

# 深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

## 2024 年半年度报告



2024 年 8 月

## 第一节 重要提示、目录和释义

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

公司负责人杨国林、主管会计工作负责人兰健锋及会计机构负责人(会计主管人员)胡永涛声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本次半年报的董事会会议。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	6
第三节 管理层讨论与分析.....	9
第四节 公司治理.....	29
第五节 环境和社会责任.....	31
第六节 重要事项.....	32
第七节 股份变动及股东情况.....	47
第八节 优先股相关情况.....	52
第九节 债券相关情况.....	53
第十节 财务报告.....	55

## 备查文件目录

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

## 释义

释义项	指	释义内容
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
本公司、公司、南山控股	指	深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
本集团	指	深圳市新南山控股（集团）股份有限公司及其附属子公司
中国南山集团、控股股东	指	中国南山开发（集团）股份有限公司
宝湾物流	指	宝湾物流控股有限公司
元	指	人民币元

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司简介

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

### 二、联系人和联系方式

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

### 三、其他情况

#### 1、公司联系方式

公司注册地址、公司办公地址及其邮政编码、公司网址、电子信箱等在报告期是否变化

适用 不适用

公司注册地址、公司办公地址及其邮政编码、公司网址、电子信箱等在报告期无变化，具体可参见 2023 年年报。

#### 2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用 不适用

公司披露半年度报告的证券交易所网站和媒体名称及网址，公司半年度报告备置地在报告期无变化，具体可参见 2023 年年报。

#### 3、其他有关资料

其他有关资料在报告期是否变更情况

适用 不适用

#### 四、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	2,722,845,331.62	7,901,863,781.28	-65.54%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-118,194,403.73	25,486,325.05	-563.76%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-132,650,526.71	-19,788,048.00	-570.36%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-1,321,394,389.77	2,781,762,093.67	-147.50%
基本每股收益（元/股）	-0.0436	0.0094	-563.83%
稀释每股收益（元/股）	-0.0436	0.0094	-563.83%
加权平均净资产收益率	-1.16%	0.25%	-1.41%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	70,685,695,287.07	72,808,100,394.55	-2.92%
归属于上市公司股东的净资产（元）	10,140,776,057.14	10,268,648,450.17	-1.25%

#### 五、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

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

#### 六、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-64,671.11	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	17,947,921.27	主要系政府补助、产业扶持基金等
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	3,941,476.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,019,815.77	
减：所得税影响额	5,633,264.92	
少数股东权益影响额（税后）	3,755,154.03	
合计	14,456,122.98	

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

适用 不适用

项目	涉及金额（元）	原因
个税手续费	579,599.95	符合国家政策规定、持续发生
债权投资在持有期间取得的利息收入	8,202,635.12	基于房地产行业特点和业务模式

## 第三节 管理层讨论与分析

### 一、报告期内公司从事的主要业务

#### （一）主要业务及模式

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

#### 1、仓储物流

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

报告期内，宝湾物流继续在规模、品牌、核心竞争力等方面保持行业领先地位，并积极开展资产证券化工作，物流基础设施公募 REITs 项目已于 2024 年 5 月 11 日正式获得中国证监会准予注册的批复，并在深交所注册生效；此外，积极探索供应链服务、冷链和屋顶光伏等延伸业务，目前已有上海宝山宝湾、余姚宝湾、苏州太仓宝湾和天津滨港宝湾 4 个屋顶光伏项目实现并网，为公司长远发展积蓄力量。宝湾物流持续围绕核心区域布局优质项目，截至 2024 年 6 月底，在全国范围内拥有或管理 83 个智慧物流园区，运营、管理和规划在建（含待建项目）仓储面积约 940 万平方米，物流网络不断完善，规模效应日益提升。

#### 2、房地产开发

公司房地产开发业务坚持“质量、效益、规模”均衡发展的策略，坚持“区域深耕、布局重点城市”的发展战略，面对行业竞争新格局，稳中求进，以自主开发为主，稳步推进合作开发模式，积极探索“住宅+”转型业务发展方向；同时，依托开发业务的基础能力，在风险可控的前提下，适度培育资产管理能力，推动业务转型和高质量增长。

报告期内，公司在区域聚焦的基础上，联合地方优秀企业通过招拍挂方式成功进驻北京，优化全国布局。截至 2024 年 6 月 30 日，公司房地产开发业务已先后进入 16 个城市，累计开发项目（含待建及表外合作项目）69 个，在售项目 40 个；累计可运营项目（含筹备）20 个，其中在运营（含代管）项目 6 个；同时，依托自身专业能力，对外轻资产运营输出项目 3 个，实现安全、稳定、有质量的增长。

#### 3、产城综合开发

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

报告期内，公司积极关注长三角、粤港澳大湾区、华中和西南核心城市的优质项目机会，通过招拍挂方式，新增获取西安沣西项目；同时稳步推进上海、南京、合肥、重庆、成都、武汉等城市的已布局项目，重点围绕投资拓展、产品设计、招商运营等方面，加强标准化、体系化建设，并通过数字化系统赋能园区运营管理，提升园区运营服务水平，与各地政府、研究机构、行业协会、产业链龙头企业和金融机构等建立友好合作关系，资源整合导入能力持续提升。

#### 4、其他

公司还涉及新能源、制造业及石油后勤服务等业务。其中，公司为以新能源电站开发、投资、建设、运营为主业的港股上市公司中国核能科技（HK.00611）第一大股东；制造业包含集成房屋业务、船舶舾装业务和海洋工程装备业务，其中以海洋石油平台的设计和建造为主业的深圳胜宝旺工程有限公司是国家高新技术企业及国家级专精特新“小巨人”企业；石油后勤服务业务主要是为中国南海东部石油的勘探、开发及生产活动提供物流后勤服务。

#### （二）行业情况分析

## 1、仓储物流业务

2024年上半年，国内经济延续回升向好态势，物流需求稳步扩张。根据国家统计局等相关部门发布的数据显示，上半年，全国社会物流总额约为167.4万亿元，按可比价格计算，同比增长5.8%，物流业总收入达6.3万亿元，同比增长3.7%。与物流行业发展紧密相关的消费市场是国民经济恢复向好的重要拉动力之一，上半年社会消费品零售总额为235,969亿元，同比增长3.7%；其中，实物商品网上零售额59,596亿元，同比增长8.8%。快递市场持续快速发展，上半年快递业务量已超800亿件，同比增长约23%，再创新高，带动快递业务收入累计完成6,530亿元，同比增长15.1%。

从高标仓供需看，据世邦魏理仕等机构的报告显示，2024年国内主要高标仓净吸纳量预计将达到750万平方米，同比小幅增长。但由于供应惯性短期内难以打破，上半年全国31个主要城市高标仓新增供应量预计已达640万平方米，行业的供需拐点仍未出现，叠加跨境电商、新能源、高端制造等新兴增长点辐射范围有限，行业整体出租率继续承压，租金水平也在运营商采取“以价换量”策略的背景下有所下行。从物流仓储用地供应情况看，根据物联云仓统计数据显示，报告期内，全国41座主要物流节点城市一手仓储用地成交量为1.16万亩，环比下降约25%。在新增物流仓储用地供应量持续减少的情况下，未来市场供需失衡压力有望缓解，部分供需较优区域将率先迎来出租率和租金水平的提升。

从未来发展趋势看，一方面，二十届三中全会明确提出要“完善流通体制，加快发展物联网，健全一体衔接的流通规则和标准，降低全社会物流成本”，多个核心城市也陆续发布物流专项规划，强调打造现代化物流基地、提升土地利用效率，为物流行业高质量发展指明方向；另一方面，随着我国传统制造业向高端化升级，其对仓储环境、管理水平也提出更高要求，仓储物流行业将由“简单增量开发”转入“提质优化结构”阶段，市场份额有望进一步向产品和管理能力更强的头部企业集中。

此外，自2021年6月首批公募REITs上市以来，公募REITs市场逐步扩容提质，目前已上市的4只仓储物流REITs分别为中金普洛斯REIT、红土创新盐田港REIT、嘉实京东仓储REIT和华夏深国际仓储REIT。其中前三只REITs的底层资产上半年期末整体出租率分别为85.64%、92.09%和100%，经营稳定性仍优于其他产权类公募REITs，物流资产的价值凸显。与此同时，还有3只底层资产为仓储物流园区的公募REITs产品处于已申报未上市阶段，公司计划发行的华泰宝湾物流REIT项目已于2024年5月11日正式获得中国证监会准予注册的批复，上市工作稳步推进中。

## 2、房地产开发业务

2024年年初以来，房地产市场延续筑底调整态势，复苏动能依旧不足。在此背景下，4月30日政治局会议提出“统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施”，政策侧重点转向“去库存”。5月17日央行、国家金融监督管理总局明确提出首套住房商业性个人住房贷款最低首付比例调整为不低于15%，取消全国层面首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率下限，各城市在此基础上因城施策，居民信贷政策进一步松绑。地方层面，据克尔瑞不完全统计，上半年全国222省市共发布了341次宽松政策，购房限制性政策持续松绑，财税端购房激励政策批量发布，房地产政策环境进一步宽松。

在销售市场方面，报告期内，新房销售表现较弱。据中指研究院统计，上半年重点100城新建商品住宅月均成交面积约2,000万平方米，同比下降约四成。分阶段看，一季度新建商品住宅成交面积延续低位，4月环比大幅回落后，5月随着中央到地方利好政策的落地，市场情绪有所回升，对短期楼市有所提振，同时由于去年同期高基数效应减弱，6月重点100城新建商品住宅成交面积环比增长约10%，同比降幅收窄至20%，一线城市的表现尤为突出，北京、上海、广州和深圳6月份新建商品住宅成交面积环比分别提高21%、66%、48%和38%，均创年内单月新高，其中广州和深圳成交量已超去年同期。从产品特征来看，改善型产品成为新房市场的重要支撑，与2023年同期相比，30个代表城市中，21个城市144平方米以上产品成交占比有所提升，房企也聚焦改善型置业需求，不断探索产品升级迭代路径，以持续建立市场竞争力和行业影响力。

在土地市场方面，受楼市回暖不及预期、企业资金持续承压等因素影响，谨慎和聚焦仍是房企布局的主旋律，同时4月末自然资源部提出“合理控制新增商品住宅用地供应”后，政府推地节奏放缓。2024年上半年，全国300城住宅用地成交及推出规划建筑面积同比分别下降38.1%和45.6%，创2010年以来新低，各能级城市土地成交量同比均下跌。价格方面，受京沪成交比重上升的影响，一线成交均价微涨5%，二线和三四线成交均价分别下降26%和18%；成交金额前三的北京、上海和杭州的土地总成交金额占全国土地总成交金额的25%，土地投资进一步向高能级城市集中，核心优质地块竞争加剧。从拿地主体来看，上半年央国企、地方平台、民企拿地金额占比分别为48%、29%和22%，央国企依然是拿地主力，也是核心优质、高价地块的主要竞得人，整体格局并未发生转变。

### 3、产城综合开发

从需求端看，上半年，全国规上工业企业利润同比增长3.5%，总体上延续年初以来的恢复态势。三到六月全国规上工业企业利润同比增速分别为-3.5%、4%、0.7%和3.6%，增速的稳定性和可持续性有待观察，相应的企业扩张扩产信心仍需提振，对园区空间载体的需求依然偏弱。但随着制造业高端化、智能化的深入推进，2024年上半年，高技术制造业投资同比增长10.1%；其中，航空、航天器及设备制造业、计算机及办公设备制造业、电子及通信设备制造业投资增速分别为38.3%、12.1%和9.9%，为产业园区发展注入重要动力。

