138,796,114.64	0.00	138,796,114.64
合计	857,045,044.80	6,066,129.00	850,978,915.80	1,700,792,916.60	220,629.00	1,700,572,287.60

其他说明：

注 1：余额系本集团预付的资产购置款。

注 2：与合同成本有关的资产具体情况如下：

2022 年	上年年末及本年初余额	本年增加	重分类至一年内到期的非流动资产	计提减值	年末余额
合同取得成本	4,459,657.91	9,660,789.04	1,222,254.30	0.00	12,898,192.65

注 3：其他包括本集团之子公司苏州南山新吴房地产开发有限公司应收联营企业南通世茂翔信房地产开发有限公司（以下简称“南通世茂”）款项人民币 98,928,302.33 元，预计南通世茂开发的房地产项目清算后结清。

24、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	389,349,744.00	
抵押借款	9,000,000.00	49,258,506.94
保证借款	87,000,000.00	100,123,750.00
信用借款	1,199,454,308.35	910,992,974.87
合计	1,684,804,052.35	1,060,375,231.81

短期借款分类的说明：

于 2022 年 12 月 31 日，上述借款的年利率为 3.0% 至 4.20% (2021 年 12 月 31 日：4.05% 至 4.70%)。

于 2022 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日，本集团均无逾期的短期借款。

注 1：保证借款由宝湾物流提供担保；

注 2：抵押借款以本集团持有的土地使用权为抵押，详见第十节财务报表七、64；

注 3：质押借款以本集团持有的联营企业中国核能科技集团有限公司全部股份为质押，详见第十节财务报表七、64。

25、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	33,303,304.84	77,344,797.49
银行承兑汇票	37,173,259.60	70,727,619.81
合计	70,476,564.44	148,072,417.30

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

26、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付材料及工程款	4,063,743,800.67	4,016,282,968.45
合计	4,063,743,800.67	4,016,282,968.45

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
供应商 1	12,056,886.00	工程尾款（质保金）
供应商 2	6,317,472.46	工程尾款（质保金）
供应商 3	6,204,259.68	工程尾款（质保金）
合计	24,578,618.14	

27、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租金	28,230,691.87	7,888,043.60
合计	28,230,691.87	7,888,043.60

28、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
房地产销售合同	7,084,454,642.47	9,985,354,886.38
货物销售合同	97,041,942.03	158,091,483.46
服务合同	48,277,860.81	71,332,902.05
合计	7,229,774,445.31	10,214,779,271.89

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
成都·南山凌峯	1,527,282,828.99	达到预售条件
上海·嘉荟领峯	599,337,732.50	达到预售条件
南山·白鹤天池	344,902,839.00	达到预售条件
深圳·悦时光	295,699,066.73	达到预售条件
苏州·越溪项目	199,082,429.38	达到预售条件
南通·湾玺壹号	80,196,904.09	达到预售条件
武汉·南山樾府	40,839,988.96	达到预售条件
南京·浦口智造园	34,701,185.24	达到预售条件
长三角国际影视中心	34,295,598.16	达到预售条件
东莞·南山府	29,901,797.15	达到预售条件
东莞·南山悦府	29,628,088.08	达到预售条件
武汉光谷自贸港	16,630,208.16	达到预售条件
都江堰·南山府	13,842,780.61	达到预售条件
都江堰·观山樾府	9,956,219.15	达到预售条件
武汉·南山悦拾光	9,305,808.22	达到预售条件
马鞍山·浦和智造园	7,986,414.67	达到预售条件
南山·空港新城	2,632,543.59	达到预售条件
德阳科技岛一二期	960,558.78	达到预售条件
成都·两河峰景花园	504,587.16	达到预售条件
南山·维拉	-10,587.15	已交付结算
南山·枫桥	-8,688,086.25	已交付结算
南山·新程	-14,222,617.52	已交付结算
重庆汽车公园	-16,857,904.97	已交付结算
南山·旭南	-26,425,146.05	已交付结算
南山·梅溪一方	-49,246,711.15	已交付结算
海祥阁	-58,659,491.76	已交付结算
车联网小镇	-81,521,751.37	已交付结算
南山·泮茂	-1,209,885,906.42	已交付结算
上海·虹桥领峯	-1,832,902,363.30	已交付结算
武汉·天樾/光谷府	-2,880,167,256.59	已交付结算
合计	-2,900,900,243.91	——

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求
预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
1	成都·南山凌峯	1,841,714,338.26	3,368,997,167.25	2023 年 01 月 01 日	100.00%
2	上海·虹桥领峯	3,259,075,833.94	1,426,173,470.64	2022 年 12 月 01 日	100.00%
3	上海·嘉荟领峯	0.00	599,337,732.50	2025 年 05 月 01 日	35.00%
4	南山·白鹤天池	1,298,087.89	346,200,926.89	2023 年 09 月 01 日	48.00%
5	深圳·悦时光	0.00	295,699,066.73	2024 年 07 月 01 日	37.00%

29、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	161,768,410.50	1,022,750,207.15	985,254,642.25	199,263,975.40

二、离职后福利-设定提存计划	1,180,452.83	103,131,448.51	103,200,619.32	1,111,282.02
三、辞退福利	5,539,448.00	4,222,336.05	8,849,142.05	912,642.00
合计	168,488,311.33	1,130,103,991.71	1,097,304,403.62	201,287,899.42

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	137,037,014.22	885,478,125.50	840,887,217.01	181,627,922.71
2、职工福利费	1,552,585.34	39,715,453.68	39,828,051.54	1,439,987.48
3、社会保险费	357,459.52	37,352,340.33	37,354,768.48	355,031.37
其中：医疗保险费	306,751.93	32,931,613.02	32,935,660.73	302,704.22
工伤保险费	16,536.06	2,344,350.50	2,342,715.21	18,171.35
生育保险费	34,171.53	2,076,376.81	2,076,392.54	34,155.80
4、住房公积金	654,153.21	50,973,436.07	50,966,136.39	661,452.89
5、工会经费和职工教育经费	22,159,515.73	6,952,069.74	13,937,014.12	15,174,571.35
6、其他短期薪酬	7,682.48	2,278,781.83	2,281,454.71	5,009.60
合计	161,768,410.50	1,022,750,207.15	985,254,642.25	199,263,975.40

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	858,911.79	78,089,836.40	78,088,077.66	860,670.53
2、失业保险费	20,673.32	1,683,453.52	1,684,325.09	19,801.75
3、企业年金缴费	300,867.72	23,358,158.59	23,428,216.57	230,809.74
合计	1,180,452.83	103,131,448.51	103,200,619.32	1,111,282.02

30、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	73,835,062.06	71,566,336.47
企业所得税	166,412,981.73	266,919,365.18
城市维护建设税	4,777,620.11	7,258,029.25
教育费附加	2,488,256.93	3,333,888.95
土地增值税	68,166,262.51	844,166,203.32
地方教育费附加	989,367.94	1,864,819.93
房产税	28,716,606.33	22,850,507.21
土地使用税	15,583,894.54	15,212,666.83
印花税	1,298,270.62	872,394.69
代扣代缴税费	6,458,035.64	6,048,178.06
其他	7,081,533.22	4,781,053.68
合计	375,807,891.63	1,244,873,443.57

31、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	0.00	0.00
应付股利	12,704,349.55	2,965,699.14
其他应付款	6,296,092,289.10	6,661,048,846.83
合计	6,308,796,638.65	6,664,014,545.97

(1) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付子公司少数股东股利	12,704,349.55	2,965,699.14
合计	12,704,349.55	2,965,699.14

(2) 其他应付款**1) 按款项性质列示其他应付款**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
押金质保金	352,755,267.60	321,691,802.84
关联方往来款	3,935,663,776.44	3,893,663,181.21
往来款	293,657,009.33	231,855,467.31
工程设备款	1,381,740,233.91	1,928,332,632.37
股权收购款	95,035,949.54	53,382,916.75
其他暂收待付款项	237,240,052.28	232,122,846.35
合计	6,296,092,289.10	6,661,048,846.83

2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
往来单位 1	3,329,676,409.78	未到支付时点
往来单位 2	109,746,806.00	未到支付时点
往来单位 3	85,415,288.21	未到支付时点
往来单位 4	82,010,000.00	未到支付时点
往来单位 5	44,511,813.43	未到支付时点
合计	3,651,360,317.42	

32、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	4,264,717,923.79	3,765,944,300.39
一年内到期的应付债券	1,347,929,512.00	1,715,416,565.56
一年内到期的租赁负债	47,293,065.31	47,784,098.37

一年内到期的其他非流动负债	94,765,810.76	677,162,193.19
合计	5,754,706,311.86	6,206,307,157.51

33、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
关联方借款	4,639,585,120.83	3,971,962,138.90
待转销项税（注）	503,915,156.87	902,510,859.51
合计	5,143,500,277.70	4,874,472,998.41

其他说明：

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。

34、长期借款

（1）长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款		221,877,921.12
抵押借款	5,370,374,537.79	3,919,668,770.94
保证借款	6,443,283,172.76	6,395,395,390.15
信用借款	8,069,750,962.01	7,571,584,186.56
减：一年内到期的长期借款	-4,264,717,923.79	-3,765,944,300.39
合计	15,618,690,748.77	14,342,581,968.38

长期借款分类的说明：

注 1：抵押借款的抵押情况详见附注五、63。

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

其他说明，包括利率区间：

于 2022 年 12 月 31 日，上述借款的年利率为 3.20% 至 5.30%（2021 年 12 月 31 日：3.85% 至 5.50%）。

35、应付债券

(1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
资产支持票据（CMBN）	1,309,131,018.07	1,318,849,164.66
商业抵押贷款支持证券（CMBS）		1,686,110,862.01
三年期中期票据	1,538,798,493.93	519,065,890.42
减：一年内到期的应付债券	-1,347,929,512.00	-1,715,416,565.56
合计	1,500,000,000.00	1,808,609,351.53

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

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	应付利息	重分类至一年内到期	期末余额
资产支持票据（CMBN）	1,330,000,000.00	2020/4/15	18 年	1,327,340,000.00	1,318,609,351.53		46,425,034.24	159,234.23	10,000,000.00	362,432.31	1,309,131,018.07	
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	1,686,110,862.01		8,093,955.48	54,137.99	1,686,165,000.00			
三年期中期票据	1,000,000,000.00	2022/8/30	3 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	19,732,603.50			19,732,603.50	19,732,603.50	1,000,000,000.00
三年期中期票据	500,000,000.00	2021/1/27	3 年	500,000,000.00	500,000,000.00		20,650,000.00			19,065,890.43	19,065,890.43	500,000,000.00
合计	—			4,526,340,000.00	3,504,720,213.54	1,000,000,000.00	94,901,593.22	213,372.22	1,696,165,000.00	39,160,926.24	1,347,929,512.00	1,500,000,000.00

36、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	224,305,787.99	236,938,868.54
减：一年内到期的租赁负债	-47,293,065.31	-47,784,098.37
合计	177,012,722.68	189,154,770.17

37、长期应付款

单位：元

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

(1) 专项应付款

单位：元

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

38、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼		875,683.19	
违约金	2,850,000.00		
合计	2,850,000.00	875,683.19	

39、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	364,010,999.09	12,575,200.00	23,713,902.91	352,872,296.18	
其他递延收益（注）		32,566,685.17		32,566,685.17	
合计	364,010,999.09	45,141,885.17	23,713,902.91	385,438,981.35	--

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
滨港宝湾物流园工程（注1）	65,303,999.84			2,418,666.72			62,885,333.12	与资产相关

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
武汉宝湾物流园工程（注 2）	40,363,721.29			1,577,071.56			38,786,649.73	与资产相关
中央车购税补助资金（注 3）	22,430,554.12			833,333.28			21,597,220.84	与资产相关
绍兴宝湾物流园工程（注 4）	9,420,833.21			350,000.04			9,070,833.17	与资产相关
政策性搬迁之资产购置补助（注 5）	2,808,634.67			364,361.76			2,444,272.91	与资产相关
贵阳双龙宝湾华业园区工程（注 6）	36,458,952.90			1,337,943.12			35,121,009.78	与资产相关
环保设备补助款	610,788.77			118,827.24			491,961.53	与资产相关
武汉鄂州物流园工程（注 7）	28,417,178.46			1,055,214.36			27,361,964.10	与资产相关
西彭宝湾物流园工程（注 8）	6,540,589.02			230,167.32			6,310,421.70	与资产相关
博世智能创新中心补助金（注 9a）	5,410,225.30			287,268.60			5,122,956.70	与资产相关
车联网小镇建设资金（注 9b）	111,000,000.00			13,875,000.00			97,125,000.00	与资产相关
特色小镇奖补资金（注 9c）		2,000,000.00					2,000,000.00	与资产相关
专项产业发展资金（注 10）	12,279,600.00			574,156.00			11,705,444.00	与资产相关
长沙望城宝湾物流园工程（注 11）	1,630,610.05			56,389.92			1,574,220.13	与资产相关
胜宝旺扶持基金（注 12）	2,861,111.46			333,333.33			2,527,778.13	与资产相关
节能设备补助资助（注 13）	200,000.00			6,896.53			193,103.47	与资产相关
义乌宝湾物流园工程（注 14）	18,274,200.00						18,274,200.00	与资产相关
浦和项目基础设施补贴款（注 15）		10,575,200.00		295,273.13			10,279,926.87	与资产相关

其他说明：

注：其他递延收益系本集团本年向联营企业提供资金并获取利息收入的顺流交易，在抵销未实现内部交易损益时，长期股权投资的账面价值减记至零后，不足抵销的部分确认为递延收益，待后续实现时再结转损益。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

40、其他非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
关联方借款	2,109,317,284.85	2,400,253,052.50
逾期补偿款	20,339,348.80	81,357,395.20
其他（注）	109,540,045.60	100,149,973.88
减：一年内到期的其他非流动负债	-94,765,810.76	-677,162,193.19
合计	2,144,430,868.49	1,904,598,228.39

其他说明：

注：其他中包括本集团之子公司燦晴有限公司应付其原股东 TOWER WIN LIMITED 款项人民币 106,561,084.15 元，预计联营企业南通世茂开发的房地产项目清算后结清。

41、股本

单位：元

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

42、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	2,939,591,336.09			2,939,591,336.09
其他资本公积	-46,856,155.41		16,464.55	-46,872,619.96
同一控制下企业合并	-681,665,728.84			-681,665,728.84
资本公积转增股本	-290,000,000.00			-290,000,000.00
股份支付	28,348,313.82		3,808,573.19	24,539,740.63
合计	1,949,417,765.66		3,825,037.74	1,945,592,727.92

43、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	76,388.06	-6,453.25				-6,453.25		69,934.81
应收款项融资信用减值准备	76,388.06	-6,453.25				-6,453.25		69,934.81
二、将重分类进损益的其他综合收益	652,079.14	-14,478,219.62				-14,478,219.62		-13,826,140.48
其中：权益法下可转损益的其他综合收益		-14,478,219.62				-14,478,219.62		-14,478,219.62
外币财务报表折算差额	652,079.14							652,079.14
其他综合收益合计	728,467.20	-14,484,672.87				-14,484,672.87		-13,756,205.67

