

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

已审财务报表

2023年度

目 录

	页 次
审计报告	1-7
已审财务报表	
合并资产负债表	8-10
合并利润表	11-12
合并股东权益变动表	13-14
合并现金流量表	15-16
公司资产负债表	17-18
公司利润表	19
公司股东权益变动表	20-21
公司现金流量表	22-23
财务报表附注	24-176
补充资料	
1.非经常性损益明细表	1
2.净资产收益率和每股收益	1

审计报告

安永华明（2024）审字第70012765_G02号
深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了深圳市新南山控股（集团）股份有限公司（以下简称“南山控股”）的财务报表，包括2023年12月31日的合并及公司资产负债表，2023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2023年12月31日的合并及公司财务状况以及2023年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

审计报告（续）

安永华明（2024）审字第70012765_G02号
深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

三、关键审计事项

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

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

关键审计事项：	该事项在审计中是如何应对：
土地增值税的计提	
<p>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，在作出估计时，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2023年度计提土地增值税人民币351,924,991.82元，占税前利润总额的51.04%。由于土地增值税的计提金额对财务报表的重要性，且管理层作出估计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>参阅财务报表附注三、32.重大会计判断和估计，附注五、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2023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，评估南山控股在计算中所使用的假设和判断的合理性；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) 对于本年清算项目，我们将税务机关审定的土地增值税清算金额与管理层以前年度已计提金额进行比较，复核管理层的会计处理；6) 复核财务报表中关于土地增值税相关信息披露的充分性和完整性。

审计报告（续）

安永华明（2024）审字第70012765_G02号
深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

三、关键审计事项（续）

关键审计事项：	该事项在审计中是如何应对：
房地产业务存货的可变现净值的评估	
<p>2023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22,575,809,484.47元，占该集团流动资产的比例为59.29%，相应的存货跌价准备为人民币622,971,970.05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，以及在建开发物业至完工时估计将要发生的成本作出的重大会计估计。鉴于房地产业务存货的账面金额重大，以及确定可变现净值时所需作出的重大会计估计，我们认为该事项是关键审计事项。</p> <p>参阅财务报表附注三、32.重大会计判断和估计，附注五、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) 将在建开发物业至完工时估计将要发生的成本与管理层所批准的预算进行比较，并对大额已签署的施工合同进行抽查或与南山控股同类竣工物业的实际成本进行比较；6) 重新计算房地产业务存货的可变现净值，并与管理层数据进行比较。

审计报告（续）

安永华明（2024）审字第70012765_G02号
深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

四、其他信息

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

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督南山控股的财务报告过程。

审计报告（续）

安永华明（2024）审字第70012765_G02号
深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

审计报告（续）

安永华明（2024）审字第70012765_G02号
深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

六、注册会计师对财务报表审计的责任（续）

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

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

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

审计报告（续）

安永华明（2024）审字第70012765_G02号
深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

（本页无正文）

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：钟 晔
（项目合伙人）

中国注册会计师：王士杰

中国 北京

2024年3月29日

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
合并资产负债表
2023年12月31日

人民币元

资产	附注五	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产			
货币资金	1	8,235,415,232.01	5,995,881,352.42
交易性金融资产	2	-	14,570,739.73
应收票据	3	5,488,205.69	1,786,785.51
应收账款	4	776,436,101.21	869,621,033.33
应收款项融资	5	24,388,741.43	10,670,096.07
预付款项	6	182,150,721.54	263,679,654.62
其他应收款	7	3,591,713,818.69	3,884,209,414.51
存货	8	22,799,454,715.82	24,139,743,576.33
合同资产	9	123,720,826.24	140,162,023.26
一年内到期的非流动资产	10	16,015,412.95	15,114,855.04
其他流动资产	11	2,325,168,515.19	2,375,036,419.19
流动资产合计		38,079,952,290.77	37,710,475,950.01
非流动资产			
长期应收款	12	12,813,160.34	8,298,899.91
长期股权投资	13	4,525,377,967.36	4,802,249,634.55
投资性房地产	14	11,912,926,662.97	9,276,027,699.70
固定资产	15	5,621,137,497.16	4,954,628,448.81
在建工程	16	4,725,825,716.88	4,679,465,058.07
使用权资产	17	179,749,530.27	217,403,667.64
无形资产	18	6,410,929,840.43	6,498,492,098.08
商誉	19	11,133,118.55	11,133,118.55
长期待摊费用	20	49,909,571.56	62,590,546.55
递延所得税资产	21	290,476,438.80	269,990,768.77
其他非流动资产	22	987,868,599.46	850,978,915.80
非流动资产合计		34,728,148,103.78	31,631,258,856.43
资产总计		72,808,100,394.55	69,341,734,806.44

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
合并资产负债表（续）
2023年12月31日

人民币元

<u>负债和股东权益</u>	<u>附注五</u>	<u>2023年12月31日</u>	<u>2022年12月31日</u>
流动负债			
短期借款	24	330,279,680.57	1,684,804,052.35
应付票据	25	43,545,204.88	70,476,564.44
应付账款	26	5,085,536,080.68	4,063,743,800.67
预收款项	27	43,160,512.66	28,230,691.87
合同负债	28	8,299,489,578.54	7,229,774,445.31
应付职工薪酬	29	134,356,792.18	201,287,899.42
应交税费	30	600,208,181.75	375,807,891.63
其他应付款	31	5,024,566,205.00	6,308,796,638.65
一年内到期的非流动负债	32	8,589,365,776.22	5,754,706,311.86
其他流动负债	33	4,900,625,010.94	5,143,500,277.70
流动负债合计		<u>33,051,133,023.42</u>	<u>30,861,128,573.90</u>
非流动负债			
长期借款	34	18,306,265,251.51	15,618,690,748.77
应付债券	35	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
租赁负债	36	147,224,531.13	177,012,722.68
长期应付款	37	-	3,162,963.90
预计负债	38	-	2,850,000.00
递延收益	39	363,209,389.20	385,438,981.35
递延所得税负债	21	113,574,883.17	422,439,364.47
其他非流动负债	40	1,600,324,087.48	2,144,430,868.49
非流动负债合计		<u>22,030,598,142.49</u>	<u>20,254,025,649.66</u>
负债合计		<u>55,081,731,165.91</u>	<u>51,115,154,223.56</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
合并利润表
2023年度

人民币元

	附注五	2023年	2022年
营业收入	47	12,057,389,219.78	12,150,412,791.52
减：营业成本	47	9,324,742,643.49	9,807,759,469.86
税金及附加	48	594,840,315.24	173,346,994.58
销售费用	49	315,717,551.92	327,278,590.90
管理费用	50	721,996,281.09	941,752,261.76
研发费用	51	43,130,712.15	60,293,726.52
财务费用	52	649,435,007.28	556,189,197.61
其中：利息费用		716,499,905.20	661,747,603.61
利息收入		94,821,841.70	119,939,352.82
加：其他收益	53	55,864,189.02	61,877,407.83
投资收益	54	771,839,902.30	939,652,382.21
其中：对联营企业和合营企 业的投资收益		715,346,492.83	788,970,261.46
公允价值变动收益	55	69,176.94	210,000.00
信用减值损失	56	(50,396,290.53)	(43,480,626.76)
资产减值损失	57	(542,619,365.36)	(131,991,147.81)
资产处置收益	58	1,083,913.12	850,329.93
营业利润		643,368,234.10	1,110,910,895.69
加：营业外收入	59	52,456,249.72	68,477,154.41
减：营业外支出	60	6,310,865.25	22,625,029.44
利润总额		689,513,618.57	1,156,763,020.66
减：所得税费用	61	99,918,577.46	374,933,280.66
净利润		589,595,041.11	781,829,740.00

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
合并利润表（续）
2023年度

人民币元

	附注五	2023年	2022年
按经营持续性分类			
持续经营净利润		589,595,041.11	781,829,740.00
按所有权归属分类			
归属于母公司股东的净利润		147,022,699.61	680,827,743.84
少数股东损益		442,572,341.50	101,001,996.16
其他综合收益的税后净额		2,137,265.21	(14,484,672.87)
归属于母公司股东的其他综合收益的 税后净额		2,137,265.21	(14,484,672.87)
将重分类进损益的其他综合收益			
应收款项融资的信用减值准备		71,794.87	(6,453.25)
权益法下可转损益的其他综合收益		2,065,470.34	(14,478,219.62)
综合收益总额		<u>591,732,306.32</u>	<u>767,345,067.13</u>
其中：			
归属于母公司股东的综合收益总额		149,159,964.82	666,343,070.97
归属于少数股东的综合收益总额		442,572,341.50	101,001,996.16
每股收益	62		
基本每股收益		<u>0.05</u>	<u>0.25</u>
稀释每股收益		<u>0.05</u>	<u>0.25</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
合并股东权益变动表
2023年度

人民币元

2023年度

	归属于母公司股东权益						小计	少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润			
一、上年年末余额	2,707,782,513.00	1,945,592,727.92	(13,756,205.67)	3,740,745.65	343,528,008.22	5,238,460,653.52	10,225,348,442.64	8,000,162,194.96	18,225,510,637.60
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	1,113,427.19	1,113,427.19	(43,481.91)	1,069,945.28
二、本年年初余额	2,707,782,513.00	1,945,592,727.92	(13,756,205.67)	3,740,745.65	343,528,008.22	5,239,574,080.71	10,226,461,869.83	8,000,118,713.05	18,226,580,582.88
三、本年增减变动金额									
（一）综合收益总额	-	-	2,137,265.21	-	-	147,022,699.61	149,159,964.82	442,572,341.50	591,732,306.32
（二）股东投入和减少资本									
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	-	-	467,266.52	467,266.52
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	(8,866,979.65)	-	-	-	-	(8,866,979.65)	(621,329.70)	(9,488,309.35)
3. 赎回永续债	-	-	-	-	-	-	-	(700,000,000.00)	(700,000,000.00)
4. 处置子公司	-	-	-	-	-	-	-	(34,088,349.86)	(34,088,349.86)
5. 购买少数股东股权	-	(631,327.06)	-	-	-	-	(631,327.06)	(6,756,685.16)	(7,388,012.22)
（三）利润分配									
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	(100,187,952.98)	(100,187,952.98)	(207,385,747.13)	(307,573,700.11)
3. 永续债付息	-	-	-	-	-	-	-	(37,100,000.00)	(37,100,000.00)
（四）专项储备									
1. 本年提取	-	-	-	14,111,885.71	-	-	14,111,885.71	10,465,347.53	24,577,233.24
2. 本年使用	-	-	-	(11,375,006.87)	-	-	(11,375,006.87)	(9,950,778.28)	(21,325,785.15)
（五）其他									
1. 联营单位的其他权益变动	-	(24,003.63)	-	-	-	-	(24,003.63)	-	(24,003.63)
四、本年年末余额	2,707,782,513.00	1,936,070,417.58	(11,618,940.46)	6,477,624.49	343,528,008.22	5,286,408,827.34	10,268,648,450.17	7,457,720,778.47	17,726,369,228.64

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
合并股东权益变动表（续）
2023年度

人民币元

2022年度

	归属于母公司股东权益							少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	2,707,782,513.00	1,949,417,765.66	728,467.20	3,982,062.09	334,023,724.87	4,567,498,535.20	9,563,433,068.02	8,032,728,387.02	17,596,161,455.04
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	752,085.02	752,085.02	(27,612.32)	724,472.70
二、本年年初余额	2,707,782,513.00	1,949,417,765.66	728,467.20	3,982,062.09	334,023,724.87	4,568,250,620.22	9,564,185,153.04	8,032,700,774.70	17,596,885,927.74
三、本年增减变动金额									
（一）综合收益总额	-	-	(14,484,672.87)	-	-	680,827,743.84	666,343,070.97	101,001,996.16	767,345,067.13
（二）股东投入和减少资本									
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	-	-	5,324,960.00	5,324,960.00
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	(3,808,573.19)	-	-	-	-	(3,808,573.19)	(318,191.57)	(4,126,764.76)
（三）利润分配									
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	9,504,283.35	(9,504,283.35)	-	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	(101,048,191.62)	(101,048,191.62)
3. 永续债付息	-	-	-	-	-	-	-	(37,100,000.00)	(37,100,000.00)
（四）专项储备									
1. 本年提取	-	-	-	1,149,500.88	-	-	1,149,500.88	-	1,149,500.88
2. 本年使用	-	-	-	(1,390,817.32)	-	-	(1,390,817.32)	(442,634.62)	(1,833,451.94)
（五）其他									
1. 联营单位的其他权益变动	-	(16,464.55)	-	-	-	-	(16,464.55)	-	(16,464.55)
四、本年年末余额	2,707,782,513.00	1,945,592,727.92	(13,756,205.67)	3,740,745.65	343,528,008.22	5,239,574,080.71	10,226,461,869.83	8,000,118,713.05	18,226,580,582.88

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
合并现金流量表
2023年度

人民币元

	附注五	2023年	2022年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		15,043,605,383.18	10,295,519,509.37
收到的税费返还		441,938,673.97	658,166,729.97
收到其他与经营活动有关的现金	63	966,679,419.26	1,534,706,152.16
经营活动现金流入小计		16,452,223,476.41	12,488,392,391.50
购买商品、接受劳务支付的现金		6,779,131,740.79	10,627,995,771.12
支付给职工以及为职工支付的现金		987,455,630.59	1,025,153,143.00
支付的各项税费		1,565,016,363.07	1,769,395,680.81
支付其他与经营活动有关的现金	63	1,419,321,487.71	1,322,733,382.41
经营活动现金流出小计		10,750,925,222.16	14,745,277,977.34
经营活动产生/（使用）的现金流量净额	64	5,701,298,254.25	(2,256,885,585.84)
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		430,033,041.14	1,167,004,907.66
取得投资收益收到的现金		38,895,697.81	168,040,493.45
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		4,814,810.92	1,059,024.86
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		28,242,345.54	83,476,992.33
收到其他与投资活动有关的现金	63	461,307,583.55	2,147,220,051.90
投资活动现金流入小计		963,293,478.96	3,566,801,470.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,424,333,339.22	3,870,237,970.99
投资所支付的现金		114,000,000.00	1,383,534,812.75
支付其他与投资活动有关的现金	63	136,085,598.35	833,068,699.24
投资活动现金流出小计		4,674,418,937.57	6,086,841,482.98
投资活动使用的现金流量净额		(3,711,125,458.61)	(2,520,040,012.78)

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
合并现金流量表（续）
2023年度

人民币元

	附注五	2023年	2022年
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		467,266.52	5,323,637.60
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		467,266.52	5,323,637.60
取得借款收到的现金		23,386,427,981.06	16,479,113,378.71
收到其他与筹资活动有关的现金	63	719,568,149.83	951,524,768.42
筹资活动现金流入小计		<u>24,106,463,397.41</u>	<u>17,435,961,784.73</u>
偿还债务支付的现金		21,074,757,399.60	14,358,198,891.03
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,712,897,420.01	1,571,103,103.80
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		257,190,096.68	128,409,541.21
支付其他与筹资活动有关的现金	63	1,354,764,231.54	773,587,392.84
筹资活动现金流出小计		<u>24,142,419,051.15</u>	<u>16,702,889,387.67</u>
筹资活动（使用）/产生的现金流量净额		<u>(35,955,653.74)</u>	<u>733,072,397.06</u>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		<u>(1,737,055.45)</u>	<u>19,944,421.58</u>
五、现金及现金等价物净增加/（减少）额		1,952,480,086.45	(4,023,908,779.98)
加：年初现金及现金等价物余额		<u>5,859,147,261.03</u>	<u>9,883,056,041.01</u>
六、年末现金及现金等价物余额	64	<u>7,811,627,347.48</u>	<u>5,859,147,261.03</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 资产负债表
 2023年12月31日

人民币元

资产	附注十六	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产			
货币资金		138,963,263.56	321,370,812.08
应收账款	1	8,180,980.66	14,311,077.78
应收款项融资		394,352.99	-
预付款项		502,874.56	1,154,907.28
其他应收款	2	7,708,705,213.64	7,431,463,727.19
存货		30,000,335.70	30,000,335.70
其他流动资产		2,723,163.91	2,472,222.36
流动资产合计		<u>7,889,470,185.02</u>	<u>7,800,773,082.39</u>
非流动资产			
长期股权投资	3	12,166,877,942.93	12,061,479,891.30
投资性房地产		11,983,438.73	12,645,307.64
固定资产		12,367,004.41	12,656,187.11
使用权资产		130,360,807.13	143,908,127.88
无形资产		101,305,248.22	92,602,045.07
长期待摊费用		781,262.35	1,817,957.10
递延所得税资产		2,916,761.52	2,139,793.57
其他非流动资产		6,001,694.62	21,537,925.69
非流动资产合计		<u>12,432,594,159.91</u>	<u>12,348,787,235.36</u>
资产总计		<u><u>20,322,064,344.93</u></u>	<u><u>20,149,560,317.75</u></u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
资产负债表（续）
2023年12月31日

人民币元

<u>负债和股东权益</u>	<u>2023年12月31日</u>	<u>2022年12月31日</u>
流动负债		
短期借款	-	750,882,291.66
应付账款	128,629.69	496,926.52
合同负债	3,086.41	-
应付职工薪酬	21,144,938.31	31,941,044.83
应交税费	2,727,085.51	1,201,297.46
其他应付款	2,701,707,092.79	3,975,740,070.04
一年内到期的非流动负债	3,455,075,335.98	1,818,195,754.42
其他流动负债	1,636,876,015.24	2,315,933,723.47
流动负债合计	<u>7,817,662,183.93</u>	<u>8,894,391,108.40</u>
非流动负债		
长期借款	5,996,737,500.00	3,818,129,166.75
租赁负债	124,147,537.46	135,448,633.44
递延收益	350,826.18	363,816.90
其他非流动负债	562,012,961.39	1,107,924,857.10
非流动负债合计	<u>6,683,248,825.03</u>	<u>5,061,866,474.19</u>
负债合计	<u>14,500,911,008.96</u>	<u>13,956,257,582.59</u>
股东权益		
股本	2,707,782,513.00	2,707,782,513.00
资本公积	3,086,133,468.68	3,095,621,778.03
其他综合收益	1,971.76	-
盈余公积	216,704,451.75	216,704,451.75
(未弥补亏损)/未分配利润	(189,469,069.22)	173,193,992.38
股东权益合计	<u>5,821,153,335.97</u>	<u>6,193,302,735.16</u>
负债和股东权益总计	<u>20,322,064,344.93</u>	<u>20,149,560,317.75</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 利润表
 2023年度

人民币元

	附注十六	2023年	2022年
营业收入	4	66,838,646.00	53,797,443.64
减：营业成本	4	28,083,396.42	28,102,501.04
税金及附加		1,717,780.68	1,093,306.51
销售费用		48,282.53	48,282.53
管理费用		80,979,543.11	103,025,985.70
财务费用		291,124,749.38	201,275,008.01
其中：利息费用		502,157,846.68	420,140,897.56
利息收入		220,129,686.59	233,446,636.93
加：其他收益		108,840.41	3,458,284.38
投资收益	5	71,529,817.53	376,491,022.82
其中：对联营企业和合营企 业的投资收益		38,563,365.81	40,884,740.31
信用减值损失		1,364,828.16	861,634.75
资产减值损失		-	(6,000,000.00)
资产处置（损失）/收益		(71,029.26)	401.76
营业（亏损）/利润		(262,182,649.28)	95,063,703.56
加：营业外收入		10,894.13	0.34
减：营业外支出		1,080,321.42	20,870.41
（亏损）/利润总额		(263,252,076.57)	95,042,833.49
减：所得税费用		(776,967.95)	(1,378,979.83)
净（亏损）/利润		(262,475,108.62)	96,421,813.32
按经营持续性分类			
持续经营净（亏损）/利润		(262,475,108.62)	96,421,813.32
其他综合收益的税后净额		1,971.76	-
将重分类进损益的其他综合收益			
应收款项融资的信用减值准备		1,971.76	-
综合（亏损）/收益总额		(262,473,136.86)	96,421,813.32

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 股东权益变动表
 2023年度

人民币元

2023年度

	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	2,707,782,513.00	3,095,621,778.03	-	216,704,451.75	171,054,198.81	6,191,162,941.59
加：会计政策变更	-	-	-	-	2,139,793.57	2,139,793.57
二、本年年初余额	2,707,782,513.00	3,095,621,778.03	-	216,704,451.75	173,193,992.38	6,193,302,735.16
三、本年增减变动金额						
（一）综合收益总额	-	-	1,971.76	-	(262,475,108.62)	(262,473,136.86)
（二）股东投入和减少资本						
1. 股份支付计入股东权益的金额	-	(9,488,309.35)	-	-	-	(9,488,309.35)
（三）利润分配						
1. 对股东的分配	-	-	-	-	(100,187,952.98)	(100,187,952.98)
四、本年年末余额	<u>2,707,782,513.00</u>	<u>3,086,133,468.68</u>	<u>1,971.76</u>	<u>216,704,451.75</u>	<u>(189,469,069.22)</u>	<u>5,821,153,335.97</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 股东权益变动表（续）
 2023年度

人民币元

2022年度

	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	2,707,782,513.00	3,099,748,542.79	207,200,168.40	85,515,648.67	6,100,246,872.86
加：会计政策变更	-	-	-	760,813.74	760,813.74
二、本年年初余额	2,707,782,513.00	3,099,748,542.79	207,200,168.40	86,276,462.41	6,101,007,686.60
三、本年增减变动金额					
（一）综合收益总额	-	-	-	96,421,813.32	96,421,813.32
（二）股东投入和减少资本					
1.股份支付计入股东权益的金额	-	(4,126,764.76)	-	-	(4,126,764.76)
（三）利润分配					
1.提取盈余公积	-	-	9,504,283.35	(9,504,283.35)	-
四、本年年末余额	2,707,782,513.00	3,095,621,778.03	216,704,451.75	173,193,992.38	6,193,302,735.16

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
现金流量表
2023年度

人民币元

	<u>2023年</u>	<u>2022年</u>
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	76,970,381.25	53,976,386.79
收到的税费返还	-	285,063.58
收到其他与经营活动有关的现金	29,625,443.03	23,606,270.05
经营活动现金流入小计	<u>106,595,824.28</u>	<u>77,867,720.42</u>
购买商品、接受劳务支付的现金	24,676,850.96	25,443,547.63
支付给职工以及为职工支付的现金	62,960,157.28	69,340,539.23
支付的各项税费	6,128,088.97	14,459,555.41
支付其他与经营活动有关的现金	33,466,982.05	27,560,467.15
经营活动现金流出小计	<u>127,232,079.26</u>	<u>136,804,109.42</u>
经营活动使用的现金流量净额	<u>(20,636,254.98)</u>	<u>(58,936,389.00)</u>
二、投资活动产生的现金流量：		
取得投资收益收到的现金	113,212,316.2	174,547,123.81
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	13,298.85	605.28
收到的其他与投资活动有关的现金	3,049,087,214.16	833,174,053.91
投资活动现金流入小计	<u>3,162,312,829.21</u>	<u>1,007,721,783.00</u>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,656,510.99	19,063,578.04
投资所支付的现金	72,000,000.00	10,000,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金	3,256,863,648.32	4,479,302,000.00
投资活动现金流出小计	<u>3,338,520,159.31</u>	<u>4,508,365,578.04</u>
投资活动使用的现金流量净额	<u>(176,207,330.10)</u>	<u>(3,500,643,795.04)</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
现金流量表（续）
2023年度

人民币元

	<u>2023年</u>	<u>2022年</u>
三、筹资活动产生的现金流量：		
取得借款收到的现金	4,440,365,033.54	2,981,168,918.03
收到其他与筹资活动有关的现金	-	500,000,000.00
筹资活动现金流入小计	<u>4,440,365,033.54</u>	<u>3,481,168,918.03</u>
偿还债务支付的现金	3,829,572,402.53	2,266,677,525.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	595,939,696.45	438,260,557.38
支付其他与筹资活动有关的现金	416,898.00	1,012,083.11
筹资活动现金流出小计	<u>4,425,928,996.98</u>	<u>2,705,950,165.49</u>
筹资活动产生的现金流量净额	<u>14,436,036.56</u>	<u>775,218,752.54</u>
四、现金及现金等价物净减少额	(182,407,548.52)	(2,784,361,431.50)
加：年初现金及现金等价物余额	<u>321,370,812.08</u>	<u>3,105,732,243.58</u>
五、年末现金及现金等价物余额	<u>138,963,263.56</u>	<u>321,370,812.08</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

一、 基本情况

1. 公司基本情况

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

本公司及其附属子公司（以下简称“本集团”）主要经营活动为：房地产开发业务，物业租赁，物业管理；仓库服务及物业租赁业务；海洋工程用、陆地工业和民用工程用钢结构制品生产销售；活动房屋、金属结构件、建筑材料、设备的生产销售、租赁及相关服务；与船舶舱室配套产品的生产销售；以受让应收账款的方式提供贸易融资；经营码头及港口的货物装卸运输以及堆场、代理海上石油后勤服务。

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

本财务报表业经本公司董事会于2024年3月29日决议批准报出。

二、 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）编制。此外，本财务报表还按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》披露有关财务信息。

本财务报表以持续经营为基础列报。

三、 重要会计政策及会计估计

本集团根据实际生产经营特点制定了具体会计政策和会计估计，主要体现在应收款项坏账准备、存货跌价准备、固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认和计量等。

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2023年12月31日的财务状况以及2023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2023年1月1日起至2023年12月31日止12个月期间（以下统称“2023年度”）。

3. 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。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

4. 重要性标准确定方法和选择依据

	重要性标准
重要的应收款项坏账准备收回或转回金额	单项收回或转回金额占各类应收款项坏账准备总额的10%以上且金额大于200万元
重要的应收款项实际核销	单项核销金额占各类应收款项坏账准备总额的10%以上
重要的合同负债	单项账龄超过1年的合同负债占合同负债总额的0.2%以上
重要的房地产销售合同预收房款	单项预收房款占合同负债总额的0.2%以上
重要的预收款项	单项账龄超过1年的且金额大于1000万
重要的应付账款、其他应付款	单项账龄超过1年的应付账款/其他应付款占应付账款/其他应付款总额的1%以上
重要的预付款项	单项账龄超过1年预付账款占预付款项总额的10%以上
重要的应收股利	单项账龄超过1年应收股利占应收股利总额的10%以上
重要的开发产品	单项项目对应的开发产品原值金额占存货原值总额的1%以上
重要的开发成本	单项项目对应的开发成本原值金额占存货原值总额的1%以上
重要的债权投资	单项债权投资占债权投资的10%以上
重要的在建工程	单项工程金额占在建工程总额1%以上
重要的少数股东权益子公司	单个子公司少数股东权益占集团净资产的5%以上
重要投资活动	单项投资活动占收到或支付投资活动相关的现金流入或流出总额的10%以上
重要的合营企业或联营企业	对单个被投资单位的长期股权投资账面价值占集团净资产的3%以上，或长期股权投资权益法下投资损益占集团合并净利润的10%以上
不涉及当期现金收支的重大活动	不涉及当期现金收支的金额大于相对应现金流入或流出总额的10%的活动

三、 重要会计政策及会计估计（续）

5. 企业合并

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

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，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。合并成本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。合并成本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合并成本的计量进行复核，复核后合并成本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。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

6. 合并财务报表

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及全部子公司的财务报表。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本公司所控制的结构化主体等）。当且仅当投资方具备下列三要素时，投资方能够控制被投资方：投资方拥有对被投资方的权力；因参与被投资方的相关活动而享有可变回报；有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。本集团内部各公司之间的所有交易产生的资产、负债、权益、收入、费用和现金流量于合并时全额抵销。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司年初股东权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