从供给端看，根据国家统计局发布的数据显示，上半年全国厂房及建筑物竣工面积为39,633万平方米，同比增长8.5%，自2021年以来继续保持增长；新增供应的不断入市使得产业园区开发商短期内招商去化压力较大，适时适度的“以价换量”已是产业园区开发商的通用策略。在市场大环境遇冷背景下，产业园区开发商产品设计、成本控制和运营服务能力的重要性凸显，项目拓展也更趋谨慎，2024年上半年全国工业用地成交面积约为4.4亿平方米，同比下降24.3%。随着工业用地成交的回落，未来将逐步进入存量消化阶段，利好产业园区长期的发展。

此外，截至目前已有9只产业园区公募REITs上市。2024年二季度，除和达高科REIT外，其余8只产业园区公募REITs的租赁收入环比均有所上升，整体业绩有所改善。同时，在政策支持下，目前共有7只产业园区公募REITs处于已申报未上市阶段，产业园区公募REITs的常态化推进将有效助力产业园区运营商盘活存量资产，提升业务发展质量。

除上述公司各主营业务所处行业外，在新能源行业方面，二十届三中全会审议通过的《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》进一步明确将深化能源管理体制改革，健全绿色低碳发展机制，加快规划建设新型能源体系，为新能源行业的发展指明方向。2024年上半年，我国光伏、风电累计装机容量同比分别增长51.6%、19.9%，行业整体发展动能强劲，公司将积极响应国家政策号召，进一步扩大园区屋顶分布式光伏业务布局，持续加强对光伏、风电、储能等领域的研究，积极探索构建碳资产管理能力，打通零碳园区建设路径。

#### （三）报告期内经营情况

2024年上半年，受地缘冲突升温、通胀压力缓解速度不及预期等多重因素叠加影响，全球经济复苏前景依然存在较大不确定性。我国一系列扩内需、促消费、稳增长政策持续发力，新质生产力加速培育，为经济趋稳向好形成有力支撑，上半年GDP实现5.0%的较高增速，在全球经济体中依然表现较好。但分季度看，二季度GDP同比增长4.7%，增速较一季度放缓0.6个百分点，有效需求不足现象突出，经济回升向好基础仍需巩固，企业经营面临较大压力。在此背景下，公司牢牢把握高质量发展主题，围绕年度经营目标，强化系统思维和精细化管理水平，统筹兼顾发展与安全，推动各项工作有效落地。具体情况如下：

#### 1、仓储物流业务

2024年上半年，宝湾物流实现营业收入94,844万元，同比增长7.52%，实现经营净现金流56,375万元，同比增长6.80%，主要原因是原有园区稳定运营，新投运园区运营情况良好，同时明江（上海）国际物流有限公司、广州宝湾物流有限公司回表，租金收入稳步提升。

#### （1）主要园区运营情况

报告期内，宝湾物流仓库平均使用率为87%，在市场平均出租率下降情况下稳定在85%以上，底层资产的运营管理能力进一步彰显。主要园区情况如下：

序号	园区	2024年上半年仓库使用率（%）	2023年上半年仓库使用率（%）	增减变动（%）
1	上海宝山宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
2	上海松江宝湾	85.73%	94.43%	-8.70%
3	上海快仓宝湾	51.30%	-	-
4	南京滨江项目	84.59%	93.40%	-8.81%
5	南京空港宝湾	99.24%	89.27%	9.97%
6	南京高新宝湾	60.15%	38.44%	21.71%
7	苏州吴江宝湾	62.17%	100.00%	-37.83%
8	苏州太仓宝湾	44.64%	-	-
9	无锡空港宝湾	99.17%	100.00%	-0.83%
10	无锡江阴宝湾	65.04%	99.56%	-34.52%

序号	园区	2024 年上半年仓库使用率（%）	2023 年上半年仓库使用率（%）	增减变动（%）
11	无锡惠山宝湾	100.00%	97.43%	2.57%
12	南通锡通宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
13	南通港闸宝湾	91.29%	100.00%	-8.71%
14	镇江新区宝湾	75.14%	94.53%	-19.39%
15	淮安经开宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
16	昆山花桥宝湾	80.38%	99.01%	-18.63%
17	杭州北宝湾	97.45%	100.00%	-2.55%
18	杭州大江东宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
19	杭州钱塘宝湾	89.93%	70.67%	19.26%
20	宁波镇海宝湾	100.00%	78.50%	21.50%
21	宁波空港宝湾	97.17%	82.91%	14.26%
22	宁波余姚宝湾	78.28%	78.34%	-0.06%
23	绍兴上虞宝湾	78.14%	100.00%	-21.86%
24	嘉兴嘉善宝湾	77.18%	100.00%	-22.82%
25	嘉兴三期宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
26	嘉兴宝湾	99.53%	96.91%	2.62%
27	嘉兴乍浦项目	92.54%	97.70%	-5.16%
28	浙江义乌宝湾	75.30%	-	-
29	合肥肥东宝湾	99.41%	97.04%	2.37%
30	合肥新站宝湾	89.81%	99.31%	-9.50%
31	青岛胶州宝湾	90.86%	93.75%	-2.89%
32	北京空港宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
33	天津塘沽宝湾	98.55%	99.63%	-1.08%
34	天津滨港宝湾	84.05%	96.25%	-12.20%
35	天津津南宝湾	87.74%	88.15%	-0.41%
36	廊坊经开宝湾	90.06%	95.31%	-5.25%
37	广州时代宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
38	广州黄埔宝湾	98.77%	100.00%	-1.23%
39	广州番禺宝湾	100.00%	68.60%	31.40%
40	佛山南海宝湾	95.46%	100.00%	-4.54%
41	佛山三水宝湾（厂房）	100.00%	100.00%	0.00%
42	佛山三水宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
43	惠州仲恺宝湾	99.86%	-	-
44	江门鹤山宝湾	100.00%	-	-
45	漳州角美宝湾	58.23%	56.36%	1.87%
46	武汉东西湖宝湾	79.55%	61.09%	18.46%
47	武汉汉南宝湾	40.64%	68.45%	-27.81%
48	武汉青山宝湾	36.62%	31.39%	5.23%
49	鄂州葛店宝湾	94.21%	79.46%	14.75%
50	长沙雨花宝湾	69.03%	91.92%	-22.89%
51	长沙望城宝湾	96.50%	83.71%	12.79%
52	郑州经开宝湾	91.02%	91.18%	-0.16%
53	重庆西彭宝湾	99.25%	96.54%	2.71%

序号	园区	2024 年上半年仓库使用率（%）	2023 年上半年仓库使用率（%）	增减变动（%）
54	重庆空港宝湾	69.80%	94.97%	-25.17%
55	重庆珞璜宝湾	90.03%	67.60%	22.43%
56	成都蓉欧宝湾	100.00%	99.32%	0.68%
57	成都龙泉宝湾	99.92%	100.00%	-0.08%
58	成都新都宝湾	98.82%	95.63%	3.19%
59	青白江东宝湾	99.42%	99.95%	-0.53%
60	成都青白江宝湾	85.45%	69.43%	16.02%
61	西安临潼宝湾	85.00%	100.00%	-15.00%
62	西安空港宝湾	92.33%	97.96%	-5.63%
63	西安高陵宝湾-乾龙	93.11%	85.08%	8.03%
64	西安高陵宝湾-世冠	95.55%	77.28%	18.27%
65	昆明临空项目	93.51%	90.53%	2.98%
66	昆明空港宝湾	94.47%	84.37%	10.10%
67	贵阳空港宝湾	87.34%	88.21%	-0.87%

注：1、仓库使用率为年度加权平均使用率；2、杭州钱塘宝湾原名为杭州速能项目；3、广州时代宝湾、广州番禺宝湾为管理输出项目；4、宝湾物流作为资产管理人，为武汉东西湖宝湾、南京滨江项目、嘉兴乍浦项目及昆明临空项目提供运营管理服务。

#### （2）项目拓展情况

宝湾物流根据发展战略规划，积极深耕长三角、粤港澳大湾区及重要物流节点城市。2024年上半年，围绕“投资聚焦、优中选优”的发展策略，深入研判各类项目资源，同时探索多维度的管理输出机会，并与产业合作伙伴积极互动，强化公司产业资源储备。

#### （3）项目工程进展情况

2024年上半年，宝湾物流进一步提升管理的精细化水平，各项目安全、质量、成本和进度管控目标均有效落地。报告期内，新增开工面积约2.6万平方米，新增竣工面积约57.5万平方米，在建项目均按工程建设计划高品质有序推进中。

## 2、房地产开发业务

2024年以来，房地产政策主基调延续宽松，市场出现一些积极信号，但是整体下行压力不减，复苏动能仍显不足。面对充满不确定性的经营环境，公司房地产开发业务持续提高管理的精细化水平，深入推进改革创新，稳步推进各项工作，在资源获取、项目运营等方面均取得一定成效。

#### （1）项目拓展情况

根据公司战略，项目拓展以风险防控为第一要务，聚焦核心区域，盯紧市场变化，重点跟进具有一定安全垫、市场较有保障的项目投资机会。2024年上半年，通过招拍挂联合竞买方式取得北京顺义一宗土地，占地面积5万平方米，总规划计容建筑面积7.7万平方米，实现首都经济圈的重要布局。

#### （2）项目销售情况

房地产开发业务密切关注市场形势，狠抓销售关键节点，提前谋划，精准施策推动项目销售去化。受项目去化节点铺排影响，2024上半年，累计实现全口径销售金额28.6亿元，同比下降71.2%，权益销售金额16.8亿元，同比下降74.4%，合并报表范围内项目累计实现并表口径销售金额11.4亿元，同比下降77.2%。

#### （3）项目运营情况

对于持有型物业因时制宜，通过精细化调改运营、加强成本费用管理，持有物业的整体NOI率保持稳定增长。其中，苏州维乐城、武汉光谷自贸港通过降本增效，NOI率同比分别提升0.1个百分点和0.6个百分点；南通寓颜家通过加大营销推广、拓宽渠道等方式，加大招租力度，同时优化居住环境，协调物业降低停车费，遏制了出租率下滑对经营的影响。

#### （4）融资情况

2024上半年，房地产开发业务严守资金安全底线，利用政策窗口，积极优化债务结构，降低综合融资成本，主动控制有息负债规模，维持稳健的财务表现。

报告期内，公司主要经营指标完成情况如下：

**(1) 新增土地储备项目**

无新增并表项目。

**(2) 累计土地储备情况**

项目/区域名称	总占地面积（万m <sup>2</sup> ）	总建筑面积（万m <sup>2</sup> ）	剩余可开发建筑面积（万m <sup>2</sup> ）
华东区域	38.75	74.10	29.03
华中区域	35.66	41.04	18.91
成都	25.89	67.65	22.48
粤港澳大湾区	9.76	43.00	0.00
<b>总计</b>	<b>110.06</b>	<b>225.79</b>	<b>70.42</b>