44、专项储备

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
安全生产费	3,982,062.09	1,149,500.88	1,390,817.32	3,740,745.65
合计	3,982,062.09	1,149,500.88	1,390,817.32	3,740,745.65

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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

45、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	334,023,724.87	9,504,283.35		343,528,008.22
合计	334,023,724.87	9,504,283.35		343,528,008.22

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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

46、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	4,567,498,535.20	3,875,896,129.27

项目	本期	上期
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	0.00	-8,555,448.67
调整后期初未分配利润	4,567,498,535.20	3,867,340,680.60
加：本期归属于母公司所有者的净利润	680,466,401.67	975,967,158.05
减：提取法定盈余公积	9,504,283.35	5,031,052.15
分配股利		270,778,251.30
期末未分配利润	5,238,460,653.52	4,567,498,535.20

调整期初未分配利润明细：

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

47、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	12,033,676,740.27	9,749,878,858.37	10,828,302,523.69	8,711,694,345.83
其他业务	116,736,051.25	57,880,611.49	351,898,948.47	126,222,417.86
合计	12,150,412,791.52	9,807,759,469.86	11,180,201,472.16	8,837,916,763.69

经审计扣除非经常损益前后净利润孰低是否为负值

是 否

收入相关信息：

单位：元

合同分类	房地产业务	仓储物流业务	产城综合开发业务	制造业业务	其他业务	合计
商品类型	7,588,629,131.78	539,426,802.90	740,144,137.06	1,985,048,972.25	94,314,106.96	10,947,563,150.95
其中：						
销售商品	7,404,518,859.05	11,001,283.85	718,473,308.15	1,007,885,444.74	26,047,001.71	9,167,925,897.50
提供劳务	140,308,133.44	525,030,258.37	10,881,747.24	6,255,628.80	42,222,976.14	724,698,743.99
其他业务	43,802,139.29	3,395,260.68	10,789,081.67	970,907,898.71	26,044,129.11	1,054,938,509.46
按经营地区分类	7,588,629,131.78	539,426,802.90	740,144,137.06	1,985,048,972.25	94,314,106.96	10,947,563,150.95
其中：						
中国大陆	7,588,629,131.78	539,426,802.90	740,144,137.06	1,435,779,376.49	94,314,106.96	10,398,293,555.19
其他国家或地区	0.00	0.00	0.00	549,269,595.76	0.00	549,269,595.76
按商品转让的时间分类	7,588,629,131.78	539,426,802.90	740,144,137.06	1,985,048,972.25	94,314,106.96	10,947,563,150.95
其中：						
在某一时点确认收入	7,448,320,998.34	14,396,544.53	729,262,389.82	1,041,581,797.61	52,091,130.82	9,285,652,861.12

合同分类	房地产业务	仓储物流业务	产城综合开发业务	制造业业务	其他业务	合计
在某一时段确认收入	140,308,133.44	525,030,258.37	10,881,747.24	943,467,174.64	42,222,976.14	1,661,910,289.83

与履约义务相关的信息：

房地产商品销售

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

其他商品销售

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

提供劳务服务

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

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 8,544,161,048.35 元，其中，6,569,874,399.58 元预计将于 2023 年度确认收入，1,092,837,155.20 元预计将于 2024 年度确认收入，881,449,493.57 元预计将于 2025 年度确认收入。

报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	南山府/天越	3,098,075,601.10
2	南山馨苑	2,202,239,133.95
3	云熹花园	1,811,680,311.00
4	重庆汽车公园	379,805,639.45
5	车联网小镇	175,019,208.17

48、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
消费税	0.00	0.00
城市维护建设税	20,546,859.81	20,669,835.55
教育费附加	9,635,849.85	9,941,595.96
资源税	0.00	0.00
房产税	121,845,951.98	93,620,419.32
土地使用税	55,565,571.71	50,535,563.54
车船使用税	93,736.02	100,748.55
印花税	15,764,185.66	15,093,032.09
土地增值税	-57,804,522.67	68,011,494.86
地方教育费附加	5,773,680.68	6,047,551.16
其他	1,925,681.54	4,463,941.03
合计	173,346,994.58	268,484,182.06

49、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	71,740,769.84	69,671,796.94
广告宣传费	73,545,420.69	73,937,124.92
代理中介费	103,558,887.27	55,715,122.34
咨询顾问费	8,810,459.05	27,456,135.50
市场开拓费	6,955,515.19	7,809,636.50
房租水电费	4,466,014.88	6,071,709.21
差旅费	1,880,625.18	2,690,061.89
折旧及摊销	25,868,996.44	21,207,919.64
物料消耗费	1,724,677.43	6,772,627.32
汽车使用费	542,243.55	956,318.36
办公费	1,739,366.06	1,747,658.11
邮电通讯费	918,819.37	992,097.90
其他销售费用	25,526,795.95	25,715,736.24
合计	327,278,590.90	300,743,944.87

50、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	633,612,159.03	567,626,445.33
折旧及摊销	137,377,545.05	112,961,178.41
办公费	7,453,209.62	7,352,096.55
房租水电费	10,415,624.24	14,707,032.56
汽车费用	12,134,293.62	11,144,150.70
业务招待费	26,909,277.76	35,133,061.10
差旅费	17,973,972.93	21,814,626.53
邮电通讯费	5,161,567.40	4,471,287.85
顾问咨询费	41,728,183.39	39,502,425.33
宣传费	2,048,045.13	3,087,069.10
其他管理费用	46,938,383.59	38,802,621.86
合计	941,752,261.76	856,601,995.32

51、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
人工费用	26,219,967.81	19,361,217.09
直接投入	28,032,461.90	14,680,651.42
折旧及摊销	5,208,943.08	4,841,373.00
其他相关费用	832,353.73	1,160,623.20
合计	60,293,726.52	40,043,864.71

52、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,493,891,031.59	1,440,419,890.29

项目	本期发生额	上期发生额
其中：		
银行及关联方计息借款	1,389,458,647.68	1,258,660,708.36
租赁负债的利息支出	9,530,790.69	14,013,902.53
债券利息支出	94,901,593.22	167,745,279.40
减：利息收入	119,939,352.82	140,228,026.11
减：利息资本化金额	832,356,800.20	782,489,235.61
汇兑损失	-12,784,488.58	395,555.40
手续费及其他	27,165,435.40	23,665,440.10
债券折价摊销	213,372.22	3,922,299.89
合计	556,189,197.61	545,685,923.96

53、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
与日常经营活动相关的政府补助	46,438,353.99	20,996,073.73
增值税加计抵减税收优惠	15,439,053.84	4,784,194.91
合计	61,877,407.83	25,780,268.64

54、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	788,970,261.46	73,960,615.31
处置长期股权投资产生的投资收益	19,448,927.81	2,710,391.29
交易性金融资产在持有期间的投资收益	0.00	0.00
处置交易性金融资产取得的投资收益	70,906.53	2,615,168.04
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	0.00	0.00
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	0.00	501,939,251.27
债权投资在持有期间取得的利息收入	131,162,286.41	49,199,561.43
其他债权投资在持有期间取得的利息收入	0.00	0.00
处置其他债权投资取得的投资收益	0.00	0.00
债务重组收益	0.00	0.00
享有控制权后原有股权按公允价值重新计量的利得	0.00	131,722,569.87
其他	0.00	11,824,434.86
合计	939,652,382.21	773,971,992.07

55、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	210,000.00	2,281,200.00
其他非流动金融资产	0.00	-1,878,912.09
合计	210,000.00	402,287.91

56、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-63,850,683.15	-688,833.58
债权投资减值损失	0.00	0.00
其他债权投资减值损失	0.00	0.00
长期应收款坏账损失	102,999.10	-199,748.67
应收票据坏账损失	3,640,899.34	-3,703,019.66
应收账款坏账损失	22,632,126.69	-106,568,607.43
应收款项融资坏账损失	6,453.27	-11,337.53
一年内到期的非流动资产减值损失	-166,922.01	-100,080.75
其他流动资产减值损失	0.00	214,665.84
其他非流动资产减值损失	-5,845,500.00	-76,629.00
合计	-43,480,626.76	-111,133,590.78

57、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-131,103,353.58	-2,851,518.99
二、固定资产减值损失	-887,794.23	-5,285,868.99
合计	-131,991,147.81	-8,137,387.98

58、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	108,758.37	43,951,977.33
无形资产处置收益	0.00	53,456,930.42
使用权资产处置收益	741,571.56	1,067,096.77
合计	850,329.93	98,476,004.52

59、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非货币性资产交换利得	0.00	0.00	0.00
接受捐赠	0.00	0.00	0.00
政府补助	0.00	0.00	0.00
逾期补偿收入	61,400,097.36	61,711,972.34	61,400,097.36
违约金收入	2,941,176.74	2,528,484.77	2,941,176.74
罚款收入	1,158,957.76	1,001,059.70	1,158,957.76
赔偿费收入	317,068.47	504,569.30	317,068.47
其他收入	2,659,854.08	12,685,028.90	2,659,854.08
合计	68,477,154.41	78,431,115.01	68,477,154.41

60、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
非货币性资产交换损失	0.00	0.00	0.00
对外捐赠	118,895.45	49,074.00	118,895.45
非流动资产毁损报废损失	1,060,565.42	749,519.55	1,060,565.42
赔偿费支出	1,475,739.64	204,895.13	1,475,739.64
罚款支出	14,738,459.86	3,506,793.18	14,738,459.86
违约金支出	4,780,500.59	192,718.78	4,780,500.59
其他	450,868.48	1,903,622.51	450,868.48
合计	22,625,029.44	6,606,623.15	22,625,029.44

61、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	226,224,120.91	321,815,982.25
递延所得税费用	149,054,632.33	-76,715,665.39
合计	375,278,753.24	245,100,316.86

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	1,156,763,020.66
按法定/适用税率计算的所得税费用	289,190,755.17
子公司适用不同税率的影响	-3,764,476.20
调整以前期间所得税的影响	463,788.82
非应税收入的影响	0.00
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	17,900,027.64
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-14,913,965.93
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣 亏损的影响	282,624,658.48
归属于合营企业和联营企业的损益	-196,222,034.74
所得税费用	375,278,753.24

其他说明：

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

62、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	121,720,727.59	137,709,349.19
押金保证金	264,076,312.69	119,969,957.57
政府补助	83,305,390.09	31,677,017.34
暂收待付款	1,057,368,081.89	552,006,090.31
其他	8,235,639.90	16,719,142.67
合计	1,534,706,152.16	858,081,557.08

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
销售费用	189,961,210.24	191,126,394.36
管理费用	159,831,481.02	160,689,138.26
研发费用	28,864,815.63	15,841,274.62
押金保证金	108,362,834.96	154,606,530.00
暂付代收款	795,897,130.04	1,038,514,741.61
其他	39,815,910.52	47,981,938.68
合计	1,322,733,382.41	1,608,760,017.53

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关联方往来款	1,990,644,601.13	59,550,006.56
收回代垫拆迁款	0.00	214,664,775.16
取得子公司增加的现金	0.00	771,281,917.24
股权收购返还款	109,813,979.06	0.00
工程保证金	41,221,188.09	0.00
其他	5,540,283.62	1,906,697.77
合计	2,147,220,051.90	1,047,403,396.73

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关联方及合作方往来款	805,012,031.25	3,939,713,839.33
预付股权收购款	0.00	841,000,000.00
处置子公司减少的现金	0.00	253,498,289.66
工程保证金	28,056,667.99	6,721,666.03
合计	833,068,699.24	5,040,933,795.02

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关联方及合作方往来款	322,008,768.41	3,902,562,806.46
商业承兑汇票贴现	529,516,000.01	600,000,000.00
发行永续债	0.00	700,000,000.00
借款担保保证金	100,000,000.00	0.00
合计	951,524,768.42	5,202,562,806.46

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
偿还商业承兑汇票贴现款	500,000,000.00	600,000,000.00
取得少数股东股权支付的现金	0.00	108,556,087.42
归还关联方及合作方借款	200,000,000.00	737,077,375.53
支付租赁负债款	62,016,392.84	74,017,014.34
其他	11,571,000.00	11,672,679.07
合计	773,587,392.84	1,531,323,156.36

63、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	781,484,267.42	936,808,546.93
加：资产减值准备	175,471,774.57	119,270,978.76
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	631,875,959.81	484,472,271.80
使用权资产折旧	52,562,002.33	61,584,343.89
无形资产摊销	158,237,959.54	140,422,844.71
长期待摊费用摊销	38,831,783.22	32,120,393.10
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-850,329.93	-98,476,004.52
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	1,060,565.42	749,519.55
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-210,000.00	-402,287.91
财务费用（收益以“-”号填列）	676,128,550.43	685,913,950.1
投资损失（收益以“-”号填列）	-939,652,382.21	-773,971,992.1
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	159,818,105.08	-43,762,394.90
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-10,357,222.82	104,159,528.08
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,178,606,663.68	-5,040,314,578.20
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,108,684,463.60	-1,272,001,343.13
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-3,911,364,418.62	7,840,619,180.30
其他	0.00	-165,095,205.49

补充资料	本期金额	上期金额
经营活动产生的现金流量净额	-2,256,885,585.84	3,012,097,750.97
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	5,859,147,261.03	9,643,056,041.01
减：现金的期初余额	9,643,056,041.01	8,043,905,196.24
加：现金等价物的期末余额	0.00	240,000,000.00
减：现金等价物的期初余额	240,000,000.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	-4,023,908,779.98	1,839,150,844.77

（2）现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	5,859,147,261.03	9,643,056,041.01
其中：库存现金	27,284.11	75,737.93
可随时用于支付的银行存款	5,853,578,207.50	9,642,980,303.08
可随时用于支付的其他货币资金	5,541,769.42	
二、现金等价物	0.00	240,000,000.00
其中：三个月到期的结构性存款	0.00	240,000,000.00
三、期末现金及现金等价物余额	5,859,147,261.03	9,883,056,041.01
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	134,891,434.99	265,023,871.52

64、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	134,891,434.99	注 1
存货	3,649,921,098.38	注 3
固定资产	1,538,914,950.79	注 2
无形资产	1,757,688,590.20	注 2
投资性房地产	2,533,913,894.78	注 2
在建工程	140,042,482.80	注 4
长期股权投资	369,529,532.59	注 5
合计	10,124,901,984.53	

其他说明：

注1：于2022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134,891,434.99元（2021年12月31日：人民币265,023,871.52元）。

注2：于2022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2,388,686,222.88元（2021年12月31日：人民币1,439,980,789.78元）的投资性房地产、账面价值为人民币1,450,416,413.00元（2021年12月31日：人民币908,664,726.97元）