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

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。

三、重要会计政策及会计估计（续）

7. 合营安排分类及共同经营

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

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

8. 现金及现金等价物

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

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，仍采用初始确认时所采用的汇率折算，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。

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

三、重要会计政策及会计估计（续）

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，是指按照合同规定购买或出售金融资产，并且该合同条款规定，根据通常由法规或市场惯例所确定的时间安排来交付金融资产。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。

三、重要会计政策及会计估计（续）

10. 金融工具（续）

金融资产分类和计量（续）

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。

金融负债分类和计量

除了签发的财务担保合同由于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债以外，本集团的金融负债于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融负债。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。

三、重要会计政策及会计估计（续）

10. 金融工具（续）

金融资产减值

本集团以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、合同资产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。

对于租赁应收款、包含重大融资成分的应收款项以及合同资产，本集团选择运用简化计量方法，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，以共同风险特征为依据，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。除前述组合评估预期信用损失的金融工具外，本集团单项评估其预期信用损失。对于存在客观证据表明该单项应收账款或合同资产的信用风险与其他的应收账款和合同资产的信用风险有显著不同的，按照该单项合同下应收的所有合同现金流现值与预期收取的所有现金流量现值之间的差额计提信用减值损失。

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九、2。

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。

三、重要会计政策及会计估计（续）

10. 金融工具（续）

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。

财务担保合同

财务担保合同，是指特定债务人到期不能按照债务工具条款偿付债务时，发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同在初始确认时按照公允价值计量，除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的财务担保合同外，其余财务担保合同在初始确认后按照资产负债表日确定的预期信用损失准备金额和初始确认金额扣除按照收入确认原则确定的累计摊销额后的余额两者孰高者进行后续计量。

金融资产转移

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

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

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

三、 重要会计政策及会计估计（续）

11. 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，周转材料按类别计提，在产品和产成品按单个存货项目计提。与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

12. 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）；

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），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。

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

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

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

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

三、重要会计政策及会计估计（续）

12. 长期股权投资（续）

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

13. 投资性房地产

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。

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
房屋建筑物及土地使用权	20-50年	5.00%	1.90-4.75%

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

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

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

三、重要会计政策及会计估计（续）

14. 固定资产

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

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

除使用提取的安全生产费形成的之外，固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	5-50年	5.00%	1.90-19.00%
经营租赁集成房屋构件	2-10年	5.00-10.00%	9.00-47.50%
机器设备	3-20年	5.00%	4.75-31.67%
运输设备	3-14年	5.00%	6.79-31.67%
电子及其他设备	3-10年	0.00-10.00%	9.00-33.33%
港务设施	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。

15. 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。标准如下：

结转固定资产/投资性房地产的标准

房屋及建筑物	实际开始使用/完成验收
机器设备	完成安装调试/达到设计要求并完成试生产
港务设施	完成安装调试/达到设计要求并完成试生产
其他设备	完成安装调试/达到设计要求并完成试生产

三、重要会计政策及会计估计（续）

16. 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。

当资本支出和借款费用已经发生，且为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，借款费用开始资本化。

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：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；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。

17. 无形资产

无形资产在使用寿命内采用直线法摊销，其使用寿命如下：

	使用寿命	确定依据
土地使用权	40-50年	土地使用权期限
软件及其他	3-10年	结合产品生命周期预计使用年限

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。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

18. 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或者资产组组合；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经营分部。

比较含商誉的资产组或者资产组组合的账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

三、重要会计政策及会计估计（续）

19. 长期待摊费用

长期待摊费用采用直线法摊销，摊销期如下：

	摊销期
装修费	2-5年
资质认证费	5年
其他	2-5年

20. 职工薪酬

职工薪酬，是指本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利和辞退福利。

短期薪酬

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

离职后福利（设定提存计划）

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

辞退福利

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

21. 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，与或有事项相关的义务是本集团承担的现时义务且该义务的履行很可能会导致经济利益流出本集团，同时有关金额能够可靠地计量的，本集团将其确认为预计负债。

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。于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并进行适当调整以反映当前最佳估计数。

三、重要会计政策及会计估计（续）

22. 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。

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。

23. 其他权益工具

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

子公司发行的该等权益工具列报为少数股东权益。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

24. 与客户之间的合同产生的收入

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

销售商品合同

本集团通过向客户交付商品房、集装箱等商品履行履约义务，在综合考虑了下列因素的基础上，交付商品房以达到交房条件且收齐全款后，按交房通知书的交房截止日或客户收房日孰早为收入确认时点；交付其他商品以货物验收完成时点或货物装船离港完成时点确认收入：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

本集团将因向客户转让服务而预期有权收取的对价金额作为交易价格，并根据合同条款，结合以往的商业惯例予以确定。本集团支付的应付客户对价并非为了从客户取得其他可明确区分的商品或服务，因此将该应付客户对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入。

本集团通过向客户提供物业服务、仓储堆存服务履行履约义务，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。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

24. 与客户之间的合同产生的收入（续）

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和建造安装服务承诺，由于本集团需要将上述商品或服务整合成合同约定的组合产出转让给客户，本集团将其整体作为单项履约义务。

根据合同约定、法律规定等，本集团为所建造的资产提供保证类质量保证。

本集团将因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额作为交易价格，并根据合同条款，结合以往的商业惯例予以确定。本集团按照最有可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，以包含可变对价的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额为限计入交易价格，并在每一个资产负债表日进行重新估计。

本集团通过向客户提供钢结构制造和建造安装服务履行履约义务，由于客户在建造过程有权修改设计方案并实时监督建造过程，如合同终止已完成建造部分归客户所有，故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。

三、重要会计政策及会计估计（续）

25. 合同资产与合同负债

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。

合同资产

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。

合同负债

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

26. 与合同成本有关的资产

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

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

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

- （1） 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- （2） 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；
- （3） 该成本预期能够收回。

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

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

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

三、重要会计政策及会计估计（续）

27. 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。

28. 递延所得税

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单项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、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、且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；
- (2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

三、重要会计政策及会计估计（续）

28. 递延所得税（续）

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

- (1) 可抵扣暂时性差异是在以下单项交易中产生的：该交易不是企业合并、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、且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；
- (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，该暂时性差异在可预见的未来很可能转回并且未来很可能获得用来抵扣该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。

三、重要会计政策及会计估计（续）

29. 租赁

在合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

作为承租人

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。

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。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

29. 租赁（续）

作为承租人（续）

短期租赁

本集团将在租赁期开始日，租赁期不超过12个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁。本集团对房屋建筑物类别的短期租赁选择不确认使用权资产和租赁负债。在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益。

作为出租人

租赁开始日实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本集团按照各部分单独价格的相对比例分摊合同对价。

作为融资租赁出租人

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。

作为经营租赁出租人

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，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。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

30. 安全生产费

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

31. 公允价值计量

本集团于每个资产负债表日以公允价值计量应收款项融资。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。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

32. 重大会计判断和估计

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

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：

建造合同履行进度的确定方法（仅适用于控制权在一段时间内转移的情形）

本集团按照投入法确定提供建造合同的履约进度，具体而言，本集团按照累计实际发生的建造成本占预计总成本的比例确定履约进度，累计实际发生的成本包括本集团向客户转移商品过程中所发生的直接成本和间接成本。本集团认为，与客户之间的建造合同价款以建造成本为基础确定，实际发生的建造成本占预计总成本的比例能够如实反映建造服务的履约进度。鉴于建造合同存续期间较长，可能跨越若干会计期间，本集团会随着建造合同的推进复核并修订预算，相应调整收入确认金额。

业务模式

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

合同现金流量特征

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

三、 重要会计政策及会计估计（续）

32. 重大会计判断和估计（续）

判断（续）

与子公司、联营企业和合营企业投资相关的递延所得税负债的判断

本集团对若干子公司、联营公司和合营公司投资相关的应纳税暂时性差异，在本集团能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回时，可以不确认递延所得税负债。本集团之子公司宝湾物流控股有限公司在2020年度对所持有的宝埔物流科技（深圳）有限公司（简称“宝埔物流”）和宝松物流科技（深圳）有限公司（简称“宝松物流”）的长期股权投资相关的应纳税暂时性差异人民币1,332,770,939.64元确认了递延所得税负债人民币333,192,734.91元。本年度，基于集团核心资产管理要求以及资本运作的长远安排本集团改变了宝埔物流和宝松物流的经营战略，决定长期持有并运营宝埔物流和宝松物流，因此与该长期股权投资相关的应纳税暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，管理层于2023年度冲回计提的递延所得税负债并减少2023年度所得税费用人民币333,192,734.91元。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

32. 重大会计判断和估计（续）

估计的不确定性

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

金融工具和合同资产减值

本集团采用预期信用损失模型对金融工具和合同资产的减值进行评估，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价值不可收回时，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。

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。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

32. 重大会计判断和估计（续）

估计的不确定性（续）

递延所得税资产

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

存货跌价准备

如附注三、11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。

三、重要会计政策及会计估计（续）

33. 会计政策和会计估计变更

(1) 会计政策变更

2022年发布的《企业会计准则解释第16号》规定，对于不是企业合并、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）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，不适用豁免初始确认递延所得税的规定。本集团自2023年1月1日起施行，对租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，由原不确认递延所得税，变更为分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。根据衔接规定，对于在首次施行该解释的财务报表列报最早期间的期初至会计政策变更日之间发生的上述交易，本集团进行了调整；对于在首次施行该解释的财务报表列报最早期间的期初因适用该解释的上述交易而确认的租赁负债和使用权资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，本集团及本公司分别将累积影响数人民币724,472.70元和人民币760,813.74元调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。

上述会计政策变更引起的追溯调整对财务报表的主要影响如下：

本集团

2023年

	会计政策变更前 年初余额/ 上年年末余额	16号解释的影响	会计政策变更后 年初余额
递延所得税资产	267,623,329.46	2,367,439.31	269,990,768.77
递延所得税负债	421,141,870.44	1,297,494.03	422,439,364.47
未分配利润	5,238,460,653.52	1,113,427.19	5,239,574,080.71
少数股东权益	8,000,162,194.96	(43,481.91)	8,000,118,713.05

2022年

	会计政策变更前 年初余额/ 上年年末余额	16号解释的影响	会计政策变更后 年初余额
未分配利润	4,567,498,535.20	752,085.02	4,568,250,620.22
少数股东权益	8,032,728,387.02	(27,612.32)	8,032,700,774.70
	本年发生额		本年发生额
所得税费用	375,278,753.24	(345,472.58)	374,933,280.66
少数股东损益	101,017,865.75	(15,869.59)	101,001,996.16

三、 重要会计政策及会计估计（续）

33. 会计政策和会计估计变更（续）

(1) 会计政策变更（续）

本公司

2023年

	会计政策变更前 年初余额/ 上年年末余额	16号解释的影响	会计政策变更后 年初余额
递延所得税资产	-	2,139,793.57	2,139,793.57
未分配利润	171,054,198.81	2,139,793.57	173,193,992.38

2022年

	会计政策变更前 年初余额/ 上年年末余额	16号解释的影响	会计政策变更后 年初余额
未分配利润	85,515,648.67	760,813.74	86,276,462.41
所得税费用	本年发生额 -	(1,378,979.83)	本年发生额 (1,378,979.83)

(2) 会计估计变更

根据《企业会计准则第4号-固定资产》关于“企业至少应当于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核”的相关规定，本集团根据固定资产的性质和使用情况对固定资产的预计残值率进行了复核和重新确定，自2023年1月1日起，新增的多层钢结构仓库折旧年限设定为45年（且不超过土地使用权剩余年限）；办公设备残值率由5%-10%调整为0%；客车、小轿车、商务车等非运营汽车及运输设备、机械设备的残值率由5%-10%统一调整为5%。

根据《企业会计准则第28号-会计政策、会计估计变更和差错更正》的相关规定，本次会计估计变更采用未来适用法，无需追溯调整，对本集团以往各年度财务状况和经营成果不会产生影响。

会计估计变更后，经测算对本集团2023年期间合并财务报表的影响为：减少2023年度折旧费用约人民币18,491,807.57元，剔除所得税和少数股东损益影响，增加归母净利润约人民币6,574,505.22元。

四、 税项

1. 主要税种及税率

	计税依据	税率
增值税	销售额和适用税率计算的销项税额，抵扣准予抵扣的进项税额后的差额	13%、9%、6% 、5%、3%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	7%、5%、1%
教育费附加	实际缴纳的流转税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税额	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%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%、 16.5%、15%
土地增值税	房地产销售收入扣除项目金额	30%-60%
契税	土地使用权及房屋受让金额	3%-5%
城镇土地使用税	实际占用土地面积	各地区规定税额

执行不同企业所得税税率纳税主体如下：

	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%
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%

四、 税项（续）

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[2023]年第1号《关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》的规定，自2023年1月1日至2023年12月31日，按照当期可抵扣进项税额加计5%，抵减应纳税额。

本集团下属常熟雅致模块化建筑有限公司根据财政部、税务总局公告[2023]年第43号《关于先进制造业企业增值税加计抵减政策的公告》的规定，自2023年1月1日至2023年12月31日，按照当期可抵扣进项税额加计5%抵减应纳增值税税额。

(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2022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：GR202235008053），该高新技术企业资格有效期为2022年至2025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%。

四、 税项（续）

2. 税收优惠（续）

(2) 企业所得税税收优惠（续）

本集团下属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[2023]6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[2023]5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2023年1月1日起至2023年12月31日止，减按所属土地等级适用税额标准的50%计缴城镇土地使用税。

本集团下属雅致集成房屋（苏州）有限公司根据财政部和国家税务总局财税[2023]12号《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》，自2023年1月1日起至2027年12月31日止，减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

本集团下属无锡宝湾仓储设施有限公司、宝湾供应链管理（无锡）有限公司、中旺机密机械（吴江）有限公司、淮安宝湾国际物流有限公司、昆山宝湾国际物流有限公司、镇江深基地仓储有限公司根据苏政规〔2023〕1号文及苏发〔2023〕9号的规定，自2023年1月1日至2023年12月31日，适用交通运输、仓储行业纳税人和增值税小规模纳税人暂免征收房产税、城镇土地使用税的税收优惠。

五、 合并财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2023 年	2022 年
库存现金	20,706.88	27,284.11
银行存款	3,662,597,031.41	4,148,607,828.04
其他货币资金	422,076,644.20	140,433,204.41
存放财务公司款项	<u>4,150,720,849.52</u>	<u>1,706,813,035.86</u>
合计	<u>8,235,415,232.01</u>	<u>5,995,881,352.42</u>
其中：存放在境外的款项 总额	<u>43,347,695.90</u>	<u>81,337,671.06</u>

截至 2023 年 12 月 31 日，本集团无存放在境外的所有权受到限制的货币资金。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

2. 交易性金融资产

	2023年	2022年
以公允价值计量且其变动计入当期 损益的金融资产		
其他（注1）	-	14,570,739.73
合计	-	14,570,739.73

注1：其他系本集团认购的抵押贷款支持证券（CMBN）资金信托保障金。本年度，本集团已全部赎回上述资金信托保障金。

3. 应收票据

	2023年	2022年
商业承兑汇票	-	2,068,327.43
银行承兑汇票	5,488,205.69	-
减：应收票据坏账准备	-	281,541.92
合计	5,488,205.69	1,786,785.51

截至2023年12月31日，本集团无在资产负债表尚未到期但是已背书或贴现的应收票据。

4. 应收账款

应收账款的账龄分析如下：

	2023年	2022年
1年以内	501,443,802.62	585,365,122.25
1年至2年	38,259,896.12	98,363,962.69
2年至3年	70,612,653.93	28,929,839.32
3年以上	418,920,876.95	420,108,757.47
减：应收账款坏账准备	252,801,128.41	263,146,648.40
合计	776,436,101.21	869,621,033.33

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
财务报表附注（续）
2023年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

4. 应收账款（续）

2023年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
		(%)		(%)	
单项计提坏账准备 按信用风险特征组	334,746,640.12	32.52	101,427,138.37	30.30	233,319,501.75
合计计提坏账准备	694,490,589.50	67.48	151,373,990.04	21.80	543,116,599.46
合计	1,029,237,229.62	100.00	252,801,128.41		776,436,101.21

2022年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
		(%)		(%)	
单项计提坏账准备 按信用风险特征组	343,459,183.84	30.32	106,043,725.66	30.88	237,415,458.18
合计计提坏账准备	789,308,497.89	69.68	157,102,922.74	19.90	632,205,575.15
合计	1,132,767,681.73	100.00	263,146,648.40		869,621,033.33

单项计提坏账准备的应收账款情况如下：

	2023年				2022年	
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由	账面余额	坏账准备
客户一	258,471,084.51	49,507,823.40	19.15	逾期未收回 客户经营困难，	258,471,084.51	49,507,823.40
客户二	17,858,274.79	17,858,274.79	100.00	款项回收难度大 客户经营困难，	22,299,617.41	22,299,617.41
客户三	56,518,146.25	32,161,905.61	56.91	款项回收难度大 客户经营困难，	60,088,368.63	32,161,905.61
客户四	1,899,134.57	1,899,134.57	100.00	款项回收难度大 客户经营困难，	1,899,134.57	1,899,134.57
客户五	-	-	-	款项回收难度大	700,978.72	175,244.67
合计	334,746,640.12	101,427,138.37			343,459,183.84	106,043,725.66

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

4. 应收账款（续）

于2023年12月31日，组合计提坏账准备的应收账款情况如下：

	账面余额	减值准备	计提比例（%）
1年以内	501,443,802.62	10,548,476.80	2.10
1年至2年	36,360,761.55	4,522,512.14	12.44
2年至3年	14,094,507.68	3,959,963.13	28.10
3年以上	<u>142,591,517.65</u>	<u>132,343,037.97</u>	<u>92.81</u>
合计	<u>694,490,589.50</u>	<u>151,373,990.04</u>	

应收账款坏账准备的变动如下：

	年初余额	本年计提	本年收回或转回	本年核销	其他	年末余额
合计	<u>263,146,648.40</u>	<u>9,007,974.98</u>	<u>(18,871,809.90)</u>	<u>(729,879.03)</u>	<u>248,193.96</u>	<u>252,801,128.41</u>

本年度无重要的坏账准备收回或转回的款项和重要的核销应收账款。

于2023年12月31日，应收账款和合同资产金额前五名如下：

	应收账款 年末余额	合同资产年末余额	应收账款和合同 资产年末余额	占应收账款和 合同资产年末 余额合计数的 比例（%）	应收账款坏账准 备和合同资产减 值准备年末余额
第一名	258,471,084.51	-	258,471,084.51	22.42	49,507,823.40
第二名	22,798,620.90	101,021,376.27	123,819,997.17	10.74	1,772,924.45
第三名	58,021,783.28	-	58,021,783.28	5.03	870,326.75
第四名	56,518,146.25	-	56,518,146.25	4.90	32,161,905.61
第五名	<u>37,728,881.29</u>	<u>18,797,969.32</u>	<u>56,526,850.61</u>	<u>4.90</u>	<u>28,263.43</u>
合计	<u>433,538,516.23</u>	<u>119,819,345.59</u>	<u>553,357,861.82</u>	<u>47.99</u>	<u>84,341,243.64</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

5. 应收款项融资

	2023年	2022年
应收账款融资（注）	11,890,920.04	-
应收票据融资	12,497,821.39	10,670,096.07
合计	<u>24,388,741.43</u>	<u>10,670,096.07</u>

注：应收账款融资系对建信融通、商银微芯等平台的债权数字凭证，管理层持有既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，因此列报为应收款项融资。

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。

已背书或贴现但在资产负债表日尚未到期的应收票据和应收账款如下：

	已终止确认
银行承兑汇票	500,000.00
债权数字凭证	4,597,209.77
合计	<u>5,097,209.77</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

6. 预付款项

预付款项的账龄分析如下：

	2023年		2022年	
	账面余额	比例（%）	账面余额	比例（%）
1年以内	41,348,119.37	22.70	181,312,072.86	68.76
1至2年	65,551,802.24	35.99	78,480,658.84	29.76
2至3年	74,160,490.87	40.71	1,400,224.35	0.53
3年以上	1,090,309.06	0.60	2,486,698.57	0.95
合计	<u>182,150,721.54</u>	<u>100.00</u>	<u>263,679,654.62</u>	<u>100.00</u>

于2023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125,854,535.00元（2022年12月31日：73,850,000.00元），本集团正在积极推进相关工作并促进上述项目土地移交。

于2023年12月31日，本集团预付账款前五名合计数为人民币138,547,182.66元，占预付账款年末数合计数的比例为76.06%。

7. 其他应收款

	2023年	2022年
应收股利	87,651,664.06	87,651,664.06
其他应收款	<u>3,504,062,154.63</u>	<u>3,796,557,750.45</u>
合计	<u>3,591,713,818.69</u>	<u>3,884,209,414.51</u>

应收股利

	2023年	2022年
福建南山纵横投资发展有限公司	<u>87,651,664.06</u>	<u>87,651,664.06</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

7. 其他应收款（续）

应收股利

于2023年12月31日，重要的账龄超过1年的应收股利如下：

	年末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其依据
福建南山纵横投资发展有限公司	87,651,664.06	2-3年	其他投资机会占用资金	否，未来现金流量现值大于账面价值

其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2023年	2022年
1年以内	240,879,647.81	519,355,858.12
1年至2年	258,007,653.02	2,558,123,505.23
2年至3年	2,496,239,934.61	374,879,987.94
3年以上	636,202,115.49	411,246,554.57
	<u>3,631,329,350.93</u>	<u>3,863,605,905.86</u>
减：其他应收款坏账准备	<u>127,267,196.30</u>	<u>67,048,155.41</u>
合计	<u>3,504,062,154.63</u>	<u>3,796,557,750.45</u>

其他应收款账面余额按性质分类如下：

	2023年	2022年
关联方往来款	3,206,416,845.33	3,461,928,990.72
押金及保证金	86,813,777.47	113,077,782.83
往来款	197,280,045.00	216,630,702.64
应收暂付款	125,318,802.45	30,924,543.13
备用金	1,994,361.98	2,625,264.29
其他	13,505,518.70	38,418,622.25
	<u>3,631,329,350.93</u>	<u>3,863,605,905.86</u>
合计	<u>3,631,329,350.93</u>	<u>3,863,605,905.86</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
财务报表附注（续）
2023年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

7. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

2023年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备 按信用风险特征组	2,545,124,902.38	70.09	125,828,365.34	4.94	2,419,296,537.04
合计计提坏账准备	<u>1,086,204,448.55</u>	<u>29.91</u>	<u>1,438,830.96</u>	<u>0.13</u>	<u>1,084,765,617.59</u>
合计	<u>3,631,329,350.93</u>	<u>100.00</u>	<u>127,267,196.30</u>		<u>3,504,062,154.63</u>

2022年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备 按信用风险特征组	2,621,774,600.42	67.86	65,738,281.34	2.51	2,556,036,319.08
合计计提坏账准备	<u>1,241,831,305.44</u>	<u>32.14</u>	<u>1,309,874.07</u>	<u>0.11</u>	<u>1,240,521,431.37</u>
合计	<u>3,863,605,905.86</u>	<u>100.00</u>	<u>67,048,155.41</u>		<u>3,796,557,750.45</u>

单项计提坏账准备的其他应收款情况如下：

	2023年			2022年		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由	账面余额	坏账准备
客户一	800,000.00	800,000.00	100	预计无法收回	800,000.00	800,000.00
客户二	100,000.00	100,000.00	100	预计无法收回	100,000.00	100,000.00
客户三	10,000.00	10,000.00	100	预计无法收回	10,000.00	10,000.00
客户四	90,084,000.00	60,090,084.00	67	信用风险显著增加	-	-
客户五	<u>2,454,130,902.38</u>	<u>64,828,281.34</u>	<u>3</u>	信用风险显著增加	<u>2,620,864,600.42</u>	<u>64,828,281.34</u>
合计	<u>2,545,124,902.38</u>	<u>125,828,365.34</u>			<u>2,621,774,600.42</u>	<u>65,738,281.34</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

7. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

于2023年12月31日，组合计提坏账准备的其他应收款情况如下：

	账面余额	减值准备	计提比例（%）
无显著信用风险组合	<u>1,086,204,448.55</u>	<u>1,438,830.96</u>	0.13

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

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失 (未发生信用减值)	第三阶段 已发生信用 整个存续期 预期信用损失 (已发生信用减值)	合计
年初余额	1,309,874.07	64,828,281.34	910,000.00	67,048,155.41
年初余额在本年阶段 转换	(90,084.00)	90,084.00	-	-
本年计提	418,612.79	60,000,000.00	-	60,418,612.79
本年转回	(187,858.97)	-	-	(187,858.97)
本年转销	<u>(11,712.93)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(11,712.93)</u>
年末余额	<u>1,438,830.96</u>	<u>124,918,365.34</u>	<u>910,000.00</u>	<u>127,267,196.30</u>

本年影响损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动包括人民币90,084,000.00元由第一阶段转至第二阶段，并相应导致整个存续期预期信用损失的增加。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

7. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

其他应收款坏账准备的变动如下：

	年初余额	本年计提	本年转回	本年转销	本年转出	年末余额
2023年	67,048,155.41	60,418,612.79	(187,858.97)	(11,712.93)	-	127,267,196.30

本年度无重要的坏账准备收回或转回的款项和重要的核销其他应收款。

于2023年12月31日，其他应收款金额前五名如下：

	年末余额	占其他应收款 余额合计数 的比例(%)	性质	账龄	坏账准备 年末余额
第一名	2,454,130,902.38	67.58	关联方往来款	2-3年	64,828,281.34
第二名	331,500,000.00	9.13	关联方往来款	3年以上	331,500.00
第三名	169,570,589.16	4.67	关联方往来款	3年以上	169,570.59
第四名	94,481,825.42	2.60	第三方往来款	1年以内	94,481.83
第五名	90,084,000.00	2.48	关联方往来款	1-2年	60,090,084.00
	<u>3,139,767,316.96</u>	<u>86.46</u>			<u>125,513,917.76</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
财务报表附注（续）
2023年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

8. 存货

	2023年			2022年		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	76,973,484.06	855,191.35	76,118,292.71	109,146,212.81	1,983,833.09	107,162,379.72
在产品	25,659,371.50	-	25,659,371.50	59,546,752.65	-	59,546,752.65
产成品	121,965,278.48	2,338,436.48	119,626,842.00	98,131,606.61	4,097,494.21	94,034,112.40
周转材料	2,252,930.91	12,205.77	2,240,725.14	3,258,121.32	19,359.26	3,238,762.06
开发成本	18,359,353,227.24	460,566,162.12	17,898,787,065.12	20,565,620,402.86	123,902,478.05	20,441,717,924.81
开发产品	4,839,428,227.28	162,405,807.93	4,677,022,419.35	3,439,363,393.77	5,319,749.08	3,434,043,644.69
合计	<u>23,425,632,519.47</u>	<u>626,177,803.65</u>	<u>22,799,454,715.82</u>	<u>24,275,066,490.02</u>	<u>135,322,913.69</u>	<u>24,139,743,576.33</u>

存货跌价准备变动如下：

	年初余额	本年计提	本年减少 转回或转销	年末余额
原材料	1,983,833.09	-	1,128,641.74	855,191.35
产成品	4,097,494.21	-	1,759,057.73	2,338,436.48
周转材料	19,359.26	-	7,153.49	12,205.77
开发成本	123,902,478.05	336,663,684.07	-	460,566,162.12
开发产品	5,319,749.08	205,955,681.29	48,869,622.44	162,405,807.93
合计	<u>135,322,913.69</u>	<u>542,619,365.36</u>	<u>51,764,475.40</u>	<u>626,177,803.65</u>