**(3) 主要项目开发情况**

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积（m <sup>2</sup> ）	规划计容建筑面积（m <sup>2</sup> ）	本期竣工面积（m <sup>2</sup> ）	累计竣工面积（m <sup>2</sup> ）	预计总投资金额（万元）	累计投资总金额（万元）
上海	南山·虹桥领峯	嘉定区	住宅；商业	100%	2021.03	竣工	100%	40,331	88,728	0	88,728	423,115	395,832
上海	南山·嘉荟领峯	嘉定区	住宅	100%	2022.11	在建	0%	46,121	86,085	0	0	245,211	213,787
上海	南山·前湾拾纜	闵行区	住宅	100%	2023.05	在建	0%	22,754	45,509	0	0	262,553	233,737
上海	上海南门	嘉定区	住宅	100%	-	拟建	0%	34,704	79,819	0	0	309,857	187,887
苏州	云熹花园	高新区	住宅	55%	2020.01	竣工	100%	41,743	91,793	0	91,793	233,739	219,876
苏州	溪上四季花园	吴中区	住宅	100%	2021.08	在建	84%	35,356	70,712	0	59,330	195,692	190,856
南通	南山湾玺壹号	通州区	住宅	100%	2022.02	在建	48%	64,578	122,684	0	58,506	122,481	80,788
南通	南山国际社区	港闸区	住宅；商业；办公	100%	2013.03	在建	89%	90,793	270,299	0	240,397	201,233	192,883
合肥	南山·三食六巷	庐江县汤池镇	商业	100%	2016.03	在建	49%	63,200	38,500	0	18,724	32,000	30,290
扬州	扬州江都地块	江都区	住宅；商业	100%	-	拟建	0%	65,373	98,060	0	0	120,139	47,070
<b>华东区域合计</b>								<b>504,953</b>	<b>992,189</b>	<b>0</b>	<b>557,478</b>	<b>2,146,020</b>	<b>1,793,006</b>
武汉	南山樾府	东湖高新	住宅；商业	100%	2021.11	竣工	100%	21,761	45,698	0	45,698	115,290	104,608
武汉	南山府	东湖高新	住宅；商业	100%	2020.05	竣工	100%	39,550	98,855	0	98,855	216,000	222,320
武汉	南山天樾	东湖高新	住宅；商业	100%	2020.09	竣工	100%	28,529	71,200	0	71,200	168,000	169,240
武汉	南山悦拾光	蔡甸区	住宅；商业	100%	2022.04	在建	0%	87,463	197,200	0	0	189,044	81,964
长沙	南山·天岳（天池北）	岳麓区	住宅	100%	2021.07	在建	48%	211,777	109,843	0	52,596	193,230	165,526
长沙	南山·梅溪一方	岳麓区	住宅；商业	100%	2019.01	竣工	100%	47,545	242,482	0	242,482	320,000	318,054
长沙	南山·十里天池（三期）	岳麓区	住宅；商业	100%	2019.07	竣工	100%	74,600	156,388	0	156,388	119,607	100,129
<b>华中区域合计</b>								<b>511,225</b>	<b>921,666</b>	<b>0</b>	<b>667,219</b>	<b>1,321,171</b>	<b>1,161,841</b>
成都	南山凌峯	武侯区	住宅	51%	2020.09	竣工	100%	74,425	96,448	0	96,448	463,700	399,191

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
成都	南山御峰	武侯区	住宅	51%	2021.05	竣工	100%		61,841	0	61,841		
成都	红牌楼项目南地块	武侯区	商业; 办公	51%	2023.06	在建	0%		107,260	0	0		
成都	两河峯景	金牛区	住宅	100%	2022.08	在建	0%	27,281	49,105	0	0	144,588	112,934
成都	观山樾	都江堰大观镇	住宅	70%	2021.12	在建	0%	65,141	92,753	0	0	115,620	63,170
成都	南山府	都江堰壹街区	住宅	100%	2022.05	在建	0%	69,431	173,576	0	0	180,000	103,331
成都	华阳四河项目	天府新区	住宅; 商业	90%	-	拟建	0%	30,242	90,609	0	0	142,331	58,902
<b>成都合计</b>								<b>266,520</b>	<b>671,592</b>	<b>0</b>	<b>158,289</b>	<b>1,046,239</b>	<b>737,528</b>
深圳	南山悦时光	龙岗区	住宅	100%	2022.09	在建	0%	20,432	81,724	0	0	202,972	175,321
深圳	海城锦	南山区	住宅; 商业	51.02%	2019.01	在建	0%	34,170	219,394	0	0	700,000	475,168
东莞	南山府	麻涌镇	住宅; 商业	100%	2021.08	在建	53%	42,974	128,923	0	68,201	225,716	184,899
东莞	南山悦府	寮步镇	住宅	100%	2021.09	竣工	100%	10,556	26,391	0	26,391	73,144	70,936
<b>粤港澳大湾区合计</b>								<b>108,132</b>	<b>456,432</b>	<b>0</b>	<b>94,592</b>	<b>1,201,832</b>	<b>906,324</b>
<b>总计</b>								<b>1,390,830</b>	<b>3,041,879</b>	<b>0</b>	<b>1,477,578</b>	<b>5,715,262</b>	<b>4,598,699</b>

注：1）上述项目可能因为规划调整等原因导致项目的计划投资以及计容面积等指标发生变化；2）上表中包含了公司控股的主要尚未结转完毕的项目，未包含零星的尾盘项目；3）上述表格开工进度以项目最早主体开工时间为准。

#### (4) 主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计预售 (销售)面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售)面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售)金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算金额 (万元)
上海	南山·虹桥领峯	嘉定区	住宅; 商业	100%	88,728	68,771	68,771	0	218	68,754	0	0
上海	南山·前湾拾缦	嘉定区	住宅	100%	45,509	45,590	45,590	0	0	0	0	0
上海	南山·嘉荟领峯	嘉定区	住宅	100%	86,085	84,705	66,268	0	0	0	0	0
苏州	溪上四季花园	吴中区	住宅	100%	70,712	69,011	36,379	6,458	15,995	34,672	5,949	13,728
苏州	云熹花园	高新区	住宅	55%	91,793	85,795	85,795	0	106	85,795	0	0
南通	南山湾玺壹号	通州区	住宅	100%	122,684	121,776	19,970	2,121	1,906	19,401	16,419	13,382
<b>华东区域合计</b>					<b>505,511</b>	<b>475,648</b>	<b>322,773</b>	<b>8,579</b>	<b>18,225</b>	<b>208,622</b>	<b>22,368</b>	<b>27,110</b>
武汉	南山府	东湖高新	住宅; 商业	100%	98,855	97,942	97,529	3,399	7,963	97,386	5,221	12,497
武汉	南山樾府	东湖高新	住宅; 商业	100%	45,698	42,149	5,055	2,837	4,135	3,281	3,281	5,983
武汉	南山天樾	东湖高新	住宅; 商业	100%	71,200	70,202	69,727	1,605	3,506	69,727	2,924	6,909
武汉	南山悦拾光	蔡甸区	住宅; 商业	100%	197,200	181,907	17,093	3,387	2,540	0	0	0
长沙	南山·天岳 (天池北)	岳麓区	住宅; 商业	100%	109,843	109,062	42,678	2,927	6,696	33,402	3,612	7,670
长沙	南山·梅溪一方	岳麓区	住宅; 商业	100%	242,482	198,274	193,017	89	116	193,061	89	106

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计预售 (销售)面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售)面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售)金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算金额 (万元)
<b>华中区域合计</b>					<b>765,278</b>	<b>699,536</b>	<b>425,099</b>	<b>14,244</b>	<b>24,956</b>	<b>396,857</b>	<b>15,127</b>	<b>33,165</b>
成都	两河峯景	金牛区	住宅	100%	49,105	53,239	36,740	9,403	25,250	0	0	0
成都	南山府	都江堰壹街区	住宅	100%	173,576	171,170	29,869	9,682	7,222	0	0	0
成都	观山樾	都江堰大观镇	住宅	70%	92,753	89,779	5,825	683	518	0	0	0
成都	南山凌峯	武侯区	住宅	51%	96,448	96,190	125,933	0	139	95,678	181	638
成都	南山御峯	武侯区	住宅	51%	61,841	30,062				30,064	0	12
<b>成都合计</b>					<b>473,723</b>	<b>440,440</b>	<b>198,367</b>	<b>19,768</b>	<b>33,129</b>	<b>125,742</b>	<b>181</b>	<b>650</b>
深圳	南山悦时光	龙岗区	住宅	100%	81,724	61,746	41,094	3,540	11,994	0	0	0
深圳	海城锦	南山区	住宅; 商业	51%	219,394	59,969	2,611	1,850	12,099	0	0	0
东莞	南山悦府	寮步镇	住宅	100%	26,391	21,037	11,020	4,747	9,329	9,637	4,079	8,513
东莞	南山府	麻涌镇	住宅; 商业	100%	128,923	106,919	6,185	1,482	1,397	5,148	1,038	1,275
<b>粤港澳大湾区合计</b>					<b>456,432</b>	<b>249,671</b>	<b>60,910</b>	<b>11,619</b>	<b>34,819</b>	<b>14,785</b>	<b>5,117</b>	<b>9,788</b>
<b>总计</b>					<b>2,200,944</b>	<b>1,865,295</b>	<b>1,007,149</b>	<b>54,210</b>	<b>111,129</b>	<b>746,006</b>	<b>42,793</b>	<b>70,713</b>

(5) 主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m <sup>2</sup> )	累计已出租面积 (m <sup>2</sup> )	平均出租率
上海	上海江桥维乐城	集中商业+街铺	100%	8,468	7,385	84%
苏州	维乐邻里生活广场	集中商业	100%	26,919	22,967	85%
苏州	金城 1958	会所	100%	852	852	100%
南通	南通寓颜家	公寓+办公	100%	8,600	7,303	85%
南通	南山国际社区	商铺+会所	100%	4,192	1,404	58%
合肥	南山·三食六巷	商业	100%	17,882	11,453	64%
武汉	南山光谷自贸港(一、二期)	办公、公寓	69%	29,552	24,472	83%
长沙	南山里	集中商业	100%	5,778	5,365	91%
深圳	瀚城	幼儿园	100%	2,481	2,481	100%
广州	新康花园	小学&幼儿园	63.71%	1,725	1,402	81%

(6) 土地一级开发情况

适用 不适用

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

**(7) 融资途径**

单位：元

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/ 平均融资成本	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	6,602,029,557.59	2.55%-4.6%		203,000,000.00	2,746,856,200.00	3,652,173,357.59
其他	545,000,000.00	2.95%-3.55%	30,000,000.00		515,000,000.00	
合计	7,147,029,557.59	-	30,000,000.00	203,000,000.00	3,261,856,200.00	3,652,173,357.59

**(8) 发展战略和未来一年经营计划**

未来一年，房地产开发业务将坚持以“稳健经营、稳中求进”作为工作方针，始终围绕推动业务健康、可持续发展的中长期目标，重点做好“去库存、促回款、优结构、防风险、保安全”工作。

基于上述发展战略，未来公司将根据市场需求和企业的实际情况，设定合理的销售目标，通过优化销售策略和渠道，全力推进项目的销售去化；拓展融资渠道，优化开发节奏，收支两端齐发力，保障现金流安全；坚持区域深耕，持续提高投资质量；坚持客户导向，完善现有产品标准，结合属地化应用，提升产品影响力；夯实安全管理、招采工期、样板质控底盘，强化精益建造水平；加强客户关系管理，提高客户满意度和忠诚度，实现稳健发展。

**(9) 向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保**

√适用 □不适用

公司按照行业惯例为客户购房按揭贷款提供阶段性担保，担保期限自客户与银行签订的借款合同生效之日起至客户所购住房的《房屋所有权证》办出及抵押登记手续办妥并交付银行之日止。截至 2024 年 6 月 30 日，公司为客户购房按揭贷款提供的阶段性担保余额为 420,456.21 万元。