的固定资产以及账面价值为人民币1,386,369,313.54元（2021年12月31日：人民币1,246,750,331.08元）的无形资产，用于抵押借款；重庆南山汽车运动文化有限公司将账面价值为人民币18,627,484.77元（2021年12月31日：人民币19,032,430.09元）的无形资产用于抵押借款；重庆香云置业有限公司将账面价值为人民币71,689,826.87元的无形资产用于抵押借款；常熟雅致模块化建筑有限公司将账面价值为人民币43,186,805.58元（2021年12月31日：人民币44,269,030.97元）的无形资产用于抵押借款，将账面价值为人民币64,365,482.62元的固定资产用于抵押借款；上海策湾文化发展有限责任公司将账面价值为人民币43,213,468.35元（2021年12月31日：人民币44,116,885.81元）的无形资产用于抵押借款；成都南横置业有限公司将账面价值为人民币129,968,386.34元的无形资产用于抵押借款；安徽赤湾东方智慧物流港开发有限公司将账面价值为人民币17,669,132.73元（2021年12月31日：人民币18,043,743.32元）的无形资产用于抵押借款；宝湾产城科技发展（南京）有限公司将账面价值为人民币1,685,046.77元的无形资产用于抵押借款；成都赤湾国际油气基地有限公司分别将账面价值为人民币145,227,671.90元、人民币24,133,055.17元以及人民币45,279,125.25元的投资性房地产、固定资产以及无形资产用于抵押借款；于2021年12月31日，苏州南山新吴房地产开发有限公司将账面价值为人民币191,995,924.86元的投资性房地产用于抵押借款。

注3：于2022年12月31日，南通南展房地产开发有限公司、四川成都宇荟宸置业有限公司、成都弘润辉置业有限公司、成都南横置业有限公司、上海策湾文化发展有限责任公司以及重庆香云置业有限公司将账面价值合计为人民币3,649,921,098.38元（2021年12月31日：人民币 3,703,413,997.51元）的房地产业务存货用于抵押借款。

注4：于2022年12月31日，上海策湾文化发展有限责任公司将账面价值为人民币132,901,362.62元（2021年12月31日：人民币96,468,848.93元）的在建工程用于抵押借款；成都南横置业有限公司将账面价值为人民币7,141,120.18元的在建工程用于抵押借款；于2021年12月31日，浙江余姚宝湾国际物流有限公司将账面价值为人民币398,342,597.11元的在建工程用于抵押借款。

注5：于2022年12月31日，雅致国际（香港）有限公司将账面价值人民币369,529,532.59元的长期股权投资用于质押借款。

65、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			242,297,813.51
其中：美元	33,941,161.96	6.9646	236,386,616.59
欧元	454,565.26	7.4229	3,374,192.47
港币	2,772,340.70	0.8933	2,476,531.95
日元	1,005,405.00	0.0524	52,683.22
澳元	15.63	4.7138	73.68
英镑	919.17	8.3941	7,715.60
应收账款			65,599,795.14
其中：美元	8,462,833.34	6.9646	58,940,249.08
欧元	251,352.02	7.4229	1,865,760.91
港币	0.00	0	0.00
日元	91,484,449.43	0.0524	4,793,785.15
长期借款			0
其中：美元	0.00	0	0.00
欧元	0.00	0	0.00
港币	0.00	0	0.00
其他应收款			1,133,353.77
美元	139,574.71	6.9646	972,082.03
港元	28,553.57	0.8933	25,506.90
欧元	18,290.00	7.4229	135,764.84
应付账款			3,162,085.38
美元	454,022.54	6.9646	3,162,085.38
其他应付款			293,133.83

美元	40,658.98	6.9646	283,173.53
港元	11,150.00	0.8933	9,960.30
其他非流动负债			106,561,084.15
美元	15,300,388.27	6.9646	106,561,084.15

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

适用 不适用

66、政府补助

(1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
滨港宝湾物流园工程	62,885,333.12	递延收益	2,418,666.72
武汉宝湾物流园工程	38,786,649.73	递延收益	1,577,071.56
中央车购税补助资金	21,597,220.84	递延收益	833,333.28
绍兴宝湾物流园工程	9,070,833.17	递延收益	350,000.04
政策性搬迁之资产购置补助	2,444,272.91	递延收益	364,361.76
贵阳双龙宝湾华业园区工程	35,121,009.78	递延收益	1,337,943.12
环保设备补助款	491,961.53	递延收益	118,827.24
武汉鄂州物流园工程	27,361,964.10	递延收益	1,055,214.36
西彭宝湾物流园工程	6,310,421.70	递延收益	230,167.32
博世智能创新中心补助金	5,122,956.70	递延收益	287,268.60
车联网小镇建设资金	97,125,000.00	递延收益	13,875,000.00
特色小镇奖补资金	2,000,000.00	递延收益	0.00
专项产业发展资金	11,705,444.00	递延收益	574,156.00
长沙望城宝湾物流园工程	1,574,220.13	递延收益	56,389.92
胜宝旺扶持基金	2,527,778.13	递延收益	333,333.33
节能设备补助资助	193,103.47	递延收益	6,896.53
义乌宝湾物流园工程	18,274,200.00	递延收益	0.00
浦和项目基础设施补贴款	10,279,926.87	递延收益	295,273.13

八、合并范围的变更

1、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是 否

单位：元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
武汉市沁园饮料有限公司	84,403,400.00	100.00%	出售	2022年12月31日	股权转让协议、章程、董事会决议等	19,448,927.81	0.00%	0.00	0.00	0.00	不适用	0.00

其他说明：

2022年度，本集团之子公司践远投资（成都）有限公司与吉星宝湾（天津）投资有限公司于2022年6月签订股权转让协议，以人民币84,403,400.00元出售其所持有武汉市沁园饮料有限公司（以下简称“武汉沁园”）的100%股权，处置日为2022年12月31日。故自2022年12月31日起，本集团不再将武汉沁园纳入合并范围。武汉沁园的相关财务信息列示如下：

	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产	10,500,546.22	12,773,722.01
非流动资产	205,769,083.62	199,561,987.77
流动负债	151,315,157.65	146,023,219.28
净资产	64,954,472.19	66,312,490.50
按持股比例享有的净资产份额	64,954,472.19	66,312,490.50
处置对价	84,403,400.00	
处置损益	19,448,927.81	

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否

2、其他原因的合并范围变动

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

2.1 资产收购

本集团之子公司宝湾物流控股有限公司于2022年1月1日以人民币720,000,000.00元向第三方企业北京文投国际控股有限公司收购北京天竺宝湾供应链管理有限公司（原名：北京歌华美文置业有限公司）100%的股权，以及北京文投国际控股有限公司应收北京天竺宝湾供应链管理有限公司的债权。

本集团之子公司宝聚能企业管理（深圳）有限公司于2022年1月27日以人民币194,918,730.78元向第三方深圳市龙晟达投资有限公司收购杭州速能实业有限公司100%的股权，以及深圳市龙晟达投资有限公司应收杭州速能实业有限公司的债权。

本集团之子公司宝桦湾澜企业管理（上海）有限公司于2022年7月31日以人民币142,650,000.00元向第三方湖州慧可丰企业管理咨询中心（有限合伙）、舟山智点明企业管理合伙企业（有限合伙）和舟山来悦金企业管理合伙企业（有限合伙）收购舟山慧可丰供应链管理有限公司100%股权。

本集团之子公司宝诚志合企业管理（深圳）有限公司于2022年9月15日以人民币179,231,451.65元向第三方安徽和诚农业开发有限责任公司收购安徽和安农业发展有限公司100%股权，以及安徽和诚农业开发有限责任公司应收安徽和安农业发展有限公司的债权。

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。

2.2 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，本集团注销宝湾产城（合肥）智慧物流港有限公司、宝溪企业管理（成都）有限公司、赤湾胜宝旺（洋浦）工程有限公司、赤湾胜宝旺（钦州）工程有限公司、天津青武宝湾国际物流有限公司、上海宝湾库迈企业管理有限公司以及禾湾供应链管理（嘉兴）有限公司。截止至2022年12月31日，该等公司已完成全部注销手续。

2.3 本年新纳入合并范围的子公司如下：

名称	新增方式
武汉锆禾商业管理有限公司	新设
宝坊（廊坊）国际物流有限公司	新设
津宝国际物流（天津）有限公司	新设
深圳赤湾悦时光物业服务有限公司	新设
宝湾产城运营管理（南京）有限公司	新设
武汉赤湾物业服务有限公司	新设
上海瑞熙恒业商业管理有限公司	新设
上海南控联汇实业发展有限公司	新设
上海南樾实业发展有限公司	新设
长沙市麓泽苑物业服务有限公司	新设
都江堰赤湾物业管理有限公司	新设
上海南祺实业发展有限公司	新设
四川成都宇荟宸置业有限公司	新设
宝湾产城科技发展(滁州)有限公司	新设
南京宝深物流科技有限公司	新设
镇江宝昆物流科技有限公司	新设
天津市宝津国际物流有限公司	新设
廊桦(廊坊)国际物流有限公司	新设
南京宝昆国际物流有限公司	新设
南京宝鹿物流科技有限公司	新设
宝禾物流(嘉兴)有限公司	新设
秀湾供应链管理(嘉兴)有限公司	新设
宝湾供应链管理(临海)有限公司	新设
宝熙资产管理(香港)有限公司	新设
宝熙供应链管理(张家港)有限公司	新设
宝盈资产管理(香港)有限公司	新设
宝诚志合企业管理(深圳)有限公司	新设
宝粼企业管理(上海)有限公司	新设
宝桦湾澜企业管理(上海)有限公司	新设
南京宁华供应链管理有限公司	新设
苏州宝鹿供应链管理有限公司	新设
宝涛物流科技（上海）有限公司	新设
颍墨企业服务（上海）有限公司	新设
坊桦供应链管理（廊坊）有限公司	新设
津华产业园管理（天津）有限公司	新设
宝聚能企业管理（深圳）有限公司	新设
南京宝南物流科技有限公司	新设
太仓宝鹏物流科技有限公司	新设
宝湾供应链管理（余姚）有限公司	新设
宝洵企业管理（深圳）有限公司	新设
北京平谷宝洵供应链管理有限公司	新设
集湾物流产业投资(深圳)合伙企业（有限合伙）	新设
德阳赤湾物业服务有限公司	新设
成都赤湾两河峰景物业服务有限公司	新设