本年计提、转回存货跌价准备的依据和原因如下：

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

于2023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1,398,028,647.70元（2022年12月31日：人民币1,138,306,260.48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2.90%至9.00%（2022年：3.70%至9.00%）。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

8. 存货（续）

于2023年12月31日，重要的开发产品明细如下：

项目名称	最近一期竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	跌价准备
南山·天岳	2023年12月	-	836,351,746.84	484,869,968.95	351,481,777.89	-
重庆汽车公园	2023年12月	260,550,111.42	504,075,578.99	367,390,795.54	397,234,894.87	-
越溪项目	2023年1月	-	1,499,316,240.36	728,266,654.84	771,049,585.52	16,468,226.66
湾玺壹号	2023年12月	-	579,827,831.15	26,146,480.55	553,681,350.60	20,993,050.71
东莞·南山悦府	2023年7月	-	689,732,593.78	182,424,895.90	507,307,697.88	78,052,037.29
东莞·南山府	2023年12月	-	851,141,588.74	76,065,955.40	775,075,633.34	44,989,811.91
合计		260,550,111.42	4,960,445,579.86	1,865,164,751.18	3,355,830,940.10	160,503,126.57

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

8. 存货（续）

于2023年12月31日，重要的开发成本明细如下：

项目名称	最近一期开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资	年初余额	年末余额	跌价准备
南山天岳	2023年6月	2024年9月	3,100,000,000.00	829,457,103.83	364,461,956.73	-
成都·南山凌峯	2020年7月	2025年3月	4,637,000,000.00	2,948,100,288.82	402,489,115.80	-
重庆汽车公园	2020年11月	2024年12月	6,069,810,000.00	1,298,639,835.85	1,036,590,138.63	-
海城锦	2015年4月	2024年12月	7,000,000,000.00	1,845,446,810.17	2,186,630,040.88	-
苏州·越溪项目	2021年8月	2024年6月	1,956,920,000.00	1,574,711,888.88	263,274,611.81	9,372,243.23
深圳·悦时光	2022年9月	2024年12月	2,029,720,000.00	1,164,251,824.34	1,339,677,528.84	-
武汉·南山悦拾光	2022年3月	2024年9月	1,890,440,000.00	694,546,132.12	792,000,715.46	19,261,028.65
武汉·南山樾府	2021年11月	2023年11月	1,152,904,000.00	889,441,985.39	1,035,339,384.33	189,428,752.62
都江堰·观山樾府	2021年12月	2024年9月	1,156,200,000.00	493,963,979.46	571,229,145.53	36,923,367.59
都江堰·南山府	2022年3月	2024年11月	1,800,000,000.00	777,191,227.57	894,272,785.29	129,283,764.32
四河项目	2023年1月	2024年11月	1,423,310,000.00	526,631,050.11	526,690,922.75	-
东莞·南山府	2021年8月	2025年12月	2,049,540,000.00	1,584,838,859.02	1,152,798,939.44	61,354,288.86
上海·嘉荟领峯	2022年9月	2025年5月	2,452,110,000.00	1,475,130,040.48	1,770,175,131.06	-
上海华漕项目	2022年12月	2024年12月	2,601,780,000.00	1,739,366,630.56	2,014,421,036.20	-
成都·两河峰景花园	2022年8月	2024年8月	1,445,880,000.00	839,516,779.34	990,134,374.83	-
南门项目	2024年3月	2026年12月	3,098,150,000.00	-	1,800,020,000.00	-
扬州项目	待定	待定	1,201,392,026.46	-	469,320,049.50	-
合计			45,065,156,026.46	18,681,234,435.94	17,609,525,877.08	445,623,445.27

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

9. 合同资产

	2023年			2022年		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
建造合同	<u>123,720,826.24</u>	<u>-</u>	<u>123,720,826.24</u>	<u>140,162,023.26</u>	<u>-</u>	<u>140,162,023.26</u>

本集团向客户提供建造服务并在一段时间内确认收入，形成合同资产，该项合同资产在工程结算时形成无条件收款权，转入应收款项。

10. 一年内到期的非流动资产

	2023年	2022年
一年内到期的长期应收款	16,015,412.95	7,848,567.38
一年内到期的其他非流动资产	<u>-</u>	<u>7,266,287.66</u>
合计	<u>16,015,412.95</u>	<u>15,114,855.04</u>

11. 其他流动资产

	2023年	2022年
待抵扣进项税额	827,596,896.64	721,106,025.32
预缴税费	1,057,142,441.16	1,052,084,150.70
合同取得成本	79,825,305.34	13,862,802.43
债权投资	<u>360,603,872.05</u>	<u>587,983,440.74</u>
合计	<u>2,325,168,515.19</u>	<u>2,375,036,419.19</u>

合同取得成本本年确认的摊销金额为人民币 20,047,977.86 元，无减值损失，年末账面价值根据流动性列示于其他流动资产和其他非流动资产。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

11. 其他流动资产（续）

重要的债权投资如下：

2023年

	面值	票面利率	实际利率	到期日	逾期本金
苏州相茂置业有限公司	82,443,736.21	8.00%	8.00%	2024年4月22日	-
苏州悦贵房地产开发有限公司	104,515,418.08	0.00%	0.00%	2024年7月29日	-
苏州悦贵房地产开发有限公司	42,000,000.00	0.00%	0.00%	2024年9月27日	-

2022年

	面值	票面利率	实际利率	到期日	逾期本金
上海招南实业发展有限公司	175,363,054.65	4.39%	4.39%	2023年2月8日	-
苏州相茂置业有限公司	172,443,736.21	8.48%	8.48%	2023年4月22日	-
苏州悦贵房地产开发有限公司	120,515,418.08	8.00%	8.00%	2023年6月28日	-

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

12. 长期应收款

	2023年			2022年			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	29,453,832.12	625,258.83	28,828,573.29	16,533,607.44	386,140.15	16,147,467.29	4.50%-16.30%
减：一年内到期的 融资租赁款	16,447,506.62	432,093.67	16,015,412.95	8,125,714.29	277,146.91	7,848,567.38	
	<u>13,006,325.50</u>	<u>193,165.16</u>	<u>12,813,160.34</u>	<u>8,407,893.15</u>	<u>108,993.24</u>	<u>8,298,899.91</u>	

于2023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1,519,859.98元（2022年12月31日：人民币1,057,319.68元）。

长期应收款按照12个月预期信用损失计提的坏账准备的变动如下：

2023年

	第一阶段 未来12个月预期信用损失
年初余额	108,993.24
本年计提	<u>84,171.92</u>
年末余额	<u>193,165.16</u>

2022年

	第一阶段 未来12个月预期信用损失
年初余额	211,992.34
本年转回	<u>(102,999.10)</u>
年末余额	<u>108,993.24</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
财务报表附注（续）
2023年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

13. 长期股权投资

	年初余额	本年变动					年末余额	年末减值准备
		追加/减少投资	权益法下 投资损益	宣告现金 股利	其他 权益变动	其他		
合营企业:								
武汉南山华中投资发展有限公司（注1）	111,273,631.65	-	138,706,334.08	-	-	17,828,457.47	267,808,423.20	-
武汉光合运力体育发展有限责任公司	2,696,826.39	-	(735,837.89)	-	-	-	1,960,988.50	-
福建南山纵横投资发展有限公司	125,839,806.65	-	70,799.40	-	-	-	125,910,606.05	-
深圳市中晖锦城实业有限公司	2,372,276.77	-	(749,709.22)	-	-	-	1,622,567.55	-
苏州造维餐饮文化发展有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-
无锡三奚置业有限公司（注1）	297,709,063.60	-	(7,455,349.29)	-	-	(384,905.66)	289,868,808.65	-
华南艾摩珂海洋工程（上海）有限公司（注2）	2,866,663.09	(2,869,205.00)	2,541.91	-	-	-	-	-
广东家湾基础设施投资合伙企业（有限合伙）	99,413,003.67	-	20,315,964.77	(6,190,109.58)	-	-	113,538,858.86	-
南联壹号股权投资（丽水）合伙企业（有限合伙）	50,971,186.20	-	368,088.18	-	-	-	51,339,274.38	-
南控中联产业服务（丽水）合伙企业（有限合伙）	1,435,565.38	-	1,407,278.22	(935,565.38)	-	-	1,907,278.22	-
小计	694,578,023.40	(2,869,205.00)	151,930,110.16	(7,125,674.96)	-	17,443,551.81	853,956,805.41	-
联营企业:								
中开财务有限公司	394,189,817.94	72,000,000.00	38,563,365.81	-	-	-	504,753,183.75	-
苏州联鑫置业有限公司	13,869,902.86	-	5,669,168.78	(13,679,178.07)	-	-	5,859,893.57	-
苏州美赛房地产有限公司	84,401,504.04	-	(8,912,377.57)	-	-	-	75,489,126.47	-
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	3,740,038.21	-	(3,740,038.21)	-	-	-	-	-
苏州宏景置业有限公司	41,674,675.39	-	(4,586,750.71)	-	-	-	37,087,924.68	-
四川文轩宝湾供应链有限公司	42,074,035.03	-	491,115.51	(800,000.00)	-	-	41,765,150.54	-
中丹宝冷链物流（上海）有限公司	5,637,456.67	-	(2,355,410.34)	-	-	-	3,282,046.33	-
资产支持专项计划权益级（注3）	150,000,000.00	(150,000,000.00)	30,970,022.85	(30,970,022.85)	-	-	-	-
武汉山恒建设发展有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-
深圳市赤湾房地产开发有限公司	1,812,999,198.63	-	(23,782,356.60)	(895,195,431.84)	-	-	894,021,410.19	-
勇敢的心文旅发展（苏州）有限公司	1,637,569.25	-	(264,893.36)	-	-	-	1,372,675.89	-

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
财务报表附注（续）
2023年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

13. 长期股权投资（续）

	年初余额	本年变动					年末余额	年末减值准备
		追加/减少投资	权益法下投资损益	宣告现金股利	其他权益变动	其他		
联营企业：（续）								
上海招南实业发展有限公司（注1）	669,289,683.85	-	150,444,531.55	-	-	529,131.01	820,263,346.41	-
苏州卓飞商务咨询有限公司（注1）	93,389,897.25	-	30,630,938.52	-	-	888,334.34	124,909,170.11	-
苏州相茂置业有限公司（注1）	37,791,245.26	-	19,173,197.41	-	-	5,224,847.18	62,189,289.85	-
苏州悦贵房地产开发有限公司（注1）	6,789,022.88	-	326,298.66	-	-	1,051,543.65	8,166,865.19	-
上海深渝实业发展有限公司（注1）	39,409,286.72	-	300,319,277.46	-	-	6,693,575.80	346,422,139.98	-
大别山毕昇康养（英山）有限责任公司	57,133,603.23	-	(2,339,895.53)	-	(24,003.63)	(84,012.78)	54,685,691.29	-
上海葺映科技经营有限责任公司	90,074.29	-	(90,074.29)	-	-	-	-	-
南通世茂翔信房地产开发有限公司	192,671,510.76	-	(124,996.77)	-	-	-	192,546,513.99	-
宁波和崇房地产信息咨询有限公司（注1）	-	-	3,768,054.39	-	-	2,632,914.98	6,400,969.37	-
中国核能科技集团有限公司	405,476,267.91	-	30,590,154.79	-	2,065,470.34	-	438,131,893.04	-
扬州中南锦荣运营管理有限公司	1,102,836.84	-	(762,125.52)	-	-	-	340,711.32	-
无锡南山宏信佳汇创业投资合伙企业（有限合伙）	36,870,104.05	-	(433,224.98)	-	-	-	36,436,879.07	-
吉星宝湾（天津）投资有限公司	17,433,880.09	-	(137,599.18)	-	-	-	17,296,280.91	-
小计	4,107,671,611.15	(78,000,000.00)	563,416,382.67	(940,644,632.76)	2,041,466.71	16,936,334.18	3,671,421,161.95	-
合计	4,802,249,634.55	(80,869,205.00)	715,346,492.83	(947,770,307.72)	2,041,466.71	34,379,885.99	4,525,377,967.36	-

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

注2：本年度，本集团合营公司华南艾摩珂海洋工程（上海）有限公司注销。

注3：本年度，资产支持专项计划届满三年，宝湾物流行使优先回购权，通过资产收购专项计划下属子公司南松产业管理（深圳）有限公司及其子公司明江（上海）国际物流有限公司、南埔产业管理（深圳）有限公司及其子公司广州宝湾物流有限公司的100%的股权及债权，实现了专项计划的终止。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

13. 长期股权投资（续）

由于联营企业中国核能科技集团有限公司市值大幅下跌，对长期股权投资进行了减值测试，无需计提长期股权投资减值损失。可收回金额按预计未来现金流量的现值确定，以管理层批准的5年期财务预算的现金流量为基础，税后折现率为13%，5年以后的现金流量增长率为3%。

14. 投资性房地产

采用成本模式进行后续计量：

	房屋及建筑物及土 地使用权
原价	
年初余额	10,496,573,619.25
在建工程转入	1,284,963,880.01
固定资产转入（注1）	12,469,949.36
本年收购子公司（注2）	1,681,287,129.43
处置或报废（注3）	21,190,187.84
年末余额	<u>13,454,104,390.21</u>
累计折旧和摊销	
年初余额	1,220,545,919.55
计提	321,901,828.19
固定资产转入	834,239.75
处置或报废	2,104,260.25
年末余额	<u>1,541,177,727.24</u>
账面价值	
年末	<u>11,912,926,662.97</u>
年初	<u>9,276,027,699.70</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
财务报表附注（续）
2023年度
人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

14. 投资性房地产（续）

注1：从固定资产转入至投资性房地产主要系本集团之子公司宝湾供应链管理（无锡）有限公司以及绍兴宝湾物流有限公司，因自持房屋建筑物转为对外经营出租，且持有意图短期内不再发生变化，因此转入至投资性房地产。

注2：本年因收购子公司增加的投资性房地产为通过资产收购专项计划增加的投资性房地产。

注3：本年处置的投资性房地产系本集团之子公司武汉光谷微电子股份有限公司出售D2栋、D6栋部分投资性房地产，产生营业收入人民币38,914,285.65元，同时结转成本人民币19,085,927.59元。

于2023年12月31日，未办妥产权证书的投资性房地产如下：

	账面价值	未办妥产权原因
房屋及建筑物	614,700,113.84	正在办理中

由于项目亏损，对归属于房地产业务的投资性房地产资产组进行了减值测试，无需计提投资性房地产减值损失。房地产业务的投资性房地产资产组的可收回金额按预计未来现金流量的现值或公允价值减去处置费用后的净额确定，未来现金流量按资产持有期间的预计租金和出租率计算，公允价值参考现行房地产市场的市场售价估计。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

15. 固定资产

	房屋及建筑物	经营租赁集成房屋构件	机器设备	运输设备	电子及其他设备	港务设施	合计
原价							
年初余额	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
购置	-	-	18,441,557.24	1,407,652.68	10,905,222.94	-	30,754,432.86
在建工程转入	821,358,358.83	-	59,723,733.48	-	4,691,369.24	14,192,251.97	899,965,713.52
存货转入	-	270,312.25	-	-	-	-	270,312.25
收购子公司	140,150,611.66	-	5,609,223.68	53,948.93	1,035,991.07	-	146,849,775.34
处置或报废	7,579,782.27	499,396.87	22,338,006.73	5,003,427.48	23,834,894.52	7,962,258.44	67,217,766.31
转出至投资性房地产	12,469,949.36	-	-	-	-	-	12,469,949.36
年末余额	<u>6,266,769,054.69</u>	<u>14,767,105.08</u>	<u>818,897,394.11</u>	<u>32,116,355.23</u>	<u>260,842,691.76</u>	<u>80,382,268.83</u>	<u>7,473,774,869.70</u>
累计折旧							
年初余额	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
本期计提	275,758,174.54	710,432.21	79,536,564.36	2,205,030.52	26,292,793.80	4,895,838.41	389,398,833.84
处置或报废	6,280,456.96	89,413.72	14,997,900.40	4,473,736.31	21,183,402.57	4,216,316.09	51,241,226.05
转出至投资性房地产	834,239.75	-	-	-	-	-	834,239.75
年末余额	<u>1,234,330,493.93</u>	<u>2,806,176.62</u>	<u>360,584,773.16</u>	<u>24,603,496.79</u>	<u>177,191,561.09</u>	<u>44,326,371.53</u>	<u>1,843,842,873.12</u>
减值准备							
年初余额	-	6,138,072.19	8,319,755.83	-	16,569.49	-	14,474,397.51
处置或报废	-	276,247.00	5,403,651.09	-	-	-	5,679,898.09
年末余额	-	<u>5,861,825.19</u>	<u>2,916,104.74</u>	-	<u>16,569.49</u>	-	<u>8,794,499.42</u>
账面价值							
年末	<u>5,032,438,560.76</u>	<u>6,099,103.27</u>	<u>455,396,516.21</u>	<u>7,512,858.44</u>	<u>83,634,561.18</u>	<u>36,055,897.30</u>	<u>5,621,137,497.16</u>
年初	<u>4,359,622,799.73</u>	<u>6,672,959.38</u>	<u>453,095,021.41</u>	<u>8,785,978.52</u>	<u>95,946,263.68</u>	<u>30,505,426.09</u>	<u>4,954,628,448.81</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
财务报表附注（续）
2023年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

15. 固定资产（续）

注：本集团集成房屋构件为经营性租出的固定资产。

截至2023年12月31日，未办妥产权证书的固定资产如下：

	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋及建筑物	87,196,834.57	正在办理中

16. 在建工程

	2023年		2022年		账面价值
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备	
海城锦地铁综合体项目	2,012,947,369.67	-	2,012,947,369.67	-	1,752,875,584.61
南海宝湾物流园工程	941,928,670.29	-	941,928,670.29	-	397,151,873.93
江门宝鹤物流园工程	415,251,227.87	-	415,251,227.87	-	109,468,132.74
北京天竺物流园项目	380,852,201.09	-	380,852,201.09	-	320,168,463.67
安徽和安工程	246,040,293.28	-	246,040,293.28	-	883,839.87
宝熙张家港物流园工程	154,627,081.56	-	154,627,081.56	-	2,195,904.20
成都红牌楼南山凌峰项目	113,444,708.81	-	113,444,708.81	-	95,065,218.03
德阳科技岛三期	89,505,180.63	-	89,505,180.63	-	2,053,179.38
快仓（宝山）全球智能机器人产业化基地	62,758,359.71	-	62,758,359.71	-	281,180,166.88
廊坊信达国际物流园项目	44,919,121.87	-	44,919,121.87	-	12,483,767.27
临海供应链物流园工程	44,319,705.22	-	44,319,705.22	-	-
上海策湾长三角国际影视中心	19,301,218.07	-	19,301,218.07	-	132,901,362.62
惠州宝湾物流园工程	666,415.41	-	666,415.41	-	413,974,416.14
吴江中旺物流园项目	282,279.27	-	282,279.27	-	136,583,425.03
义乌宝湾项目	-	-	-	-	546,506,870.48
重庆宝湾智能制造供应链中心项目	-	-	-	-	190,820,719.04
香云山汽车运动公园F组团	-	-	-	-	47,243,475.75
其他零星工程	198,981,884.13	-	198,981,884.13	-	237,908,658.43
合计	4,725,825,716.88	-	4,725,825,716.88	-	4,679,465,058.07

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

16. 在建工程（续）

重要在建工程变动如下：

	预算	年初余额	本年增加	本年转入 固定资产	本年转入 投资性房地产	年末余额	资金来源	工程投入占 预算比例 (%)
南海宝湾物流园工程	1,150,000,000.00	397,151,873.93	544,776,796.36	-	-	941,928,670.29	自筹及借款	81.91
江门宝鹤物流园工程	437,106,000.00	109,468,132.74	305,783,095.13	-	-	415,251,227.87	自筹及借款	95.00
北京天竺物流园项目	728,660,000.00	320,168,463.67	60,683,737.42	-	-	380,852,201.09	自筹及借款	52.27
宝熙张家港物流园工程	207,000,000.00	2,195,904.20	152,431,177.36	-	-	154,627,081.56	自筹	74.70
安徽和安工程	571,220,000.00	883,839.87	245,156,453.41	-	-	246,040,293.28	自筹及借款	43.07
快仓（宝山）全球智能机 器人产业化基地	333,476,005.63	281,180,166.88	43,540,808.66	86,836,673.17	175,125,942.66	62,758,359.71	自筹及借款	97.37
成都红牌楼南山凌峯项目	510,000,000.00	95,065,218.03	18,379,490.78	-	-	113,444,708.81	自筹	22.24
德阳科技岛三期	181,639,172.95	2,053,179.38	87,452,001.25	-	-	89,505,180.63	自筹	89.05
海城锦地铁综合体项目	2,300,000,000.00	1,752,875,584.61	260,071,785.06	-	-	2,012,947,369.67	自筹及借款	87.52
合计	6,419,101,178.58	2,961,042,363.31	1,718,275,345.43	86,836,673.17	175,125,942.66	4,417,355,092.91		

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

16. 在建工程（续）

重要在建工程变动如下：（续）

	工程进度 (%)	利息资本化 累计金额	其中：本年 利息资本化	本年利息 资本化率 (%)
安徽和安工程	43.07	40,499.98	32,333.32	4.85
北京天竺物流园项目	52.27	105,608,995.66	952,731.63	3.03
南海宝湾物流园工程	81.91	20,319,523.10	16,690,437.28	3.72
江门宝鹤物流园工程	95.00	15,430,936.22	10,464,359.22	3.57
快仓（宝山）全球智能机器人产业化基地	97.37	15,076,067.12	10,428,304.94	4.18
海城锦地铁综合体项目	87.52	82,082,517.94	34,380,773.27	4.91
合计		238,558,540.02	72,948,939.66	

17. 使用权资产

	房屋及建筑物	土地使用权	机械设备	合计
原价				
年初余额	104,320,940.21	197,406,551.01	178,025.51	301,905,516.73
增加	10,271,503.31	5,421,126.55	-	15,692,629.86
处置	9,657,204.19	604,361.41	-	10,261,565.60
年末余额	104,935,239.33	202,223,316.15	178,025.51	307,336,580.99
累计折旧				
年初余额	43,835,724.74	40,606,902.53	59,221.82	84,501,849.09
计提	27,975,785.22	21,960,829.71	59,461.80	49,996,076.73
处置	6,552,734.98	358,140.12	-	6,910,875.10
年末余额	65,258,774.98	62,209,592.12	118,683.62	127,587,050.72
账面价值				
年末	39,676,464.35	140,013,724.03	59,341.89	179,749,530.27
年初	60,485,215.47	156,799,648.48	118,803.69	217,403,667.64

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

18. 无形资产

	土地使用权	软件及其他	合计
原价			
年初余额	7,431,650,788.82	108,186,786.28	7,539,837,575.10
购置	89,896,399.71	28,214,979.70	118,111,379.41
收购子公司（注）	120,309,670.14	583,529.86	120,893,200.00
处置	1,875,622.00	1,408,121.14	3,283,743.14
处置子公司	150,649,986.21	-	150,649,986.21
年末余额	<u>7,489,331,250.46</u>	<u>135,577,174.70</u>	<u>7,624,908,425.16</u>
累计摊销			
年初余额	978,712,996.22	62,632,480.80	1,041,345,477.02
计提	165,463,799.60	11,664,838.53	177,128,638.13
处置	157,350.84	1,302,549.76	1,459,900.60
处置子公司	3,035,629.82	-	3,035,629.82
年末余额	<u>1,140,983,815.16</u>	<u>72,994,769.57</u>	<u>1,213,978,584.73</u>
账面价值			
年末	<u>6,348,347,435.30</u>	<u>62,582,405.13</u>	<u>6,410,929,840.43</u>
年初	<u>6,452,937,792.60</u>	<u>45,554,305.48</u>	<u>6,498,492,098.08</u>

注：本年因收购子公司增加的无形资产为通过资产收购专项计划增加的无形资产。

于2023年12月31日，未办理产权证的无形资产如下：

	账面价值	未办妥产权证书原因
土地使用权	106,406,349.40	正在办理中

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

19. 商誉

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

商誉减值准备的变动如下：

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

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天津津南物流园资产组以进行减值测试：

天津津南物流园资产组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，该资产组与以往年度保持一致。

天津津南物流园资产组账面价值为人民币 172,326,425.88 元，可回收金额为人民币 177,464,549.75 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前折现率为 12%，5 年以后的现金流量增长率为 3%。本集团认为，基于公司的业务，这个折现率及永续增长率是合理的。

以下说明了管理层为进行商誉的减值测试，在确定现金流量预测时作出的关键假设：

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

折现率 — 采用的折现率是反映相关资产组特定风险的税前折现率。

分配至上述资产组的关键假设的金额与本集团历史经验及外部信息一致。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

20. 长期待摊费用

	年初余额	本年增加	本年摊销	其他减少	年末余额
装修费	54,172,599.04	19,160,044.33	30,592,137.61	-	42,740,505.76
资质认证费	2,542,724.95	2,457,755.15	1,512,326.67	-	3,488,153.43
其他	5,875,222.56	4,349,056.53	1,139,160.17	5,404,206.55	3,680,912.37
合计	<u>62,590,546.55</u>	<u>25,966,856.01</u>	<u>33,243,624.45</u>	<u>5,404,206.55</u>	<u>49,909,571.56</u>

21. 递延所得税资产/负债

未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债：

	2023年		2022年	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
递延所得税资产				
资产减值准备	70,399,413.44	13,627,688.66	73,739,448.99	14,156,410.44
可抵扣亏损	765,872,576.72	176,543,314.50	1,054,216,219.85	248,859,823.07
预提土地增值税	310,894,499.08	77,723,624.77	63,399,141.12	15,849,785.28
递延收益	90,085,688.12	22,521,422.03	105,134,194.90	26,283,548.72
未实现保理收益	4,068,398.28	1,017,099.57	4,068,398.29	1,017,099.57
租赁	175,489,951.00	43,872,487.75	195,511,818.28	48,877,954.57
其他	12,667,198.88	3,166,799.72	6,496,763.43	1,624,190.86
合计	<u>1,429,477,725.52</u>	<u>338,472,437.00</u>	<u>1,502,565,984.86</u>	<u>356,668,812.51</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
财务报表附注（续）
2023年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

21. 递延所得税资产/负债（续）

未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债：（续）

	2023年		2022年	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
递延所得税负债				
非同一控制下企业合并资产评估增值	426,615,208.04	106,653,802.01	497,915,221.40	124,478,805.35
合同取得成本	44,065,453.56	11,016,363.40	13,849,069.11	3,462,267.28
租赁	162,432,921.72	40,608,230.43	191,232,037.13	47,808,009.30
折旧与摊销差异	-	-	702,365.52	175,591.38
股权处置收益	-	-	1,332,770,939.64	333,192,734.90
合伙企业投资收益	13,169,942.12	3,292,485.53	-	-
合计	646,283,525.44	161,570,881.37	2,036,469,632.80	509,117,408.21

递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

	2023年		2022年	
	抵销金额	抵销后余额	抵销金额	抵销后余额
递延所得税资产	(47,995,998.20)	290,476,438.80	(86,678,043.74)	269,990,768.77
递延所得税负债	(47,995,998.20)	113,574,883.17	(86,678,043.74)	422,439,364.47

未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损如下：

	2023年	2022年
可抵扣暂时性差异		
资产减值准备	946,443,822.97	413,922,037.75
可抵扣亏损	3,721,897,484.75	3,023,538,540.47
合计	4,668,341,307.72	3,437,460,578.22