**(10) 董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）**

□适用 √不适用

**3、产城综合开发业务**

2024 年上半年，产城综合开发业务克服生产制造企业投资动能不足带来的招商去化压力，积极应对市场变化，各项工作稳步推进。

**(1) 项目运营情况**

产城综合开发业务持续强化标准化、体系化建设，提升精细化管理水平，实施灵活的招商措施和政策，积极打造标杆项目，重点做好存量物业招销安排。其中，无锡车联网小镇项目获评长三角优秀产业园区、无锡市爱国主义教育基地等多项荣誉奖项，新增落地企业 8 家，园区招引企业数量共计达 131 家；西安智造园保持满租运营，新都产业园及德阳科技园出租率保持在 95% 以上。

**(2) 产业资源储备情况**

产城综合开发业务持续加强与外部优质产业资源的链接，产业运营和资源拓展逐渐形成体系。报告期内，根据国家战略布局，紧跟产业趋势，聚焦长三角、大湾区各大行业商协会、研发机构、重点产业的龙头企业等资源体，逐步搭建产业网络、信息通路及导入渠道，挖掘在存量项目招商、新项目开发等方面的合作机会，积极推动产业资源转化落地。

**(3) 项目工程进展情况**

2024 年上半年，各项目工程建设有序进行。报告期内，德阳科技园项目、重庆巴南项目已按计划完成竣工验收。

**(4) 项目拓展情况**

产城综合开发业务把握获取优质工业用地的政策窗口，严守投资安全底线，坚持区域深耕策略。报告期内，重点关注长三角、粤港澳大湾区和西南核心城市的产业园项目机会，通过招拍挂方式，获取西安沣西项目，新增土地面积 99.7 亩，新增建筑面积 7.7 万平方米。

报告期内，主要经营指标完成情况如下：

**(1) 新增土地储备项目**

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地取得方式	权益比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
西安沣西项目	西咸新区沣西新城	工业用地	66,484	101,000	招拍挂	100%	4,189	4,189

## (2) 期末累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积 (万m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	剩余可开发建筑面积 (万m <sup>2</sup> )
岗集综合交通物流港	37.0	39.3	27.0
顶汉一体化科技园	10.1	6.5	3.3
<b>华东区域合计</b>	<b>47.1</b>	<b>45.8</b>	<b>30.3</b>
重庆汽车公园	52.6	75.9	51.9
贵阳科技产业新城	10.2	15.9	15.9
<b>西南区域合计</b>	<b>62.8</b>	<b>91.8</b>	<b>67.8</b>
西安沣西项目	6.6	7.7	7.7
武汉临空港宝湾科技园	4.8	7.3	3.1
<b>总计</b>	<b>121.3</b>	<b>152.6</b>	<b>108.9</b>

注：顶汉一体化科技园因项目规划调整导致总建筑面积发生变化。

## (3) 主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
上海	上海长三角国际影视中心	松江区	主题产业园区	50%	2020.09	在建	70%	51,000	102,000	105,000	0	47,000	93,860	53,481
南京	南京浦口智芯科技港	浦口区	工业园区	90%	2021.09	竣工	100%	32,565	65,088	57,059	0	57,059	21,511	21,362
无锡	无锡车联网小镇	锡山区	住宅；商业；办公	100%	2019.12	竣工	100%	100,473	192,890	256,126	0	256,126	270,466	252,101
合肥	岗集综合交通物流港	长丰县	公路港	60%	2019.11	在建	25%	368,000	393,000	290,600	0	72,000	110,000	28,882
马鞍山	浦和智造园	和县	工业园区	60%	2021.11	竣工	100%	67,961	80,868	43,665	0	43,665	10,892	10,455
<b>华东区域合计</b>								<b>619,999</b>	<b>833,846</b>	<b>752,450</b>	<b>0</b>	<b>475,850</b>	<b>506,729</b>	<b>366,281</b>
重庆	重庆汽车公园	高新区	综合开发类	100%	2020.11	在建	17%	526,230	759,000	1,000,000	0	173,782	595,498	275,399
重庆	重庆巴南智造园	巴南区	工业园区	100%	2022.09	竣工	100%	98,117	125,480	86,973	0	86,973	24,881	20,912

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
德阳项目	德阳科技园 (一期)	广汉市	工业园区	100%	2019.01	竣工	100%	91,338	104,706	67,257	0	67,257	18,309	18,274
	德阳科技园 (二期)	广汉市	工业园区	100%	2021.04	竣工	100%	146,674	170,799	102,498	0	102,498	26,490	24,448
	德阳科技园 (三期)	广汉市	工业园区	100%	2022.12	竣工	100%	76,004	125,509	93,574	63,619	93,574	20,469	10,863
西南区域合计								<b>938,363</b>	<b>1,285,494</b>	<b>1,350,302</b>	<b>63,619</b>	<b>524,084</b>	<b>685,647</b>	<b>349,896</b>
合计								<b>1,558,362</b>	<b>2,119,340</b>	<b>2,102,752</b>	<b>63,619</b>	<b>999,934</b>	<b>1,192,376</b>	<b>716,177</b>

## (4) 主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算金额 (万元)
上海	上海长三角国际影视中心	松江区	主题产业园区	50%	102,000	51,598	24,093	1,004	1,176	16,048	2,906	4,214
南京	南京浦口智芯科技港	浦口区	工业园区	90%	65,088	43,295	22,763	0	0	19,600	0	0
无锡	无锡车联网小镇	锡山区	住宅; 商业; 办公	100%	192,890	155,582	131,975	1,159	1,417	131,850	1,416	1,522
马鞍山	浦和智造园	和县	工业园区	60%	80,868	42,043	29,648	7,213	2,137	22,344	7,290	1,998
华东区域合计					<b>440,846</b>	<b>292,518</b>	<b>208,479</b>	<b>9,376</b>	<b>4,730</b>	<b>189,842</b>	<b>11,612</b>	<b>7,734</b>
重庆	重庆巴南智造园	巴南区	工业园区	100%	125,480	61,665	39,720	7,815	7,621	27,733	6,228	2,352
重庆	重庆汽车公园	高新区	综合开发类	100%	759,000	333,384	80,237	2,726	2,960	75,099	3,646	4,001
德阳	德阳科技园 (一期+二期+三期)	广汉市	工业园区	100%	401,014	182,016	131,606	5,609	2,638	95,729	17,611	6,727
西南区域合计					<b>1,285,494</b>	<b>577,065</b>	<b>251,563</b>	<b>16,150</b>	<b>13,219</b>	<b>198,561</b>	<b>27,485</b>	<b>13,080</b>
总计					<b>1,726,340</b>	<b>869,583</b>	<b>460,042</b>	<b>25,526</b>	<b>17,949</b>	<b>388,403</b>	<b>39,097</b>	<b>20,814</b>

**(5) 主要项目出租情况**

城市	项目名称	出租类型	权益比例	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	可出租厂房面积 (m <sup>2</sup> )	累计已出租厂房面积 (m <sup>2</sup> )	平均出租率 (%)
合肥	岗集综合交通物流港	公路港	60%	393,000	72,000	64,800	90%
无锡	无锡车联网小镇	办公	100%	67,105	40,104	26,807	67%
南京	南京浦口智芯科技港	办公	90%	65,088	8,272	0	0
武汉	武汉临空港宝湾科技园	生产	100%	72,687	20,031	11,955	60%
重庆	重庆汽车公园	办公	100%	8,175	7,342	5,687	77%
		4S店	100%	25,262	24,243	4,937	20%
重庆	重庆巴南智造园	工业园区	100%	125,480	20,182	7,751	38%
成都	新都产业园	工业园区	100%	198,535	108,359	103,909	96%
西安	西安智造园	工业园区	100%	70,655	30,426	30,426	100%
德阳	德阳科技园（一期+二期）	工业园区	100%	275,505	59,557	56,619	95%

**二、核心竞争力分析****1、仓储物流**

(1) 前瞻布局，持有优质资产，规模行业领先

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

(2) 专业能力卓越，行业品牌影响力较强

宝湾物流在物流园区选址、开发建设、商务管理、运营服务等方面形成标准化的管理体系，积累了丰富的经验，各项能力处于行业领先水平；同时借助园区运营能力和卓越的服务品质，管理输出业务规模持续提升；践行 ESG 以追求高质量、可持续发展，持续打造“绿色、低碳、环保、高效”智慧型物流园。报告期内，宝湾物流先后荣获“2024LOG 低碳供应链物流杰出贡献奖”、“2024 智慧物流 TOP50”、“2024‘金飞马’杯物流品牌价值企业 TOP100”等荣誉。宁波空港宝湾、宁波镇海宝湾、苏州太仓宝湾等 10 个物流园区先后获中国仓储与配送协会颁发的“一级绿色仓库”（最高级）评定，业务竞争力提升，在业内的品牌影响力不断增强。

(3) “仓库+”探索不断深入，差异化市场竞争优势显现

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

**2、房地产开发**

(1) 聚焦核心城市，深耕发展

房地产开发业务坚持“区域深耕、布局重点城市”的发展策略，在长三角、粤港澳大湾区、华中和成渝地区等具备发展潜力的核心城市深耕布局，资产结构优质，抗风险能力强，尤其在房地产行业持续调整的背景下，核心区域优质项目的价值凸显，同时借助公司良好的信用基础，获取较同行业、同规模企业更低的资金成本，建立起一定的市场竞争力。

## （2）稳健经营铸就高质量发展

面对行业波动和市场变化，房地产开发业务始终坚守稳健经营、审慎发展的原则，将风险防范放在首位，强调“质量、效益、规模”均衡发展的战略方向。在长期实践过程中，保持战略定力，通过强化财务风控，筑牢安全边界，持续保持健康的资产负债结构；审慎投资策略，聚焦北京、上海等重点城市提升拓展质量；强化精细化管理，提升经营质效，抵御行业周期风险，实现持续、稳定、有质量发展。同时夯实业务长期可持续发展基础，在确保现金流安全前提下，积极探索发展多元化转型业务，增强持续经营能力。

### 3、产城综合开发

#### （1）具备较强的资源整合能力

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

#### （2）专业化的项目运营管理能力

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

## 三、主营业务分析

### 概述

参见“一、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	2,722,845,331.62	7,901,863,781.28	-65.54%	主要系本期房地产业务项目结算面积减少。
营业成本	2,091,749,231.29	6,266,324,533.82	-66.62%	主要系本期房地产业务项目结算面积减少。
销售费用	114,030,356.93	151,436,159.36	-24.70%	
管理费用	232,410,184.31	389,547,831.97	-40.34%	主要系本期实行降本增效，费用管控较好，同时冲回了前期计提的奖金及长期激励。
财务费用	361,014,671.07	318,518,981.68	13.34%	
所得税费用	37,676,220.03	305,178,836.90	-87.65%	主要系本期房地产业务项目结转计提所得税减少。
研发投入	21,546,717.95	22,544,302.95	-4.42%	
经营活动产生的现金流量净额	-1,321,394,389.77	2,781,762,093.67	-147.50%	主要系本期房地产业务回款同比减少。
投资活动产生的现金流量净额	-1,043,380,565.28	-639,320,633.49	-63.20%	主要系本期收回合作项目往来款减少。
筹资活动产生的现金流量净额	-186,354,176.49	-257,915,700.30	27.75%	
现金及现金等价物净增加额	-2,550,453,235.57	1,881,554,104.99	-235.55%	主要系本期房地产业务回款同比减少。
税金及附加	142,439,941.52	377,527,222.20	-62.27%	主要系本期房地产业务项目结转计提附加税减少。