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
深圳雅致集成房屋有限公司	深圳	深圳	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
雅致集成房屋（廊坊）有限公司	廊坊	廊坊	制造业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
雅致集成房屋（苏州）有限公司	苏州	苏州	制造业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
武汉雅致集成房屋有限公司	武汉	武汉	制造业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
西安雅致集成建筑有限公司	西安	西安	制造业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
雅致国际（香港）有限公司	香港	香港	服务业	100.00%		通过设立或投资等方式取得的子公司
常熟雅致模块化建筑有限公司	常熟	常熟	制造业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳市雅致国际发展有限公司	深圳	深圳	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
东莞雅致集成房屋有限公司	东莞	东莞	制造业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
合肥南山美食公园投资有限公司	合肥	合肥	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都恒璟源投资咨询有限公司	成都	成都	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳市绿建实业发展有限公司	深圳	深圳	制造业	100.00%		通过设立或投资等方式取得的子公司
苏州南山新程房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
合肥南山新展房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
广东雅致模块化建筑有限公司	佛山	佛山	制造业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
德阳南控科技产业发展有限公司	德阳	德阳	综合开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾产城发展(深圳)有限公司	深圳	深圳	综合开发	100.00%		通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾产城发展(安徽)有限公司	合肥	合肥	综合开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾产城发展(无锡)有限公司	无锡	无锡	综合开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳赤湾石油基地后勤服务有限公司	深圳	深圳	服务业	100.00%		通过设立或投资等方式取得的子公司
苏州南山新阳房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
苏州维科商业管理有限公司	苏州	苏州	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
长沙麓泽房地产有限公司	长沙	长沙	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
宝湾产融控股（深圳）有限公司	深圳	深圳	金融业	100.00%		通过设立或投资等方式取得的子公司
淮安宝湾国际物流有限公司	淮安	淮安	仓储物流业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾资本管理有限公司	天津	天津	金融业	100.00%		通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾冷链物流投资（深圳）有限公司	深圳	深圳	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾物流控股（深圳）有限公司	深圳	深圳	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
苏州浒茂置业有限公司	苏州	苏州	房地产业		55.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
武汉南控房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
四川西部南山实业有限公司	成都	成都	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深南（无锡）车联网有限公司	无锡	无锡	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都青白江宝湾供应链管理有限公司	成都	成都	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
践远投资（成都）有限公司	成都	成都	投资业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
江苏宝湾智慧供应链管理有限公司	南京	南京	仓储物流业		70.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
以新投资（成都）有限公司	成都	成都	投资业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宁波镇海宝湾国际物流有限公司	宁波	宁波	仓储物流业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆两江宝湾物流有限公司	重庆	重庆	仓储物流业		95.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾产城科技发展（南京）有限公司	南京	南京	服务业		90.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
湖州宝湾供应链管理有限公司	湖州	湖州	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾库迈（上海）信息技术有限公司	上海	上海	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
浙江义乌宝湾国际物流有限公司	义乌	义乌	仓储物流业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都宝湾物流资产管理有限公司	成都	成都	仓储物流业		70.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆南山文化旅游有限公司	重庆	重庆	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆南山汽车物流有限公司	重庆	重庆	仓储物流业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆南山汽车运动文化有限公司	重庆	重庆	体育业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
安徽赤湾东方智慧物流港开发有限公司	安徽	安徽	仓储物流业		60.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海策湾文化发展有限责任公司（注1）	上海	上海	服务业		50.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
苏州优品授网络科技有限公司	苏州	苏州	仓储物流业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
龙海市宝博智谷物流有限公司	龙海	龙海	仓储物流业		75.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
南山控股（香港）有限公司	香港	香港	投资业	100.00%		通过设立或投资等方式取得的子公司
天津宝湾冷链物流有限公司	天津	天津	仓储物流业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
广东宝湾股权投资基金管理有限公司	佛山	佛山	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆香云置业有限公司	重庆	重庆	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
惠州市南山物业管理有限公司	惠州	惠州	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
长沙南山物业管理有限公司	长沙	长沙	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
增城新康物业管理有限公司	广州	广州	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都市南控智汇科技产业发展有限公司	成都	成都	服务业	100.00%		通过设立或投资等方式取得的子公司
南通旭南房地产开发有限公司	南通	南通	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都南瑜置业有限公司	成都	成都	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都香云山旅游文化发展有限公司	成都	成都	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳市前海景湾设计咨询有限公司	深圳	深圳	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都南横置业有限公司	成都	成都	房地产业		51.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海南茂实业发展有限公司	上海	上海	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深南（无锡）车联网商业管理有限公司	无锡	无锡	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳市中晖久鼎实业有限公司	深圳	深圳	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
长沙光合商用商业管理有限公司	长沙	长沙	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳市中晖京和实业有限公司	深圳	深圳	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆南鑫汽车服务有限公司	重庆	重庆	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆南昇汽车服务有限公司	重庆	重庆	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆香车文化创意有限公司	重庆	重庆	文体娱乐业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝松物流科技（深圳）有限公司	深圳	深圳	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝埔物流科技（深圳）有限公司	深圳	深圳	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
松湾产业园管理（深圳）有限公司	深圳	深圳	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
埔湾产业园管理（深圳）有限公司	深圳	深圳	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
宝灏物流园管理（成都）有限公司	成都	成都	仓储物流业		99.29%	通过设立或投资等方式取得的子公司
仲恺宝湾物流（深圳）有限公司	深圳	深圳	仓储物流业		98.99%	通过设立或投资等方式取得的子公司
天津北辰陆路港宝湾国际物流有限公司	天津	天津	仓储物流业		95.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝冷供应链（天津）有限公司	天津	天津	仓储物流业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
北辰宝湾国际物流（深圳）有限公司	深圳	深圳	仓储物流业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
安徽赤湾东方供应链有限公司	长丰	长丰	仓储物流业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
安徽赤湾智慧物流科技有限公司	长丰	长丰	仓储物流业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
贵阳观山湖宝湾物流有限公司	贵阳	贵阳	仓储物流业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
中旺精密机械（吴江）有限公司	苏州	苏州	制造业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
江门市宝鹤物流有限公司	鹤山	鹤山	仓储物流业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾产城发展（贵阳）有限公司	贵阳	贵阳	综合开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
惠州宝湾物流有限公司	惠州	惠州	仓储物流业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝淳企业管理（成都）有限公司	成都	成都	仓储物流业		98.18%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝岷企业管理有限公司	上海	上海	仓储物流业		95.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝渊企业管理（成都）有限公司	成都	成都	仓储物流业		95.10%	通过设立或投资等方式取得的子公司
武汉山峻建设发展有限公司	武汉	武汉	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
苏州茂越置业有限公司	苏州	苏州	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
南通南展房地产开发有限公司	南通	南通	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳市南横发展合伙企业（有限合伙）	深圳	深圳	服务业		99.98%	通过设立或投资等方式取得的子公司
东莞市维盛实业投资有限公司	东莞	东莞	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
武汉山屹建设发展有限公司	武汉	武汉	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
东莞市维兴实业有限公司	东莞	东莞	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
四川南兴恒置业有限公司	成都	成都	房地产业		70.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳市中晖维宏实业有限公司	深圳	深圳	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
合肥宝湾产城物流港发展有限公司	合肥	合肥	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆南博汽车服务有限公司	重庆	重庆	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
宝湾产城科技发展（马鞍山）有限公司	马鞍山	马鞍山	服务业		60.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都弘润辉置业有限公司	成都	成都	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
四川省华阳银生房地产开发有限责任公司	成都	成都	房地产业		90.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝澄企业管理（成都）有限公司	成都	成都	服务业		99.44%	通过设立或投资等方式取得的子公司
温州宝湾物流有限公司	温州	温州	仓储物流业		90.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾供应链管理（温州）有限公司	温州	温州	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝嵘湾泮企业管理（上海）有限公司	上海	上海	服务业		99.80%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾科技园区发展（深圳）有限公司	深圳	深圳	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
蓝宝湾泮企业管理（深圳）有限公司	深圳	深圳	服务业		99.75%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳市南控智汇产业服务有限公司	深圳	深圳	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆南控智汇科技发展有限公司	重庆	重庆	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海快仓供应链科技有限公司	上海	上海	服务业		60.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
陕西世立物流有限公司	西安	西安	仓储物流业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
陕西世冠物流有限公司	西安	西安	仓储物流业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
西安乾龙物流有限公司	西安	西安	仓储物流业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳蓝胖子人工智能有限公司	深圳	深圳	服务业		90.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
广东顺德蓝胖子机器人有限公司	佛山	佛山	专用设备制造业		65.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳市新南创实业发展有限公司	深圳	深圳	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
南松产业园管理（深圳）有限公司	深圳	深圳	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
燦晴有限公司	深圳	香港	其他金融业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
黄冈赤湾物业服务服务有限公司	黄冈	黄冈	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
都江堰赤湾观山樾府物业服务服务有限公司	成都	成都	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
东莞赤湾悦府物业服务服务有限公司	东莞	东莞	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
苏州南山溪上四季花园物业服务服务有限公司	苏州	苏州	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆赤湾首玺物业服务服务有限公司	重庆	重庆	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
南埔产业园管理（深圳）有限公司	深圳	深圳	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
台州市黄岩宝旅物流有限公司	台州	台州	仓储物流业		51.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海南控联汇实业发展有限公司	上海	上海	房地产业		51.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海南樾实业发展有限公司	上海	上海	批发业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
长沙市麓泽苑物业服务服务有限公司	湖南	湖南	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
都江堰赤湾物业管理服务有限公司	成都	成都	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海南祺实业发展有限公司	上海	上海	批发业		55.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
四川成都宇荟宸置业有限公司	成都	成都	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾产城科技发展有限公司(滁州)有限公司	滁州	滁州	服务业		85.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
南京宝深物流科技有限公司	南京	南京	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
镇江宝昆物流科技有限公司	镇江	镇江	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
天津市宝津国际物流有限公司	天津	天津	运输代理业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
廊桦(廊坊)国际物流有限公司	廊坊	廊坊	道路运输业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
南京宝昆国际物流有限公司	南京	南京	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
南京宝鹿物流科技有限公司	南京	南京	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝禾物流(嘉兴)有限公司	嘉兴	嘉兴	道路运输业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
秀湾供应链管理(嘉兴)有限公司	嘉兴	嘉兴	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾供应链管理(临海)有限公司	台州	台州	仓储物流业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝熙资产管理(香港)有限公司	深圳	香港	其他金融业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝熙供应链管理(张家港)有限公司	张家港	张家港	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝盈资产管理(香港)有限公司	深圳	香港	其他金融业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝诚志合企业管理(深圳)有限公司	深圳	深圳	服务业		99.39%	通过设立或投资等方式取得的子公司
安徽和安农业发展有限公司	合肥	合肥	畜牧业		90.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝粼企业管理(上海)有限公司	上海	上海	服务业		99.80%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝桦湾澜企业管理(上海)有限公司	上海	上海	服务业		99.65%	通过设立或投资等方式取得的子公司
南京宁华供应链管理有限公司	南京	南京	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
苏州宝鹿供应链管理有限公司	昆山	昆山	批发业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
宝涛物流科技（上海）有限公司	上海	上海	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
颢墨企业服务（上海）有限公司	上海	上海	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
坊桦供应链管理（廊坊）有限公司	廊坊	廊坊	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
津华产业园管理（天津）有限公司	天津	天津	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝聚能企业管理（深圳）有限公司	深圳	深圳	服务业		99.27%	通过设立或投资等方式取得的子公司
南京宝南物流科技有限公司	南京	南京	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
太仓宝鹏物流科技有限公司	苏州	苏州	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾供应链管理（余姚）有限公司	余姚	余姚	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝洵企业管理（深圳）有限公司	深圳	深圳	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
北京平谷宝洵供应链管理有限公司	北京	北京	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
集湾物流产业投资（深圳）合伙企业（有限合伙）	深圳	深圳	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
德阳赤湾物业服务有限公司	德阳	德阳	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都赤湾两河峰景物业服务服务有限公司	成都	成都	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
武汉锴禾商业管理有限公司	武汉	武汉	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝坊（廊坊）国际物流有限公司	廊坊	廊坊	道路运输业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
津宝国际物流（天津）有限公司	天津	天津	运输代理业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳赤湾悦时光物业服务服务有限公司	深圳	深圳	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾产城运营管理（南京）有限公司	南京	南京	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
武汉赤湾物业服务服务有限公司	武汉	武汉	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海瑞熙恒业商业管理有限公司	上海	上海	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都雅致集成房屋有限公司	成都	成都	制造业		100.00%	非同一控制下企业合并取得的子公司
北京雅致模块化建筑有限公司	北京	北京	制造业		100.00%	非同一控制下企业合并取得的子公司
武汉光谷微电子股份有限公司	武汉	武汉	房地产业		69.23%	非同一控制下企业合并取得的子公司
成都青白江宝湾国际物流有限公司	成都	成都	仓储物流业		66.00%	非同一控制下企业合并取得的子公司
深圳赤湾胜宝旺工程有限公司（注2）	深圳	深圳	金属制品业		32.00%	非同一控制下企业合并取得的子公司
舟山慧可丰供应链管理服务有限公司	舟山	舟山	租赁业		100.00%	非同一控制下企业合并取得的子公司

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
廊坊市信达物流有限公司	廊坊	廊坊	道路运输业		90.00%	非同一控制下企业合并取得的子公司
北京天竺宝湾供应链管理有限公司	北京	北京	房地产业		100.00%	非同一控制下企业合并取得的子公司
杭州速能实业有限公司	杭州	杭州	服务业		100.00%	非同一控制下企业合并取得的子公司
华南建材（深圳）有限公司	深圳	深圳	制造业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
深圳市南山房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产业	100.00%		同一控制下企业合并取得的子公司
南通南山房地产开发有限公司	南通	南通	房地产业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
上海新南山房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	80.00%		同一控制下企业合并取得的子公司
苏州南山房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
惠州大亚湾南山房地产开发有限公司	惠州	惠州	房地产业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
长沙南山房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
长沙南山新城房地产有限公司	长沙	长沙	房地产业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
广州新康房地产开发有限公司	广州	广州	房地产业		65.32%	同一控制下企业合并取得的子公司
深圳市赤湾物业管理有限公司	深圳	深圳	房地产业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
长沙南山天池房地产有限公司	长沙	长沙	房地产业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
合肥维科商业管理有限公司	合肥	合肥	房地产业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
苏州南山新吴房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
武汉盘龙南山房地产有限公司	武汉	武汉	房地产业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾物流控股有限公司	深圳	深圳	服务业	53.07%		同一控制下企业合并取得的子公司
上海宝湾国际物流有限公司	上海	上海	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
昆山宝湾国际物流有限公司	昆山	昆山	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
天津宝湾国际物流有限公司	天津	天津	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
天津市津南区宝湾国际物流有限公司	天津	天津	服务业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
廊坊宝湾国际物流有限公司	廊坊	廊坊	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
成都龙泉宝湾国际物流有限公司	成都	成都	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
成都新都宝湾国际物流有限公司	成都	成都	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾物流肥东有限公司	合肥	合肥	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
西安宝湾国际物流有限公司	西安	西安	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
咸阳宝湾国际物流有限公司	咸阳	咸阳	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
青岛胶州宝湾国际物流有限公司	胶州	胶州	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
无锡宝湾仓储设施有限公司	无锡	无锡	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾物流（香港）有限公司	香港	香港	投资业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
中国汇通（香港）有限公司	香港	香港	投资业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
镇江深基地仓储有限公司	镇江	镇江	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
江阴宝湾国际物流有限公司	江阴	江阴	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
江苏宝湾国际物流有限公司	南京	南京	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
南通锡通宝湾物流有限公司	南通	南通	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾供应链管理（无锡）有限公司	无锡	无锡	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
嘉兴宝湾物流有限公司	嘉兴	嘉兴	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
绍兴宝湾物流有限公司	绍兴	绍兴	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
郑州宝海国际物流有限公司	郑州	郑州	仓储物流业		91.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
重庆西彭宝湾国际物流有限公司	重庆	重庆	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
嘉善宝湾物流有限公司	嘉兴	嘉兴	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
北京空港宝湾国际物流有限公司	北京	北京	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
浙江余姚宝湾国际物流有限公司	余姚	余姚	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
佛山三水宝湾物流有限公司	佛山	佛山	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
佛山南海宝湾物流有限公司	佛山	佛山	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
长沙雨花宝湾物流有限公司	长沙	长沙	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
重庆珞璜宝湾国际物流有限公司	重庆	重庆	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
德清宝湾国际物流有限公司	湖州	湖州	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾供应链管理（嘉兴）有限公司	嘉兴	嘉兴	仓储物流业		90.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宁波宝湾国际物流有限公司	宁波	宁波	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
长沙望城宝湾物流有限公司	长沙	长沙	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
成都新津宝湾国际物流有限公司	成都	成都	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
云南滇中宝湾物流有限公司	云南	云南	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司

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

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

注 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：赤晓企业有限公司（以下简称“赤晓企业”）与本集团之子公司深圳市绿建实业发展有限公司（以下简称“绿建实业”）签订了《赤湾胜宝旺表决权托管协议》，协议约定，绿建实业有权就 32%的股权行使赤晓企业所享有的除处分权、收益权以及表决权保留事项（变更公司章程、增加或减少注册资本、胜宝旺合并、分立、解散或变更公司形式）以外的一切股东权力和权利，因此本集团合计持有胜宝旺 64%的表决权，故将其纳入合并财务报表范围。

(2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	68.00%	20,365,976.36	-16,493,157.14	971,399,851.91
深圳市海城锦实业发展有限公司	48.98%	545,466.33	0.00	1,781,623,457.30
宝湾物流控股有限公司	46.93%	3,081,509.62	-71,850,684.93	3,873,757,382.38

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	1,139,300,908.79	616,607,792.36	1,755,908,701.15	217,043,078.09	110,336,429.07	327,379,507.16	1,118,807,077.05	685,529,721.52	1,804,336,798.57	254,031,816.37	127,471,110.59	381,502,926.96
深圳市海城锦实业发展有限公司	5,149,760,481.07	1,766,323,464.38	6,916,083,945.45	2,658,603,326.39	620,000,000.00	3,278,603,326.39	4,907,130,596.12	1,657,356,264.40	6,564,486,860.52	2,358,119,901.69	570,000,000.00	2,928,119,901.69
宝湾物流控股有限公司	1,911,788,003.72	19,244,537,353.23	21,156,325,356.95	4,478,892,547.29	7,931,018,847.50	12,409,911,394.79	3,042,222,427.75	17,589,288,742.68	20,631,511,170.43	4,606,167,901.04	7,214,288,580.93	11,820,456,481.97

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	955,444,049.93	29,949,965.23	29,949,965.23	51,665,385.21	432,494,299.42	4,237,388.17	4,237,388.17	114,389,151.25
深圳市海城锦实业发展有限公司	0.00	1,113,660.23	1,113,660.23	-71,590,939.49	0.00	-24,633,617.92	-24,633,617.92	-1,247,575,719.20
宝湾物流控股有限公司	1,636,156,709.67	44,224,571.61	44,224,571.61	1,324,870,478.70	1,472,011,352.68	21,019,315.28	20,223,870.07	1,085,974,465.27