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
财务报表附注（续）
2023年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

21. 递延所得税资产/负债（续）

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2023年	2022年
无期限（注1）	394,369,725.44	350,970,386.85
2023年	-	252,007,406.67
2024年	484,860,734.78	487,926,733.89
2025年	363,943,468.92	379,939,565.34
2026年	437,087,877.68	440,885,135.99
2027年	976,559,578.10	976,559,578.10
2028年	1,008,384,517.42	58,541,965.14
2029-2033年	56,691,582.41	76,707,768.49
合计	<u>3,721,897,484.75</u>	<u>3,023,538,540.47</u>

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

由于产生上述亏损的相关公司预计在未来盈利的可能性较低，不存在可足以抵扣亏损的盈利，本集团并未对上述税务亏损确认递延所得税资产。

22. 其他非流动资产

	2023年			2022年		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
资产购置款	466,604,454.85	-	466,604,454.85	353,345,147.70	-	353,345,147.70
预付土地款及 工程款	107,285,279.71	-	107,285,279.71	65,239,200.30	-	65,239,200.30
预付股权款	50,000,000.00	-	50,000,000.00	50,000,000.00	-	50,000,000.00
履约保证金	245,196,563.20	6,066,129.00	239,130,434.20	243,615,563.20	6,066,129.00	237,549,434.20
合同取得成本	9,241,717.29	-	9,241,717.29	12,898,192.65	-	12,898,192.65
其他(注1)	115,606,713.41	-	115,606,713.41	131,946,940.95	-	131,946,940.95
合计	<u>993,934,728.46</u>	<u>6,066,129.00</u>	<u>987,868,599.46</u>	<u>857,045,044.80</u>	<u>6,066,129.00</u>	<u>850,978,915.80</u>

注1： 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翊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。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

23. 所有权或使用权受到限制的资产

2023年

	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	112,166,242.46	112,166,242.46	保证金	履约保证金
货币资金	308,956,558.46	308,956,558.46	冻结	司法冻结
投资性房地产	3,085,219,226.87	2,822,615,278.23	抵押	抵押借款
固定资产	1,463,788,549.13	1,244,159,810.82	抵押	抵押借款
无形资产	1,632,216,311.10	1,411,290,260.87	抵押	抵押借款
存货	4,577,525,671.93	4,533,151,609.23	抵押	抵押借款
在建工程	19,301,218.07	19,301,218.07	抵押	抵押借款
合计	<u>11,199,173,778.02</u>	<u>10,451,640,978.14</u>		

2022年

	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	122,551,285.52	122,551,285.52	保证金	保证金
货币资金	12,340,149.47	12,340,149.47	冻结	司法冻结
投资性房地产	2,815,817,156.66	2,533,913,894.78	抵押	抵押借款
固定资产	1,816,437,485.87	1,538,914,950.79	抵押	抵押借款
无形资产	2,003,974,535.44	1,757,688,590.20	抵押	抵押借款
存货	3,654,282,637.19	3,649,921,098.38	抵押	抵押借款
在建工程	140,042,482.80	140,042,482.80	抵押	抵押借款
长期股权投资	<u>369,529,532.59</u>	<u>369,529,532.59</u>	质押	质押借款
合计	<u>10,934,975,265.54</u>	<u>10,124,901,984.53</u>		

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
财务报表附注（续）
2023年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

24. 短期借款

	2023年	2022年
信用借款	330,279,680.57	1,199,454,308.35
保证借款	-	87,000,000.00
抵押借款	-	9,000,000.00
质押借款	-	389,349,744.00
合计	<u>330,279,680.57</u>	<u>1,684,804,052.35</u>

于2023年12月31日，本集团无逾期的短期借款。

25. 应付票据

	2023年	2022年
商业承兑汇票	13,561,384.39	33,303,304.84
银行承兑汇票	<u>29,983,820.49</u>	<u>37,173,259.60</u>
合计	<u>43,545,204.88</u>	<u>70,476,564.44</u>

于2023年12月31日，无到期未付的应付票据。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

26. 应付账款

	2023年	2022年
应付地价	900,010,000.00	-
应付材料及工程款	4,185,526,080.68	4,063,743,800.67
合计	<u>5,085,536,080.68</u>	<u>4,063,743,800.67</u>

于2023年12月31日，无账龄超过1年或逾期的重要应付账款。

27. 预收款项

	2023年	2022年
租金	43,160,512.66	28,230,691.87

于2023年12月31日，无账龄超过1年的重要预收款项。

28. 合同负债

	2023年	2022年
房地产销售合同	8,191,678,594.75	7,084,454,642.47
货物销售合同	56,702,444.05	97,041,942.03
服务合同	51,108,539.74	48,277,860.81
合计	<u>8,299,489,578.54</u>	<u>7,229,774,445.31</u>

于2023年12月31日，账龄超过1年的重要合同负债列示如下：

	合同负债余额	未结转原因
客户A	19,627,294.50	尚未交付
客户B	<u>18,348,623.85</u>	尚未交付
合计	<u>37,975,918.35</u>	

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

28. 合同负债（续）

房地产销售合同预收房款重要的项目明细如下：

项目	2023年12月31日	2022年12月31日	竣工时间	预售比例
上海前湾拾纆	2,763,223,905.54	-	2024年12月	100%
上海·嘉荟领峯	2,492,667,923.46	599,337,732.50	2025年5月	100%
深圳·悦时光	951,521,341.61	295,699,066.73	2024年12月	62%
成都·两河峰景花园	702,905,137.77	504,587.16	2024年8月	51%
南山·天岳	236,356,401.17	346,200,926.89	2024年9月	36%
开云府	190,235,063.32	-	2024年12月	40%
都江堰·南山府	137,575,257.33	13,842,780.61	2024年11月	12%
南通·湾玺壹号	126,247,935.89	80,196,904.09	待定	15%
德阳科技岛	114,009,308.98	150,719,898.31	2022年5月	94%
武汉·南山悦拾光	94,514,860.13	9,305,808.22	2024年9月	8%
长三角国际影视中心	64,904,519.26	124,890,132.10	2023年12月	39%
武汉·天樾/光谷府	66,595,812.15	58,627,264.56	2022年12月	96%
苏州·越溪项目	53,467,959.70	207,673,984.43	2023年1月	43%
重庆汽车公园	41,329,910.25	127,009,106.06	2023年11月	54%
武汉·南山樾府	40,931,732.09	40,839,988.96	2023年11月	5%
都江堰·观山樾府	40,225,447.41	9,956,219.15	2024年9月	6%
合计	<u>8,116,712,516.06</u>	<u>2,064,804,399.77</u>		

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

29. 应付职工薪酬

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	199,282,425.40	802,149,453.93	872,033,489.04	129,398,390.29
离职后福利（设定提存计划）	1,111,282.02	99,973,957.10	99,876,058.22	1,209,180.90
辞退福利	894,192.00	18,401,112.32	15,546,083.33	3,749,220.99
合计	<u>201,287,899.42</u>	<u>920,524,523.35</u>	<u>987,455,630.59</u>	<u>134,356,792.18</u>

短期薪酬如下：

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	181,627,922.71	665,847,392.26	731,926,391.68	115,548,923.29
职工福利费	1,439,987.48	35,899,958.88	35,618,902.63	1,721,043.73
社会保险费	355,031.37	37,785,244.09	37,747,336.36	392,939.10
其中：医疗保险费	302,704.22	32,732,620.00	32,690,959.22	344,365.00
工伤保险费	18,171.35	2,923,585.91	2,918,512.88	23,244.38
生育保险费	34,155.80	2,129,038.18	2,137,864.26	25,329.72
住房公积金	661,452.89	51,487,590.96	51,414,413.52	734,630.33
工会经费和职工教育经费	15,174,626.35	8,966,998.47	13,164,697.42	10,976,927.40
其他短期薪酬	23,404.60	2,162,269.27	2,161,747.43	23,926.44
合计	<u>199,282,425.40</u>	<u>802,149,453.93</u>	<u>872,033,489.04</u>	<u>129,398,390.29</u>

设定提存计划如下：

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险费	860,670.53	74,957,374.48	74,923,500.48	894,544.53
失业保险费	19,801.75	1,686,750.24	1,685,599.86	20,952.13
企业年缴费	230,809.74	23,329,832.38	23,266,957.88	293,684.24
合计	<u>1,111,282.02</u>	<u>99,973,957.10</u>	<u>99,876,058.22</u>	<u>1,209,180.90</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

30. 应交税费

	2023年	2022年
增值税	19,830,010.31	73,835,062.06
教育费附加	793,409.86	2,488,256.93
城市维护建设税	1,940,068.03	4,777,620.11
土地增值税	333,680,592.45	68,166,262.51
地方教育费附加	422,256.19	989,367.94
房产税	32,454,531.95	28,716,606.33
土地使用税	17,128,815.27	15,583,894.54
印花税	1,337,849.20	1,298,270.62
企业所得税	180,640,310.06	166,412,981.73
代扣代缴税费	8,156,783.53	6,458,035.64
其他	3,823,554.90	7,081,533.22
	<u>600,208,181.75</u>	<u>375,807,891.63</u>
合计		

31. 其他应付款

	2023年	2022年
应付股利	-	12,704,349.55
其他应付款	5,024,566,205.00	6,296,092,289.10
	<u>5,024,566,205.00</u>	<u>6,308,796,638.65</u>

应付股利

	2023年	2022年
应付股利		
中国南山开发（集团）股份有限公司	-	12,704,349.55
	<u>-</u>	<u>12,704,349.55</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

31. 其他应付款（续）

其他应付款

	2023年	2022年
押金质保金	417,105,574.83	352,755,267.60
关联方往来款	2,401,590,313.58	3,935,663,776.44
往来款	314,690,088.99	293,657,009.33
工程设备款	1,722,853,933.11	1,579,676,320.38
股权收购款	15,850,000.00	95,035,949.54
其他款项	152,476,294.49	39,303,965.81
	<u>5,024,566,205.00</u>	<u>6,296,092,289.10</u>

于2023年12月31日，账龄超过1年的重要其他应付款如下：

	应付金额	未偿还原因
深圳市赤湾房地产开发有限公司	1,421,830,605.64	未到支付时点
上海深渝实业发展有限公司	174,650,000.00	未到支付时点
苏州卓飞商务咨询有限公司	85,114,866.80	未到支付时点
四川省银生房地产开发有限责任公司	82,010,000.00	未到支付时点
合计	<u>1,763,605,472.44</u>	

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

32. 一年内到期的非流动负债

	2023年	2022年
一年内到期的应付债券	553,525,867.26	1,347,929,512.00
一年内到期的其他非流动负债	1,020,923,272.10	94,765,810.76
一年内到期的长期借款	6,975,303,288.12	4,264,717,923.79
一年内到期的租赁负债	39,613,348.74	47,293,065.31
	<u>8,589,365,776.22</u>	<u>5,754,706,311.86</u>

33. 其他流动负债

	2023年	2022年
关联方借款	4,031,664,669.47	4,639,585,120.83
待转销项税（注1）	733,243,706.37	503,915,156.87
其他（注2）	135,716,635.10	-
	<u>4,900,625,010.94</u>	<u>5,143,500,277.70</u>

注 1：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。

注 2：其他中含本集团之子公司成都恒璟源投资咨询有限公司与都江堰光林置业有限公司诉讼纠纷预计负债人民币128,000,000.00元，由于预计一年内支付，计入至其他流动负债中核算。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

34. 长期借款

	2023年	2022年
抵押借款	5,649,419,658.75	5,370,374,537.79
保证借款(注1)	9,360,873,917.21	6,443,283,172.76
信用借款	10,271,274,963.67	8,069,750,962.01
	<u>25,281,568,539.63</u>	<u>19,883,408,672.56</u>
减：一年内到期的长期借款	<u>6,975,303,288.12</u>	<u>4,264,717,923.79</u>
合计	<u>18,306,265,251.51</u>	<u>15,618,690,748.77</u>

于2023年12月31日，上述借款的年利率为2.80%至4.90%（2022年12月31日：3.20%至5.15%）。

注1：保证借款由本公司，本集团之子公司宝湾物流控股有限公司、深圳市南山房地产开发有限公司（以下简称“南山地产”），本集团之关联方赤晓企业有限公司，以及南山集团提供担保。

35. 应付债券

	2023年	2022年
资产支持票据（CMBN）	-	1,309,131,018.07
三年期中期票据(注1)	2,053,525,867.26	1,538,798,493.93
	<u>2,053,525,867.26</u>	<u>2,847,929,512.00</u>
减：一年内到期的应付债券	<u>553,525,867.26</u>	<u>1,347,929,512.00</u>
合计	<u>1,500,000,000.00</u>	<u>1,500,000,000.00</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

35. 应付债券（续）

于2023年12月31日，应付债券余额列示如下：

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本年发行	按面值计提利息	折溢价摊销	本年偿还	重分类至一年内到期	年末余额	是否违约
资产支持票据（CMBN）	1,330,000,000.00	3.35%	2020/4/15	18年	1,327,340,000.00	1,309,131,018.07	-	13,553,457.54	2,231,414.24	1,324,915,889.85	-	-	否
三年期中期票据	1,000,000,000.00	3.02%	2022/8/30	3年	1,000,000,000.00	1,019,732,603.50	-	32,058,743.20	-	32,100,000.00	19,691,346.70	1,000,000,000.00	否
三年期中期票据	500,000,000.00	4.13%	2021/1/27	3年	500,000,000.00	519,065,890.43	-	20,650,000.01	-	20,650,000.01	519,065,890.43	-	否
三年期中期票据（注1）	500,000,000.00	3.63%	2023/3/10	3年	500,000,000.00	-	500,000,000.00	14,768,630.13	-	-	14,768,630.13	500,000,000.00	否
合计	3,330,000,000.00				3,327,340,000.00	2,847,929,512.00	500,000,000.00	81,030,830.88	2,231,414.24	1,377,665,889.86	553,525,867.26	1,500,000,000.00	

注1：2023年度，宝湾物流发行三年期中期票据人民币500,000,000.00元。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

36. 租赁负债

	2023年	2022年
租赁负债	186,837,879.87	224,305,787.99
减：一年内到期的租赁负债	39,613,348.74	47,293,065.31
合计	<u>147,224,531.13</u>	<u>177,012,722.68</u>

37. 长期应付款

	2023年	2022年
专项应付款	<u>-</u>	<u>3,162,963.90</u>

38. 预计负债

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
违约金	<u>2,850,000.00</u>	<u>-</u>	<u>2,850,000.00</u>	<u>-</u>

39. 递延收益

	年初余额	本年增加	本年减少	本年 其他变动	年末余额
与资产相关的政府 补助	352,872,296.17	8,666,800.00	29,827,995.40	900,000.00	332,611,100.77
其他递延收益 (注)	<u>32,566,685.18</u>	<u>-</u>	<u>1,968,396.75</u>	<u>-</u>	<u>30,598,288.43</u>
合计	<u>385,438,981.35</u>	<u>8,666,800.00</u>	<u>31,796,392.15</u>	<u>900,000.00</u>	<u>363,209,389.20</u>

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。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

40. 其他非流动负债

	2023年	2022年
关联方借款	2,459,951,733.49	2,109,317,284.85
其他（注）	161,295,626.09	129,879,394.40
	<u>2,621,247,359.58</u>	<u>2,239,196,679.25</u>
减：一年内到期的其他非流动负债	<u>1,020,923,272.10</u>	<u>94,765,810.76</u>
合计	<u>1,600,324,087.48</u>	<u>2,144,430,868.49</u>

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 108,368,060.00 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

	年初余额	其他	年末余额
有限售条件股：			
境内自然人持股	417,575.00	(194,750.00)	222,825.00
境内法人持股	<u>1,369,235,649.00</u>	-	<u>1,369,235,649.00</u>
	<u>1,369,653,224.00</u>	<u>(194,750.00)</u>	<u>1,369,458,474.00</u>
无限售条件股：			
人民币普通股	<u>1,338,129,289.00</u>	<u>194,750.00</u>	<u>1,338,324,039.00</u>
合计	<u>2,707,782,513.00</u>	-	<u>2,707,782,513.00</u>

42. 资本公积

	上年年末及 本年初余额	本年减少	年末余额
股本溢价	2,939,591,336.09	631,327.06	2,938,960,009.03
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	24,539,740.63	8,866,979.65	15,672,760.98
其他	<u>(46,872,619.96)</u>	<u>24,003.63</u>	<u>(46,896,623.59)</u>
合计	<u>1,945,592,727.92</u>	<u>9,522,310.34</u>	<u>1,936,070,417.58</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
财务报表附注（续）
2023年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

43. 其他综合收益

合并资产负债表中归属于母公司的其他综合收益累积余额：

	2023年1月1日	增减变动	2023年12月31日
应收款项融资信用减值准备	69,934.81	71,794.87	141,729.68
外币财务报表折算差额	652,079.14	-	652,079.14
权益法下可转损益的其他综合收益	(14,478,219.62)	2,065,470.34	(12,412,749.28)
合计	(13,756,205.67)	2,137,265.21	(11,618,940.46)
	2022年1月1日	增减变动	2022年12月31日
应收款项融资信用减值准备	76,388.06	(6,453.25)	69,934.81
外币财务报表折算差额	652,079.14	-	652,079.14
权益法下可转损益的其他综合收益	-	(14,478,219.62)	(14,478,219.62)
合计	728,467.20	(14,484,672.87)	(13,756,205.67)

其他综合收益发生额：

2023年

	税前发生额	减：前期计入 其他综合收益 当期转入损益	减：所得税	归属母公司	归属少数 股东权益
应收款项融资计提的 信用减值损失	71,794.87	-	-	71,794.87	-
权益法下可转损益的其 他综合收益	2,065,470.34	-	-	2,065,470.34	-
合计	2,137,265.21	-	-	2,137,265.21	-

2022年

	税前发生额	减：前期计入 其他综合收益 当期转入损益	减：所得税	归属母公司	归属少数 股东权益
应收款项融资计提的 信用减值损失	(6,453.25)	-	-	(6,453.25)	-
权益法下可转损益的其 他综合收益	(14,478,219.62)	-	-	(14,478,219.62)	-
合计	(14,484,672.87)	-	-	(14,484,672.87)	-

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

44. 专项储备

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
安全生产费	<u>3,740,745.65</u>	<u>14,111,885.71</u>	<u>11,375,006.87</u>	<u>6,477,624.49</u>

本集团根据《企业安全生产费用提取和使用管理办法》（财资〔2022〕136号）提取安全生产费。

45. 盈余公积

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	<u>343,528,008.22</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>343,528,008.22</u>

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

46. 未分配利润

	2023年	2022年
调整前上年年末未分配利润	5,238,460,653.52	4,567,498,535.20
调整会计政策变更	<u>1,113,427.19</u>	<u>752,085.02</u>
调整后年初未分配利润	5,239,574,080.71	4,568,250,620.22
归属于母公司股东的净利润	147,022,699.61	680,827,743.84
减：提取法定盈余公积	-	9,504,283.35
分配股利	<u>100,187,952.98</u>	<u>-</u>
年末未分配利润	<u>5,286,408,827.34</u>	<u>5,239,574,080.71</u>

47. 营业收入和营业成本

	2023年		2022年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	11,896,723,662.25	9,288,535,611.13	12,033,676,740.27	9,749,878,858.37
其他业务	<u>160,665,557.53</u>	<u>36,207,032.36</u>	<u>116,736,051.25</u>	<u>57,880,611.49</u>
合计	<u>12,057,389,219.78</u>	<u>9,324,742,643.49</u>	<u>12,150,412,791.52</u>	<u>9,807,759,469.86</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

47. 营业收入和营业成本（续）

营业收入分解信息如下：

2023年

报告分部	房地产业务	仓储物流业务	产城综合开发业务	制造业业务	其他业务	合计
商品类型						
销售商品	7,257,552,106.45	53,209,683.66	971,083,708.60	741,548,069.08	38,415,696.04	9,061,809,263.83
提供劳务	150,209,347.25	571,990,294.30	14,021,630.35	-	45,096,516.59	781,317,788.49
租赁业务	50,904,941.22	1,191,401,440.81	43,886,309.57	1,638,176.52	53,211,066.28	1,341,041,934.40
其他业务	71,630,349.45	4,232,428.81	16,663,024.21	763,776,070.10	16,918,360.49	873,220,233.06
合计	<u>7,530,296,744.37</u>	<u>1,820,833,847.58</u>	<u>1,045,654,672.73</u>	<u>1,506,962,315.70</u>	<u>153,641,639.40</u>	<u>12,057,389,219.78</u>
经营地区						
中国大陆	7,530,296,744.37	1,820,833,847.58	1,045,654,672.73	1,200,185,202.52	153,641,639.40	11,750,612,106.60
其他国家或地区	-	-	-	306,777,113.18	-	306,777,113.18
合计	<u>7,530,296,744.37</u>	<u>1,820,833,847.58</u>	<u>1,045,654,672.73</u>	<u>1,506,962,315.70</u>	<u>153,641,639.40</u>	<u>12,057,389,219.78</u>
商品转让的时间						
在某一时点转让	7,329,182,455.90	57,442,112.47	987,746,732.81	785,254,621.22	55,334,056.53	9,214,959,978.93
在某一时段转让	201,114,288.47	1,763,391,735.11	57,907,939.92	721,707,694.48	98,307,582.87	2,842,429,240.85
合计	<u>7,530,296,744.37</u>	<u>1,820,833,847.58</u>	<u>1,045,654,672.73</u>	<u>1,506,962,315.70</u>	<u>153,641,639.40</u>	<u>12,057,389,219.78</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

47. 营业收入和营业成本（续）

营业收入分解信息如下：（续）

2022年

报告分部	房地产业务	仓储物流业务	产城综合开发业务	制造业业务	其他业务	合计
商品类型						
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
租赁业务	29,791,794.44	1,083,383,233.66	37,411,452.90	2,421,143.46	49,842,016.11	1,202,849,640.57
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
合计	<u>7,618,420,926.22</u>	<u>1,622,810,036.56</u>	<u>777,555,589.96</u>	<u>1,987,470,115.71</u>	<u>144,156,123.07</u>	<u>12,150,412,791.52</u>
经营地区						
中国大陆	7,618,420,926.22	1,622,810,036.56	777,555,589.96	1,438,200,519.95	144,156,123.07	11,601,143,195.76
其他国家或地区	-	-	-	549,269,595.76	-	549,269,595.76
合计	<u>7,618,420,926.22</u>	<u>1,622,810,036.56</u>	<u>777,555,589.96</u>	<u>1,987,470,115.71</u>	<u>144,156,123.07</u>	<u>12,150,412,791.52</u>
商品转让的时间						
在某一时点转让	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
在某一时段转让	170,099,927.88	1,608,413,492.03	48,293,200.14	945,888,318.10	92,064,992.25	2,864,759,930.40
	<u>7,618,420,926.22</u>	<u>1,622,810,036.56</u>	<u>777,555,589.96</u>	<u>1,987,470,115.71</u>	<u>144,156,123.07</u>	<u>12,150,412,791.52</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

47. 营业收入和营业成本（续）

本年度营业成本分解信息如下：

报告分部	房地产业务	仓储物流业务	产城综合开发业务	制造业业务	其他业务	合计
商品类型						
销售商品	6,037,740,652.90	41,096,282.75	724,805,290.35	622,623,489.51	26,888,912.37	7,453,154,627.88
提供劳务	137,689,852.88	319,081,586.31	4,202,852.39	-	17,820,314.23	478,794,605.81
租赁业务	77,656,287.56	551,588,505.48	42,033,842.77	1,150,750.37	36,405,777.66	708,835,163.84
其他业务	7,011,579.06	55,895.91	12,840,438.04	660,491,996.15	3,558,336.80	683,958,245.96
合计	<u>6,260,098,372.40</u>	<u>911,822,270.45</u>	<u>783,882,423.55</u>	<u>1,284,266,236.03</u>	<u>84,673,341.06</u>	<u>9,324,742,643.49</u>
经营地区						
中国大陆	6,260,098,372.40	911,822,270.45	783,882,423.55	996,355,597.68	84,673,341.06	9,036,832,005.14
其他国家或地区	-	-	-	287,910,638.35	-	287,910,638.35
合计	<u>6,260,098,372.40</u>	<u>911,822,270.45</u>	<u>783,882,423.55</u>	<u>1,284,266,236.03</u>	<u>84,673,341.06</u>	<u>9,324,742,643.49</u>
商品转让的时间						
在某一时点转让	6,044,752,231.96	41,152,178.66	737,645,728.39	629,248,113.85	30,447,249.17	7,483,245,502.03
在某一时段转让	215,346,140.44	870,670,091.79	46,236,695.16	655,018,122.18	54,226,091.89	1,841,497,141.46
	<u>6,260,098,372.40</u>	<u>911,822,270.45</u>	<u>783,882,423.55</u>	<u>1,284,266,236.03</u>	<u>84,673,341.06</u>	<u>9,324,742,643.49</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

47. 营业收入和营业成本（续）

当期确认的包括在合同负债年初账面价值中的收入如下：

	2023年	2022年
销售商品	6,531,527,787.25	7,211,357,047.59
提供劳务	48,277,860.81	71,332,902.04
	<u>6,579,805,648.06</u>	<u>7,282,689,949.63</u>

本集团与履约义务相关的信息如下：

	履行履约义务的时间	重要的支付条款	承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	承担的预期将退还给客户的款项	提供的质量保证类型及相关义务
房地产商品销售	达到交房条件且收齐全款后，按交房通知书的交房截止日或客户收房日孰早	预收货款	销售货物	是	无	产品质量保证
其他商品销售-内销	客户验收并结算日	在授信额度内支付货款	销售货物	是	无	产品质量保证
其他商品销售-外销	货物装船离港日	发货前付清	销售货物	是	无	产品质量保证
钢结构制造服务	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	按合同约定里程碑收款	建造服务	是	无	产品质量保证
物业服务	服务期间	预收服务款	劳务服务	是	无	无

于2023年12月31日，已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务确认为收入的预计时间如下：

	2023年	2022年
1年以内	3,822,019,297.86	6,569,874,399.58
1年以上	5,369,032,130.32	1,974,286,648.77
合计	<u>9,191,051,428.18</u>	<u>8,544,161,048.35</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度
 人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

48. 税金及附加

	2023年	2022年
土地增值税	351,924,991.82	(57,804,522.67)
城市维护建设税	21,137,405.62	20,546,859.81
教育费附加	9,551,282.13	9,635,849.85
地方教育费附加	5,892,097.00	5,773,680.68
印花税	10,605,583.39	15,764,185.66
房产税	135,946,167.85	121,845,951.98
土地使用税	57,857,517.23	55,565,571.71
车船使用税	97,772.72	93,736.02
其他	1,827,497.48	1,925,681.54
合计	<u>594,840,315.24</u>	<u>173,346,994.58</u>

49. 销售费用

	2023年	2022年
职工薪酬	66,252,977.27	71,740,769.84
广告宣传费	86,753,897.76	73,545,420.69
代理中介费	85,572,727.77	103,558,887.27
咨询顾问费	7,702,582.64	8,810,459.05
市场开拓费	6,637,182.97	6,955,515.19
房租水电费	4,822,050.24	4,466,014.88
差旅费	3,709,921.47	1,880,625.18
折旧及摊销	20,925,451.10	25,868,996.44
物料消耗费	1,297,198.74	1,724,677.43
汽车使用费	198,561.96	542,243.55
办公费	765,552.03	1,739,366.06
邮电通讯费	626,267.45	918,819.37
其他销售费用	30,453,180.52	25,526,795.95
合计	<u>315,717,551.92</u>	<u>327,278,590.90</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