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
信用减值损失（损失以“-”号填列）	2,289,792.61	5,662,730.80	-59.56%	主要系收回以前年度计提坏账准备的应收账款减少。
投资收益（损失以“-”号填列）	204,181,438.15	26,479,501.11	671.09%	主要系对联合营公司确认投资收益增加。
营业外收入	3,707,335.16	34,914,339.30	-89.38%	主要系房地产业务收到的逾期补偿款减少。

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用 不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

营业收入构成

单位：元

	本报告期		上年同期		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	2,722,845,331.62	100%	7,901,863,781.28	100%	-65.54%
分行业					
房地产业务	814,555,952.26	29.92%	5,793,896,917.48	73.32%	-85.94%
仓储物流业务	940,811,822.42	34.55%	877,556,980.73	11.11%	7.21%
制造业业务	660,229,625.74	24.25%	757,202,873.03	9.58%	-12.81%
产城综合开发业务	231,161,454.95	8.49%	400,338,327.57	5.07%	-42.26%
其他业务	76,086,476.25	2.79%	72,868,682.47	0.92%	4.42%
分产品					
房地产业务	814,555,952.26	29.92%	5,793,896,917.48	73.32%	-85.94%
仓储物流业务	940,811,822.42	34.55%	877,556,980.73	11.11%	7.21%
制造业业务	660,229,625.74	24.25%	757,202,873.03	9.58%	-12.81%
产城综合开发业务	231,161,454.95	8.49%	400,338,327.57	5.07%	-42.26%
其他业务	76,086,476.25	2.79%	72,868,682.47	0.92%	4.42%
分地区					
中国大陆	2,477,416,759.52	90.99%	7,720,393,788.81	97.70%	-67.91%
其他国家或地区	245,428,572.10	9.01%	181,469,992.47	2.30%	35.24%

占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

适用 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产业务	814,555,952.26	801,233,133.74	1.64%	-85.94%	-83.48%	-14.62%
仓储物流业务	940,811,822.42	504,813,365.14	46.34%	7.21%	15.58%	-3.89%
制造业业务	660,229,625.74	567,325,484.44	14.07%	-12.81%	-11.99%	-0.80%
产城综合开发业务	231,161,454.95	182,733,424.51	20.95%	-42.26%	-38.09%	-5.32%
其他业务	76,086,476.25	35,643,823.46	53.15%	4.42%	-6.81%	5.64%
分产品						
房地产业务	814,555,952.26	801,233,133.74	1.64%	-85.94%	-83.48%	-14.62%
仓储物流业务	940,811,822.42	504,813,365.14	46.34%	7.21%	15.58%	-3.89%
制造业业务	660,229,625.74	567,325,484.44	14.07%	-12.81%	-11.99%	-0.80%
产城综合开发业务	231,161,454.95	182,733,424.51	20.95%	-42.26%	-38.09%	-5.32%

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
其他业务	76,086,476.25	35,643,823.46	53.15%	4.42%	-6.81%	5.64%
分地区						
中国大陆	2,477,416,759.52	1,885,962,954.43	23.87%	-67.91%	-69.23%	3.25%
其他国家或地区	245,428,572.10	205,786,276.86	16.15%	35.24%	49.44%	-7.97%

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

适用 不适用

#### 四、非主营业务分析

适用 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	204,181,438.15	-2,186.43%	主要系各联营企业按权益法核算确认的投资收益	是
公允价值变动损益	0.00	0.00%		
资产减值	0.00	0.00%		
营业外收入	3,707,335.16	-31.26%	主要系收到罚款、赔偿及违约金等	否
营业外支出	1,609,113.97	-13.57%	主要系资产报废损失、支付罚款及违约金等	否

#### 五、资产及负债状况分析

##### 1、资产构成重大变动情况

单位：元

	本报告期末		上年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	5,428,941,543.22	7.68%	8,235,415,232.01	11.31%	-3.63%	主要系购地支出及项目建设投入增加。
应收账款	826,939,508.82	1.17%	776,436,101.21	1.07%	0.10%	主要系制造业合同资产转入增加。
合同资产	89,930,114.63	0.13%	123,720,826.24	0.17%	-0.04%	主要系制造业按进度开票确认收入，结转至应收账款导致减少。
存货	23,188,981,540.18	32.81%	22,799,454,715.82	31.31%	1.50%	主要系本期房地产业务建设投入增加。
投资性房地产	12,001,680,836.28	16.98%	11,912,926,662.97	16.36%	0.62%	主要系本期投入运营的物流园区增加。
长期股权投资	4,437,032,766.13	6.28%	4,525,377,967.36	6.22%	0.06%	主要系本期收到联营公司分红款。
固定资产	5,591,372,206.64	7.91%	5,621,137,497.16	7.72%	0.19%	主要系本期物流园区计提折旧。
在建工程	4,784,182,978.50	6.77%	4,725,825,716.88	6.49%	0.28%	主要系本期物流园区工程投入增加。
使用权资产	186,202,818.25	0.26%	179,749,530.27	0.25%	0.01%	

	本报告期末		上年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
短期借款	150,016,111.11	0.21%	330,279,680.57	0.45%	-0.24%	主要系偿还短期借款。
合同负债	8,561,976,483.57	12.11%	8,299,489,578.54	11.40%	0.71%	主要系房地产业务结转集中在下半年，本期房地产业务回款额高于结转额。
长期借款	21,769,893,058.72	30.80%	18,306,265,251.51	25.14%	5.66%	主要系银行长期借款增加。
租赁负债	155,466,345.03	0.22%	147,224,531.13	0.20%	0.02%	
长期应收款	8,345,720.20	0.01%	12,813,160.34	0.02%	-0.01%	主要系一年内到期的长期应收款重分类至一年内到期的非流动资产。
应付账款	3,077,176,246.71	4.35%	5,085,536,080.68	6.98%	-2.63%	主要系本期支付购地款及工程款。
应付职工薪酬	64,681,625.97	0.09%	134,356,792.18	0.18%	-0.09%	主要系本期冲回前期计提奖金及长期激励。
应付债券	1,000,000,000.00	1.41%	1,500,000,000.00	2.06%	-0.65%	主要系本期中期票据一年内到期部分重分类至一年内到期非流动负债。

## 2、主要境外资产情况

适用 不适用

## 3、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
应收款项融资	24,388,741.43						-2,725,647.18	21,663,094.25
上述合计	24,388,741.43						-2,725,647.18	21,663,094.25
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容  
无。

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

## 4、截至报告期末的资产权利受限情况

详见“第十节财务报告附注七、22”相关章节。

## 六、投资状况分析

### 1、总体情况

适用 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
87,956,164.00	457,324,638.28	-80.77%

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

### 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

### 4、金融资产投资

#### （1）证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

#### （2）衍生品投资情况

适用 不适用

#### 1) 报告期内以套期保值为目的的衍生品投资

适用 不适用

单位：万元

衍生品投资类型	初始投资金额	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	报告期内购入金额	报告期内售出金额	期末金额	期末投资金额占公司报告期末净资产比例
远期结汇	0	0	0	0	2,847.5	0	2,847.5	0.00%
合计	0	0	0	0	2,847.5	0	2,847.5	0.00%
报告期内套期保值业务的会计政策、会计核算具体原则，以及与上一报告期相比是否发生重大变化的说明	未发生重大变动。公司根据财政部《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》和《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》相关规定及其指南，对拟开展的外汇套期保值业务进行相应的核算处理，反映资产负债表及损益表相关项目。							
报告期实际损益情况的说明	公司报告期内实际发生汇兑损失 0 万元。							
套期保值效果的说明	公司通过开展外汇套期保值业务，有效的规避了汇率大幅波动对公司结算的影响。							

衍生品投资资金来源	自有资金
报告期衍生品持仓的风险分析及控制措施说明（包括但不限于市场风险、流动性风险、信用风险、操作风险、法律风险等）	<p>一、开展外汇套期保值业务的风险分析</p> <p>公司开展的外汇套期保值业务遵循锁定汇率风险原则，不做投机性、套利性的交易操作，但套期保值业务操作仍存在一定的风险：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 汇率波动风险：在汇率行情变动较大的情况下，银行汇率报价可能偏离公司实际收付时的汇率，造成汇兑损失。</li> <li>2. 内部控制风险：外汇套期保值业务专业性较强，复杂程度较高，可能会由于内控制度不完善而造成风险。</li> <li>3. 回款预测风险：公司根据客户订单进行销售回款预测，实际执行过程中，客户可能调整自身订单，造成公司回款预测不准，导致外汇套期保值业务交割风险。</li> <li>4. 客户违约风险：客户应收账款发生逾期，货款无法在预测的回款期内收回，会造成外汇套期保值业务延期交割导致公司损失。</li> </ol> <p>二、公司采取的风险控制措施</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公司开展外汇套期保值业务遵循套期保值原则，不做投机性套利交易，在签订合同时严格按照公司预测的收汇期、付汇期和金额进行交易，所有外汇套期保值业务均有正常的贸易背景。</li> <li>2. 公司已制定《外汇套期保值业务管理制度》，对交易原则、审批权限、业务操作流程、内部风险控制、信息披露等作了明确规定，控制交易风险。</li> <li>3. 公司将审慎审查与商业银行签订的合约条款，严格执行风险管理制度，以防范法律风险。</li> <li>4. 为防止外汇套期保值业务延期交割，公司将严格按照客户回款计划，控制外汇资金总量和结售汇时间。同时公司将高度重视应收账款的管理，及时掌握客户支付能力信息，跟踪合同执行情况，避免出现应收账款逾期的现象。</li> <li>5. 公司审计风控部将在对相关单位进行审计时对套期保值业务开展检查工作。</li> </ol>
已投资衍生品报告期内市场价格或产品公允价值变动的情况，对衍生品公允价值的分析应披露具体使用的方法及相关假设与参数的设定	<p>公司按照《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》的规定确认计量，公允价值基本参照银行定价，企业每月均进行公允价值计量与确认。</p>
涉诉情况（如适用）	无
衍生品投资审批董事会公告披露日期（如有）	2024 年 04 月 26 日

**2) 报告期内以投机为目的的衍生品投资**

适用 不适用

公司报告期不存在以投机为目的的衍生品投资。

**5、募集资金使用情况**

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

**七、重大资产和股权出售**

**1、出售重大资产情况**

适用 不适用

公司报告期末未出售重大资产。

## 2、出售重大股权情况

适用 不适用

## 八、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
深圳市南山房地产开发有限公司	子公司	房地产业务	3,759,018,522.50	32,841,279,533.73	8,739,087,361.91	816,825,373.74	-51,063,453.81	9,470,899.11
宝湾物流控股有限公司	子公司	仓储物流业	3,644,000,000.00	23,584,710,097.94	8,098,461,032.66	948,441,688.43	100,923,204.97	40,517,460.28
中开财务有限公司	参股公司	金融业	1,000,000,000.00	9,639,429,019.42	1,301,669,292.96	150,011,466.50	51,412,284.41	39,786,333.57
中国核能科技集团有限公司	参股公司	新兴能源行业	500,000,000.00 <sup>1</sup>	9,893,241,435.10	1,628,201,192.54	746,740,885.10	90,918,522.59	70,292,322.73

注 1：港币

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
宝盈资产管理（香港）有限公司	注销	无重大影响
北辰宝湾国际物流（深圳）有限公司	注销	无重大影响