2、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
武汉南山华中投资发展有限公司	武汉	武汉	服务业		51.00%	权益法
武汉光合运力体育发展有限责任公司	武汉	武汉	体育业		60.00%	权益法
福建南山纵横投资发展有限公司	福州	福州	服务业		51.00%	权益法
深圳市中晖锦城实业有限公司	深圳	深圳	房地产		51.00%	权益法
苏州造维餐饮文化发展有限公司	苏州	苏州	零售业		49.00%	权益法
无锡三翼置业有限公司	无锡	无锡	房地产业		51.00%	权益法
华南艾摩珂海洋工程（上海）有限公司	上海	上海	开采专业及辅助性活动		50.00%	权益法
广东家湾基础设施投资合伙企业(有限合伙)（注1）	佛山	佛山	服务业		30.00%	权益法
南联壹号股权投资（丽水）合伙企业（有限合伙）（注2）	丽水	丽水	服务业		30.00%	权益法
南控中联产业服务（丽水）合伙企业（有限合伙）	丽水	丽水	服务业		50.00%	权益法
中开财务有限公司	深圳	深圳	金融业	40.00%		权益法
苏州联鑫置业有限公司	苏州	苏州	房地产		19.99%	权益法
四川文轩宝湾供应链有限公司	成都	成都	服务业		40.00%	权益法
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产		20.00%	权益法
苏州宏景置业有限公司	苏州	苏州	房地产		20.00%	权益法
苏州美赛房地产有限公司	苏州	苏州	房地产		40.00%	权益法

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
宁波和崇房地产信息咨询有限公司	宁波	宁波	房地产		49.00%	权益法
中丹宝冷链物流（上海）有限公司	上海	上海	运输代理业		27.15%	权益法
资产支持专项计划权益级	深圳	深圳	金融业		20.00%	权益法
武汉山恒建设发展有限公司	武汉	武汉	房屋建筑业		37.50%	权益法
深圳市赤湾房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产		50.98%	权益法
勇敢的心文旅发展（苏州）有限公司	苏州	苏州	娱乐业		35.00%	权益法
上海招南实业发展有限公司	上海	上海	批发业		49.00%	权益法
苏州卓飞商务咨询有限公司	苏州	苏州	服务业		30.00%	权益法
苏州悦贵房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业		20.00%	权益法
上海深渝实业发展有限公司	上海	上海	批发业		49.90%	权益法
南通世茂翊信房地产开发有限公司	南通	南通	房地产		49.00%	权益法
大别山毕昇康养（英山）有限责任公司	黄冈	黄冈	零售业		45.00%	权益法
上海茸映科技经营有限责任公司	上海	上海	广播、电视、电影和录音制作业		49.00%	权益法
苏州相茂置业有限公司	苏州	苏州	房地产业		18.00%	权益法
中国核能科技集团有限公司（注3）	香港	香港	可再生能源		29.10%	权益法
吉星宝湾（天津）投资有限公司	天津	天津	服务业		20.00%	权益法
扬州中南锦荣运营管理有限公司	扬州	扬州	批发业		20.00%	权益法
无锡南山宏佳汇创业投资合伙企业（有限合伙）	无锡	无锡	服务业		25.00%	权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

注1：本集团之子公司宝湾物流控股有限公司与南京宁化供应链管理有限公司、天津远见创新投资管理有限公司（以下简称“天津远见”）及海口远见共创一号基金（有限合伙）签订合作协议，共同注资成立广东家湾基础设施投资合伙企业（有限

合伙) (以下简称“广东家湾”); 合伙协议约定管委会由 5 人组成, 本集团推荐 3 人, 天津远见推荐 2 人, 合伙事项决议由管委会五分之四及以上人数同意方可通过。故本集团与天津远见共同控制广东家湾, 作为合营企业核算。

注 2: 本集团之子公司深圳市南控智汇产业服务有限公司, 与南控中联产业服务(丽水) 合伙企业(有限合伙)(以下简称“中联”) 及申万宏源集团股份有限公司(以下简称“申万宏源”) 合作成立南联壹号股权投资(丽水) 合伙企业(有限合伙)(以下简称“南联壹号”)。南联壹号投资委员会由 5 名成员组成, 其中本集团共推荐 2 名, 中联推荐 2 名, 申万宏源推荐 1 名, 合伙事项需由投资委员会全体成员三分之二以上人数同意方可通过。故本集团与中联共同控制南联壹号, 作为合营企业核算。

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

(2) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额				期初余额/上期发生额			
	深圳市赤湾房地产开发有限公司	中国核能科技集团有限公司	中开财务有限公司	上海招南实业发展有限公司	深圳市赤湾房地产开发有限公司	无锡三奚置业有限公司	中开财务有限公司	上海招南实业发展有限公司
流动资产	7,089,524,577.34	5,266,781,313.71	10,209,264,989.58	3,148,197,666.31	10,319,283,655.81	1,260,617,089.02	12,548,009,680.35	1,352,835,000.00
非流动资产	294,753,836.02	3,008,098,583.71	19,032,763.58	484,985,663.33	4,442,791.06	235,161.34	22,837,165.32	0.00
资产合计	7,384,278,413.36	8,274,879,897.42	10,228,297,753.16	3,633,183,329.64	10,323,726,446.87	1,260,852,250.36	12,570,846,845.67	1,352,835,000.00
流动负债	3,828,001,001.14	4,579,750,908.61	9,242,670,683.03	2,058,674,851.99	9,010,922,809.46	451,557,734.39	11,635,651,570.18	150,000.00
非流动负债	0.00	2,268,476,198.92	152,525.27	182,520,730.35	0.00	210,000,000.00	1,932,581.44	0.00
负债合计	3,828,001,001.14	6,848,227,107.53	9,242,823,208.30	2,241,195,582.34	9,010,922,809.46	661,557,734.39	11,637,584,151.62	150,000.00
少数股东权益	0.00	33,263,553.05	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
归属于母公司股东权益	3,556,277,412.22	1,393,389,236.84	985,474,544.86	1,391,987,747.30	1,312,803,637.41	599,294,515.97	933,262,694.05	1,352,685,000.00
按持股比例计算的净资产份额	1,812,999,198.63	405,476,267.91	394,189,817.94	682,073,996.14	669,267,294.35	305,640,203.14	373,305,077.62	662,815,650.00
调整事项								
--商誉								
--内部交易未实现利润	0.00	0.00	0.00	-12,784,312.29	-2,324,012.40	0.00	0.00	0.00
--其他					370,245,950.27	0.00	0.00	0.00
对联营企业权益投资的账面价值	1,812,999,198.63	405,476,267.91	394,189,817.94	669,289,683.85	1,037,189,232.22	305,640,203.14	373,305,077.62	662,815,650.00
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值								
营业收入	7,458,695,296.77	1,050,009,479.17	274,444,348.86	0.00	125,795.08	0.00	240,460,291.22	0.00
净利润	2,243,473,774.81	49,753,332.03	102,211,850.81	-8,012,252.70	-25,318,219.17	-705,484.03	99,119,220.16	0.00
终止经营的净利润								
其他综合收益	0.00	-14,478,219.62	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
综合收益总额	2,243,473,774.81	-3,626,046.87	102,211,850.81	-8,012,252.70	-25,318,219.17	-705,484.03	99,119,220.16	0.00
本年度收到的来自联营企业的股利	0.00	0.00	20,000,000.00	0.00	0.00	0.00	20,000,000.00	0.00

(3) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	694,578,023.40	348,295,101.11
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-20,513,914.94	-2,552,173.65
--综合收益总额	-20,513,914.94	-2,552,173.65
联营企业：		
投资账面价值合计	825,716,642.82	741,102,739.45
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-14,383,554.04	49,735,966.14
--其他综合收益	0.00	0.00
--综合收益总额	-14,383,554.04	49,735,966.14

(4) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
宁波和崇房地产信息咨询有限公司	15,823,036.42	7,715,123.78	23,538,160.20

十、与金融工具相关的风险

1. 金融工具分类

资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下：

2022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	以摊余成本计量的金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产准则要求	合计
货币资金	-	5,995,881,352.42	-	5,995,881,352.42
交易性金融资产	14,570,739.73	-	-	14,570,739.73
应收票据	-	1,786,785.51	-	1,786,785.51
应收账款	-	869,621,033.33	-	869,621,033.33
应收款项融资	-	-	10,670,096.07	10,670,096.07
其他应收款	-	3,793,932,486.17	-	3,793,932,486.17
一年内到期的非流动资产	-	15,114,855.04	-	15,114,855.04
长期应收款	-	8,298,899.91	-	8,298,899.91
其他流动资产	-	587,983,440.74	-	587,983,440.74
其他非流动资产	-	336,477,736.53	-	336,477,736.53
	14,570,739.73	11,609,096,589.65	10,670,096.07	11,634,337,425.45

金融负债

	以摊余成本计量的金融负债
短期借款	1,684,804,052.35

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

2021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	以摊余成本计量的金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产准则要求	合计
货币资金	-	9,919,926,721.72	-	9,919,926,721.72
交易性金融资产	242,281,200.00	-	-	242,281,200.00
应收票据	-	27,996,477.35	-	27,996,477.35
应收账款	-	804,919,952.09	-	804,919,952.09
应收款项融资	-	-	10,815,043.62	10,815,043.62
其他应收款	-	5,921,224,901.90	-	5,921,224,901.90
一年内到期的非流动资产	-	7,606,857.60	-	7,606,857.60
长期应收款	-	15,661,274.09	-	15,661,274.09
其他流动资产	-	980,622,466.07	-	980,622,466.07
其他非流动资产	-	342,323,236.53	-	342,323,236.53
其他非流动金融资产	14,360,739.73	-	-	14,360,739.73
	256,641,939.73	18,020,281,887.35	10,815,043.62	18,287,738,870.70

金融负债

	以摊余成本计量的金融负债
短期借款	1,060,375,231.81
应付票据	148,072,417.30
应付账款	4,016,282,968.45
其他应付款	6,649,553,879.96
一年内到期的非流动负债	6,206,307,157.51
其他流动负债	3,971,962,138.90
长期借款	14,342,581,968.38
应付债券	1,808,609,351.53
租赁负债	189,154,770.17
其他非流动负债	1,723,090,859.31
	40,115,990,743.32

2. 金融资产转移

已转移但未整体终止确认的金融资产

于2022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1,100,000.00元（2021年12月31日：人民币10,089,600.15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2022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14,890,037.22元（2021年12月31日：人民币15,520,204.37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。

2022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）。本集团的主要金融工具包括货币资金、股权投资、债权投资、借款、应收票据及应收账款、应付票据及应付账款等。与这些金融工具相关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理策略如下所述。

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

信用风险

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

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

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

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

信用风险显著增加判断标准

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

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

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

已发生信用减值资产的定义

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

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

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

流动性风险

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

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

下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

2022年

	1年以内	1至3年	3年以上	合计
短期借款	1,715,276,450.90	-	-	1,715,276,450.90
应付票据	70,476,564.44	-	-	70,476,564.44
应付账款	4,063,743,800.67	-	-	4,063,743,800.67
其他应付款	6,278,235,477.92	-	-	6,278,235,477.92
一年内到期的非流动负债	5,890,262,974.99	-	-	5,890,262,974.99
其他流动负债	4,765,628,306.94	-	-	4,765,628,306.94

	1年以内	1至3年	3年以上	合计
长期借款	627,015,503.01	10,673,731,155.60	5,072,830,298.22	16,373,576,956.83
应付债券	62,810,416.67	1,504,990,416.67	-	1,567,800,833.34
租赁负债	-	87,356,297.61	144,035,318.82	231,391,616.43
其他非流动负债	103,732,599.37	2,757,607,575.02	106,561,084.15	2,967,901,258.54
	23,577,182,094.91	15,023,685,444.90	5,323,426,701.19	43,924,294,241.00

2021年

	1年以内	1至3年	3年以上	合计
短期借款	1,082,138,582.50	-	-	1,082,138,582.50
应付票据	148,072,417.30	-	-	148,072,417.30
应付账款	4,016,282,968.45	-	-	4,016,282,968.45
其他应付款	6,649,553,879.96	-	-	6,649,553,879.96
一年内到期的非流动负债	6,349,410,876.95	-	-	6,349,410,876.95
其他流动负债	4,075,895,741.68	-	-	4,075,895,741.68
		11,712,175,953.70		
长期借款	664,858,343.19	0	4,116,601,555.45	16,493,635,852.34
应付债券	50,019,774.95	134,066,639.54	1,750,430,005.49	1,934,516,419.98
租赁负债	-	86,091,821.21	142,339,606.67	228,431,427.88
其他非流动负债	67,103,600.34	1,824,390,196.92	97,311,637.76	1,988,805,435.02
	23,103,336,185.32	13,756,724,611.37	6,106,682,805.37	42,966,743,602.06

市场风险**利率风险**

本集团面临的利率变动的风险主要与本集团以浮动利率计息的长期负债有关。

本集团通过维持适当的固定利率债务与可变利率债务组合以管理利息成本。

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

2022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%	(122,782,453.51)	-	(122,782,453.51)
人民币	(1.00%)	122,782,453.51	-	122,782,453.51

2021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%	(114,264,317.01)	-	(114,264,317.01)
人民币	(1.00%)	114,264,317.01	-	114,264,317.01

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深圳赤湾胜宝旺工程有限公司、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。

2022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%	3,047,289.68	-	3,047,289.68
人民币对美元升值	(1.00)%	(3,047,289.68)	-	(3,047,289.68)

2021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%	1,840,886.61	-	1,840,886.61
人民币对美元升值	(1.00)%	(1,840,886.61)	-	(1,840,886.61)

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。2022年度和2021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：

	2022年	2021年
资产总额	69,339,367,367.13	71,246,208,902.79
负债总额	51,113,856,729.53	53,650,047,447.75
资产负债率	73.72%	75.30%

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（1）债务工具投资		14,570,739.73		14,570,739.73
应收款项融资		10,670,096.07		10,670,096.07
持续以公允价值计量的资产总额		25,240,835.80		25,240,835.80
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

2、其他

金融工具公允价值

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

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

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

长期应收款、长短期借款、应付债券等，采用未来现金流量折现法确定公允价值，以有相似合同条款、信用风险和剩余期限的其他金融工具的市场收益率作为折现率。2022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。

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

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

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是中国南山开发（集团）股份有限公司。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、1。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、2。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系
宁波万莫置业有限公司	联营企业之子公司
武汉合跃建设发展有限公司	联营企业之子公司
苏州卓煌置业有限公司	联营企业之子公司
武汉市沁园饮料有限公司	联营企业之子公司
云泉居置业英山有限公司	联营企业之子公司
福建光洋投资发展有限公司	合营企业之子公司
广州宝湾物流有限公司	联营企业资产支持专项计划权益级之子公司
明江（上海）国际物流有限公司	联营企业资产支持专项计划权益级之子公司