50. 管理费用

	2023年	2022年
职工薪酬	449,724,790.99	633,612,159.03
折旧及摊销	114,902,953.56	137,377,545.05
办公费	6,166,650.52	7,453,209.62
房租水电费	12,192,517.90	10,415,624.24
汽车费用	8,211,402.04	12,134,293.62
业务招待费	19,740,410.40	26,909,277.76
差旅费	19,467,791.75	17,973,972.93
邮电通讯费	5,387,807.74	5,161,567.40
顾问咨询费	28,468,261.88	41,728,183.39
宣传费	1,519,485.05	2,048,045.13
其他管理费用	56,214,209.26	46,938,383.59
合计	<u>721,996,281.09</u>	<u>941,752,261.76</u>

51. 研发费用

	2023年	2022年
人工费用	23,158,352.74	26,219,967.81
直接投入	13,211,623.72	28,032,461.90
折旧及摊销	5,661,084.19	5,208,943.08
其他相关费用	1,099,651.50	832,353.73
合计	<u>43,130,712.15</u>	<u>60,293,726.52</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度
 币元

人民

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

52. 财务费用

	2023年	2022年
利息支出	1,320,133,465.89	1,493,891,031.59
其中：		
银行及关联方计息借款	1,230,131,126.12	1,389,458,647.68
租赁负债的利息支出	8,971,508.89	9,530,790.69
债券利息支出	81,030,830.88	94,901,593.22
减：利息收入	94,821,841.70	119,939,352.82
减：利息资本化金额	605,864,974.93	832,356,800.20
汇兑收益	4,174,667.09	(12,784,488.58)
手续费及其他	23,582,276.69	27,165,435.40
债券折价摊销	2,231,414.24	213,372.22
合计	<u>649,435,007.28</u>	<u>556,189,197.61</u>

借款费用资本化金额已计入在建工程及存货。

53. 其他收益

	2023年	2022年
与日常经营活动相关的政府补助	46,086,020.04	46,438,353.99
增值税加计抵减税收优惠	9,778,168.98	15,439,053.84
合计	<u>55,864,189.02</u>	<u>61,877,407.83</u>

54. 投资收益

	2023年	2022年
权益法核算的长期股权投资收益	715,346,492.83	788,970,261.46
债权投资在持有期间取得的利息收入	48,639,932.56	131,162,286.41
处置子公司产生的投资收益	7,741,618.73	19,448,927.81
处置金融资产产生的投资收益	-	70,906.53
处置联合营公司产生的投资收益	111,858.18	-
合计	<u>771,839,902.30</u>	<u>939,652,382.21</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

55. 公允价值变动收益

	2023年	2022年
交易性金融资产	69,176.94	210,000.00

56. 信用减值损失

	2023年	2022年
应收票据坏账转回	281,541.92	3,640,899.34
应收账款坏账转回	9,863,834.92	22,632,126.69
其他应收款坏账损失	(60,230,753.82)	(63,850,683.15)
长期应收款减值（损失）/转回	(84,171.92)	102,999.10
应收款项融资坏账（损失）/转回	(71,794.87)	6,453.27
一年内到期的非流动资产减值损失	(154,946.76)	(166,922.01)
其他非流动资产减值损失	-	(5,845,500.00)
合计	<u>(50,396,290.53)</u>	<u>(43,480,626.76)</u>

57. 资产减值损失

	2023年	2022年
存货跌价损失	(542,619,365.36)	(131,103,353.58)
固定资产减值损失	-	(887,794.23)
合计	<u>(542,619,365.36)</u>	<u>(131,991,147.81)</u>

58. 资产处置收益

	2023年	2022年
固定资产处置收益	311,909.04	108,758.37
无形资产处置收益	436,270.83	-
使用权资产处置收益	335,733.25	741,571.56
合计	<u>1,083,913.12</u>	<u>850,329.93</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

59. 营业外收入

	2023年	2022年	计入本年间 非经常性损益
逾期补偿收入	40,780,781.37	61,400,097.36	40,780,781.37
违约金收入	3,149,902.23	2,941,176.74	3,149,902.23
罚款收入	1,073,251.42	1,158,957.76	1,073,251.42
赔偿费收入	1,030,886.01	317,068.47	1,030,886.01
其他收入	6,421,428.69	2,659,854.08	6,421,428.69
合计	<u>52,456,249.72</u>	<u>68,477,154.41</u>	<u>52,456,249.72</u>

60. 营业外支出

	2023年	2022年	计入本年间 非经常性损益
非流动资产毁损报废 损失	1,340,987.96	1,060,565.42	1,340,987.96
公益性捐赠支出	800,000.00	118,895.45	800,000.00
赔偿费支出	956,326.48	1,475,739.64	956,326.48
罚款支出	1,591,919.60	14,738,459.86	1,591,919.60
违约金出	1,114,887.58	4,780,500.59	1,114,887.58
其他	506,743.63	450,868.48	506,743.63
合计	<u>6,310,865.25</u>	<u>22,625,029.44</u>	<u>6,310,865.25</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度
 币元

人民

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

61. 所得税费用

	2023年	2022年
当期所得税费用	444,208,467.85	226,224,120.91
递延所得税费用	(344,289,890.39)	148,709,159.75
合计	<u>99,918,577.46</u>	<u>374,933,280.66</u>

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	2023年	2022年
利润总额	689,513,618.57	1,156,763,020.66
按法定税率计算的所得税费用(注1)	172,378,404.64	289,190,755.17
某些子公司适用不同税率的影响	(11,442,531.93)	(3,764,476.20)
对以前期间当期所得税的调整	1,905,843.90	463,788.82
归属于合营企业和联营企业的损益	(176,246,830.58)	(196,222,034.74)
不可抵扣的费用	3,907,315.43	17,900,027.64
利用以前年度可抵扣亏损及可抵扣暂时性差异	(29,979,192.29)	(14,913,965.93)
未确认的可抵扣暂时性差异的影响和可抵扣亏损	400,614,273.56	282,279,185.90
其他(注2)	(261,218,705.27)	-
按本集团实际税率计算的所得税费用	<u>99,918,577.46</u>	<u>374,933,280.66</u>

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

注2： 其中含本集团之子公司宝湾物流控股有限公司本年度冲回的递延所得税负债人民币333,192,734.91元，具体详见附注三、32。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

62. 每股收益

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

	2023年 元/股	2022年 元/股
基本每股收益		
持续经营	<u>0.05</u>	<u>0.25</u>
稀释每股收益		
持续经营	<u>0.05</u>	<u>0.25</u>

基本每股收益与稀释每股收益的具体计算如下：

	2023年	2022年
收益		
归属于本公司普通股股东的当期净利润	<u>147,022,699.61</u>	<u>680,827,743.84</u>
股份		
本公司发行在外普通股的加权平均数	<u>2,707,782,513</u>	<u>2,707,782,513</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

63. 现金流量表项目注释

	2023年	2022年
收到其他与经营活动有关的现金		
利息收入	93,999,414.49	121,720,727.59
押金保证金	190,065,396.86	264,076,312.69
政府补助	34,702,993.62	83,305,390.09
暂收待付款	636,236,145.94	1,057,368,081.89
其他	11,675,468.35	8,235,639.90
	<u>966,679,419.26</u>	<u>1,534,706,152.16</u>
合计		
支付其他与经营活动有关的现金		
销售费用	142,966,395.78	189,961,210.24
管理费用	145,545,566.21	159,831,481.02
研发费用	14,311,275.22	28,864,815.63
押金保证金	99,451,084.27	108,362,834.96
暂付代收款	930,210,277.92	795,897,130.04
其他	86,836,888.31	39,815,910.52
	<u>1,419,321,487.71</u>	<u>1,322,733,382.41</u>
合计		

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

63. 现金流量表项目注释（续）

	2023年	2022年
收到其他与投资活动有关的现金		
关联方往来款	331,880,000.00	1,990,644,601.13
股权意向金	107,787,680.00	-
股权收购返还款	-	109,813,979.06
工程保证金	-	41,221,188.09
其他	21,639,903.55	5,540,283.62
	<u>461,307,583.55</u>	<u>2,147,220,051.90</u>
合计		
支付其他与投资活动有关的现金		
关联方及合作方往来款	76,367,854.61	805,012,031.25
工程保证金	59,717,743.74	28,056,667.99
	<u>136,085,598.35</u>	<u>833,068,699.24</u>
合计		
收到其他与筹资活动有关的现金		
关联方及合作方往来款	646,828,246.58	322,008,768.41
商业承兑汇票贴现	-	529,516,000.01
借款担保保证金	-	100,000,000.00
其他	72,739,903.25	-
	<u>719,568,149.83</u>	<u>951,524,768.42</u>
合计		
支付其他与筹资活动有关的现金		
偿还商业承兑汇票贴现款	-	500,000,000.00
归还关联方及合作方借款	1,285,706,277.60	200,000,000.00
支付租赁负债款	66,195,779.81	62,016,392.84
其他	2,862,174.13	11,571,000.00
	<u>1,354,764,231.54</u>	<u>773,587,392.84</u>
合计		

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

63. 现金流量表项目注释（续）

筹资活动产生的各项负债的变动如下：

	年初余额	本年变动		年末余额
		现金变动	非现金变动	
应付股利	12,704,349.55	(357,378,049.66)	344,673,700.11	-
应付债券	1,500,000,000.00	(81,030,830.88)	81,030,830.88	1,500,000,000.00
短期借款	1,684,804,052.35	(1,437,134,467.52)	82,610,095.74	330,279,680.57
其他应付款	4,262,653,154.11	(651,177,319.70)	(895,195,431.84)	2,716,280,402.57
一年内到期的				
非流动负债	5,754,706,311.86	2,834,659,464.36	-	8,589,365,776.22
其他流动负债	4,639,585,120.83	(835,410,746.44)	227,490,295.08	4,031,664,669.47
长期借款	15,618,690,748.77	1,871,693,210.55	815,881,292.19	18,306,265,251.51
租赁负债	177,012,722.68	(45,339,293.43)	15,551,101.88	147,224,531.13
其他非流动负 债	2,124,091,519.69	(1,327,916,875.32)	804,149,443.11	1,600,324,087.48
	<u>35,774,247,979.84</u>	<u>(29,034,908.04)</u>	<u>1,476,191,327.15</u>	<u>37,221,404,398.95</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

64. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量：

	2023年	2022年
净利润	589,595,041.11	781,829,740.00
加：资产减值损失	542,619,365.36	131,991,147.81
信用减值损失	50,396,290.53	43,480,626.76
固定资产折旧	389,398,833.84	347,313,394.94
使用权资产折旧	49,996,076.73	52,562,002.33
无形资产摊销	177,128,638.13	158,237,959.54
投资性房地产折旧及摊销	321,901,828.19	284,562,564.87
长期待摊费用摊销	33,243,624.45	38,831,783.22
处置固定资产、无形资产和其他 长期资产的收益	(1,083,913.12)	(850,329.93)
非流动资产毁损报废损失	1,340,987.96	1,060,565.42
财务费用	744,256,848.98	676,128,550.43
投资收益	(771,839,902.30)	(939,652,382.21)
公允价值变动损失	(69,176.94)	(210,000.00)
递延所得税资产的(增加)/减少	(20,485,670.03)	162,185,544.39
递延所得税负债的减少	(308,864,481.30)	(9,059,728.79)
存货的减少/(增加)	1,432,038,052.32	(1,178,606,663.68)
经营性应收项目的(增加)/减少	(144,377,372.12)	1,108,684,463.60
经营性应付项目的增加/(减少)	2,616,103,182.46	(3,915,374,824.54)
经营活动产生的现金流量净额	<u>5,701,298,254.25</u>	<u>(2,256,885,585.84)</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

64. 现金流量表补充资料（续）

(1) 现金流量表补充资料（续）

不涉及现金的重大投资和筹资活动：

	2023年	2022年
关联方拆入资金赎回永续债	700,000,000.00	-
承担租赁负债方式取得使用权资产	10,288,423.31	55,999,780.99
联营企业分配的股利冲减应付联营企业款	895,195,431.84	

现金及现金等价物净变动：

	2023年	2022年
现金的年末余额	7,811,627,347.48	5,859,147,261.03
减：现金的年初余额	5,859,147,261.03	9,643,056,041.01
加：现金等价物年末余额	-	-
减：现金等价物年初余额	-	240,000,000.00
现金及现金等价物净增加/（减少）额	<u>1,952,480,086.45</u>	<u>(4,023,908,779.98)</u>

(2) 取得子公司及其他营业单位的现金净额

	2023年
本年取得子公司及其他营业单位于本年支付的现金和 现金等价物（注1）	906,000,000.00
减：购买日取得子公司及其他营业单位持有的现金和 现金等价物	108,831,728.11
加：以前年度取得子公司及其他营业单位于本年 收到的现金和现金等价物	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额（注2）	<u>797,168,271.89</u>

注 1：上述收购为资产收购，该金额仅为股权收购对价款。具体详见附注六、2。

注 2：列报在现金流量表的购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金项目。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

64. 现金流量表补充资料（续）

(3) 处置子公司及其他营业单位的现金净额

	2023年
本年处置子公司及其他营业单位于本年收到的现金和 现金等价物	28,253,843.48
减：丧失控制权日子公司及其他营业单位持有的现金 和现金等价物	(11,497.94)
加：以前年度处置子公司及其他营业单位于本年 收到的现金和现金等价物	-
	<hr/>
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	<u>28,242,345.54</u>

(4) 现金及现金等价物

	2023年	2022年
现金		
其中：库存现金	20,706.88	27,284.11
可随时用于支付的银行存款	7,810,652,797.32	5,853,578,207.50
可随时用于支付的其他货币资金	953,843.28	5,541,769.42
现金等价物		
其中：三个月到期的结构性存款	-	-
	<hr/>	<hr/>
年末现金及现金等价物余额	<u>7,811,627,347.48</u>	<u>5,859,147,261.03</u>

(5) 不属于现金及现金等价物的货币资金

	2023年	2022年	理由
银行存款	2,665,083.61	1,842,656.40	应收利息
其他货币资金	<u>421,122,800.92</u>	<u>134,891,434.99</u>	资金受限
合计	<u>423,787,884.53</u>	<u>136,734,091.39</u>	

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
财务报表附注（续）
2023年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

65. 外币货币性项目

	原币	汇率	折合人民币
货币资金			
美元	752,207.95	7.0827	5,327,663.25
欧元	286,004.86	7.8592	2,247,769.40
澳元	15.63	4.8484	75.78
英镑	919.17	9.0411	8,310.31
港币	2,554,921.58	0.9062	2,315,269.94
应收账款			
美元	6,852,236.12	7.0827	48,532,332.77
欧元	490,265.44	7.8592	3,853,094.15
日元	104,704,027.97	0.0502	5,256,142.20
其他应收款			
美元	288,272.44	7.0827	2,041,747.21
港元	64,986.00	0.9062	58,890.31
欧元	47,041.12	7.8592	369,705.57
应付账款			
美元	82,702.29	7.0827	585,755.51
其他应付款			
美元	405,281.64	7.0827	2,870,488.27
港元	117,090.00	0.9062	106,106.96
其他非流动负债			
美元	15,300,388.27	7.0827	108,368,060.00
合计			181,941,411.63

66. 租赁

(1) 作为承租人

	2023年	2022年
租赁负债利息费用	8,971,508.89	9,530,790.69
计入当期损益的采用简化处理的短期租赁费用	41,920,200.58	34,182,667.00
与租赁相关的总现金流出	108,115,980.39	96,199,059.84

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。

其他租赁信息

使用权资产，参见附注五、17；对短期租赁的简化处理，参见附注三、29；租赁负债，参见附注五、36

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

66. 租赁（续）

（2） 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。

融资租赁

与融资租赁有关的损益列示如下：

	2023年	2022年
租赁投资净额的融资收益	1,105,366.85	1,038,921.47

根据与承租人签订的租赁合同，未折现最低租赁收款额如下：

	2023年	2022年
1年以内（含1年）	17,510,339.14	8,853,331.21
1年至2年（含2年）	9,502,340.28	8,097,364.42
2年至3年（含3年）	3,961,012.68	640,231.49
	<u>30,973,692.10</u>	<u>17,590,927.12</u>
减：未实现融资收益	<u>1,519,859.98</u>	<u>1,057,319.68</u>
租赁投资净额	<u>29,453,832.12</u>	<u>16,533,607.44</u>

经营租赁

与经营租赁有关的损益列示如下：

	2023年	2022年
租赁收入	1,341,041,934.40	1,202,849,640.57

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

66. 租赁（续）

（2） 作为出租人（续）

经营租赁（续）

根据与承租人签订的租赁合同，未折现最低租赁收款额如下：

	2023年	2022年
1年以内（含1年）	1,019,381,124.23	1,127,326,059.54
1年至2年（含2年）	809,614,380.13	779,543,808.72
2年至3年（含3年）	587,817,558.44	440,662,059.12
3年至4年（含4年）	406,870,672.75	272,878,842.57
4年至5年（含5年）	299,449,540.58	203,685,362.43
5年以上	<u>661,181,330.52</u>	<u>433,025,367.36</u>
合计	<u>3,784,314,606.65</u>	<u>3,257,121,499.74</u>

经营租出固定资产，参见附注五、15。

六、 合并范围的变动

1. 处置子公司

	丧失制点	丧失控制权时点的 处置价款	丧失控制权时点的 处置比例（%）	丧失控制权时 点的处置方式	丧失控制权时点 的判断依据	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
深圳蓝胖子机器 智能有限公司	2023年9月15日	55,289,843.48	90%	股权转让	资产交割手续执行完毕	7,741,597.99

深圳蓝胖子机器智能有限公司相关财务信息列示如下：

	2023年9月15日
流动资产	1,518,141.01
非流动资产	145,280,435.94
流动负债	<u>65,517,263.06</u>
净资产	<u>81,281,313.89</u>
少数股东权益	28,449,930.02
归属于母公司的净资产	52,831,383.87

注：处置深圳蓝胖子机器智能有限公司的处置价款为人民币 55,289,843.48 元，其中抵消其他应付款人民币 27,036,000.00 元，实际收到对价款人民币 28,253,843.48 元。

六、 合并范围的变动（续）

2. 其他原因的合并范围变动

2.1 资产收购

本集团之子公司宝湾物流控股有限公司于 2023 年 12 月 7 日分别以人民币 657,000,000.00 元及人民币 406,000,000.00 元收购宝湾物流仓储资产私募股权投资基金下属项目公司南松产业管理（深圳）有限公司及其子公司明江（上海）国际物流有限公司 100%的股权及债权。

本集团之子公司宝湾物流控股有限公司于 2023 年 12 月 7 日分别以人民币 249,000,000.00 元及人民币 654,850,000.00 元收购宝湾物流仓储资产私募股权投资基金下属项目公司南埔产业管理（深圳）有限公司及其子公司广州宝湾物流有限公司 100%的股权及债权。

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。

南松产业管理（深圳）有限公司及其子公司明江（上海）国际物流有限公司的可辨认资产和负债于购买日的价值如下：

	2023年12月7日 分配的公允价值	2023年12月7日 账面价值
流动资产	69,963,171.81	69,963,171.81
非流动资产	1,034,485,308.00	895,178,704.64
流动负债	41,448,479.81	41,448,479.81
非流动负债	<u>812,000,000.00</u>	<u>812,000,000.00</u>
净资产	<u>657,000,000.00</u>	<u>517,693,396.64</u>
购买成本	<u>657,000,000.00</u>	

六、 合并范围的变动（续）

2. 其他原因的合并范围变动（续）

2.1 资产收购（续）

南埔产业管理（深圳）有限公司及其子公司广州宝湾物流有限公司的可辨认资产和负债于购买日的价值如下：

	2023年12月7日 分配的公允价值	2023年12月7日 账面价值
流动资产	47,448,477.76	47,448,477.76
非流动资产	895,446,331.38	752,420,373.43
流动负债	39,063,559.14	39,063,559.14
非流动负债	654,831,250.00	654,831,250.00
净资产	<u>249,000,000.00</u>	<u>105,974,042.05</u>
购买成本	<u>249,000,000.00</u>	

六、 合并范围的变动（续）

2. 其他原因的合并范围变动（续）

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，本集团注销宝湾产融控股（深圳）有限公司、深圳市中晖京和实业有限公司、宝粼企业管理（上海）有限公司、宝涛物流科技（上海）有限公司、颢璽企业服务（上海）有限公司、宝湾产城运营管理（南京）有限公司、苏州宝鹿供应链管理有限公司、以新投资（成都）有限公司、湖州宝湾供应链管理有限公司、天津北辰陆路港宝湾国际物流有限公司、贵阳观山湖宝湾物流有限公司、宝渊企业管理（成都）有限公司、宝澄企业管理（成都）有限公司、温州宝湾物流有限公司、宝湾供应链管理（温州）有限公司、台州市黄岩宝旅物流有限公司、镇江宝昆物流科技有限公司、坊桦供应链管理（廊坊）有限公司、南京宝南物流科技有限公司、太仓宝鹏物流科技有限公司、宝湾供应链管理（余姚）有限公司、北京平谷宝沟供应链管理有限公司、长沙南山房地产开发有限公司、福州宝湾物流有限公司、践远投资（成都）有限公司及宝湾租赁（天津）有限公司。注销上述子公司产生的投资收益为人民币 20.74 元。截止至 2023 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
扬州茂越置业有限公司	新设
上海南闰实业发展有限公司	新设
陕西南控智汇科技产业发展有限公司	新设

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

七、 在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

本公司子公司的情况如下：

	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本	持股比例（%）	
					直接	间接
通过设立或投资等方式取得的子公司						
深圳雅致集成房屋有限公司	深圳	深圳	服务业	人民币200,000,000元	-	100.00
雅致集成房屋（廊坊）有限公司	廊坊	廊坊	制造业	美元8,000,000元	-	100.00
雅致集成房屋（苏州）有限公司	苏州	苏州	制造业	人民币113,226,113.55元	-	100.00
武汉雅致集成房屋有限公司	武汉	武汉	制造业	人民币50,000,000元	-	100.00
西安雅致集成建筑有限公司	西安	西安	制造业	人民币100,000,000元	-	100.00
雅致国际（香港）有限公司	香港	香港	服务业	港币200,000元	100.00	-
常熟雅致模块化建筑有限公司	常熟	常熟	制造业	人民币340,000,000元	-	100.00
深圳市雅致国际发展有限公司	深圳	深圳	服务业	人民币10,000,000元	-	100.00
东莞雅致集成房屋有限公司	东莞	东莞	制造业	人民币5,000,000元	-	100.00
合肥南山美食公园投资有限公司	合肥	合肥	房地产业	人民币30,000,000元	-	100.00
成都恒璟源投资咨询有限公司	成都	成都	服务业	人民币184,000,000元	-	100.00
深圳市绿建实业发展有限公司	深圳	深圳	制造业	人民币300,000,000元	100.00	-
苏州南山新程房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	人民币100,000,000元	-	100.00
合肥南山新展房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产业	人民币100,000,000元	-	100.00
广东雅致模块化建筑有限公司	佛山	佛山	制造业	人民币10,000,000元	-	100.00
德阳南控科技产业发展有限公司	德阳	德阳	综合开发	人民币100,000,000元	-	100.00
宝湾产城发展（深圳）有限公司	深圳	深圳	综合开发	人民币200,000,000元	100.00	-
宝湾产城发展（安徽）有限公司	合肥	合肥	综合开发	人民币300,000,000元	-	100.00
宝湾产城发展（无锡）有限公司	无锡	无锡	综合开发	人民币700,000,000元	-	100.00
深圳赤湾石油基地后勤服务有限公司	深圳	深圳	服务业	人民币30,000,000元	100.00	-
苏州南山新阳房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	人民币300,000,000元	-	100.00
苏州维科商业管理有限公司	苏州	苏州	服务业	人民币10,000,000元	-	100.00
长沙麓泽房地产有限公司	长沙	长沙	房地产业	人民币100,000,000元	-	100.00
淮安宝湾国际物流有限公司	淮安	淮安	仓储物流业	人民币60,000,000元	-	100.00
宝湾资本管理有限公司	天津	天津	金融业	人民币550,000,000元	100.00	-
宝湾冷链物流投资（深圳）有限公司	深圳	深圳	服务业	人民币150,000,000元	-	100.00
宝湾物流控股（深圳）有限公司	深圳	深圳	投资业	人民币200,000,000元	-	100.00
苏州浒茂置业有限公司	苏州	苏州	房地产业	人民币50,000,000元	-	55.00
武汉南控房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产业	人民币100,000,000元	-	100.00
四川西部南山实业有限公司	成都	成都	房地产业	人民币300,000,000元	-	100.00
深南（无锡）车联网有限公司	无锡	无锡	房地产业	人民币300,000,000元	-	100.00
成都青白江宝湾供应链管理有限公司	成都	成都	仓储物流业	人民币100,000,000元	-	100.00
江苏宝湾智慧供应链管理有限公司	南京	南京	仓储物流业	人民币30,000,000元	-	70.00
宁波镇海宝湾国际物流有限公司	宁波	宁波	仓储物流业	人民币150,000,000元	-	100.00
重庆两江宝湾物流有限公司	重庆	重庆	仓储物流业	人民币150,000,000元	-	95.00
宝湾产城科技发展（南京）有限公司	南京	南京	服务业	人民币40,000,000元	-	90.00
宝湾库迈（上海）信息技术有限公司	上海	上海	服务业	人民币5,000,000元	-	100.00
浙江义乌宝湾国际物流有限公司	义乌	义乌	仓储物流业	人民币200,000,000元	-	100.00
成都宝湾物流资产管理有限公司	成都	成都	仓储物流业	人民币30,000,000元	-	70.00
重庆南山文化旅游有限公司	重庆	重庆	服务业	人民币20,000,000元	-	100.00
重庆南山汽车物流有限公司	重庆	重庆	仓储物流业	人民币10,000,000元	-	100.00
重庆南山汽车运动文化有限公司	重庆	重庆	体育业	人民币20,000,000元	-	100.00
安徽赤湾东方智慧物流港开发有限公司	安徽	安徽	仓储物流业	人民币100,000,000元	-	60.00
上海策湾文化发展有限责任公司（注1）	上海	上海	服务业	人民币100,000,000元	-	50.00
苏州优品授网络科技有限公司	苏州	苏州	仓储物流业	人民币100,000,000元	-	100.00
龙海市宝博智谷物流有限公司	龙海	龙海	仓储物流业	人民币60,000,000元	-	75.00
南山控股（香港）有限公司	香港	香港	投资业	美元100,000,000元	100.00	-
天津宝湾冷链物流有限公司	天津	天津	仓储物流业	人民币150,000,000元	-	100.00
广东宝湾股权投资基金管理有限公司	佛山	佛山	服务业	人民币100,000,000元	-	100.00
重庆香云置业有限公司	重庆	重庆	服务业	人民币100,000,000元	-	100.00
惠州市南山物业管理有限公司	惠州	惠州	房地产业	人民币1,000,000元	-	100.00
长沙南山物业管理有限公司	长沙	长沙	房地产业	人民币3,200,000元	-	100.00
增城新康物业管理有限公司	广州	广州	房地产业	人民币1,000,000元	-	100.00
成都市南控智汇科技产业发展有限公司	成都	成都	服务业	人民币100,000,000元	100.00	-
南通旭南房地产开发有限公司	南通	南通	房地产业	人民币51,000,000元	-	100.00
深圳市中晖京和实业有限公司	深圳	深圳	服务业	人民币3,000,000元	-	100.00