## 九、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

## 十、公司面临的风险和应对措施

### 1、仓储物流业务

**市场风险：**上半年，受仓储物流市场需求增速放缓、高标仓新增供给仍在高位的影响，多个城市高标仓面临阶段性供应过剩问题，在较大去化压力下高标仓运营商纷纷采取“以价换量”策略，行业竞争加剧，园区出租率和租金水平在短期内承压。

**应对措施：**公司将以市场和客户为工作中心，密切关注市场供需结构的变化，结合区域产业转型升级的发展趋势，为相应产业客群提前制定针对性的商务策略，持续优化客户结构，重点做好待投运园区的蓄客预出租工作，尽早锁定客源；不断优化服务质量，全面提升客户的运营服务体验，增强客户粘性；同时密切关注客户经营情况，对客户变化及时快速响应，确保公司实现稳定增长的经营收益和资本回报水平。

### 2、房地产开发业务

市场风险：2024 年上半年我国房地产政策延续宽松，部分城市在“517 新政”出台后出现结构性积极信号，但迄今为止房地产市场信心尚未扭转，各项指标仍在缓慢修复中，部分区域的住宅项目销售去化压力较大，对公司经营业绩的实现带来重大挑战。

应对措施：公司将坚持审慎发展策略，密切关注行业政策动态，灵活调整量价关系及销售策略，加速存量去化，保证现金流安全；聚焦北京、上海等核心城市，保持深耕优势，持续提高投资质量；通过加强产品研发和设计创新以满足市场需求变化、深化人才梯队建设和干部培养以增强组织效能、注重品牌和声誉建设以打造具有竞争力的品牌形象等方式，不断强化自身的核心竞争力。

### 3、产城综合开发业务

经营风险：受经济复苏基础尚不牢固影响，生产制造企业投资动能不足，产城综合开发业务招商去化压力较大，2024 年上半年，部分物业去化速度放慢，业务回款节奏延后，少量客户现金流紧张，经营压力也传导至园区运营商。

应对措施：公司将加强对整体经济形势的研判，统筹协调项目开发计划，深入调研提高对市场变化的敏感度，“一城一策”针对性的推动存量项目去化；持续关注客户生产经营情况，强化产业客户储备，做好经营风险的防范工作；不断强化标准化体系建设，提升产品设计、成本控制、运营管理等核心能力，并探索通过多元化的增值服务打造差异化竞争优势，提高业务发展质量。

## 十一、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案公告。

是 否

## 第四节 公司治理

### 一、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

#### 1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2024 年第一次临时股东大会	临时股东大会	68.84%	2024 年 03 月 28 日	2024 年 03 月 29 日	巨潮资讯网-《2024 年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：2024-008）
2023 年度股东大会	年度股东大会	69.72%	2024 年 05 月 22 日	2024 年 05 月 23 日	巨潮资讯网-《2023 年度股东大会决议公告》（公告编号：2024-038）

#### 2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

### 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
沈启盟	董事、财务总监	离任	2024 年 03 月 01 日	个人原因辞职
兰健锋	财务总监	聘任	2024 年 03 月 12 日	工作需要
兰健锋	董事	被选举	2024 年 03 月 28 日	工作需要
朱涛	副总经理	离任	2024 年 04 月 26 日	工作变动
吕峰	副总经理	聘任	2024 年 04 月 29 日	工作需要
陈波	董事	离任	2024 年 04 月 26 日	已到法定退休年龄
李鸿卫	董事	离任	2024 年 04 月 26 日	工作变动
张金隆	独立董事	离任	2024 年 05 月 22 日	工作需要
袁宇辉	独立董事	离任	2024 年 05 月 22 日	工作需要
胡芹	独立董事	被选举	2024 年 05 月 22 日	工作需要

### 三、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

### 四、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

#### 1、股权激励

2024 年 3 月 29 日，公司召开第七届董事会第八次会议和第七届监事会第五次会议审议通过《关于公司首次股票期权激励计划第三个行权期未达行权条件并注销相关股票期权暨股权激励计划终止的议案》。因公司首次股票期权激励计

划第三个行权期的业绩考核指标未达行权条件，49 名激励对象已获授的 868 万份股票期权未生效及不得行权，将由公司注销。本次注销完成后，公司首次股票期权激励计划已授予但尚未行权的股票期权数量为 0 份，股票期权激励计划同时终止。

## 2、员工持股计划的实施情况

适用 不适用

## 3、其他员工激励措施

适用 不适用

## 第五节 环境和社会责任

### 一、重大环保问题情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是 否

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

无

参照重点排污单位披露的其他环境信息

无

在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

未披露其他环境信息的原因

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

### 二、社会责任情况

南山控股重视并积极践行企业社会责任，在提升经营业绩、创造股东回报的同时，切实履行企业对员工、社会及环境的社会责任，推动企业和社会的可持续发展。

#### 1、加快构建环境、社会和治理（ESG）体系

2024年8月，公司发布首个ESG报告，系统介绍过去一年来，南山控股在绿色建筑、公司治理、安全生产、员工权益、乡村振兴等领域取得的成果。报告期内，公司建立了ESG治理架构，将ESG理念融入企业发展战略、经营管理和企业文化建设中，逐步推进建立上市公司ESG体系，通过将ESG理念与公司文化和战略紧密结合，切实履行社会责任。

#### 2、坚持绿色发展，促进和谐共生

公司积极贯彻落实国家“碳达峰、碳中和”的重大决策部署，注重履行环境保护职责，将绿色发展融入企业生产运营全过程各环节，推进绿色建筑打造，践行低碳运营，推动新型能源产业发展。报告期内，公司持续推动绿色建筑项目的实施，获取绿色建筑认证，优化园区能源体系和智慧园区系统，实施园区节能改造和绿化升级等。

#### 3、坚持质量兴企，追求卓越价值

公司始终秉持质量为企业立身之本，强化产品研发、严把工程质量、提升服务水准，以卓越品质赢得市场口碑。同时，公司完善安全管理制度体系，强化风险隐患排查治理，有效防范和应对各类安全风险。报告期内，公司未发生重大风险事件，工程和产品品质获得客户认可。

#### 4、坚持以人为本，关怀员工福利

公司秉持“以人为本”的发展宗旨，以成就员工为己任，努力实现员工与企业共同成长。在公司发展的同时持续增进员工福祉，努力为员工创造一个公平、和谐、愉快的工作氛围，不断提升员工获得感和满足感。

#### 5、坚持责任践行，共创美好生活

公司积极参与公益活动，助力慈善事业，服务乡村振兴，尽力为社会可持续发展作出更多贡献。公司倡导开放与合作，与合作伙伴携手共建和谐行业生态，通过资源共享与技术交流，激发产业链创新活力，共促行业繁荣，共创美好未来。

## 第六节 重要事项

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

适用 不适用

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

### 二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

### 三、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

### 四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是 否

公司半年度报告未经审计。

### 五、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

### 六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

### 七、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

### 八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

其他诉讼事项

适用 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
公司未达到重大诉讼披露标准的未结案诉讼合计	45,402.51	部分形成	未结在办	对公司无重大影响	-	-	-

## 九、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

## 十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

## 十一、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
深圳市赤湾东方物流有限公司	控股股东中国南山集团控制的企业	向关联人提供劳务及销售产品	融资租赁本息、房屋租赁、仓储服务、清洁和管理费、水电费、共享服务费等	参照市场价格	171	171	11.08%	3,533	否	现金	171	2024年03月30日	巨潮资讯网-《关于预计公司2024年度日常关联交易的公告》（公告编号：2024-014）
中国南山开发（集团）股份有限公司	控股股东/实际控制人	向关联人提供劳务及销售产品	管理费、清洁和管理费、水电费、共享服务费、托管费等	参照市场价格	654	654	42.25%	1,089	否	现金	654		
中开财务有限公司	控股股东中国南山集团控制的企业	向关联人提供劳务及销售产品	清洁和管理费、水电费、共享服务费等	参照市场价格	21	21	1.35%	82	否	现金	21		
赤晓企业有限公司	控股股东中国南山集团控制的企业	向关联人提供劳务及销售产品	管理费、清洁和管理费、水电费、共享服务费、融资租赁利息、托管费等	参照市场价格	32	32	2.09%	1,118	否	现金	32		
深圳市赤湾商业发展有限公司	控股股东中国南山集团控制的企业	向关联人提供劳务及销售产品	清洁和管理费、水电费、设施使用费、共享服务费等	参照市场价格	504	504	32.58%	524	否	现金	504		
合肥宝湾国际物流中心有限公司	控股股东中国南山集团控制的企业	向关联人提供劳务及销售产品	物业管理费、共享服务费等	参照市场价格	165	165	10.65%	256	否	现金	165		
深圳市赤湾东方物流有限公司	控股股东中国南山集团控制的企业	接受关联人提供的劳务及采购产品	物流配送费	参照市场价格	511	511	8.40%	1,550	否	现金	511		

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
中国南山开发（集团）股份有限公司	控股股东/实际控制人	接受关联人提供的劳务及采购产品	办公室租赁、场地租赁、宿舍租赁、水电费、担保费等	参照市场价格	4,972	4,972	81.71%	10,612	否	现金	4,972		
深圳赤晓工程建设有限公司	控股股东中国南山集团控制的企业	接受关联人提供的劳务及采购产品	工程款（外墙石材、围墙板、铝板及保温一体板）	参照市场价格	339	339	5.56%	1,593	否	现金	339		
深圳市赤湾商业发展有限公司	控股股东中国南山集团控制的企业	接受关联人提供的劳务及采购产品	房租、停车场出租	参照市场价格	263	263	4.33%	477	否	现金	263		
合计				--	--	7,632	--	20,834	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				2024 年 3 月 30 日，公司召开第七届董事会第八次会议审议通过《关于预计公司 2024 年度日常关联交易的议案》，同意公司及下属子公司与关联方进行办公室租赁、提供或接受劳务等日常经营交易，2024 年度预计公司与关联方发生日常关联交易总额为人民币 20,834 万元。本报告期内，公司实际发生情况与预计情况未发生重大差异。									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				不适用									

## 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

## 3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

## 4、关联债权债务往来

适用 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

应付关联方债务

关联方	关联关系	形成原因	期初余额 (万元)	本期新增 金额(万 元)	本期归还 金额(万 元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额 (万元)
中国南山开发 (集团)股份有 限公司	控股股东	借款	593,100	279,600	279,000	2.75%- 3.10%	9,781.58	593,700
南山开发(香 港)有限公司	控股股东控 制的企业	借款	5,700	0	0	3.45%	101.6	5,700
宝新控股有限公 司	控股股东控 制的企业	借款	39,701.55	0	30,000	2.00%- 3.00%	173.09	9,701.55
深圳市前海宝湾 供应链管理有限 公司	控股股东控 制的企业	借款	7,000	700	0	3.00%- 4.35%	156.98	7,700
合肥宝湾国际物 流中心有限公司	控股股东控 制的企业	借款	1,300	0	0	4.35%	28.59	1,300

## 5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

存款业务

关联方	关联关系	每日最高存 款限额(万 元)	存款利率范围	期初余额 (万元)	本期发生额		期末余额 (万元)
					本期合计存 入金额(万 元)	本期合计取 出金额(万 元)	
中开财务有 限公司	控股股东控 制的企业	700,000	0.55%-3.1%	415,072.08	4,660,054.32	4,854,400.90	220,725.50