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
江西赤湾东方物流有限公司	母公司控制的企业
安徽赤湾东方智慧物联科技有限公司	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
蚌埠赤湾东方物流有限公司	母公司控制的企业
深圳市赤湾东方物流有限公司	母公司控制的企业
湖北赤湾东方物流有限公司	母公司控制的企业
深圳市赤湾商业发展有限公司	母公司控制的企业
深圳市前海宝湾供应链管理有限公司	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
赤晓企业有限公司	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
上海赤湾东方物流有限公司	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
赤湾东方智慧物联科技（深圳）有限公司	母公司控制的企业
深圳市海悦锦实业发展有限公司	母公司控制的企业
宝新控股有限公司	母公司控制的企业
南山开发（香港）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
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
成都南山汽车运动文化发展有限公司	母公司控制的企业
深圳市海曜锦实业发展有限公司	母公司控制的企业
合肥宝湾国际物流有限公司	母公司控制的企业
上海南山房地产开发有限公司	母公司控制的企业
合肥宝湾国际智慧供应链管理有限公司	母公司控制的企业
深圳市赤湾东方供应链管理有限公司	母公司控制的企业
深圳卡车易购互联网科技有限公司	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
赤湾科技（深圳）有限公司	母公司控制的企业
江西新赤湾智慧物联科技有限公司	母公司控制的企业

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
莱州龙海货运有限公司	母公司控制的企业
东方驿站物流科技（天津）有限公司	母公司控制的企业
霸杰投资有限公司	母公司控制的企业
深圳市海荣锦实业发展有限公司	母公司控制的企业
深圳市海越锦实业发展有限公司	母公司控制的企业
深圳市赤湾海科产业运营有限公司	母公司控制的企业
深圳赤晓建筑系统有限公司	母公司控制的企业
东方驿站物流科技（深圳）有限公司	母公司控制的企业
弘湾资本管理有限公司	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

5、关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
中国南山开发（集团）股份有限公司		10,522,641.50			924,655,157.95
深圳市赤湾商业发展有限公司					55,452,830.19
安徽赤湾东方智慧物联科技有限公司		9,149,577.53			3,531,625.84
蚌埠赤湾东方物流有限公司		2,630,002.60			3,115,722.16
江西赤湾东方物流有限公司		2,651,926.48			1,565,871.68
深圳市赤湾东方物流有限公司		233,944.95			
江西新赤湾智慧物联科技有限公司		695,848.07			
深圳赤晓工程建设有限公司		7,480,438.65			
深圳赤晓建筑系统有限公司		6,661,593.05			
成都南山汽车运动文化发展有限公司		14,445.07			

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
中国南山开发（集团）股份有限公司		7,100,893.60	9,806,789.59
宁波万莫置业有限公司		2,045,765.43	2,624,716.98
苏州卓煌置业有限公司		3,134,535.30	2,135,196.46
深圳市赤湾商业发展有限公司		2,239,815.08	1,992,646.13
合肥宝湾国际商业运营管理有限公司			1,280,497.92
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司			958,490.57
中开财务有限公司		264,127.36	762,434.58
赤湾东方智慧物联科技（深圳）有限公司		946,667.07	681,020.13
赤晓企业有限公司		694,283.40	456,775.09
江西赤湾东方物流有限公司		501,931.03	424,738.33

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
蚌埠赤湾东方物流有限公司		377,643.41	385,498.20
深圳市海悦锦实业发展有限公司			277,698.54
赤湾东方智慧物联科技（天津）有限公司		123,441.57	126,060.96
深圳市赤湾东方物流有限公司		30,828.00	141,988.98
上海赤湾东方物流有限公司		38,681.40	53,711.55
重庆市赤湾东方物流有限公司			5.06
河北赤湾东方物流有限公司		516.39	
广州宝湾物流有限公司		5,150,272.68	2,505,793.56
明江（上海）国际物流有限公司		3,701,679.23	1,807,580.94
合肥宝湾国际物流中心有限公司		818,761.04	
湖北赤湾东方物流有限公司		1,267.05	
湖北绿色印刷包装物流园开发有限公司		1,006.46	
深圳卡车易购互联网科技有限公司		42,345.00	
南山开发(香港)有限公司		3,849.44	
宝新控股有限公司		989.96	
霸杰投资有限公司		644.54	
深圳市海荣锦实业发展有限公司		222,274.38	
深圳市海越锦实业发展有限公司		1,372,074.27	
安徽赤湾东方智慧物联科技有限公司		1,574,629.63	
深圳市赤湾海科产业运营有限公司		8,993,243.35	
深圳赤晓建筑系统有限公司		262,654.87	
东方驿站物流科技（深圳）有限公司		94,339.62	
成都南山汽车运动文化发展有限公司		6,980.00	
武汉南山华中投资发展有限公司		21,226.42	
弘湾资本管理有限公司		37,735.85	
武汉光合运力体育发展有限责任公司		21,226.42	
东方驿站物流科技（天津）有限公司		30,769.81	
深圳市海曜锦实业发展有限公司		1,526,984.11	
江西新赤湾智慧物联科技有限公司		861.22	
苏州美赛房地产有限公司		669,183.80	
上海深渝实业发展有限公司		14,073,930.19	
无锡三翼置业有限公司		3,024,867.48	
扬州中南锦荣运营管理有限公司		867,003.85	

（2）关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
中国南山开发（集团）股份有限公司	办公楼	0.00	37,683.36

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
中国南山开发（集团）股份有限公司	办公楼、场地	32,160,167.92	34,215,834.96	0.00	0.00	43,818,971.61	55,220,865.72	8,710,556.26	12,727,849.20	18,687,118.10	12,887,371.72

(3) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司（注1）	25,992,339.43	2019年07月29日	2024年07月29日	否
深圳市赤湾房地产开发有限公司（注2）	483,290,400.00	2019年12月13日	2024年12月12日	否
苏州美赛房地产有限公司（注3）	142,200,000.00	2021年09月29日	2027年09月29日	否
武汉南山华中投资发展有限公司（注5）	999,000,000.00	2021年01月22日	2027年01月31日	否
武汉合跃建设发展有限公司（注7）	561,375,000.00	2022年03月21日	2028年03月20日	否
无锡三翼置业有限公司（注8）	51,000,000.00	2022年05月18日	2028年05月17日	否
苏州悦贵房地产开发有限公司（注9）	259,799,236.85	2021年09月28日	2027年09月28日	否

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国南山开发（集团）股份有限公司(注 1)	1,309,131,018.07	2020 年 04 月 30 日	2038 年 04 月 29 日	否
中国南山开发（集团）股份有限公司(注 2)	301,225,005.74	2021 年 01 月 31 日	2028 年 01 月 31 日	否
中国南山开发（集团）股份有限公司(注 2)	200,000,000.00	2021 年 04 月 02 日	2028 年 03 月 26 日	否
中国南山开发（集团）股份有限公司(注 2)	300,000,000.00	2021 年 03 月 26 日	2028 年 03 月 26 日	否
赤晓企业有限公司(注 6)	495,574,750.00	2022 年 11 月 22 日	2024 年 07 月 22 日	否

关联担保情况说明

本公司作为担保方：

注1：根据长期借款合同，本集团之子公司南山地产为联营公司武汉崇鸿裕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129,961,697.17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25,992,339.43元（2021年末长期借款余额为人民币712,000,000.00元，按持股比例20%计算本集团实际担保的借款余额为人民币142,400,000.00元）；

注2：根据长期借款合同，本集团为深圳市赤湾房地产开发有限公司的借款提供连带责任担保，本年末长期借款余额计人民币948,000,000.00元，按持股比例50.98%计算本集团实际担保的借款余额为人民币483,290,400.00元（2021年末长期借款余额计人民币952,000,000.00元，按持股比例50.98%计算本集团实际担保的借款余额为人民币485,329,600.00元）；

注3：根据长期借款合同，本集团之子公司南山地产为联营公司苏州美赛房地产有限公司的借款提供连带责任担保，本年末已使用授信额度金额人民币355,500,000.00元，按持股比例40%计算本集团实际担保的借款金额为人民币142,200,000.00元（2021年末已使用授信额度金额人民币395,000,000.00元，按持股比例40%计算本集团实际担保的借款金额为人民币158,000,000.00元）；

注4：根据长期借款合同，本集团之子公司南山地产为联营公司之子公司苏州卓煌置业有限公司的借款提供连带责任担保，2021年末长期借款余额计人民币179,100,000.00元，按持股比例30%计算本集团实际担保的借款余额为人民币53,730,000.00元，上述借款已于2022年11月提前偿还；

注5：根据长期借款合同，本集团之子公司南山地产为合营公司武汉南山华中投资发展有限公司的借款提供全额连带责任担保，本年末长期借款余额人民币999,000,000.00元（2021年12月31日：人民币800,000,000.00元）；

注6：根据长期借款合同，本集团之子公司南山地产为合营公司福建南山纵横投资发展有限公司的借款提供全额连带责任担保，2021年末长期借款余额计人民币100,000,000.00元，本集团实际担保的借款余额为人民币100,000,000.00元，上述借款已于2022年3月提前偿还；

注7：根据长期借款合同，本集团之子公司南山地产为联营企业之子公司武汉合跃建设发展有限公司的借款提供连带责任担保，本年末长期借款余额计人民币1,497,000,000.00元，按持股比例37.5%计算本集团实际担保的借款余额为人民币561,375,000.00元；

注8：根据长期借款合同，本集团之子公司南山地产为合营企业无锡三奚置业有限公司的借款提供连带责任担保，本年末已使用授信额度金额人民币100,000,000.00元，按持股比例51%计算本集团实际担保的借款余额为人民币51,000,000.00元；

注9：根据长期借款合同，本集团之子公司南山地产为联营企业苏州悦贵房地产开发有限公司的借款提供连带责任担保，本年末长期借款余额计人民币1,298,996,184.23元，按持股比例20%计算本集团实际担保的借款余额为人民币259,799,236.85元。

本公司作为被担保方：

注1：南山集团为宝湾物流2020年发行的资产支持票据（CMBN）的差额支付承诺人，在信托存续期间，如果发生差额支付启动事件，则南山集团对信托账户进行差额支付。总发行金额为人民币1,400,000,000.00元，其中次级人民币70,000,000.00元由宝湾物流认购，实际募得资金人民币1,330,000,000.00元，本年末借款余额为人民币1,309,131,018.07元（2021年12月31日：人民币1,318,849,164.66元）；

注2：南山集团为宝湾物流2021年发行的长江养老-宝湾物流基础设施债权投资计划提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。总发行金额为人民币1,000,000,000.00元，实际募集资金为人民币800,000,000.00元，本年末借款余额为人民币801,225,005.74元（2021年12月31日：人民币801,225,002.53元）；

注3：根据长期借款合同，南京宝湾国际物流有限公司可在担保金额和担保期限范围内借款，并由南山集团向南京宝湾国际物流有限公司提供担保，2021年末长期借款余额为人民币51,480,855.15元，按100%的比例计算南山集团实际担保的借款余额为人民币51,480,855.15元，上述借款已于2022年1月提前偿还；

注4：根据本公司与国家开发银行深圳市分行订立的长期借款合同，南山集团对本公司长期借款年末余额担保期限内提供担保，2021年12月31日借款余额为人民币121,877,921.12元，南山集团按100%的比例实际担保金额为人民币121,877,921.12元，上述借款已于2022年1月提前偿还；

注5：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，2021年12月31日借款余额为人民币1,686,110,862.01元，按100%的比例计算南山集团实际担保的借款余额为人民币1,686,110,862.01元，上述借款已于2022年1月提前偿还；

注6：赤晓企业按100%为本公司之银行借款在担保期限范围内提供担保，本年末长期借款余额计人民币495,574,750.00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495,574,750.00元（2021年末长期借款余额计人民币496,719,888.90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496,719,888.90元）。

（4）关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
中开财务有限公司	100,000,000.00	2022年04月12日	2023年04月12日	
中开财务有限公司	100,000,000.00	2022年09月14日	2023年09月14日	
中开财务有限公司	100,000,000.00	2022年06月29日	2023年06月29日	
中开财务有限公司	50,000,000.00	2022年05月31日	2023年05月31日	截至2022年12月31日，上述关联方资金拆借提前归还人民币20,000,000.00元。
中开财务有限公司	300,000,000.00	2022年04月07日	2025年04月07日	
中开财务有限公司	89,000,000.00	2022年05月20日	2025年05月20日	截至2022年12月31日，上述关联方资金拆借已归还人民币1,000,000.00元。
中开财务有限公司	100,000,000.00	2022年06月29日	2025年06月29日	
中开财务有限公司	450,000,000.00	2022年07月07日	2025年07月07日	
中开财务有限公司	140,000,000.00	2022年07月25日	2027年02月25日	
中开财务有限公司	75,000,000.00	2022年10月20日	2027年09月23日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	115,000,000.00	2022年11月23日	2025年11月23日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	140,000,000.00	2022年10月27日	2024年10月26日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	40,000,000.00	2022年08月08日	2023年08月07日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	66,000,000.00	2022年10月09日	2023年10月09日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	120,000,000.00	2022年10月30日	2023年10月30日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	120,000,000.00	2022年12月03日	2023年06月03日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	500,000,000.00	2022年12月30日	2023年03月30日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	500,000,000.00	2022年12月24日	2023年06月24日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	100,000,000.00	2022年03月05日	2023年03月05日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	200,000,000.00	2022年03月23日	2023年03月23日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	160,000,000.00	2022年07月12日	2023年07月11日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	200,000,000.00	2022年08月12日	2023年08月11日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	50,000,000.00	2022年06月24日	2025年06月23日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	100,000,000.00	2022年02月05日	2023年02月05日	

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
团)股份有限公司				
中国南山开发(集团)股份有限公司	920,000,000.00	2022年04月15日	2023年04月15日	
中国南山开发(集团)股份有限公司	30,000,000.00	2022年04月15日	2023年04月15日	
中国南山开发(集团)股份有限公司	635,000,000.00	2022年05月25日	2023年05月25日	
中国南山开发(集团)股份有限公司	150,000,000.00	2022年09月29日	2023年09月29日	
中国南山开发(集团)股份有限公司	500,000,000.00	2022年01月04日	2023年01月04日	
中国南山开发(集团)股份有限公司	100,000,000.00	2022年03月14日	2023年03月14日	
中国南山开发(集团)股份有限公司	100,000,000.00	2022年07月11日	2023年07月10日	
中国南山开发(集团)股份有限公司	50,000,000.00	2022年11月07日	2023年11月07日	
中国南山开发(集团)股份有限公司	35,000,000.00	2022年06月16日	2023年12月31日	截至2022年12月31日,上述关联方资金拆借提前归还人民币10,000,000.00元。
深圳市前海宝湾供应链管理有限公司	70,000,000.00	2022年01月27日	2025年01月27日	
拆出				
上海招南实业发展有限公司	175,363,054.65	2022年02月22日	2024年12月15日	2022年度,本集团子公司苏州南山新程房地产开发有限公司向联营公司上海招南实业发展有限公司提供贷款人民币175,363,054.65元,年利率为4.3%-4.6%。截至2022年12月31日贷款本息合计人民币194,518,913.55元。