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
财务报表附注（续）
2023年度

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

本公司子公司的情况如下：（续）

	主要经 营地	注册地	业务性质	注册资本	持股比例（%）	
					直接	间接
通过设立或投资等方式取得的子公司（续）						
成都南瑜置业有限公司	成都	成都	服务业	人民币10,000,000元	-	100.00
成都香云山旅游文化发展有限公司	成都	成都	服务业	人民币10,000,000元	-	100.00
深圳市前海景湾设计咨询有限公司	深圳	深圳	服务业	人民币5,000,000元	-	100.00
成都南横置业有限公司	成都	成都	房地产业	人民币100,000,000元	-	51.00
上海南茂实业发展有限公司	上海	上海	房地产业	人民币100,000,000元	-	100.00
深南（无锡）车联网商业管理有限公司	无锡	无锡	房地产业	人民币5,000,000元	-	100.00
深圳市中晖久鼎实业有限公司	深圳	深圳	服务业	人民币5,000,000元	-	100.00
长沙光合商用商业管理有限公司	长沙	长沙	服务业	人民币10,000,000元	-	100.00
重庆南鑫汽车服务有限公司	重庆	重庆	服务业	人民币10,000,000元	-	100.00
重庆南昇汽车服务有限公司	重庆	重庆	服务业	人民币4,200,000元	-	100.00
重庆香车文化创意有限公司	重庆	重庆	文体娱乐业	人民币3,000,000元	-	100.00
宝松物流科技（深圳）有限公司	深圳	深圳	技术服务业	人民币1,000,000元	-	100.00
宝埔物流科技（深圳）有限公司	深圳	深圳	技术服务业	人民币1,000,000元	-	100.00
松湾产业园管理（深圳）有限公司	深圳	深圳	服务业	人民币1,000,000元	-	100.00
埔湾产业园管理（深圳）有限公司	深圳	深圳	服务业	人民币1,000,000元	-	100.00
宝源物流园管理（成都）有限公司	成都	成都	仓储物流业	人民币220,000,000元	-	100.00
仲恺宝湾物流（深圳）有限公司	深圳	深圳	仓储物流业	人民币115,000,000元	-	100.00
宝冷供应链（天津）有限公司	天津	天津	仓储物流业	人民币10,000,000元	-	100.00
北辰宝湾国际物流（深圳）有限公司	深圳	深圳	仓储物流业	人民币100,000,000元	-	100.00
安徽亦湾智慧物流科技有限公司	长丰	长丰	仓储物流业	人民币50,000,000元	-	100.00
中旺精密机械（吴江）有限公司	苏州	苏州	制造业	人民币162,304,100元	-	100.00
江门市宝鹤物流有限公司	鹤山	鹤山	仓储物流业	人民币154,300,000元	-	100.00
宝湾产城发展（贵阳）有限公司	贵阳	贵阳	综合开发	人民币100,000,000元	-	100.00
惠州宝湾物流有限公司	惠州	惠州	仓储物流业	人民币115,000,000元	-	100.00
宝净企业管理（成都）有限公司	成都	成都	仓储物流业	人民币160,000,000元	-	100.00
宝恒企业管理有限公司	上海	上海	服务业	人民币323,000,000元	-	95.00
武汉山峻建设发展有限公司	武汉	武汉	房地产业	人民币100,000,000元	-	100.00
苏州茂越置业有限公司	苏州	苏州	房地产业	人民币50,000,000元	-	100.00
南通南展房地产开发有限公司	南通	南通	房地产业	人民币20,000,000元	-	100.00
深圳市南横发展合伙企业（有限合伙）	深圳	深圳	服务业	人民币650,000,000元	-	99.98
东莞市维盛实业投资有限公司	东莞	东莞	服务业	人民币50,000,000元	-	100.00
武汉山屹建设发展有限公司	武汉	武汉	房地产业	人民币100,000,000元	-	100.00
东莞市维兴实业有限公司	东莞	东莞	房地产业	人民币100,000,000元	-	100.00
四川南兴恒置业有限公司	成都	成都	房地产业	人民币10,000,000元	-	70.00
深圳市中晖维宏实业有限公司	深圳	深圳	房地产业	人民币100,000,000元	-	100.00
合肥宝湾产城物流港发展有限公司	合肥	合肥	服务业	人民币50,000,000元	-	100.00
重庆南博汽车服务有限公司	重庆	重庆	服务业	人民币10,000,000元	-	100.00
宝湾产城科技发展（马鞍山）有限公司	马鞍山	马鞍山	服务业	人民币30,000,000元	-	60.00
成都弘润辉置业有限公司	成都	成都	房地产业	人民币50,000,000元	-	100.00
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	人民币80,000,000元	-	90.00
宝嵘湾沔企业管理（上海）有限公司	上海	上海	服务业	人民币217,000,000元	-	100.00
宝湾科技园区发展（深圳）有限公司	深圳	深圳	服务业	人民币50,000,000元	-	100.00
蓝宝湾沔企业管理（深圳）有限公司	深圳	深圳	服务业	人民币188,000,000元	-	99.75
深圳市南控智汇产业服务有限公司	深圳	深圳	服务业	人民币10,000,000元	-	100.00
重庆南控智汇科技发展有限公司	重庆	重庆	服务业	人民币80,000,000元	-	100.00
上海快仓供应链科技有限公司	上海	上海	服务业	人民币100,000,000元	-	60.00
陕西世立物流有限公司	西安	西安	仓储物流业	人民币3,000,000元	-	100.00
陕西世冠物流有限公司	西安	西安	仓储物流业	人民币3,000,000元	-	100.00
西安乾龙物流有限公司	西安	西安	仓储物流业	人民币30,000,000元	-	100.00
宝祁供应链管理（无锡）有限公司	无锡	无锡	服务业	人民币214,017,000元	--	100.00

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
财务报表附注（续）
2023年度

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

本公司子公司的情况如下：（续）

	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本	持股比例（%）	
					直接	间接
通过设立或投资等方式取得的子公司（续）						
深圳市新南创实业发展有限公司	深圳	深圳	服务业	人民币500,000元	-	100.00
南松产业园管理（深圳）有限公司	深圳	深圳	服务业	人民币1,000,000元	-	100.00
燦晴有限公司	深圳	香港	其他金融业	1港币	-	100.00
黄冈赤湾物业服务有限公司	黄冈	黄冈	房地产业	人民币1,000,000元	-	100.00
都江堰赤湾观山樾府物业服务有限公司	成都	成都	房地产业	人民币500,000元	-	100.00
东莞赤湾悦府物业服务有限公司	东莞	东莞	房地产业	人民币500,000元	-	100.00
苏州南山溪上四季花园物业服务有限公司	苏州	苏州	房地产业	人民币500,000元	-	100.00
重庆赤湾首玺物业服务有限公司	重庆	重庆	房地产业	人民币500,000元	-	100.00
南埔产业园管理（深圳）有限公司	深圳	深圳	服务业	人民币1,000,000元	-	100.00
广州宝湾物流有限公司	广州	广州	仓储物流业	人民币150,000,000元	-	100.00
上海南控联汇实业发展有限公司	上海	上海	房地产业	人民币1,000,000元	-	51.00
上海南樾实业发展有限公司	上海	上海	批发业	人民币100,000,000元	-	100.00
长沙市麓泽苑物业服务有限公司	湖南	湖南	房地产业	人民币500,000元	-	100.00
都江堰赤湾物业管理有限公司	成都	成都	房地产业	人民币500,000元	-	100.00
上海南祺实业发展有限公司	上海	上海	批发业	人民币100,000,000元	-	55.00
四川成都宇荟宸置业发展有限公司	成都	成都	房地产业	人民币100,000,000元	-	100.00
宝湾产城科技发展（滁州）有限公司	滁州	滁州	服务业	人民币50,000,000元	-	85.00
南京宝深物流科技有限公司	南京	南京	服务业	人民币281,600,000元	-	100.00
天津市宝津国际物流有限公司	天津	天津市	运输代理业	人民币150,000,000元	-	100.00
廊桦（廊坊）国际物流有限公司	廊坊	廊坊	道路运输业	人民币90,000,000元	-	100.00
南京宝昆国际物流有限公司	南京	南京	服务业	人民币130,000,000元	-	100.00
南京宝鹿物流科技有限公司	南京	南京	服务业	人民币100,000元	-	100.00
宝禾物流（嘉兴）有限公司	嘉兴	嘉兴	道路运输业	人民币100,000,000元	-	100.00
秀湾供应链管理（嘉兴）有限公司	嘉兴	嘉兴	服务业	人民币100,000元	-	100.00
宝湾供应链管理（临海）有限公司	台州	台州	仓储物流业	美元25,000,000元	-	100.00
宝熙资产管理（香港）有限公司	深圳	香港	其他金融业	港币1,000元	-	100.00
宝熙供应链管理（张家港）有限公司	张家港	张家港	服务业	美元50,000,000元	-	100.00
宝盈资产管理（香港）有限公司	深圳	香港	其他金融业	港币1,000元	-	100.00
宝诚志合企业管理（深圳）有限公司	深圳	深圳	服务业	人民币140,000,000元	-	99.39
安徽和安农业发展有限公司	合肥	合肥	畜牧业	人民币10,000,000元	-	90.00
宝桦湾澜企业管理（上海）有限公司	上海	上海	服务业	人民币150,000,000元	-	99.65
南京宁华供应链管理有限公司	南京	南京	服务业	人民币100,000元	-	100.00
津华产业园管理（天津）有限公司	天津	天津	服务业	人民币100,000元	-	100.00
宝聚能企业管理（深圳）有限公司	深圳	深圳	服务业	人民币80,000,000元	-	100.00
宝沟企业管理（深圳）有限公司	深圳	深圳	服务业	人民币300,000,000元	-	100.00
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	人民币160,000元	-	100.00
德阳赤湾物业服务有限公司	德阳	德阳	房地产业	人民币500,000元	-	100.00
成都赤湾两河峰景物业服务有限公司	成都	成都	房地产业	人民币500,000元	-	100.00
武汉铭禾商业管理有限公司	武汉	武汉	房地产业	人民币2,000,000元	-	100.00
宝坊（廊坊）国际物流有限公司	廊坊	廊坊	道路运输业	人民币100,000元	-	100.00
津宝国际物流（天津）有限公司	天津	天津	运输代理业	人民币100,000元	-	100.00
深圳赤湾悦时光物业服务有限公司	深圳	深圳	房地产业	人民币500,000元	-	100.00
武汉赤湾物业服务有限公司	武汉	武汉	房地产业	人民币500,000元	-	100.00
上海瑞熙恒业商业管理有限公司	上海	上海	服务业	人民币10,000,000元	-	100.00
扬州茂越置业有限公司	扬州市	扬州市	房地产业	人民币50,000,000元	-	100.00
上海南润实业发展有限公司	上海	上海	房地产业	人民币100,000,000元	-	100.00
陕西南控智汇科技产业发展有限公司	陕西	陕西	服务业	人民币60,000,000.00元	-	100.00
非同一下控制下企业合并取得的子公司						
成都雅致集成房屋有限公司	成都	成都	制造业	人民币30,000,000元	-	100.00
北京雅致模块化建筑有限公司	北京	北京	制造业	人民币50,000,000元	-	100.00
武汉光谷微电子股份有限公司	武汉	武汉	房地产业	人民币325,000,000元	-	69.23
成都青白江宝湾国际物流有限公司	成都	成都	仓储物流业	人民币100,000,000元	-	66.00
深圳赤湾胜宝旺工程（注2）有限公司	深圳	深圳	金属制品业	人民币253,386,000元	-	32.00
舟山慧可丰供应链管理有限公司	舟山	舟山	租赁业	人民币46,500,000元	-	100.00
廊坊市信达物流有限公司	廊坊	廊坊	道路运输业	人民币50,000,000元	-	90.00
北京天竺宝湾供应链管理有限公司	北京	北京	房地产业	人民币420,000,000元	-	100.00
杭州速能实业有限公司	杭州	杭州	服务业	人民币10,000,000元	-	100.00
明江（上海）国际物流有限公司	上海	上海	运输代理业	人民币120,000,000元	-	100.00

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
财务报表附注（续）
2023年度

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

本公司子公司的情况如下：（续）

	主要经 营地	注册地	业务性质	注册资本	持股比例（%）	
					直接	间接
同一控制下企业合并取得的子公司（续）						
华南建材（深圳）有限公司	深圳	深圳	制造业	人民币50,000,000元	-	100.00
深圳市南山房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产业	人民币3,759,018,522.50元	100.00	-
南通南山房地产开发有限公司	南通	南通	房地产业	人民币100,000,000元	-	100.00
上海新南山房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	人民币300,000,000元	80.00	-
苏州南山房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	人民币50,000,000元	-	100.00
惠州大亚湾南山房地产开发有限公司	惠州	惠州	房地产业	人民币20,000,000元	-	100.00
长沙南山新城房地产有限公司	长沙	长沙	房地产业	人民币50,000,000元	-	100.00
广州新康房地产开发有限公司	广州	广州	房地产业	美元11,200,000元	-	65.32
深圳市赤湾物业管理有限公司	深圳	深圳	房地产业	人民币5,000,000元	-	100.00
长沙南山天池房地产有限公司	长沙	长沙	房地产业	人民币100,000,000元	-	100.00
合肥维科商业管理有限公司	合肥	合肥	房地产业	人民币10,000,000元	-	100.00
苏州南山新吴房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	人民币500,000,000元	-	100.00
武汉盘龙南山房地产有限公司	武汉	武汉	房地产业	人民币50,000,000元	-	100.00
宝湾物流控股有限公司	深圳	深圳	服务业	人民币3,644,000,000元	53.07	-
上海宝湾国际物流有限公司	上海	上海	仓储物流业	人民币160,000,000元	-	100.00
昆山宝湾国际物流有限公司	昆山	昆山	仓储物流业	人民币120,000,000元	-	100.00
天津宝湾国际物流有限公司	天津	天津	仓储物流业	人民币150,000,000元	-	100.00
天津市津南区宝湾国际物流有限公司	天津	天津	服务业	人民币35,000,000元	-	100.00
廊坊宝湾国际物流有限公司	廊坊	廊坊	仓储物流业	人民币90,000,000元	-	100.00
成都龙泉宝湾国际物流有限公司	成都	成都	仓储物流业	人民币100,000,000元	-	100.00
成都新都宝湾国际物流有限公司	成都	成都	仓储物流业	人民币60,000,000元	-	100.00
宝湾物流肥东有限公司	合肥	合肥	仓储物流业	人民币100,000,000元	-	100.00
西安宝湾国际物流有限公司	西安	西安	仓储物流业	人民币100,000,000元	-	100.00
咸阳宝湾国际物流有限公司	咸阳	咸阳	仓储物流业	人民币100,000,000元	-	100.00
青岛胶州宝湾国际物流有限公司	胶州	胶州	仓储物流业	人民币120,000,000元	-	100.00
无锡宝湾仓储设施有限公司	无锡	无锡	仓储物流业	人民币100,000,000元	-	100.00
宝湾物流（香港）有限公司	香港	香港	投资业	美元40,000元	-	100.00
中国汇通（香港）有限公司	香港	香港	投资业	港币1,000元	-	100.00
镇江深基地仓储有限公司	镇江	镇江	仓储物流业	人民币266,848,158.62元	-	100.00
江阴宝湾国际物流有限公司	江阴	江阴	仓储物流业	人民币99,944,528.97元	-	100.00
江苏宝湾国际物流有限公司	南京	南京	仓储物流业	人民币231,517,073.50元	-	100.00
南通锡通宝湾物流有限公司	南通	南通	仓储物流业	人民币81,068,465.73元	-	100.00
宝湾供应链管理（无锡）有限公司	无锡	无锡	仓储物流业	人民币202,536,994.46元	-	100.00
嘉兴宝湾物流有限公司	嘉兴	嘉兴	仓储物流业	人民币100,000,000元	-	100.00
绍兴宝湾物流有限公司	绍兴	绍兴	仓储物流业	人民币100,000,000元	-	100.00
郑州宝湾国际物流有限公司	郑州	郑州	仓储物流业	人民币100,000,000元	-	91.00
重庆西彭宝湾国际物流有限公司	重庆	重庆	仓储物流业	人民币100,000,000元	-	100.00
嘉善宝湾物流有限公司	嘉兴	嘉兴	仓储物流业	人民币100,000,000元	-	100.00
北京空港宝湾国际物流有限公司	北京	北京	仓储物流业	人民币100,000,000元	-	100.00
浙江余姚宝湾国际物流有限公司	余姚	余姚	仓储物流业	人民币250,000,000元	-	100.00
佛山三水宝湾物流有限公司	佛山	佛山	仓储物流业	人民币155,000,000元	-	100.00
佛山南海宝湾物流有限公司	佛山	佛山	仓储物流业	人民币500,000,000元	-	100.00
长沙雨花宝湾物流有限公司	长沙	长沙	仓储物流业	人民币100,000,000元	-	100.00
重庆珞璜宝湾国际物流有限公司	重庆	重庆	仓储物流业	人民币250,000,000元	-	100.00
德清宝湾国际物流有限公司	湖州	湖州	仓储物流业	人民币50,000,000元	-	100.00
宝湾供应链管理（嘉兴）有限公司	嘉兴	嘉兴	仓储物流业	人民币230,000,000元	-	90.00
宁波宝湾国际物流有限公司	宁波	宁波	仓储物流业	人民币200,000,000元	-	100.00
长沙望城宝湾物流有限公司	长沙	长沙	仓储物流业	人民币100,000,000元	-	100.00
成都新津宝湾国际物流有限公司	成都	成都	仓储物流业	人民币80,000,000元	-	100.00
云南滇中宝湾物流有限公司	云南	云南	仓储物流业	人民币100,000,000元	-	100.00
华中宝湾物流投资有限公司	武汉	武汉	金融业	人民币100,000,000元	-	100.00
武汉青山宝湾国际物流有限公司	武汉	武汉	仓储物流业	人民币200,000,000元	-	100.00
漳州宝湾国际物流有限公司	漳州	漳州	仓储物流业	人民币100,000,000元	-	100.00
贵阳双龙宝湾华业国际物流有限公司	贵阳	贵阳	仓储物流业	人民币126,000,000元	-	90.00
武汉宝湾物流鄂州有限公司	鄂州	鄂州	仓储物流业	人民币50,000,000元	-	100.00
杭州宝湾智能科技有限公司	杭州	杭州	服务业	人民币288,460,000元	-	100.00
四川广汉宝湾国际物流有限公司	广汉	广汉	仓储物流业	人民币130,000,000元	-	100.00
成都赤湾国际油气基地有限公司	成都	成都	综合开发	人民币100,000,000元	-	100.00
深圳宝湾国际物流有限公司	深圳	深圳	仓储物流业	人民币34,410,000元	100.00	-

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
财务报表附注（续）
2023年度

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

本公司子公司的情况如下：（续）

	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本	持股比例（%）	
					直接	间接
同一控制下企业合并取得的子公司（续）						
宝湾商业保理有限公司	天津	天津	金融业	人民币300,000,000元	-	100.00
宝湾融资租赁有限公司	天津	天津	金融业	美元10,000,000元	-	100.00
南京宝湾国际物流有限公司	南京	南京	仓储物流业	人民币130,000,000元	-	100.00
天津滨海宝湾国际物流有限公司	天津	天津	仓储物流业	人民币175,000,000元	-	100.00
南通宝湾国际物流有限公司	南通	南通	仓储物流业	人民币70,000,000元	-	100.00
宝湾物流（武汉）有限公司	武汉	武汉	仓储物流业	人民币100,000,000元	-	100.00
宝湾物流（武汉）阳逻有限公司	武汉	武汉	仓储物流业	人民币100,000,000元	-	100.00
深圳市海鹏锦投资发展有限公司	深圳	深圳	房地产业	人民币1,020,000,000元	50.98	-
重庆南山国际汽车港发展有限公司	重庆	重庆	文体娱乐业	人民币30,000,000元	-	100.00
宝湾物流合肥新站有限公司	合肥	合肥	仓储物流业	人民币100,000,000元	-	100.00
东莞南山轻型建材有限公司	东莞	东莞	制造业	人民币214,980,000元	-	100.00
深圳市海城锦实业发展有限公司（注3）	深圳	深圳	房地产业	人民币1,225,000,000元	51.02	-

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，本集团享有 51%表决权，即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：赤晓企业有限公司与本集团之子公司深圳市绿建实业发展有限公司签订了《赤湾胜宝旺表决权托管协议》，协议约定，深圳市绿建实业发展有限公司有权就 32%的股权行使赤晓企业有限公司所享有的除处分权、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。

注 3：中国南山开发（集团）股份有限公司承诺，如果本集团之子公司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本集团支付补偿。

存在重要少数股东权益的子公司如下：

2023年

	少数股东 持股比例	归属于少数 股东的损益	向少数股东 支付股利	年末累计 少数股东权益
深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	68.00%	40,663,320.06	-	1,012,063,171.97
深圳市海城锦实业发展有限公司	48.98%	31,506,061.99	-	1,813,129,519.29
宝湾物流控股有限公司	46.93%	212,106,332.31	(206,500,000.00)	3,878,787,503.67

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

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

2023年	深圳赤湾胜宝旺 工程有限公司	深圳市海城锦实业 发展有限公司	宝湾物流控股 有限公司
流动资产	1,234,362,373.37	4,269,711,813.54	1,353,159,924.52
非流动资产	548,484,609.78	2,016,221,554.44	22,207,882,181.08
资产合计	1,782,846,983.15	6,285,933,367.98	23,561,042,105.60
流动负债	201,317,041.59	210,998,204.03	6,322,653,817.25
非流动负债	93,201,747.55	2,373,129,679.04	8,994,158,088.45
负债合计	294,518,789.14	2,584,127,883.07	15,316,811,905.70
营业收入	754,532,840.99	950,725.09	1,835,995,987.77
净利润	59,799,000.03	64,324,865.85	484,609,335.24
综合收益总额	59,799,000.03	64,324,865.85	489,096,914.98
经营活动产生的现金 流净流入/（流出）	112,299,878.66	(125,445,463.18)	1,186,696,533.81
2022年	深圳赤湾胜宝旺 工程有限公司	深圳市海城锦实业 发展有限公司	宝湾物流控股 有限公司
流动资产	1,139,300,908.79	5,149,760,481.07	1,911,788,003.72
非流动资产	616,607,792.36	1,766,323,464.38	19,244,537,353.23
资产合计	1,755,908,701.15	6,916,083,945.45	21,156,325,356.95
流动负债	217,043,078.09	2,658,603,326.39	4,478,892,547.29
非流动负债	110,336,429.07	620,000,000.00	7,931,018,847.50
负债合计	327,379,507.16	3,278,603,326.39	12,409,911,394.79
营业收入	955,444,049.93	-	1,636,156,709.67
净利润	29,949,965.23	1,113,660.23	44,224,571.61
综合收益总额	29,949,965.23	1,113,660.23	44,224,571.61
经营活动产生的现金 净流入/（流出）	51,665,385.21	(71,590,939.49)	1,324,870,478.70

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
财务报表附注（续）
2023年度

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

2. 在合营企业和联营企业中的权益

	主要经 营地	注册地	业务性质	注册资本	持股比例(%)		会计 处理
					直接	间接	
合营企业							
武汉南山华中投资发展有限公司（注1）	武汉	武汉	服务业	人民币 300,000,000元	-	51.00	权益法
武汉光合运力体育发展有限责任公司	武汉	武汉	体育业	人民币 7,500,000元	-	60.00	权益法
福建南山纵横投资发展有限公司（注2）	福州	福州	服务业	人民币 200,000,000元	-	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	人民币 5,000,000元	-	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	人民币 3,000,000元	-	49.00	权益法
无锡三奚置业有限公司（注3）	无锡	无锡	房地产业	人民币 600,000,000元	-	51.00	权益法
广东家湾基础设施投资合伙企业（有限合伙）（注4）	佛山	佛山	服务业	人民币 602,000,000元	-	30.00	权益法
南联壹号股权投资（丽水）合伙企业（有限合伙）（注5）	丽水	丽水	服务业	人民币 2,000,000元	-	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	人民币 2,000,000元	-	50.00	权益法
联营企业							
中开财务有限公司	深圳	深圳	金融业	人民币 500,000,000元	40.00	-	权益法
苏州联鑫置业有限公司	苏州	苏州	房地产	人民币 20,000,000元	-	19.99	权益法
四川文轩宝湾供应链有限公司	成都	成都	服务业	人民币 100,000,000元	-	40.00	权益法
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产	人民币 100,000,000元	-	20.00	权益法
苏州宏景置业有限公司	苏州	苏州	房地产	人民币 51,000,000元	-	20.00	权益法
苏州美赛房地产有限公司	苏州	苏州	房地产	人民币 230,000,000元	-	40.00	权益法
宁波和崇房地产信息咨询有限公司	宁波	宁波	房地产 运输代理	人民币 1,000,000元	-	49.00	权益法
中丹宝冷链物流（上海）有限公司	上海	上海	业 房屋建筑	人民币 22,100,000元	-	27.15	权益法
武汉山恒建设发展有限公司	武汉	武汉	业	人民币 50,000,000元	-	37.50	权益法
深圳市赤湾房地产开发有限公司（注6）	深圳	深圳	房地产	人民币 510,000,000元	-	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	人民币 8,000,000元	-	35.00	权益法
上海招南实业发展有限公司	上海	上海	批发业	人民币 700,000,000元	-	49.00	权益法
苏州卓飞商务咨询有限公司	苏州	苏州	商务服务	人民币 323,000,000元	-	30.00	权益法

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度
 币元

人民

七、 在其他主体中的权益（续）

2. 在合营企业和联营企业中的权益（续）

	主要经 营地	注册地	业务性质	注册资本	持股比例(%)		会计 处理
					直接	间接	
联营企业（续）							
苏州悦贵房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产	100,000,000元	-	20.00	权益法
上海深渝实业发展有限公司	上海	上海	批发业	100,000,000元	-	49.90	权益法
南通世茂翎信房地产开发有限公司	南通	南通	房地产	6,122,450,000 美元	-	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	150,000,000元	-	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	2,000,000元	-	49.00	权益法
苏州相茂置业有限公司	苏州	苏州	房地产	300,000,000元	-	18.00	权益法
中国核能科技集团有限公司	香港	香港	可再生能源	500,000,000元	-	29.10	权益法
吉星宝湾（天津）投资有限公司	天津	天津	服务业	1,615,000,000元	-	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	150,000,000元	-	20.00	权益法
无锡南山宏信佳汇创业投资合伙企业 （有限合伙）	无锡	无锡	服务业	156,000,000元	-	25.00	权益法

注1： 本集团之子公司武汉盘龙南山房地产有限公司(以下简称“武汉盘龙”)持有武汉南山华中投资发展有限公司(以下简称“武汉华中”) 51.00%股权。根据项目合作开发协议，武汉华中的重大经营决策由董事会审议并决定，董事会决议必须经全体董事四分之三以上通过才能形成有效决议。武汉华中董事会由五人组成，其中武汉盘龙委派三名董事参与生产经营活动，未达到四分之三。因此，本集团管理层认为对武汉华中的财务和经营决策实施共同控制，作为合营企业核算。

注2： 本集团之子公司武汉盘龙持有福建南山纵横投资发展有限公司（以下简称“福建纵横”）51%股权，根据福建纵横公司章程规定，公司所有表决事项需全部股东同意方可通过，本集团管理层认为对福建纵横的财务和经营决策实施共同控制，作为合营企业核算。