贷款业务

关联方	关联关系	贷款额度 (万元)	贷款利率范围	期初余额 (万元)	本期发生额		期末余额 (万元)
					本期合计贷 款金额(万 元)	本期合计还 款金额(万 元)	
中开财务有 限公司	控股股东控 制的企业	900,000	2.75%-4.35%	515,690	98,000	40,800	572,890

授信或其他金融业务

关联方	关联关系	业务类型	总额（万元）	实际发生额（万元）
中开财务有限公司	控股股东控制的企业	授信	900,000	572,890

## 6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

## 7、其他重大关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

## 十二、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### （1）托管情况

适用 不适用

托管情况说明

详见“第十节财务报告 十四、5、（2）关联受托管理情况”相关章节。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10% 以上的项目

适用 不适用

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10% 以上的托管项目。

#### （2）承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

#### （3）租赁情况

适用 不适用

租赁情况说明

详见“第十节财务报告 七、62、租赁”相关章节。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10% 以上的项目

适用 不适用

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10% 以上的租赁项目。

## 2、重大担保

☑适用 ☐不适用

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	2019年04月27日	20,000	2019年07月29日	20,000	连带责任担保			5年	否	否
福建南山纵横投资发展有限公司	2020年04月30日	70,000	2020年09月03日	70,000	连带责任担保			6年	否	否
深圳市赤湾房地产开发有限公司	2020年04月30日	48,737.26	2021年04月15日	48,737.26	连带责任担保			8年	否	否
深圳市赤湾房地产开发有限公司	2020年04月30日	20,392.16	2021年04月15日	20,392.16	连带责任担保			6年	否	否
苏州卓煌置业有限公司	2021年07月15日	16,500	2021年09月23日	9,840	连带责任担保			3年	否	否
苏州悦贵房地产开发有限公司	2021年07月15日	50,000	2022年01月18日	28,000	连带责任担保			6年	否	否
苏州美赛房地产有限公司	2021年07月15日	32,000	2021年09月16日	16,000	连带责任担保			6年	否	否
武汉合跃建设发展有限公司	2021年10月30日	115,000	2022年03月21日	63,750	连带责任担保			6年	否	否
无锡三奚置业有限公司	2022年01月06日	5,100	2022年05月18日	0	连带责任担保			6年	是	否
武汉南山华中投资发展有限公司	2024年03月13日	90,000	2024年03月13日	90,000	连带责任担保			6年	否	否
CUEL、广州打捞局	2024年03月13日	4,410	2024年04月10日	4,410	连带责任担保			4年7个月	否	否

无锡三翼置业有限公司	2024年04月26日	30,500	2024年06月19日	29,491.29	连带责任担保			4年	否	否
苏州悦贵房地产开发有限公司	2024年04月26日	20,500	2024年06月24日	14,000	连带责任担保			5年11个月	否	否
福建光洋投资发展有限公司	2024年04月26日	39,015								
武汉合跃建设发展有限公司	2024年04月26日	121,150								
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）		305,575.00		报告期内对外担保实际发生额合计（A2）				137,901.29		
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		582,294.42		报告期末实际对外担保余额合计（A4）				414,620.71		
公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
宝湾物流控股有限公司	2019年04月27日	220,000	2019年11月06日	80,000	连带责任担保			6年	否	否
宝湾物流控股有限公司	2019年04月27日	220,000	2020年01月22日	0	连带责任担保			4年	是	否
安徽赤湾东方智慧物流港开发有限公司	2020年04月30日	15,000	2020年09月30日	15,000	连带责任担保			11年	否	否
重庆南山汽车运动文化有限公司	2020年04月30日	8,100	2020年12月21日	8,100	连带责任担保			12年	否	否
宝湾商业保理有限公司	2021年04月09日	10,000	2021年06月23日	0	连带责任担保			3年	是	否
重庆香云置业有限公司	2021年04月09日	80,000	2021年08月17日	80,000	连带责任担保			6年	否	否
宝湾商业保理有限公司	2021年04月09日	5,500	2021年11月10日	5,500	连带责任担保			3年	否	否

			日							
宝湾产城科技发展（南京）有限公司	2021年04月09日	21,000	2021年10月15日	21,000	连带责任担保			8年	否	否
成都赤湾国际油气基地有限公司	2021年04月09日	12,000	2021年12月28日	12,000	连带责任担保			18年	否	否
宝湾产城科技发展（马鞍山）有限公司	2021年04月09日	5,700	2022年04月28日	5,700	连带责任担保			10年	否	否
华南建材（深圳）有限公司	2022年01月06日	5,000	2022年05月31日	5,000	连带责任担保			3年	否	否
重庆香云置业有限公司	2022年04月28日	28,000	2022年09月16日	28,000	连带责任担保			6年	否	否
深圳市雅致国际发展有限公司	2022年04月28日	252.9	2022年09月28日	252.9	一般担保			23个月	否	否
深圳市雅致国际发展有限公司	2022年04月28日	1,135.39	2023年01月06日	0	一般担保			1年	是	否
西安雅致集成建筑有限公司	2022年04月28日	6,500	2023年06月08日	6,500	连带责任担保			7年	否	否
深圳市海城锦实业发展有限公司	2023年04月27日	204,080	2023年08月14日	204,080	连带责任担保			8年	否	否
重庆南昇汽车服务有限公司	2023年04月27日	7,000	2023年08月29日	7,000	连带责任担保			13年	否	否
重庆南山汽车运动文化有限公司	2024年04月25日	5,500	2024年06月25日	5,500	连带责任担保			3年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）		95,885.00			报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）		5,500.00			
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）		574,017.90			报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）		483,632.90			
子公司对子公司的担保情况										

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
合肥南山美食公园投资有限公司	2018年03月31日	10,000	2018年08月31日	10,000	连带责任担保			7年	否	否
青岛胶州宝湾国际物流有限公司		9,000	2018年08月31日	9,000	连带责任担保			10年	否	否
四川广汉宝湾国际物流有限公司	2019年04月27日	32,000	2019年11月27日	31,200	连带责任担保			17年	否	否
苏州南山新阳房地产开发有限公司	2019年04月27日	100,000	2019年08月14日	100,000	连带责任担保			7年	否	否
长沙麓泽房地产有限公司	2018年09月12日	120,000	2019年06月19日	120,000	连带责任担保			6年	否	否
苏州南山新程房地产开发有限公司	2018年09月12日	140,000	2019年06月20日	134,000	连带责任担保			7年	否	否
深南（无锡）车联网有限公司	2019年12月07日	150,000	2020年01月15日	144,000	连带责任担保			7年	否	否
云南滇中宝湾物流有限公司	2019年12月07日	11,000	2020年06月03日	10,700	连带责任担保			13年	否	否
西安宝湾国际物流有限公司	2019年12月07日	18,000	2020年06月04日	18,000	连带责任担保			13年	否	否
长沙望城宝湾物流有限公司	2019年12月07日	12,000	2020年06月16日	12,000	连带责任担保			12年	否	否
武汉青山宝湾国际物流有限公司	2019年12月07日	30,000	2020年06月19日	30,000	连带责任担保			13年	否	否
南通旭南房地产开发有限公司	2020年04月30日	47,250	2020年08月21日	47,250	连带责任担保			5年	否	否
长沙雨花宝湾物流有限公司	2020年04月30日	18,000	2020年09月08日	18,000	连带责任担保			13年	否	否

昆山宝湾国际物流有限公司	2020年04月30日	7,200	2020年09月10日	7,200	连带责任担保			6年	否	否
武汉南控房地产开发有限公司	2020年04月30日	70,000	2020年09月07日	70,000	连带责任担保			5年	否	否
淮安宝湾国际物流有限公司	2020年04月30日	11,000	2020年09月25日	11,000	连带责任担保			15年	否	否
武汉南控房地产开发有限公司	2020年04月30日	20,000	2020年12月18日	20,000	连带责任担保			5年	否	否
武汉南控房地产开发有限公司	2020年04月30日	45,000	2021年01月04日	45,000	连带责任担保			6年	否	否
武汉南控房地产开发有限公司	2020年04月30日	30,000	2021年01月19日	30,000	连带责任担保			6年	否	否
宁波宝湾国际物流有限公司	2020年04月30日	40,000	2021年02月22日	40,000	连带责任担保			10年	否	否
武汉南控房地产开发有限公司	2020年04月30日	60,000	2021年03月30日	60,000	连带责任担保			6年	否	否
苏州浒茂置业有限公司	2020年04月30日	74,175.75	2021年05月07日	74,175.75	连带责任担保			5年	否	否
漳州宝湾国际物流有限公司	2020年04月30日	30,000	2021年03月03日	30,000	连带责任担保			13年	否	否
成都南横置业有限公司	2020年04月30日	81,000	2021年05月14日	81,000	连带责任担保			6年	否	否
苏州茂越置业有限公司	2021年04月09日	80,000	2021年05月25日	0	连带责任担保			6年	是	否
四川广汉宝湾国际物流有限公司	2021年04月09日	30,000	2021年05月28日	30,000	连带责任担保			18年	否	否
佛山三水宝湾物流有限公司	2021年04月09日	25,000	2021年05月28日	25,000	连带责任担保			11年	否	否

宝湾物流合肥新站有限公司	2021年04月09日	9,500	2021年07月27日	9,500	连带责任担保			11年	否	否
浙江余姚宝湾国际物流有限公司	2021年04月09日	46,000	2021年09月01日	46,000	连带责任担保			12年	否	否
天津滨港宝湾国际物流有限公司	2021年04月09日	22,300	2021年09月22日	22,300	连带责任担保			13年	否	否
东莞市维兴实业有限公司	2021年04月09日	100,000	2021年09月02日	100,000	连带责任担保			6年	否	否
成都南横置业有限公司	2021年04月09日	50,000	2021年12月16日	50,000	连带责任担保			6年	否	否
南通南展房地产开发有限公司	2021年04月09日	108,000	2022年01月01日	0	连带责任担保			6年	是	否
武汉山屹建设发展有限公司	2022年01月06日	25,000	2022年01月25日	25,000	连带责任担保			6年	否	否
东莞市维盛实业投资有限公司	2022年01月06日	25,000	2022年02月11日	25,000	连带责任担保			6年	否	否
武汉山屹建设发展有限公司	2022年01月06日	5,000	2022年05月07日	5,000	连带责任担保			6年	否	否
武汉山峻建设发展有限公司	2022年01月06日	80,000	2022年06月06日	60,000	连带责任担保			6年	否	否
深圳市中晖维宏实业有限公司	2022年01月06日	90,000	2022年06月06日	90,000	连带责任担保			6年	否	否
成都青白江宝湾供应链管理服务有限公司	2022年04月28日	30,000	2022年06月09日	30,000	连带责任担保			18年	否	否
宝湾物流肥东有限公司	2022年04月28日	11,000	2022年06月09日	11,000	连带责任担保			11年	否	否
宝湾物流控股有限公司	2022年04月28日	50,000	2022年06月08日	50,000	连带责任担保			3年	否	否