(5) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
吉星宝湾(天津)投资有限公司	出售100%股权	84,403,400.00	0.00

(6) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	13,523,000.00	25,998,000.00

(7) 其他关联交易

关联方利息收支

利息收入

	2022年	2021年
苏州相茂置业有限公司	27,076,135.08	42,610,299.85
中开财务有限公司	24,770,227.00	33,237,975.38
苏州悦贵房地产开发有限公司	11,492,472.79	13,637,481.81
武汉南山华中投资发展有限公司	-	991,637.74
大别山毕昇康养（英山）有限责任公司	-	1,330,321.02
上海招南实业发展有限公司	18,071,565.00	-
宁波万莫置业有限公司	32,499,131.18	-
武汉合跃建设发展有限公司	105,086,924.34	-
	218,996,455.39	91,807,715.80

利息支出

	2022年	2021年
中国南山开发（集团）股份有限公司	331,658,992.22	364,229,916.41
中开财务有限公司	165,940,741.93	137,386,549.52
南山开发（香港）有限公司	1,984,969.06	4,104,185.70
深圳市前海宝湾供应链管理有限公司	2,869,221.64	2,243,396.17
赤晓企业有限公司	-	1,378,031.49
宝新控股有限公司	4,182,451.03	859,501.10
	506,636,375.88	510,201,580.39

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	合肥宝湾国际物流中心有限公司	3,145,038.11	47,175.57	11,493,946.08	172,409.19
应收账款	深圳市海曜锦实业发展有限公司	20,581,066.00	308,715.99	10,880,938.33	163,214.07
应收账款	安徽赤湾东方智慧物联科技有限公司	14,792,304.48	221,884.57	4,616,649.02	69,249.74
应收账款	蚌埠赤湾东方物流有限公司	250,377.85	3,755.67	1,641,410.35	24,621.16
应收账款	江西赤湾东方物流有限公司	1,628.96	24.43	638,481.29	9,577.22
应收账款	深圳市赤湾东方物流有限公司	78,932.48	1,183.99	391,600.08	5,874.00
应收账款	合肥宝湾国际商业运营管理有限公司			338,857.90	5,082.87
应收账款	湖北赤湾东方物流有限公司			233,242.38	3,498.64
应收账款	河北赤湾东方物流有限公司			90,396.63	1,355.95
应收账款	湖北绿色印刷包装物流园开发有限公司			147,273.00	2,209.10
应收账款	中国南山开发（集团）股份有限公司	1,658,541.35	24,878.12	47,883.26	718.25

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	赤湾东方智慧物联科技（深圳）有限公司	5,220.00	78.30	17,220.00	258.30
应收账款	上海赤湾东方物流有限公司			7,045.00	105.68
应收账款	成都南山汽车运动文化发展有限公司	6,980.00	104.70	3,759.30	56.37
应收账款	深圳市赤湾海科产业运营有限公司	1,086,514.10	16,297.71		
应收账款	深圳市赤湾商业发展有限公司	25,369.75	380.55		
应收账款	江西新赤湾智慧物联科技有限公司	88,531,520.26	1,327,972.80		
应收账款	深圳市赤湾房地产开发有限公司	3,931,948.34			
应收账款	广州宝湾物流有限公司	434,125.13		421,283.62	
应收账款	明江（上海）国际物流有限公司	367,522.76		325,239.93	
应收账款	武汉市沁园饮料有限公司	93,520.10			
预付账款	中国南山开发（集团）股份有限公司			4,000.00	
预付账款	安徽赤湾东方智慧物联科技有限公司	331,809.86		373,382.57	
应收股利	福建南山纵横投资发展有限公司	87,651,664.06		87,651,664.06	
其他应收款	武汉合跃建设发展有限公司	2,454,130,902.38	64,828,281.34	2,706,366,444.66	
其他应收款	上海深渝实业发展有限公司			651,269,850.00	
其他应收款	宁波万莫置业有限公司	345,970,589.16	345,970.59	539,371,510.00	539,371.51
其他应收款	武汉南山华中投资发展有限公司	331,500,000.00	331,500.00	331,500,000.00	331,500.00
其他应收款	无锡三翼置业有限公司	10,129,045.73	10,129.05	229,429,045.73	229,429.05
其他应收款	南通世茂翎信房地产开发有限公司	15,301,530.49	15,301.53	15,301,530.49	15,301.53
其他应收款	苏州美赛房地产有限公司			13,189,880.00	13,189.88
其他应收款	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	98,084,000.00	98,084.00	12,562,000.00	12,562.00
其他应收款	苏州卓飞商务咨询有限公司			91,787,235.92	91,787.24
其他应收款	中国南山开发（集团）股份有限公司	3,671,450.00		5,979,350.00	
其他应收款	深圳市赤湾房地产开发有限公司	3,442,661.72	3,442.66	2,410,593.92	2,410.59
其他应收款	武汉市沁园饮料有限公司	142,093,412.95			
其他应收款	福建光洋投资发展有限公司	55,080,000.00	55,080.00		

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	合肥宝湾国际商业运营管理有限公司	624,669.00			
其他应收款	深圳市赤湾海科产业运营有限公司	162,924.32			
其他应收款	大别山毕昇康养（英山）有限责任公司	1,076,561.31			
其他应收款	云泉居置业英山有限公司	325,918.21			
其他应收款	上海南山房地产开发有限公司	253,100.00		262,310.10	
其他应收款	合肥宝湾国际物流有限公司	43,938.73		184,121.35	
其他应收款	蚌埠赤湾东方物流有限公司			30,441.97	
其他应收款	成都南山汽车运动文化发展有限公司	1,361.58		26,240.00	
其他应收款	赤晓企业有限公司			17,500.00	
其他应收款	合肥宝湾国际智慧供应链管理有限公司			7,137.52	
其他应收款	深圳市赤湾商业发展有限公司	2,480.00		9,540.00	
其他应收款	广州宝湾物流有限公司	12,334.10		61,101.55	
其他应收款	明江（上海）国际物流有限公司	22,111.04		565,569.22	
其他流动资产	苏州悦贵房地产开发有限公司	147,153,169.96		204,971,148.80	
其他流动资产	苏州相茂置业有限公司	246,311,357.23		775,610,654.07	
其他流动资产	上海招南实业发展有限公司	194,518,913.55			
其他非流动资产	南通世茂翔信房地产开发有限公司	98,928,302.33		98,928,302.33	

（2）应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付票据	江西赤湾东方物流有限公司		72,900.00
应付账款	中国南山开发（集团）股份有限公司	1,711,433.17	4,503,506.92
应付账款	江西赤湾东方物流有限公司	1,846,948.12	603,148.12
应付账款	蚌埠赤湾东方物流有限公司	1,239,624.40	156,380.00
应付账款	深圳赤晓工程建设有限公司	2,281,747.71	
应付账款	成都南山汽车运动文化发展有限公司	232.40	
租赁负债	中国南山开发（集团）股份有限公司	172,115,578.07	173,952,513.90
应付股利	中国南山开发（集团）股份有限公司	12,704,349.55	2,965,699.14
其他应付款	深圳市赤湾房地产开发有限公司	3,591,346,429.14	3,567,585,134.84
其他应付款	武汉南山华中投资发展有限公司		200,000,000.00
其他应付款	苏州卓煌置业有限公司		59,152,438.65
其他应付款	中国南山开发（集团）股份有限公司	10,270,876.72	20,335,771.41
其他应付款	武汉山恒建设发展有限公司	2,030,000.00	15,000,000.00

其他应付款	苏州宏景置业有限公司	10,199,993.44	10,199,993.44
其他应付款	苏州联鑫置业有限公司	9,995,000.00	6,996,500.00
其他应付款	福建南山纵横投资发展有限公司	4,845,000.00	4,845,000.00
其他应付款	广州宝湾物流有限公司	851,606.13	4,050,681.98
其他应付款	合肥宝湾国际物流中心有限公司	14,926,403.52	2,693,450.67
其他应付款	四川文轩宝湾供应链有限公司	1,380,000.00	1,380,000.00
其他应付款	赤晓企业有限公司	700,824.23	1,017,555.28
其他应付款	成都南山汽车运动文化发展有限公司		232,198.70
其他应付款	深圳市前海宝湾供应链管理有限公司	60,662.00	60,662.00
其他应付款	合肥宝湾国际智慧供应链管理有限公司		35,622.67
其他应付款	南山开发（香港）有限公司	34,655.57	31,718.79
其他应付款	深圳市赤湾商业发展有限公司	2,440.00	19,881.00
其他应付款	深圳市赤湾东方物流有限公司	33,212.89	19,135.78
其他应付款	上海赤湾东方物流有限公司	5,000.00	5,000.00
其他应付款	江西赤湾东方物流有限公司	1,960.00	1,960.00
其他应付款	重庆市赤湾东方物流有限公司	476.00	476.00
其他应付款	苏州卓飞商务咨询有限公司	85,114,866.80	
其他应付款	苏州美赛房地产有限公司	22,010,120.00	
其他应付款	上海深渝实业发展有限公司	174,650,000.00	
其他应付款	苏州造维餐饮文化发展有限公司	4,250.00	
其他应付款	扬州中南锦荣运营管理有限公司	7,200,000.00	
短期借款	中开财务有限公司	330,352,850.02	
其他流动负债	中国南山开发（集团）股份有限公司	4,639,585,120.83	3,911,882,388.90
其他流动负债	深圳市前海宝湾供应链管理有限公司		60,079,750.00
一年内到期的非流动负债	中国南山开发（集团）股份有限公司	114,655,062.03	513,099,547.89
一年内到期的非流动负债	中开财务有限公司	426,429,054.62	450,633,547.70
一年内到期的非流动负债	南山开发（香港）有限公司		198,191,933.31
一年内到期的非流动负债	宝新控股有限公司	991,714.00	698,411.92
一年内到期的非流动负债	深圳市前海宝湾供应链管理有限公司	346,791.68	0.00
长期借款	中开财务有限公司	3,056,900,000.00	2,902,768,631.51
其他非流动负债	中国南山开发（集团）股份有限公司	1,867,924,857.10	1,617,575,359.31
其他非流动负债	宝新控股有限公司	97,015,500.00	105,515,500.00
其他非流动负债	深圳市前海宝湾供应链管理有限公司	70,000,000.00	

7、关联方承诺

于2022年12月31日，除了本集团作为承租人与关联方签订的经营租赁合同外，并无其他重大已签约未在资产负债表上列示的与关联方有关的承诺事项。

8、其他

存放关联方的货币资金

	2022年	2021年
中开财务有限公司	1,706,813,035.86	5,670,429,449.91

本年度，上述存款年利率调整为0.500%至3.100%（2021年度，上述存款年利率为0.500%至4.125%）。

十三、股份支付

1、股份支付总体情况

适用 不适用

单位：元

公司本期授予的各项权益工具总额	0.00
公司本期行权的各项权益工具总额	0.00
公司本期失效的各项权益工具总额	6,975,000.00
公司期末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限	股份期权数量 6,795,000 股，行权价格 3.75 元，行权有效期 2023 年 4 月 18 日至 2024 年 4 月 17 日；股份期权数量 9,060,000 股，行权价格 3.75 元，行权有效期 2024 年 4 月 18 日至 2025 年 4 月 17 日。
公司期末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	无

2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

单位：元

授予日权益工具公允价值的确定方法	授予的以权益结算的股票期权于授予日的公允价值，采用二叉树模型，结合授予股票期权的条款和条件，作出估计。
可行权权益工具数量的确定依据	根据 2019 年第一次临时股东大会的授权，本公司于 2019 年 4 月 18 日召开第五届董事会第二十二次会议审议通过了《关于向首次股票期权激励计划激励对象授予股票期权的议案》，确定股票期权的授予日为 2019 年 4 月 18 日，向 61 个激励对象授予 2,610 万份股票期权。股票期权激励计划的激励对象为本公司的董事、高级管理人员、公司部门领导、子公司高级管理人员及业务骨干。不包括公司监事、独立董事、单独或合计持有公司 5%以上股份的股东或实际控制人及其配偶、父母、子女。
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	24,539,740.63
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	-4,126,764.76

其他说明：

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

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

2021年8月30日，公司召开第六届董事会第十一次会议和第六届监事会第七次会议，审议通过了《关于调整公司首次股票期权激励计划行权价格、数量及注销部分股票期权的议案》。鉴于公司已完成2020年度权益分派工作，因此，根据公司首次股票期权激励计划的相关规定，应对行权价格进行相应调整，行权价格由3.85元/股调整至3.75元/股。

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

股票期权生效的业绩指标包括：

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

股票期权行权的具体条件：

授予的股票期权各行权期可行权的条件：

行权期	行权比例	行权时间	行权条件
第一个行权期 （“第一期”）	30%	2022.4.18- 2023.4.17	2021年ROE不低于7%，较2018年营业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%

2022年授予的股份期权的公允价值为人民币30,708,368.93元（行权价格人民币3.75元/股）（2021年：人民币43,910,118.35元，行权价格人民币3.75元/股）。其中，本公司于2022年冲销股票期权费用人民币4,126,764.76元（2021年：确认费用人民币9,152,174.81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。

按照本计划，发行在外的股份期权如下：

	2022年	
	加权平均行权价格（人民币元/股）	股票期权数量（千份）
年初	3.75	23,350
作废	3.75	7,495
年末	3.75	15,855

	2021年	
	加权平均行权价格（人民币元/股）	股票期权数量（千份）
年初	3.85	25,550
作废	3.75	2,200
年末	3.75	23,350

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

	2022年	2021年
已签订的正在或准备履行的建安合同	4,012,660,656.84	10,090,197,005.88
已签订的正在或准备履行的土地合同	127,639,308.95	496,214,070.95

	2022年	2021年
构建长期资产承诺	28,530,000.00	169,200,000.00
	4,168,829,965.79	10,755,611,076.83

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

本集团之地产子公司按房地产经营惯例为商品房及工业厂房承购人提供抵押贷款阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止；截止2022年12月31日，本集团承担阶段性担保额为人民币45.39亿元。管理层相信任何因此引致的负债不会对本集团的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

十五、资产负债表日后事项

1、利润分配情况

单位：元

拟分配的利润或股利	100,187,952.98
经审议批准宣告发放的利润或股利	100,187,952.98
利润分配方案	于2023年4月27日，本公司第六届董事会召开第二十四次会议，提出2022年度利润分配预案，分配现金股利人民币100,187,952.98元（即每10股现金股利人民币0.37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。

2、其他资产负债表日后事项说明

于2021年10月，中国银行间交易商协会出具相关《接受注册通知书》（中市协注[2021]MTN856号），同意接受宝湾物流注册发行总额不超过15亿元的中期票据，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2023年度第一期中期票据”（23宝湾物流MTN001）已于2023年3月10日正式发行，收到认购资金人民币5亿元。