七、 在其他主体中的权益（续）

2. 在合营企业和联营企业中的权益（续）

注3： 本集团之子公司苏州南山新吴房地产开发有限公司持有无锡三奚置业有限公司（以下简称“无锡三奚”）51%股权。根据无锡三奚公司章程约定，股东按最终持股比例行使表决权，股东会决议经全体股东表决一致通过后生效，本集团管理层认为对无锡三奚的财务和经营决策实施共同控制，作为合营企业核算。

注4： 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5： 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6： 本集团之子公司深圳市南山房地产开发有限公司（以下简称“南山地产”）持有深圳市赤湾房地产开发有限公司（以下简称“赤湾房地产”）50.98%股份，根据赤湾房地产章程约定，公司董事会由3人组成，其中深圳招商房地产有限公司提名两名董事，南山地产提名1名董事。董事会决议需经全体董事的二分之一以上董事表决通过方为有效，本集团管理层认为对赤湾房地产的财务和经营决策具有重大影响，并将其作为联营企业核算。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度
 币元

人民

七、 在其他主体中的权益（续）

2. 在合营企业和联营企业中的权益（续）

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

2023年	深圳市赤湾房地 产开发有限公司	武汉南山华中投资 发展有限公司	上海深渝实业发展 有限公司	上海招南实业发 展有限公司
流动资产	2,823,450,456.79	2,168,418,782.82	1,251,128,590.33	3,593,467,797.14
其中：现金和现金等价物	7,863,035.14	13,024,186.49	349,403,335.60	210,578,247.90
非流动资产	242,498,879.93	268,691,132.66	17,322,046.27	222,975,519.54
资产合计	3,065,949,336.72	2,437,109,915.48	1,268,450,636.60	3,816,443,316.68
流动负债	1,311,974,104.03	1,892,337,702.98	573,557,940.49	2,117,425,913.21
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	1,311,974,104.03	1,892,337,702.98	573,557,940.49	2,117,425,913.21
少数股东权益	-	-	-	-
归属于母公司的股东权益	1,753,975,232.69	544,772,212.50	694,892,696.11	1,699,017,403.47
按持股比例享有的净资产份 额	894,183,589.53	277,833,828.38	346,751,455.36	832,518,527.70
调整事项	(162,179.34)	(10,025,405.18)	(329,315.38)	(12,255,181.29)
投资账面价值	894,021,410.19	267,808,423.20	346,422,139.98	820,263,346.41
存在公开报价投资的公允价 值	-	-	-	-
营业收入	8,326,624.68	4,402,466,480.01	2,437,297,985.35	1,932,425,406.87
所得税费用	-	95,893,195.21	202,477,188.06	102,343,227.06
净（亏损）/利润	(46,342,179.53)	271,973,654.09	603,963,145.42	307,029,656.17
综合（亏损）/收益总额	(46,342,179.53)	271,973,654.09	603,963,145.42	307,029,656.17
收到的股利	895,195,431.84	-	-	-

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
财务报表附注（续）
2023年度

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

2. 在合营企业和联营企业中的权益（续）

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

2022年	深圳市赤湾房地产开发有限公司	武汉南山华中投资发展有限公司	上海深渝实业发展有限公司	上海招南实业发展有限公司
流动资产	7,089,524,577.34	5,920,998,005.00	2,803,967,880.64	3,148,197,666.31
其中：现金和现金等价物	19,837,505.69	95,838,844.05	749,528,135.71	310,682,025.00
非流动资产	294,753,836.02	170,961,589.07	-	484,985,663.33
资产合计	7,384,278,413.36	6,091,959,594.07	2,803,967,880.64	3,633,183,329.64
流动负债	3,828,001,001.14	4,919,161,035.66	2,710,917,423.94	2,058,674,851.99
非流动负债	-	900,000,000.00	-	182,520,730.35
负债合计	3,828,001,001.14	5,819,161,035.66	2,710,917,423.94	2,241,195,582.34
少数股东权益	-	-	-	-
归属于母公司的股东权益	3,556,277,412.22	272,798,558.41	93,050,456.70	1,391,987,747.30
按持股比例享有的净资产份额	1,812,999,198.63	139,127,264.79	46,432,177.90	682,073,996.14
调整事项	-	(27,853,633.14)	(7,022,891.18)	(12,784,312.29)
投资账面价值	1,812,999,198.63	111,273,631.65	39,409,286.72	669,289,683.85
存在公开报价投资的公允价值	-	-	-	-
营业收入	7,458,695,296.77	-	28,301.88	-
所得税费用	747,824,591.61	(3,131,269.60)	(2,309,680.89)	(2,670,750.92)
净利润/（亏损）	2,243,473,774.81	(9,393,808.79)	(6,929,042.68)	(8,012,252.70)
综合收益/（亏损）总额	2,243,473,774.81	(9,393,808.79)	(6,929,042.68)	(8,012,252.70)
收到的股利	-	-	-	-

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

2. 在合营企业和联营企业中的权益（续）

下表列示了对本集团不重要合营公司及联营企业的汇总财务信息：

	2023年	2022年
合营公司及联营企业		
投资账面价值合计	2,196,862,647.58	2,169,277,833.70
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	149,658,706.34	27,658,746.11
综合收益总额	<u>151,724,176.68</u>	<u>13,180,526.49</u>

由于不负有承担额外损失义务，因此在确认被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。

	以前年度累积未 确认的损失	本年未确认的损 失（或本年分享 的净利润）	本年末累积未 确认的损失
上海茸映科技经营有限责任公司	-	6,235.86	6,235.86
苏州造维餐饮文化发展有限公司	<u>1,100,516.95</u>	<u>1,018,417.60</u>	<u>2,118,934.55</u>
合计	<u>1,100,516.95</u>	<u>1,024,653.46</u>	<u>2,125,170.41</u>

八、 政府补助

于2023年12月31日，涉及政府补助的负债项目如下：

	年初余额	本年新增	本年计入营业 外收入	本年计入其他 收益	本年其他变动	年末余额	与资产/收益相关
递延收益	352,872,296.17	8,666,800.00		- 29,827,995.40	900,000.00	332,611,100.77	与资产相关的政府 补助

计入当期损益的政府补助如下：

	2023年	2022年
与资产相关的政府补助 计入其他收益	29,827,995.40	23,713,902.91
与收益相关的政府补助 计入其他收益	<u>26,036,193.62</u>	<u>38,163,504.92</u>
合计	<u>55,864,189.02</u>	<u>61,877,407.83</u>

九、与金融工具相关的风险

1. 金融工具分类

于2023年12月31日，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产合计0元（2022年12月31日：14,570,739.73元），主要列示于交易性金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产合计24,388,741.43元（2022年12月31日：10,670,096.07元），主要列示于应收款项融资；以摊余成本计量的金融资产合计13,168,816,011.41元（2022年12月31日：11,609,096,589.65元），主要列示于货币资金、应收账款、其他应收款和其他流动资产；以摊余成本计量的金融负债合计44,586,621,193.34元（2022年12月31日：41,908,763,683.65元），主要列示于短期借款、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、长期借款和其他非流动负债。

2. 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。本集团对此的风险管理政策概述如下。

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。

九、与金融工具相关的风险（续）

2. 金融工具风险（续）

信用风险

本集团仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本集团的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本集团对应收账款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应收票据、开发建设履约保证金、长期应收款及其他应收款等。本集团的主要金融工具包括货币资金、股权投资、借款、应收账款、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。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价值。

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。本集团判断信用风险显著增加的主要标准为逾期天数超过30日，或者以下一个或多个指标发生显著变化：债务人所处的经营环境、内外部信用评级、实际或预期经营成果出现重大不利变化等。

已发生信用减值资产的定义

本集团判断已发生信用减值的主要标准为逾期天数超过90日，但在某些情况下，如果内部或外部信息显示，在考虑所持有的任何信用增级之前，可能无法全额收回合同金额，本集团也会将其视为已发生信用减值。

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。

信用风险敞口

对于按照预期信用损失计提减值准备的应收账款、长期应收款以及其他应收款，风险矩阵详见附注五、4，附注五、12及附注五、7中的披露。

九、 与金融工具相关的风险（续）

2. 金融工具风险（续）

流动性风险

本集团的目标是运用多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。本集团通过经营和借款等产生的资金为经营融资。

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：

2023年

	1年以内	1至3年	3年以上	合计
短期借款	333,400,805.57	-	-	333,400,805.57
应付票据	43,545,204.88	-	-	43,545,204.88
应付账款	5,085,536,080.68	-	-	5,085,536,080.68
其他应付款	5,005,343,477.49	-	-	5,005,343,477.49
一年内到期的非流动负债	8,773,469,238.26	-	-	8,773,469,238.26
其他流动负债	4,106,805,002.80	-	-	4,106,805,002.80
长期借款	663,203,094.84	11,954,406,393.77	8,522,003,761.14	21,139,613,249.75
应付债券	51,087,500.00	1,031,008,750.00	503,478,750.00	1,585,575,000.00
租赁负债	-	63,460,191.97	120,718,654.43	184,178,846.40
其他非流动负债	47,538,817.41	1,381,947,625.44	108,368,060.00	1,537,854,502.85
合计	<u>24,109,929,221.93</u>	<u>14,430,822,961.18</u>	<u>9,254,569,225.57</u>	<u>47,795,321,408.68</u>

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
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
合计	<u>23,577,182,094.91</u>	<u>15,023,685,444.90</u>	<u>5,323,426,701.19</u>	<u>43,924,294,241.00</u>

九、 与金融工具相关的风险（续）

2. 金融工具风险（续）

市场风险

利率风险

本集团面临的市场利率变动的风险主要与本集团以浮动利率计息的长期负债有关。本集团通过密切监控利率变化以及定期审阅借款来管理利率风险。

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。

2023年

	利率 增加/(减少)	净损益（注） 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%	(183,493,036.22)	-	(183,493,036.22)
人民币	(1.00%)	183,493,036.22	-	183,493,036.22

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

注：上述净损益的影响未考虑利息资本化的影响金额

九、 与金融工具相关的风险（续）

3. 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。2023年度和2022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：

九、 与金融工具相关的风险（续）

3. 资本管理（续）

	2023年	2022年
资产总额	72,808,100,394.55	69,341,734,806.44
负债总额	<u>55,081,731,165.91</u>	<u>51,115,154,223.56</u>
资产负债率	<u>75.65%</u>	<u>73.71%</u>

4. 金融资产转移

转移方式	已转移金融资产性质	已转移金融资产金额	终止确认情况	终止确认情况的判断依据
银行承兑汇票背书	应收票据融资	25,009,566.97	终止确认	已经转移了其几乎所有的风险和报酬
银行承兑汇票贴现	应收票据融资	2,887,491.75	终止确认	已经转移了其几乎所有的风险和报酬
债权数字凭证贴现	应收账款融资	57,253,631.18	终止确认	已经转移了其几乎所有的风险和报酬

于2023年12月31日，因转移而终止确认的金融资产如下：

	金融资产转移的方式	终止确认的金融资产金额	与终止确认相关的利得或损失
应收票据融资	银行承兑汇票背书	500,000.00	-
应收账款融资	债权数字凭证贴现	4,597,209.77	148,204.95

已整体终止确认但继续涉入的已转移金融资产

于2023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500,000.00元和债权数字凭证贴现人民币4,597,209.77元。于2023年12月31日，其到期日为1至12个月。本集团认为，本集团已经转移了其几乎所有的风险和报酬，因此，全额终止确认金融资产。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。

2023年12月31日，本集团于其转移日确认贴现费用人民币148,204.95元（2022年：66,644.57元）。

十、 股份支付

于2019年4月18日，本公司董事会批准了《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》（以下称“期权激励计划”），向61名符合条件的董事、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授予股份期权，约定自授予日起3年内本集团扣除非经常性损益的净资产收益率、营业总收入复合增长率及主营业务收入占营业总收入比例达标且届时仍在职，即有权以3.91元/股的行权价格在为期3年的行权有效期内分三批购买股份。本计划在6年内有效。

2023年4月27日，公司召开第六届董事会第二十四次会议，审议通过了《关于公司首次股票期权激励计划第二个行权期未达行权条件并注销部分股票期权的议案》，因第二个行权期未达行权条件拟注销654万份股票期权。

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%

于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》。根据公司首次股票期权激励计划的相关规定，行权价格由3.91元/股调整至3.85元/股。

于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》。根据公司首次股票期权激励计划的相关规定，行权价格由3.85元/股调整至3.75元/股。

十、 股份支付（续）

于2023年8月29日，公司召开第七届董事会第二次会议和第七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》。根据公司首次股票期权激励计划的相关规定，行权价格由3.75元/股调整至3.71元/股。

授予的各项权益工具如下：

	本年失效	
	数量	金额
管理人员	7,255,000.00	(13,988,347.36)

年末发行在外的各项权益工具如下：

	股票期权	
	行权价格的范围	合同剩余期限
管理人员	3.71 元/股	4 个月

以权益结算的股份支付情况如下：

授予日权益工具公允价值的确定方法	二叉树模型
授予日权益工具公允价值的重要参数	分红率、波动率、
本年估计与上年估计有重大差异的原因	无风险利率、离职率
可行权权益工具数量的确定依据	房地产市场下行，利润未达预期
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	年末预计可行权的最佳估计数 16,464,094.64

本年度发生的股份支付费用如下：

	以权益结算的股份支付费用
管理人员	(9,488,309.35)

十一、公允价值的披露

1. 以公允价值计量的资产和负债

2023年

	公允价值计量使用的输入值
	重要可观察 输入值 (第二层次)
持续的公允价值计量 应收款项融资	24,388,741.43

2022年

	公允价值计量使用的输入值
	重要可观察 输入值 (第二层次)
持续的公允价值计量 交易性金融资产	14,570,739.73
应收款项融资	10,670,096.07
	25,240,835.80

2. 第二层次公允价值计量

本集团采用现金流量现值法确定应收款项融资公允价值，公允价值与账面价值相若。

3. 不以公允价值计量的金融资产和金融负债

长期应收款、长期借款、应付债券等，采用未来现金流量折现法确定公允价值，以有相似合同条款、信用风险和剩余期限的其他金融工具的市场收益率作为折现率。2023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、关联方关系及其交易

1. 母公司

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

本公司的最终控制方为中国南山开发（集团）股份有限公司。

2. 子公司

子公司详见附注七、1。

3. 合营企业和联营企业

合营企业和联营企业详见附注七、2。

4. 其他关联方

关联方关系

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
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

十二、关联方关系及其交易（续）

4. 其他关联方（续）

	关联方关系
深圳卡车易购互联网科技有限公司	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
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
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
赤湾东方智慧物联科技（德州）有限公司	母公司控制的企业
中开财务有限公司	母公司控制的企业
江西赤湾东方智慧公路港有限公司	母公司控制的企业
安徽赤湾东方物流有限公司	母公司控制的企业
北京赤湾东方物流有限公司	母公司控制的企业
赤湾东方网络科技（天津）有限公司	母公司控制的企业
赤湾东方智慧物联科技（山西）有限公司	母公司控制的企业
高安赤湾东方物流有限公司	母公司控制的企业
莱州市赤湾东方物流有限公司	母公司控制的企业
上海海湾大厦管理有限公司	母公司控制的企业
芜湖赤湾东方物联科技有限公司	母公司控制的企业
武汉赤湾东方物流有限公司	母公司控制的企业
新赤湾智慧物联（黄冈）有限公司	母公司控制的企业
新疆赤湾东方供应链管理有限公司	母公司控制的企业
浙江赤湾东方物流有限公司	母公司控制的企业
东方驿站物流科技（江西）有限公司	母公司控制的企业

注：广州宝湾物流有限公司和明江（上海）国际物流有限公司在2022年属于联营企业资产支持专项计划权益级之子公司，本年度纳入合并报表范围，不再属于关联方。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
财务报表附注（续）
2023年度

人民币元

十二、关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易

(1) 关联方商品和劳务交易

自关联方购买商品和接受劳务

	2023年	2022年
中国南山开发（集团）股份有限公司	17,629,579.36	10,522,641.50
安徽赤湾东方智慧物联科技有限公司	11,150,226.64	9,149,577.53
蚌埠赤湾东方物流有限公司	1,072,660.47	2,630,002.60
江西赤湾东方物流有限公司	-	2,651,926.48
深圳市赤湾东方物流有限公司	184,422.02	233,944.95
江西新赤湾智慧物联科技有限公司	623,687.99	695,848.07
深圳赤晓工程建设有限公司	5,751,499.45	7,480,438.65
深圳赤晓建筑系统有限公司	212,518.16	6,661,593.05
成都南山汽车运动文化发展有限公司	906.53	14,445.07
赤湾东方智慧物联科技（德州）有限公司	415,807.93	-
合计	37,041,308.55	40,040,417.90

向关联方销售商品和提供劳务

	2023年	2022年
中国南山开发（集团）股份有限公司	6,790,334.80	7,100,893.60
宁波万莫置业有限公司	2,404,989.28	2,045,765.43
苏州卓煌置业有限公司	-	3,134,535.30
深圳市赤湾商业发展有限公司	2,234,813.47	2,239,815.08
中开财务有限公司	345,993.40	264,127.36
赤湾东方智慧物联科技（深圳）有限公司	901,714.10	946,667.07
赤晓企业有限公司	531,760.95	694,283.40
江西赤湾东方物流有限公司	631,851.41	501,931.03
蚌埠赤湾东方物流有限公司	536,700.04	377,643.41
赤湾东方智慧物联科技（天津）有限公司	231,610.53	123,441.57
深圳市赤湾东方物流有限公司	743,550.11	30,828.00
上海赤湾东方物流有限公司	13,385.80	38,681.40
重庆市赤湾东方物流有限公司	15,880.88	-
河北赤湾东方物流有限公司	20,142.21	516.39
广州宝湾物流有限公司	-	5,150,272.68
明江（上海）国际物流有限公司	-	3,701,679.23
合肥宝湾国际物流中心有限公司	372,683.00	818,761.04
湖北赤湾东方物流有限公司	31,342.74	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	29,805.64	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	240,754.72	222,274.38
深圳市海越锦实业发展有限公司	2,773,220.38	1,372,074.27
安徽赤湾东方智慧物联科技有限公司	670,395.89	1,574,629.63

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
财务报表附注（续）
2023年度

人民币元

十二、关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(1) 关联方商品和劳务交易（续）

向关联方销售商品和提供劳务（续）

	2023年	2022年
深圳市赤湾海科产业运营有限公司	11,662,170.22	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	37,169.81	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	9,892.30	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	4,824.43	21,226.42
东方驿站物流科技（天津）有限公司	94,550.69	30,769.81
深圳市海曜锦实业发展有限公司	483,734.70	1,526,984.11
江西新赤湾智慧物联科技有限公司	3,494,026.38	861.22
苏州美赛房地产有限公司	899,383.83	669,183.80
上海深渝实业发展有限公司	9,311,320.75	14,073,930.19
无锡三奚置业有限公司	2,045,800.39	3,024,867.48
扬州中南锦荣运营管理有限公司	849,750.60	867,003.85
江西赤湾东方智慧公路港有限公司	17,114.17	-
赤湾科技（深圳）有限公司	20,000.00	-
上海南山房地产开发有限公司	20,400.18	-
赤湾通信卫星应用技术（深圳）有限公司	38,780.19	-
武汉市沁园饮料有限公司	9,068,624.73	-
安徽赤湾东方物流有限公司	2,318.21	-
北京赤湾东方物流有限公司	4,979.46	-
赤湾东方网络科技（天津）有限公司	4,564.02	-
赤湾东方智慧物联科技（德州）有限公司	2,925.95	-
赤湾东方智慧物联科技（山西）有限公司	2,861.86	-
福建光洋投资发展有限公司	6,770.71	-
福建南山纵横投资发展有限公司	6,498.95	-
高安赤湾东方物流有限公司	10,875.29	-
莱州市赤湾东方物流有限公司	1,805.42	-
上海海湾大厦管理有限公司	9,533.24	-
上海招南实业发展有限公司	12,286,320.75	8,018,868.23
芜湖赤湾东方物联科技有限公司	3,158.60	-
武汉赤湾东方物流有限公司	35,198.34	-
武汉合跃建设发展有限公司	685,395.57	-
新赤湾智慧物联（黄冈）有限公司	2,873.73	-
新疆赤湾东方供应链管理有限公司	1,762.70	-
云泉居置业英山有限公司	50,132.08	-
浙江赤湾东方物流有限公司	3,495.72	-
苏州相茂置业有限公司	5,861,145.87	-
苏州悦贵房地产开发有限公司	1,512,524.07	-
东方驿站物流科技（江西）有限公司	285,777.95	-
合计	78,359,391.21	68,038,797.94

本年度，本集团以市场价或协议价与关联方进行商品和劳务交易。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

十二、关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(2) 关联方租赁

作为承租人

2023年

	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	未纳入租赁负 债计量的可变 租赁付款额	支付的租金	承担的租赁负 债利息支出	增加的使用权 资产
中国南山开发（ 集团）股份有 限公司	办公楼、 场地	36,341,261.66	-	54,801,835.19	7,475,322.85	4,941,014.64
深圳市赤湾海科 产业运营有限 公司	办公楼、 场地	3,682,263.26	-	1,416,776.82	-	-
上海南山房地产 开发有限公司	车辆	130,000.00	-	130,000.00	-	-

2022年

	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	未纳入租赁负 债计量的可变 租赁付款额	支付的租金	承担的租赁负 债利息支出	增加的使用权 资产
中国南山开发（ 集团）股份有 限公司	办公楼、 场地	32,160,167.92	-	43,818,971.61	8,710,556.26	18,687,118.10

十二、关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(3) 关联方担保

接受关联方担保

	担保 金额	担保 起始日	担保 到期日	担保是否 履行完毕
中国南山开发（集团）股份有限公司	301,225,008.95	2021/1/31	2028/1/31	否
中国南山开发（集团）股份有限公司	200,000,000.00	2021/4/2	2028/3/26	否
中国南山开发（集团）股份有限公司	300,000,000.00	2021/3/26	2028/3/26	否
赤晓企业有限公司	493,512,172.22	2022/11/22	2024/7/22	否
中国南山开发（集团）股份有限公司	1,162,358,916.79	2023/4/11	2038/4/11	否

提供关联方担保

	担保 金额	担保 起始日	担保 到期日	担保是否 履行完毕
苏州美赛房地产有限公司	14,400,000.00	2021/9/29	2027/9/29	否
武汉南山华中投资发展有限公司	900,000,000.00	2021/1/22	2027/1/31	否
武汉合跃建设发展有限公司	517,875,000.00	2022/3/21	2028/3/20	否
无锡三翼置业有限公司	51,000,000.00	2022/5/18	2028/5/17	否
苏州悦贵房地产开发有限公司	204,999,236.85	2021/9/28	2027/9/28	否

十二、关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(4) 关联方资金拆借

资金拆入

2023年

	拆借金额	利率	起始日	到期日
中开财务有限公司	60,000,000.00	2.95%	2023/6/7	2024/6/7
中开财务有限公司	70,000,000.00	2.95%	2023/5/24	2024/5/24
中开财务有限公司	100,000,000.00	3.20%	2023/10/25	2026/10/25
中开财务有限公司	420,000,000.00	3.30%	2023/1/12	2026/1/12
中开财务有限公司	50,000,000.00	3.20%	2023/2/14	2026/2/14
中开财务有限公司	300,000,000.00	3.20%	2023/4/26	2026/4/26
中开财务有限公司	200,000,000.00	3.20%	2023/5/9	2026/5/9
中开财务有限公司	400,000,000.00	3.10%	2023/6/28	2026/6/28
中开财务有限公司	381,000,000.00	3.10%	2023/7/31	2026/7/31
中开财务有限公司	110,000,000.00	2.95%	2023/12/8	2026/12/8
中开财务有限公司	65,000,000.00	3.55%	2023/6/13	2028/5/30
中国南山开发（集团）股份有限公司	700,000,000.00	3.50%	2023/7/20	2025/7/14
中国南山开发（集团）股份有限公司	2,000,000,000.00	3.45%	2023/12/1	2024/6/1
中国南山开发（集团）股份有限公司	378,000,000.00	3.30%	2023/6/21	2026/6/21
中国南山开发（集团）股份有限公司	72,000,000.00	3.20%	2023/9/19	2026/9/19
中国南山开发（集团）股份有限公司	1,341,000,000.00	3.45%	2023/10/25	2024/10/25
中国南山开发（集团）股份有限公司	785,000,000.00	3.45%	2023/11/28	2024/2/28
中国南山开发（集团）股份有限公司	10,000,000.00	3.45%	2023/6/30	2026/6/30
南山开发（香港）有限公司	57,000,000.00	3.45%	2023/12/28	2024/12/28
宝新控股有限公司	300,000,000.00	3.00%	2023/4/17	2024/4/17

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

十二、关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(4) 关联方资金拆借（续）

资金拆入（续）

2022年

	拆借金额	利率	起始日	到期日
中开财务有限公司	100,000,000.00	4.20%	2022/04/12	2023/04/12
中开财务有限公司	100,000,000.00	3.40%	2022/09/14	2023/09/14
中开财务有限公司	100,000,000.00	3.00%	2022/06/29	2023/06/29
中开财务有限公司	50,000,000.00	3.00%	2022/05/31	2023/05/31
中开财务有限公司	300,000,000.00	3.30%	2022/04/07	2025/04/07
中开财务有限公司	89,000,000.00	3.45%	2022/05/20	2025/05/20
中开财务有限公司	100,000,000.00	3.35%	2022/06/29	2025/06/29
中开财务有限公司	450,000,000.00	3.35%	2022/07/07	2025/07/07
中开财务有限公司	140,000,000.00	3.95%	2022/07/25	2027/02/25
中开财务有限公司	75,000,000.00	3.85%	2022/10/20	2027/09/23
中国南山开发（集团）股份有限公司	115,000,000.00	3.80%	2022/11/23	2025/11/23
中国南山开发（集团）股份有限公司	140,000,000.00	3.40%	2022/10/27	2024/10/26
中国南山开发（集团）股份有限公司	40,000,000.00	3.60%	2022/08/08	2023/08/07
中国南山开发（集团）股份有限公司	66,000,000.00	4.35%	2022/10/09	2023/10/09
中国南山开发（集团）股份有限公司	120,000,000.00	4.35%	2022/10/30	2023/10/30
中国南山开发（集团）股份有限公司	120,000,000.00	4.35%	2022/12/03	2023/06/03
中国南山开发（集团）股份有限公司	500,000,000.00	3.65%	2022/12/30	2023/03/30
中国南山开发（集团）股份有限公司	500,000,000.00	4.35%	2022/12/24	2023/06/24
中国南山开发（集团）股份有限公司	100,000,000.00	3.70%	2022/03/05	2023/03/05
中国南山开发（集团）股份有限公司	200,000,000.00	4.35%	2022/03/23	2023/03/23
中国南山开发（集团）股份有限公司	160,000,000.00	3.60%	2022/07/12	2023/07/11
中国南山开发（集团）股份有限公司	200,000,000.00	3.60%	2022/08/12	2023/08/11
中国南山开发（集团）股份有限公司	50,000,000.00	3.60%	2022/06/24	2025/06/23
中国南山开发（集团）股份有限公司	100,000,000.00	3.70%	2022/02/05	2023/02/05
中国南山开发（集团）股份有限公司	920,000,000.00	9.00%	2022/04/15	2023/04/15
中国南山开发（集团）股份有限公司	30,000,000.00	3.90%	2022/04/15	2023/04/15
中国南山开发（集团）股份有限公司	635,000,000.00	9.00%	2022/05/25	2023/05/25
中国南山开发（集团）股份有限公司	150,000,000.00	7.00%	2022/09/29	2023/09/29
中国南山开发（集团）股份有限公司	500,000,000.00	9.00%	2022/01/04	2023/01/04
中国南山开发（集团）股份有限公司	100,000,000.00	9.00%	2022/03/14	2023/03/14
中国南山开发（集团）股份有限公司	100,000,000.00	7.00%	2022/07/11	2023/07/10
中国南山开发（集团）股份有限公司	50,000,000.00	7.00%	2022/11/07	2023/11/07
中国南山开发（集团）股份有限公司	35,000,000.00	4.20%	2022/06/16	2023/12/31
深圳市前海宝湾供应链管理有限公司	70,000,000.00	4.35%	2022/1/27	2025/1/27