十六、其他重要事项

1、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

经营分部

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

该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；

管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；

能够通过分析取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

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

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	房地产业务	仓储物流业务	产城综合开发业务	制造业业务	其他业务	分部间抵销	合计
对外交易收入	7,624,500,854.41	1,637,228,631.27	778,863,610.79	1,990,121,939.71	203,566,163.63	-83,868,408.29	12,150,412,791.52
营业利润	1,200,284,792.29	119,063,462.65	-5,440,342.17	-11,662,020.19	127,291,836.56	-318,626,833.45	1,110,910,895.69
资产减值损失	129,222,227.13	0.00	0.00	2,768,920.68	6,000,000.00	-6,000,000.00	131,991,147.81
信用减值损失	64,275,591.17	6,658,635.75	-20,550,996.18	-8,477,630.75	1,575,026.77	0.00	43,480,626.76
折旧费和摊销费	97,600,453.16	548,123,895.10	60,034,625.65	134,515,042.89	51,959,560.54	-10,725,872.44	881,507,704.90
利润总额	1,258,381,214.00	110,810,347.59	-8,887,577.25	-12,241,003.50	127,326,873.41	-318,626,833.59	1,156,763,020.66
所得税费用	275,614,993.05	74,861,700.27	33,126,574.04	-16,604,577.09	8,280,062.97	0.00	375,278,753.24
资产总额	42,683,808,777.22	21,169,326,567.45	7,902,913,115.71	3,890,612,754.02	20,552,191,446.64	-26,859,485,293.91	69,339,367,367.13
负债总额	29,794,838,032.21	12,680,380,154.59	7,490,601,394.74	2,028,380,962.28	13,560,564,983.94	-14,440,908,798.23	51,113,856,729.53
其他披露：							
对联营和合营企业的投资收益	744,678,283.42	8,761,609.77	-7,732,663.35	5,654,775.15	40,884,740.32	-3,276,483.85	788,970,261.46
联营企业和合营企业的长期股权投资	3,566,897,690.19	314,558,375.46	202,586,024.76	601,014,441.77	394,189,817.94	-276,996,715.57	4,802,249,634.55

(3) 其他说明

其他信息

产品和劳务信息

对外交易收入

	2022年	2021年
房地产业务收入	7,618,420,926.22	6,162,847,602.34
仓储物流业务收入	1,622,810,036.56	1,538,330,558.62
产城综合开发业务收入	777,555,589.96	1,835,789,918.77
制造业业务收入	1,987,470,115.71	1,260,244,017.94
其他业务收入	144,156,123.07	382,989,374.49
	12,150,412,791.52	11,180,201,472.16

地理信息

对外交易收入

	2022年	2021年
中国大陆	11,601,143,195.76	10,901,887,898.08
其他国家或地区	549,269,595.76	278,313,574.08
	12,150,412,791.52	11,180,201,472.16

对外交易收入归属于客户所处区域。

主要客户信息

本集团的客户较为分散，不存在单个与本集团交易额超过10%的客户。

非流动资产总额

本公司及其子公司非流动资产均位于中国大陆地区。

2、其他

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	2022年	2021年
永续债	700,000,000.00	700,000,000.00

2021年7月，本公司之子公司宝湾物流发行2021年度第二期中期票据（次级永续中票）（简称“21宝湾物流MTN002”），发行额度为人民币700,000,000.00元。

永续债初始贷款期限为两年，本集团有权选择递延支付利息，且不受任何递延支付利息次数的限制；该永续债于本集团依照发行条款的约定赎回前长期存续，并在本集团依据发行条款的约定赎回时到期。本公司之子公司发行的永续债分类为归属于少数股东的其他权益工具。

永续债归属于其他权益持有者的具体信息如下：

项目	2022年	2021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	700,000,000.00	-
本年发行	-	700,000,000.00
净利润及综合收益总额	37,100,000.00	-
本年已付利息	(37,100,000.00)	-
年末归属于少数股东其他权益工具持有者的权益	700,000,000.00	700,000,000.00

租赁

(1) 作为出租人

本集团将部分房屋及建筑物用于出租，租赁期为1-10年，形成经营租赁。根据租赁合同，每年需根据市场租金状况对租金进行调整。2022年本集团由于房屋及建筑物租赁产生的收入为人民币 1,202,849,640.57 元，参见附注五、47。租出房屋及建筑物列示于投资性房地产，参见第十节附注七、15。

融资租赁

与融资租赁有关的损益列示如下：

	2022年	2021年
租赁投资净额的融资收益	1,038,921.47	244,616.85

于2022年12月31日，未实现融资收益的余额为人民币1,057,319.68元（2021年12月31日：人民币2,096,241.15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：

	2022年	2021年
1年以内（含1年）	8,853,331.21	8,812,274.98
1年至2年（含2年）	8,097,364.42	8,136,719.18
2年至3年（含3年）	640,231.49	8,097,364.42
3年至4年（含4年）	-	640,231.49
	17,590,927.12	25,686,590.07
减：未实现融资收益	1,057,319.68	2,096,241.15
租赁投资净额	16,533,607.44	23,590,348.92

经营租赁

与经营租赁有关的损益列示如下：

	2022年	2021年
租赁收入	1,202,849,640.57	1,030,070,977.10

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：

	2022年	2021年
1年以内（含1年）	1,127,326,059.54	601,645,546.15
1年至2年（含2年）	779,543,808.72	433,686,345.16
2年至3年（含3年）	440,662,059.12	275,941,687.22
3年至4年（含4年）	272,878,842.57	158,695,508.17
4年至5年（含5年）	203,685,362.43	192,354,133.33
5年以上	433,025,367.36	186,383,829.86
	3,257,121,499.74	1,848,707,049.89

经营租出固定资产，参见第十节附注七、16
作为承租人

	2022年	2021年
租赁负债利息费用	9,530,790.69	14,013,902.53
计入当期损益的采用简化处理的短期租赁费用	34,182,667.00	53,475,151.27
与租赁相关的总现金流出	96,199,059.84	127,492,165.61

本集团承租的租赁资产包括经营过程中使用的房屋及建筑物，房屋及建筑物租赁期通常为1-15年。租赁合同通常约定本集团不能将租赁资产进行转租，部分租赁合同要求本集团财务指标保持在一定水平。

其他租赁信息

使用权资产，参见第十节附注七、18；对短期租赁的简化处理，参见第十节附注五、39；租赁负债，参见第十节附注七、36。

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	3,763,429.40	7.07%			3,763,429.40	3,560,766.00	6.29%			3,560,766.00
其中：										
单项计提坏账准备	3,763,429.40	7.07%			3,763,429.40	3,560,766.00	6.29%			3,560,766.00
按组合计提坏账准备的应收账款	49,467,103.38	92.93%	38,919,455.00	78.68%	10,547,648.38	53,015,327.15	93.71%	39,781,839.09	75.04%	13,233,488.06
其中：										
按信用风险特征组合评估预期信用损失计提坏账准备	49,467,103.38	92.93%	38,919,455.00	78.68%	10,547,648.38	53,015,327.15	93.71%	39,781,839.09	75.04%	13,233,488.06
合计	53,230,532.78	100.00%	38,919,455.00	73.00%	14,311,077.78	56,576,093.15	100.00%	39,781,839.09	75.04%	16,794,254.06

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
单项计提坏账准备	3,763,429.40	0.00	0.00%	集团内关联方借款
合计	3,763,429.40	0.00		

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
按信用风险特征组合评估预期信用损失计提坏账准备	49,467,103.38	38,919,455	78.68%
合计	49,467,103.38	38,919,455	

确定该组合依据的说明：

本公司采用账龄分析法计提坏账准备。

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

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1年以内（含1年）	7,855,316.33
1至2年	1,787,318.49
2至3年	2,033,890.72
3年以上	41,554,007.24
3至4年	3,499,297.88
4至5年	6,786,752.42
5年以上	31,267,956.94
合计	53,230,532.78

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
征组合评估预期信用损失计提坏账准备	39,781,839.09	1,015,423.92	1,877,808.01			38,919,455.00
合计	39,781,839.09	1,015,423.92	1,877,808.01			38,919,455.00

（3）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	4,530,332.29	8.51%	3,786,125.00
第二名	3,931,948.34	7.39%	
第三名	2,674,831.38	5.02%	2,527,260.84
第四名	1,338,310.32	2.51%	
第五名	1,303,029.55	2.45%	587,024.96
合计	13,778,451.88	25.88%	

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	0.00	0.00
应收股利	535,606,282.50	354,547,123.81
其他应收款	6,895,857,444.69	3,551,680,225.45
合计	7,431,463,727.19	3,906,227,349.26

(1) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
深圳市南山房地产开发有限公司	500,000,000.00	300,000,000.00
深圳赤湾石油基地后勤服务有限公司	22,393,966.30	15,070,799.03
深圳市海鹏锦投资发展有限公司	13,212,316.20	3,084,278.70
深圳宝湾国际物流有限公司	0.00	36,392,046.08
合计	535,606,282.50	354,547,123.81

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
深圳市南山房地产开发有限公司	200,000,000.00	1 至 2 年		否，被投资单位为子公司
合计	200,000,000.00			

3) 坏账准备计提情况

□适用 □不适用

(2) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
关联方往来款	6,629,606,873.64	3,540,548,599.40
保证金及押金	11,953,662.44	10,327,979.50
往来款	254,273,161.23	773,149.83
备用金	5,000.00	11,000.00
其他	20,000.00	20,000.00
合计	6,895,858,697.31	3,551,680,728.73

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022 年 1 月 1 日余额	503.28			503.28
2022 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	749.39			749.39
本期转回	0.05			0.05
2022 年 12 月 31 日余额	1,252.62			1,252.62

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	4,106,347,841.37
1 至 2 年	2,313,277,805.16
2 至 3 年	171,850,399.85
3 年以上	304,382,650.93
3 至 4 年	198,969,381.68
4 至 5 年	45,148,078.71
5 年以上	60,265,190.54
合计	6,895,858,697.31

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
坏账准备	503.28	749.39	0.05			1,252.62
合计	503.28	749.39	0.05			1,252.62

4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	关联方往来款	2,144,000,000.00	0-2 年	31.09%	
第二名	关联方往来款	924,856,736.46	1-2 年	13.41%	
第三名	关联方往来款	890,178,734.51	0-2 年	12.91%	
第四名	关联方往来款	667,000,000.00	1 年以内	9.67%	
第五名	关联方往来款	534,500,000.00	1 年以内	7.75%	
合计		5,160,535,470.97		74.83%	

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	11,819,799,456.34	152,509,382.97	11,667,290,073.37	11,812,329,736.54	146,509,382.97	11,665,820,353.57
对联营、合营企业投资	394,189,817.93		394,189,817.93	373,305,077.62		373,305,077.62
合计	12,213,989,274.27	152,509,382.97	12,061,479,891.30	12,185,634,814.16	146,509,382.97	12,039,125,431.19

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
深圳市绿建实业发展有限公司(注 1)	1,181,417,980.10	322,228,304.83			0.00	1,503,646,284.93	0.00
深圳市南山房地产开发有限公司	4,698,999,911.74	0.00			-999,220.17	4,698,000,691.57	0.00
上海新南山房地产开发有限公司	328,420,853.00	0.00		6,000,000.00	0.00	322,420,853.00	152,509,382.97
宝湾产城发展（深圳）有限公司	202,837,950.87	0.00			-448,865.71	202,389,085.16	0.00
宝湾物流控股有限公司	2,536,361,288.26	0.00			-806,392.38	2,535,554,895.88	0.00
深圳宝湾国际物流有限公司	41,273,772.13	0.00			0.00	41,273,772.13	0.00
雅致国际（香港）有限公司	1.00	0.00			0.00	1.00	0.00
宝湾资本管理有限公司(注 2)	65,913,129.28	0.00			-243,354.60	65,669,774.68	0.00
深圳市海鹏锦投资发展有限公司	131,843,937.99	0.00			0.00	131,843,937.99	0.00
深圳赤湾石油基	30,000,000.00	0.00			0.00	30,000,000.00	0.00

地后勤服务有限公司								
成都市南控智汇科技产业发展有限公司	270,427,946.66	0.00			-32,447.34	270,395,499.32	0.00	
深圳市海城锦实业发展有限公司	1,856,095,277.71	0.00			0.00	1,856,095,277.71	0.00	
深圳赤湾胜宝旺工程有限公司（注 1）	322,228,304.83	0.00			-	0.00	0.00	
深圳市南控智汇产业服务有限公司（注 2）	0.00	10,000,000.00			0.00	10,000,000.00	0.00	
合计	11,665,820,353.57	332,228,304.83	0.00	6,000,000.00	-	11,667,290,073.37	0.00	152,509,382.97

（2）对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额（账面价值）	本期增减变动							期末余额（账面价值）	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、合营企业											
二、联营企业											
中开财务有限公司	373,305,077.62			40,884,740.31			-20,000,000.00			394,189,817.93	
小计	373,305,077.62			40,884,740.31			-20,000,000.00			394,189,817.93	
合计	373,305,077.62			40,884,740.31			-20,000,000.00			394,189,817.93	

（3）其他说明

注 1：本年度，本公司将其持有深圳赤湾胜宝旺工程有限公司 32% 的股权以 322,228,304.83 元的价格转让给深圳市绿建实业发展有限公司（以下简称“绿建实业”），同时本公司以债转股的形式向绿建实业进行增资 322,228,304.83 元。

注 2：本年度，本公司完成对深圳市南控智汇产业服务有限公司的认缴出资 10,000,000.00 元。

注 3：深圳赤湾海洋石油工程有限公司已于本年度注销。

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	37,948,087.61	25,100,127.52	68,278,274.86	41,808,767.32
其他业务	15,849,356.03	3,002,373.52	211,650,742.93	69,516,300.43
合计	53,797,443.64	28,102,501.04	279,929,017.79	111,325,067.75

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	合计
商品类型	53,797,443.64	53,797,443.64

其中：		
与客户之间的合同产生的收入	15,810,822.46	15,810,822.46
租赁收入	37,986,621.18	37,986,621.18
合计	53,797,443.64	53,797,443.64

与履约义务相关的信息：

不适用

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 0.00 元。

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	335,606,282.51	50,162,573.55
权益法核算的长期股权投资收益	40,884,740.31	37,656,619.31
处置长期股权投资产生的投资收益	0.00	-12,177,137.28
合计	376,491,022.82	75,642,055.58

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-130,911.61	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	89,297.47	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	62,259,458.79	主要系政府产业扶持基金、增值税加计抵减税收优惠、稳岗补贴。
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-2,850,000.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	280,906.53	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	24,605,381.77	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	49,212,018.22	主要系房地产业务收到逾期补偿款。
减：所得税影响额	23,880,195.76	
少数股东权益影响额	6,090,765.51	
合计	103,495,189.90	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	6.87%	0.25	0.25
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.08%	0.21	0.21

3、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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