资金拆出

2022年

	拆借金额	利率	起始日	到期日
上海招南实业发展有限公司	175,363,054.65	4.3%-4.6%	2022/2/22	2024/12/15

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

十二、关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(5) 关联方利息收支

利息收入

	2023年	2022年
苏州相茂置业有限公司	9,435,002.88	27,076,135.08
中开财务有限公司	40,448,084.47	24,770,227.00
苏州悦贵房地产开发有限公司	4,847,397.92	11,492,472.79
上海招南实业发展有限公司	2,287,270.64	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	143,292.84	105,086,924.34
武汉南山华中投资发展有限公司（注）	17,828,457.47	-
	<u>74,989,506.22</u>	<u>218,996,455.39</u>

注：本年度转回以前年度抵消未实现交易损益。

利息支出

	2023年	2022年
中国南山开发（集团）股份有限公司	201,923,992.44	331,658,992.22
中开财务有限公司	183,906,433.38	165,940,741.93
南山开发（香港）有限公司	4,645,611.12	1,984,969.06
深圳市前海宝湾供应链管理有限公司	2,912,539.23	2,869,221.64
宝新控股有限公司	8,442,258.75	4,182,451.03
	<u>401,830,834.92</u>	<u>506,636,375.88</u>

(6) 关键管理人员薪酬

	2023年	2022年
关键管理人员薪酬	<u>5,492,943.28</u>	<u>13,524,000.00</u>

十二、关联方关系及其交易（续）

6. 资金集中管理

本集团内各子公司的银行账户，除各类监管账户、保证金账户等无法归集的留存在外部银行账户可灵活使用的资金，超出账户最低留存限额的，由中开财务有限公司按日进行资金归集。

（1）货币资金

	2023年	2022年
中开财务有限公司	<u>4,150,720,849.52</u>	<u>1,706,813,035.86</u>

本年度，上述存款年利率调整为 0.500%至 4.125%（2022 年度，上述存款年利率为 0.500%至 3.100%）。

（2）应付资金集中管理款

	2023年	2022年
短期借款	130,117,180.58	330,352,850.02
长期借款	3,872,900,000.00	3,056,900,000.00
一年内到期的非流动负债	1,159,523,720.23	426,429,054.62

本年度，上述借款年利率为 2.950%至 4.650%（2022 年度，上述借款年利率为 3.000%至 5.500%）。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

十二、关联方关系及其交易（续）

7. 关联方应收款项余额

(1) 应收账款

	2023年		2022年	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
中国南山开发（集团）股份有限公司	1,535,000.00	23,025.00	1,658,541.35	24,878.12
合肥宝湾国际物流中心有限公司	700,776.89	10,511.65	3,145,038.11	47,175.57
赤晓企业有限公司	10,000.00	150.00	-	-
安徽赤湾东方智慧物联科技有限公司	15,263,697.22	228,955.46	14,792,304.48	221,884.57
深圳市赤湾海科产业运营有限公司	30,210.00	453.15	1,086,514.10	16,297.71
江西赤湾东方物流有限公司	-	-	1,628.96	24.43
深圳市赤湾东方物流有限公司	-	-	78,932.48	1,183.99
蚌埠赤湾东方物流有限公司	-	-	250,377.85	3,755.67
成都南山汽车运动文化发展有限公司	-	-	6,980.00	104.70
赤湾东方智慧物联科技（深圳）有限公司	-	-	5,220.00	78.30
深圳市海曜锦实业发展有限公司	-	-	20,581,066.00	308,715.99
广州宝湾物流有限公司	-	-	434,125.13	-
明江（上海）国际物流有限公司	-	-	367,522.76	-
深圳市赤湾商业发展有限公司	-	-	25,369.75	380.55
江西新赤湾智慧物联科技有限公司	57,476,331.74	862,144.98	88,531,520.26	1,327,972.80
武汉市沁园饮料有限公司	8,586,560.21	-	93,520.10	-
深圳市赤湾房地产开发有限公司	3,572,706.44	-	3,931,948.34	-
东方驿站物流科技（天津）有限公司	2,953.71	44.31	-	-
深圳市海越锦实业发展有限公司	2,395,703.93	35,935.56	-	-
赤湾东方智慧物联科技（天津）有限公司	3,237,120.89	48,556.81	-	-
	<u>92,811,061.03</u>	<u>1,209,776.92</u>	<u>134,990,609.67</u>	<u>1,952,452.40</u>

(2) 预付款项

	2023年		2022年	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
安徽赤湾东方智慧物联科技有限公司	323,747.50	-	331,809.86	-
赤湾东方智慧物联科技（德州）有限公司	328,740.19	-	-	-
赤湾东方智慧物联科技（深圳）有限公司	287,922.89	-	-	-
	<u>940,410.58</u>	<u>-</u>	<u>331,809.86</u>	<u>-</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
财务报表附注（续）
2023年度

人民币元

十二、关联方关系及其交易（续）

7. 关联方应收款项余额（续）

(3) 其他应收款

	2023年	2022年
应收股利		
福建南山纵横投资发展有限公司	<u>87,651,664.06</u>	<u>87,651,664.06</u>

	2023年		2022年	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
武汉合跃建设发展有限公司	2,454,130,902.38	64,828,281.34	2,454,130,902.38	64,828,281.34
宁波万莫置业有限公司	169,570,589.16	169,570.59	345,970,589.16	345,970.59
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
无锡三奚置业有限公司	50,929,045.73	50,929.05	10,129,045.73	10,129.05
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
苏州美赛房地产有限公司	201,641.62	201.64	-	-
武汉崇鸿裕房地产开发有限公司	90,084,000.00	60,090,084.00	98,084,000.00	98,084.00
中国南山开发（集团）股份有限公司	14,389,439.16	-	3,671,450.00	-
深圳市赤湾房地产开发有限公司	113,536.42	113.54	3,442,661.72	3,442.66
武汉市沁园饮料有限公司	-	-	142,093,412.95	-
福建光洋投资发展有限公司	55,080,000.00	55,080.00	55,080,000.00	55,080.00
合肥宝湾国际商业运营管理有限公司	-	-	624,669.00	-
深圳市赤湾海科产业运营有限公司	122,266.94	-	162,924.32	-
大别山毕昇康养（英山）有限公司	1,076,561.31	-	1,076,561.31	-
云泉居置业英山有限公司	335,039.05	-	325,918.21	-
上海南山房地产开发有限公司	253,100.00	-	253,100.00	-
合肥宝湾国际物流有限公司	128.35	-	43,938.73	-
成都南山汽车运动文化发展有限公司	-	-	1,361.58	-
深圳市赤湾商业发展有限公司	80,955.27	-	2,480.00	-
广州宝湾物流有限公司	-	-	12,334.10	-
明江（上海）国际物流有限公司	-	-	22,111.04	-
苏州相茂置业有限公司	3,049,833.94	3,049.83	-	-
苏州悦贵房地产开发有限公司	1,603,275.51	1603.27	-	-
武汉山恒建设发展有限公司	18,595,000.00	20,625.00	-	-
	<u>3,206,416,845.33</u>	<u>125,566,339.79</u>	<u>3,461,928,990.72</u>	<u>65,687,789.17</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

十二、关联方关系及其交易（续）

7. 关联方应收款项余额（续）

(4) 其他流动资产

	2023年	2022年
苏州悦贵房地产开发有限公司	194,291,411.77	147,153,169.96
苏州相茂置业有限公司	166,312,460.28	246,311,357.23
上海招南实业发展有限公司	-	194,518,913.55
	<u>360,603,872.05</u>	<u>587,983,440.74</u>

(5) 其他非流动资产

	2023年	2022年
南通世茂翊信房地产开发有限公司	<u>98,928,302.33</u>	<u>98,928,302.33</u>

8. 关联方应付款项余额

(1) 应付账款

	2023年	2022年
中国南山开发（集团）股份有限公司	1,984,642.98	1,711,433.17
江西赤湾东方物流有限公司	-	1,846,948.12
蚌埠赤湾东方物流有限公司	-	1,239,624.40
深圳赤晓工程建设有限公司	2,997,861.90	2,281,747.71
成都南山汽车运动文化发展有限公司	-	232.40
	<u>4,982,504.88</u>	<u>7,079,985.80</u>

(2) 租赁负债

	2023年	2022年
中国南山开发（集团）股份有限公司	<u>129,951,122.01</u>	<u>172,115,578.07</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

十二、关联方关系及其交易（续）

8. 关联方应付款项余额（续）

(3) 其他应付款

	2023 年	2022 年
应付股利		
中国南山开发（集团）股份有限公司	-	12,704,349.55
	2023 年	2022 年
其他应付款		
深圳市赤湾房地产开发有限公司	1,421,830,605.64	3,591,346,429.14
中国南山开发（集团）股份有限公司	1,692,489.27	10,270,876.72
武汉山恒建设发展有限公司	-	2,030,000.00
苏州宏景置业有限公司	10,199,993.44	10,199,993.44
苏州联鑫置业有限公司	4,197,900.00	9,995,000.00
福建南山纵横投资发展有限公司	4,845,000.00	4,845,000.00
广州宝湾物流有限公司	-	851,606.13
合肥宝湾国际物流中心有限公司	15,558,807.84	14,926,403.52
四川文轩宝湾供应链有限公司	1,380,000.00	1,380,000.00
赤晓企业有限公司	700,824.23	700,824.23
成都南山汽车运动文化发展有限公司	75,862.74	-
深圳市前海宝湾供应链管理有限公司	60,662.00	60,662.00
南山开发（香港）有限公司	35,156.03	34,655.57
深圳市赤湾商业发展有限公司	-	2,440.00
深圳市赤湾东方物流有限公司	87,889.09	33,212.89
上海赤湾东方物流有限公司	-	5,000.00
江西赤湾东方物流有限公司	2,100.00	1,960.00
重庆市赤湾东方物流有限公司	476.00	476.00
苏州卓飞商务咨询有限公司	100,114,866.80	85,114,866.80
苏州美赛房地产有限公司	66,010,120.00	22,010,120.00
上海深渝实业发展有限公司	199,600,000.00	174,650,000.00
苏州造维餐饮文化发展有限公司	-	4,250.00
扬州中南锦荣运营管理有限公司	16,597,560.50	7,200,000.00
上海招南实业发展有限公司	558,600,000.00	-
	<u>2,401,590,313.58</u>	<u>3,935,663,776.44</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

十二、关联方关系及其交易（续）

8. 关联方应付款项余额（续）

(4) 其他流动负债

	2023年	2022年
中国南山开发（集团）股份有限公司	3,660,833,929.18	4,639,585,120.83
宝新控股有限公司	300,000,000.00	-
南山开发（香港）有限公司	57,000,000.00	-
合肥宝湾国际物流中心有限公司	13,830,740.29	-
	<u>4,031,664,669.47</u>	<u>4,639,585,120.83</u>

(5) 一年内到期的非流动负债

	2023年	2022年
中国南山开发（集团）股份有限公司	1,049,632,546.38	114,655,062.03
宝新控股有限公司	-	991,714.00
深圳市前海宝湾供应链管理有限公司	346,791.67	346,791.68
	<u>1,049,979,338.05</u>	<u>115,993,567.71</u>

(6) 其他非流动负债

	2023年	2022年
中国南山开发（集团）股份有限公司	1,272,012,961.39	1,867,924,857.10
宝新控股有限公司	97,015,500.00	97,015,500.00
深圳市前海宝湾供应链管理有限公司	70,000,000.00	70,000,000.00
	<u>1,439,028,461.39</u>	<u>2,034,940,357.10</u>

十三、承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

	2023年	2022年
已签订的正在或准备履行的建安合同	5,721,087,171.31	4,012,660,656.84
已签订的正在或准备履行的土地合同	1,397,465,506.13	127,639,308.95
构建长期资产承诺	15,850,000.00	28,530,000.00
	<u>7,134,402,677.44</u>	<u>4,168,829,965.79</u>

2. 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2023年12月31日，本集团承担阶段性担保额为人民币55.54亿元。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。

十四、资产负债表日后事项

截至本财务报表批准日，本集团无须作披露的重要的资产负债表日后事项。

十五、其他重要事项

1. 分部报告

经营分部

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

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

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

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

十五、其他重要事项（续）

1. 分部报告（续）

经营分部（续）

2023年

	房地产业务	仓储物流业务	产城综合开发业务	制造业业务	其他业务	调整和抵消	合并
分部交易收入	7,543,327,861.04	1,835,995,987.77	1,054,738,420.93	1,506,962,315.70	228,682,826.04	(112,318,191.70)	12,057,389,219.78
营业利润	513,644,883.13	288,028,897.65	34,605,257.18	32,859,027.30	(212,354,777.77)	(13,415,053.39)	643,368,234.10
资产减值损失	534,849,380.92	-	-	-	-	7,769,984.44	542,619,365.36
信用减值损失	60,454,306.21	(485,066.96)	(6,897,915.25)	(3,004,548.46)	329,514.99	-	50,396,290.53
折旧费和摊销费	108,480,606.53	627,435,562.63	57,819,609.08	138,832,729.94	50,294,527.73	(11,194,034.57)	971,669,001.34
利润总额	557,177,258.09	288,402,586.25	35,612,478.42	35,819,592.16	(214,083,242.96)	(13,415,053.39)	689,513,618.57
所得税费用	261,828,771.62	(196,206,748.99)	38,123,970.83	(14,735,711.07)	10,782,386.74	125,908.33	99,918,577.46
资产总额	42,326,850,053.02	23,561,042,105.60	5,625,651,793.24	3,591,563,720.42	20,761,359,547.00	(23,058,366,824.73)	72,808,100,394.55
负债总额	29,145,008,402.90	15,316,811,905.70	5,204,198,728.43	2,127,946,377.21	14,470,273,866.87	(11,182,508,115.20)	55,081,731,165.91
其他披露：							
对联营和合营企业的投资							
收益	585,717,367.95	49,284,093.61	(5,255,312.26)	30,467,699.93	38,563,365.81	16,569,277.79	715,346,492.83
联营企业和合营企业的长期股权投资	3,277,819,734.91	175,882,336.64	196,287,130.72	630,678,407.03	504,753,183.75	(260,042,825.69)	4,525,377,967.36

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

十五、其他重要事项（续）

1. 分部报告（续）

经营分部（续）

2022年

	房地产业务	仓储物流业务	产城综合开发业务	制造业业务	其他业务	调整和抵消	合并
分部交易收入	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	-	-	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	-	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	275,607,933.93	74,861,700.27	33,122,783.58	(15,560,220.26)	6,901,083.14	-	374,933,280.66
资产总额	42,683,941,893.66	21,169,326,567.45	7,902,960,357.21	3,890,660,041.83	20,554,331,240.21	(26,859,485,293.92)	69,341,734,806.44
负债总额	29,795,055,971.97	12,680,380,154.59	7,490,601,394.74	2,029,460,516.55	13,560,564,983.94	(14,440,908,798.23)	51,115,154,223.56
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

十五、其他重要事项（续）

1. 分部报告（续）

其他信息

产品和劳务信息

对外交易收入

	2023年	2022年
房地产业务收入	7,530,296,744.37	7,618,420,926.22
仓储物流业务收入	1,820,833,847.58	1,622,810,036.56
产城综合开发业务收入	1,045,654,672.73	777,555,589.96
制造业业务收入	1,506,962,315.70	1,987,470,115.71
其他业务收入	153,641,639.40	144,156,123.07
合计	<u>12,057,389,219.78</u>	<u>12,150,412,791.52</u>

地理信息

对外交易收入

	2023年	2022年
中国大陆	11,750,612,106.60	11,601,143,195.76
其他国家或地区	306,777,113.18	549,269,595.76
合计	<u>12,057,389,219.78</u>	<u>12,150,412,791.52</u>

对外交易收入归属于客户所处区域。

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。

十五、其他重要事项（续）

1. 分部报告（续）

其他信息（续）

主要客户信息

本集团的客户较为分散，不存在单个与本集团交易额超过10%的客户。

2. 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	2023年	2022年
永续债	-	700,000,000.00

2022年7月，本公司之子公司宝湾物流发行2022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。2023年7月，永续债已到期赎回。

永续债归属于其他权益持有者的具体信息如下：

项目	2023年	2022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	700,000,000.00
本年赎回	(700,000,000.00)	-
净利润及综合收益总额	37,100,000.00	37,100,000.00
本年已付利息	(37,100,000.00)	(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

十六、公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

应收账款的账龄分析如下：

	2023年	2022年
1年以内	5,309,599.10	7,855,316.33
1年至2年	-	1,787,318.49
2年至3年	1,505,587.16	2,033,890.72
3年以上	38,918,371.29	41,554,007.24
	<u>45,733,557.55</u>	<u>53,230,532.78</u>
减：应收账款坏账准备	<u>37,552,576.89</u>	<u>38,919,455.00</u>
合计	<u>8,180,980.66</u>	<u>14,311,077.78</u>

2023年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
集团内关联方组合	5,186,499.59	11.34	-	-	5,186,499.59
第三方组合	<u>40,547,057.96</u>	<u>88.66</u>	<u>37,552,576.89</u>	<u>92.61</u>	<u>2,994,481.07</u>
合计	<u>45,733,557.55</u>	<u>100.00</u>	<u>37,552,576.89</u>		<u>8,180,980.66</u>

2022年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
集团内关联方组合	3,763,429.40	7.07	-	-	3,763,429.40
第三方组合	<u>49,467,103.38</u>	<u>92.93</u>	<u>38,919,455.00</u>	<u>78.68</u>	<u>10,547,648.38</u>
合计	<u>53,230,532.78</u>	<u>100.00</u>	<u>38,919,455.00</u>		<u>14,311,077.78</u>

注：集团内关联方组合为应收集团内部关联方往来款项，计提金额均为零。

十六、公司财务报表主要项目注释（续）

1. 应收账款（续）

于2023年12月31日，第三方组合计提坏账准备中的应收账款情况如下：

	账面余额	减值准备	计提比例（%）
1年以内	123,099.51	87.26	0.07
2年至3年	1,505,587.16	164,534.49	10.93
3年以上	38,918,371.29	37,387,955.14	96.07
合计	<u>40,547,057.96</u>	<u>37,552,576.89</u>	

应收账款坏账准备的变动如下：

	年初余额	本年计提	本年转回	年末余额
2023年	<u>38,919,455.00</u>	<u>2,098,985.93</u>	<u>(3,465,864.04)</u>	<u>37,552,576.89</u>

于2023年12月31日，应收账款金额前五名如下：

	应收账款 年末余额	占应收账款年 末余额合计数的 比例（%）	应收账款坏账 准备减值准备 年末余额
第一名	3,572,706.44	7.81	-
第二名	3,234,119.98	7.07	3,234,119.98
第三名	2,574,831.38	5.63	2,574,831.38
第四名	1,290,591.55	2.82	868,196.31
第五名	<u>1,143,857.15</u>	<u>2.50</u>	-
合计	<u>11,816,106.50</u>	<u>25.83</u>	<u>6,677,147.67</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

十六、公司财务报表主要项目注释（续）

2. 其他应收款

	2023年	2022年
应收股利	433,597,776.17	535,606,282.50
其他应收款	<u>7,275,107,437.47</u>	<u>6,895,857,444.69</u>
合计	<u><u>7,708,705,213.64</u></u>	<u><u>7,431,463,727.19</u></u>

应收股利

	2023年	2022年
深圳市南山房地产开发有限公司	400,000,000.00	500,000,000.00
深圳赤湾石油基地后勤服务有限公司	33,597,776.17	22,393,966.30
深圳市海鹏锦投资发展有限公司	<u>-</u>	<u>13,212,316.20</u>
合计	<u><u>433,597,776.17</u></u>	<u><u>535,606,282.50</u></u>

于2023年12月31日，重要的账龄超过1年的应收股利如下：

	年末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其依据
深圳市南山房地产开发有限公司	100,000,000.00	2-3年	其他投资机会占用资金	集团内子公司，盈利状况良好

十六、公司财务报表主要项目注释（续）

2. 其他应收款（续）

其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2023年	2022年
1年以内	4,683,322,478.31	4,106,347,841.37
1年至2年	821,935,499.72	2,313,277,805.16
2年至3年	1,312,707,791.16	171,850,399.85
3年以上	457,142,999.09	304,382,650.93
	<u>7,275,108,768.28</u>	<u>6,895,858,697.31</u>
减：其他应收款坏账准备	1,330.81	1,252.62
合计	<u>7,275,107,437.47</u>	<u>6,895,857,444.69</u>

其他应收款账面余额按性质分类如下：

	2023年	2022年
关联方往来款	7,273,564,760.49	6,629,606,873.64
押金及保证金	239,618.44	11,953,662.44
往来款	1,278,538.35	254,273,161.23
备用金	25,851.00	5,000.00
其他	-	20,000.00
	<u>7,275,108,768.28</u>	<u>6,895,858,697.31</u>
减：其他应收款坏账准备	1,330.81	1,252.62
合计	<u>7,275,107,437.47</u>	<u>6,895,857,444.69</u>

十六、公司财务报表主要项目注释（续）

2. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

2023年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
集团内关联方组合	7,273,564,760.49	99.98	-	-	7,273,564,760.49
第三方组合	1,544,007.79	0.02	1,330.81	0.09	1,542,676.98
合计	<u>7,275,108,768.28</u>	<u>100.00</u>	<u>1,330.81</u>		<u>7,275,107,437.47</u>

2022年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
集团内关联方组合	6,629,606,873.64	96.14	-	-	6,629,606,873.64
第三方组合	266,251,823.67	3.86	1,252.62	0.0005	266,250,571.05
合计	<u>6,895,858,697.31</u>	<u>100.00</u>	<u>1,252.62</u>		<u>6,895,857,444.69</u>

注：集团内关联方组合为其他应收集团内部关联方往来款项，计提金额均为零。

于2023年12月31日，组合计提坏账准备的其他应收款情况如下：

	账面余额	减值准备	计提比例 (%)
无显著信用风险组合	<u>1,544,007.79</u>	<u>1,330.81</u>	0.09

十六、公司财务报表主要项目注释（续）

2. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

其他应收款按照未来12个月预期信用损失计提的坏账准备的变动如下：

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失
年初余额	1,252.62
本年计提	444.73
本年转回	<u>(366.54)</u>
年末余额	<u>1,330.81</u>

其他应收款坏账准备的变动如下：

	年初余额	本年计提	本年转回	年末余额
2023年	<u>1,252.62</u>	<u>444.73</u>	<u>(366.54)</u>	<u>1,330.81</u>

于2023年12月31日，其他应收款金额前五名如下：

	年末余额	占其他应收款 余额合计数的 比例（%）	性质	账龄	坏账准备 年末余额
第一名	1,541,000,000.00	21.18	关联方往来款	1年以内	-
第二名	1,078,340,000.00	14.82	关联方往来款	0-3年	-
第三名	924,000,000.00	12.70	关联方往来款	2-3年	-
第四名	640,120,000.00	8.80	关联方往来款	0-2年	-
第五名	582,100,000.00	8.00	关联方往来款	0-2年	-
	<u>4,765,560,000.00</u>	<u>65.50</u>			

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

十六、公司财务报表主要项目注释（续）

3. 长期股权投资

	年初余额	本年变动					年末余额	年末减值准备
		追加投资	股份支付	权益法下投资损益	宣告现金股利	处置		
子公司投资								
深圳市绿建实业发展有限公司	1,503,646,284.93	-	-	-	-	-	1,503,646,284.93	-
深圳市南山房地产开发有限公司	4,698,000,691.57	-	(2,364,893.70)	-	-	-	4,695,635,797.87	-
上海新南山房地产开发有限公司	474,930,235.97	-	-	-	-	-	474,930,235.97	152,509,382.97
宝湾产城发展（深圳）有限公司	202,389,085.16	-	(998,318.62)	-	-	-	201,390,766.54	-
宝湾物流控股有限公司	2,535,554,895.88	-	(1,171,418.31)	-	-	-	2,534,383,477.57	-
深圳宝湾国际物流有限公司	41,273,772.13	-	-	-	-	-	41,273,772.13	-
雅致国际（香港）有限公司	1.00	-	-	-	-	-	1.00	-
宝湾资本管理有限公司	65,669,774.68	-	(556,485.57)	-	-	-	65,113,289.11	-
深圳市海鹏锦投资发展有限公司	131,843,937.99	-	-	-	-	-	131,843,937.99	-
深圳赤湾石油基地后勤服务有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
成都市南控智汇科技产业发展有限公司	270,395,499.32	-	(74,197.98)	-	-	-	270,321,301.34	-
深圳市海城锦实业发展有限公司	1,856,095,277.71	-	-	-	-	-	1,856,095,277.71	-
深圳市南控智汇产业服务有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
联营企业								
中开财务有限公司（注1）	394,189,817.93	72,000,000.00	-	38,563,365.81	-	-	504,753,183.74	-
合计	12,213,989,274.27	72,000,000.00	(5,165,314.18)	38,563,365.81	-	-	12,319,387,325.90	152,509,382.97

注1：本年度，本公司对中开财务有限公司追加投资人民币72,000,000.00元；

十六、公司财务报表主要项目注释（续）

3. 长期股权投资（续）

长期股权投资减值准备的情况：

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
上海新南山房地产开发 有限公司	152,509,382.97	-	-	152,509,382.97

4. 营业收入及成本

	2023年		2022年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	39,557,409.13	19,496,089.23	37,948,087.61	25,100,127.52
其他业务	27,281,236.87	8,587,307.19	15,849,356.03	3,002,373.52
	66,838,646.00	28,083,396.42	53,797,443.64	28,102,501.04

5. 投资收益

	2023年	2022年
成本法核算的长期股权投资收益	32,966,451.72	335,606,282.51
权益法核算的长期股权投资收益	38,563,365.81	40,884,740.31
	71,529,817.53	376,491,022.82

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
补充资料
2023年度

人民币元

1. 非经常性损益明细表

	金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	7,760,440.40
计入当期损益的政府补助（与正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对损益产生持续影响的政府补助除外）	44,792,307.11
除同正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	69,176.94
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	4,441,342.62
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	47,220,250.33
所得税影响额	(22,300,329.61)
少数股东权益影响额（税后）	(10,456,063.51)
合计	<u>71,527,124.28</u>

本集团对非经常性损益项目的确认按照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》（证监会公告[2023]65号）的规定执行。对于根据非经常性损益定义界定的非经常性损益项目，以及将其列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目如下：

	涉及金额	原因
代扣代缴个税手续费收入	628,242.21	符合国家政策规定、持续发生 基于房地产行业特点和业务模式
债权投资在持有期间取得的利息收入	48,639,932.56	

2. 净资产收益率和每股收益

	加权平均净资产 收益率（%）	每股收益（注1）	
		基本	稀释
归属于公司普通股股东的净利润	1.43%	0.05	0.05
扣除非经常性损益后归属于公司 普通股股东的净利润	0.74%	0.03	0.03

本集团无稀释性潜在普通股。