上海快仓供应链科技有限公司	2022年04月28日	35,000	2022年07月07日	35,000	连带责任担保			18年	否	否
佛山南海宝湾物流有限公司	2022年04月28日	105,000	2022年08月24日	105,000	连带责任担保			17年	否	否
四川南兴恒置业有限公司	2022年04月28日	28,000	2022年10月28日	28,000	连带责任担保			6年	否	否
江苏宝湾国际物流有限公司	2022年04月28日	50,000	2022年12月26日	50,000	连带责任担保			17年	否	否
江门市宝鹤物流有限公司	2022年04月28日	46,000	2023年01月04日	46,000	连带责任担保			18年	否	否
重庆西彭宝湾国际物流有限公司	2022年04月28日	20,000	2023年03月15日	20,000	连带责任担保			15年	否	否
深圳市中晖维宏实业有限公司	2022年04月28日	16,000	2023年03月28日	16,000	连带责任担保			28年	否	否
上海南祺实业发展有限公司	2023年04月27日	29,023.66	2023年09月06日	29,023.66	连带责任担保			8年	否	否
中旺精密机械（吴江）有限公司	2023年04月27日	17,000	2023年10月23日	17,000	连带责任担保			13年	否	否
苏州优优品授网络科技有限公司	2023年04月27日	21,400	2023年11月07日	21,400	连带责任担保			16年	否	否
宝湾物流控股有限公司	2023年04月27日	50,000	2023年11月23日	50,000	连带责任担保			3年	否	否
苏州茂越置业有限公司	2023年04月27日	59,000	2023年11月29日	59,000	连带责任担保			5年	否	否
宝湾物流控股有限公司	2023年04月27日	50,000	2024年02月01日	50,000	连带责任担保			6年	否	否
武汉山峻建设发展有限公司	2023年04月27日	30,000	2024年04月07日	30,000	连带责任担保			5年	否	否

南通南展房地产开发有限公司	2023年04月27日	28,000	2024年05月13日	28,000	连带责任担保			5年	否	否
上海南茂实业发展有限公司	2023年04月27日	23,000	2024年05月21日	23,000	连带责任担保			18年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（C1）		504,115.00		报告期内对子公司担保实际发生额合计（C2）		131,000.00				
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（C3）		2,711,864.41		报告期末对子公司实际担保余额合计（C4）		2,338,749.41				
公司担保总额（即前三大项的合计）										
报告期内审批担保额度合计（A1+B1+C1）		905,575.00		报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）		274,401.29				
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）		3,868,176.73		报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）		3,237,003.02				
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例				319.21%						
其中：										
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额（D）				0						
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额（E）				2,208,423.02						
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（F）				0						
上述三项担保金额合计（D+E+F）				2,208,423.02						
对未到期担保合同，报告期内发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明（如有）				无						
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）				无						

### 3、委托理财

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

#### 4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

#### 十三、其他重大事项的说明

适用 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

#### 十四、公司子公司重大事项

适用 不适用

##### 关于控股子公司开展基础设施公募 REITs 运作的事项

为了进一步拓宽融资渠道，盘活物流园不动产，优化宝湾物流商业模式，完善“募投建管退”的全流程资产管理能力，公司第六届董事会第十七次会议及 2022 年第二次临时股东大会审议通过《关于控股子公司开展基础设施公募 REITs 运作的议案》。2024 年 5 月 2 日，深圳证券交易所出具了《关于对华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金上市和华泰资管-宝湾物流仓储 1 号基础设施资产支持专项计划挂牌转让无异议的函》（深证函〔2024〕313 号），深圳证券交易所对华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金和华泰资管-宝湾物流仓储 1 号基础设施资产支持专项计划符合基础设施基金上市及资产支持专项计划挂牌转让条件无异议。2024 年 5 月 11 日，宝湾物流基础设施公募 REITs 项目获得中国证监会《关于准予华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》（证监许可〔2024〕766 号）。具体内容详见公司于 2024 年 5 月 14 日在《证券时报》《上海证券报》和巨潮资讯网上披露的相关公告。

## 第七节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	1,369,458,474	50.58%	0	0	0	27,500	27,500	1,369,485,974	50.58%
1、国有法人持股	1,369,235,649	50.57%	0	0	0	0	0	1,369,235,649	50.57%
2、其他内资持股	222,825	0.01%	0	0	0	27,500	27,500	250,325	0.01%
其中：境内自然人持股	222,825	0.01%	0	0	0	27,500	27,500	250,325	0.01%
二、无限售条件股份	1,338,324,039	49.42%	0	0	0	-27,500	-27,500	1,338,296,539	49.42%
人民币普通股	1,338,324,039	49.42%	0	0	0	-27,500	-27,500	1,338,296,539	49.42%
三、股份总数	2,707,782,513	100.00%	0	0	0	0	0	2,707,782,513	100.00%

股份变动的原因

适用 不适用

报告期内境内自然人所持限售股份增加主要是由于离任董监高股份限售所致。

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

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

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

#### 2、限售股份变动情况

适用 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
沈启盟	37,500	0	12,500	50,000	高管离任股份锁定	2026年12月28日
朱涛	45,000	0	15,000	60,000	高管离任股份锁定	2026年12月28日
合计	82,500	0	27,500	110,000	--	--

## 二、证券发行与上市情况

适用 不适用

## 三、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	47,422			报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0			
持股 5% 以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况（不含通过转融通出借股份）								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
中国南山开发（集团）股份有限公司	暂未分类的国有法人	57.99%	1,570,139,538	0	1,369,235,649	200,903,889	不适用	0
赤晓企业有限公司	境内非国有法人	10.45%	282,880,000	0	0	282,880,000	不适用	0
香港中央结算有限公司	境外法人	0.49%	13,273,559	-1,041,638	0	13,273,559	不适用	0
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.40%	10,934,400	2,531,200	0	10,934,400	不适用	0
俞志翔	境内自然人	0.24%	6,618,715	0	0	6,618,715	不适用	0
林贞标	境内自然人	0.22%	5,980,308	341,100	0	5,980,308	不适用	0
缪翠	境内自然人	0.19%	5,132,000	-43,500	0	5,132,000	不适用	0
招商银行股份有限公司—南方中证 1000 交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.18%	5,002,200	3,419,900	0	5,002,200	不适用	0
张崇辉	境内自然人	0.16%	4,390,000	1,729,100	0	4,390,000	不适用	0
陈洁	境内自然人	0.15%	4,092,300	6,900	0	4,092,300	不适用	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名普通股股东的情况（如有）（参见注 3）	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	中国南山开发（集团）股份有限公司直接持有赤晓企业有限公司 100% 股份。除此之外，本公司未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东之间是否属于一致行动人。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不适用							
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）（参见注 11）	无							

前 10 名无限售条件普通股股东持股情况（不含通过转融通出借股份、高管锁定股）				
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	股份种类		
		股份种类	数量	
赤晓企业有限公司	282,880,000	人民币普通股		282,880,000
中国南山开发（集团）股份有限公司	200,903,889	人民币普通股		200,903,889
香港中央结算有限公司	13,273,559	人民币普通股		13,273,559
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	10,934,400	人民币普通股		10,934,400
俞志翔	6,618,715	人民币普通股		6,618,715
林贞标	5,980,308	人民币普通股		5,980,308
缪翠	5,132,000	人民币普通股		5,132,000
招商银行股份有限公司－南方中证 1000 交易型开放式指数证券投资基金	5,002,200	人民币普通股		5,002,200
张崇辉	4,390,000	人民币普通股		4,390,000
陈洁	4,092,300	人民币普通股		4,092,300
前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股股东之间关联关系或一致行动的说明	中国南山开发（集团）股份有限公司直接持有赤晓企业有限公司 100% 股份。除此之外，本公司未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东之间是否属于一致行动人。			
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	股东俞志翔通过信用账户持有公司 6,618,715 股股份；股东缪翠通过信用账户持有公司 4,000,000 股股份。			

持股 5% 以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

适用  不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

适用  不适用

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

是  否

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

#### 四、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2023 年年报。

#### 五、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

## 第八节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第九节 债券相关情况

适用 不适用

### 一、企业债券

适用 不适用

报告期公司不存在企业债券。

### 二、公司债券

适用 不适用

报告期公司不存在公司债券。

### 三、非金融企业债务融资工具

适用 不适用

#### 1、非金融企业债务融资工具基本信息

单位：万元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
宝湾物流控股有限公司 2023 年度第一期中期票据	23 宝湾物流 MTN001	102380457.IB	2023 年 03 月 08 日	2023 年 03 月 10 日	2026 年 03 月 10 日	50,000	3.63%	每 12 个月付息一次，到期还本	银行间市场
宝湾物流控股有限公司 2022 年度第二期中期票据	22 宝湾物流 MTN002	102281765.IB	2022 年 08 月 10 日	2022 年 08 月 12 日	2025 年 08 月 12 日	50,000	3.02%	每 12 个月付息一次，到期还本	银行间市场
宝湾物流控股有限公司 2022 年度第一期中期票据	22 宝湾物流 MTN001	102280496.IB	2022 年 03 月 09 日	2022 年 03 月 11 日	2025 年 03 月 11 日	50,000	3.40%	每 12 个月付息一次，到期还本	银行间市场
宝湾物流控股有限公司 2021 年度第一期中期票据	21 宝湾物流 MTN001	102100210.IB	2021 年 01 月 27 日	2021 年 01 月 29 日	2024 年 01 月 29 日	0	4.13%	每 12 个月付息一次，到期还本	银行间市场

逾期未偿还债券

适用 不适用

**2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况**□适用 不适用**3、报告期内信用评级结果调整情况**□适用 不适用**4、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行情况和变化情况及对债券投资者权益的影响**□适用 不适用**四、可转换公司债券**□适用 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

**五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%**□适用 不适用**六、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标**

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	1.2819	1.1522	11.26%
资产负债率	75.34%	75.65%	-0.31%
速动比率	0.4497	0.4568	-1.55%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
扣除非经常性损益后净利润	-13,265.05	-1,978.80	-570.36%
EBITDA 全部债务比	3.14%	4.38%	-1.24%
利息保障倍数	0.65	1.14	-42.98%
现金利息保障倍数	-1.8	4.43	-140.63%
EBITDA 利息保障倍数	1.57	1.80	-12.78%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是 否

公司半年度财务报告未经审计。

### 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

#### 1、合并资产负债表

编制单位：深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

2024 年 06 月 30 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	5,428,941,543.22	8,235,415,232.01
结算备付金	0.00	0.00
拆出资金	0.00	0.00
交易性金融资产	0.00	0.00
衍生金融资产	0.00	0.00
应收票据	4,189,212.31	5,488,205.69
应收账款	826,939,508.82	776,436,101.21
应收款项融资	21,663,094.25	24,388,741.43
预付款项	209,387,002.75	182,150,721.54
应收保费	0.00	0.00
应收分保账款	0.00	0.00
应收分保合同准备金	0.00	0.00
其他应收款	3,687,854,958.98	3,591,713,818.69
其中：应收利息	0.00	0.00
应收股利	87,651,664.06	87,651,664.06
买入返售金融资产	0.00	0.00
存货	23,188,981,540.18	22,799,454,715.82
其中：数据资源	0.00	0.00
合同资产	89,930,114.63	123,720,826.24
持有待售资产	0.00	0.00
一年内到期的非流动资产	12,751,641.66	16,015,412.95
其他流动资产	2,569,941,436.06	2,325,168,515.19

项目	期末余额	期初余额
流动资产合计	36,040,580,052.86	38,079,952,290.77
非流动资产：		
发放贷款和垫款	0.00	0.00
债权投资	0.00	0.00
其他债权投资	0.00	0.00
长期应收款	8,345,720.20	12,813,160.34
长期股权投资	4,437,032,766.13	4,525,377,967.36
其他权益工具投资	0.00	0.00
其他非流动金融资产	0.00	0.00
投资性房地产	12,001,680,836.28	11,912,926,662.97
固定资产	5,591,372,206.64	5,621,137,497.16
在建工程	4,784,182,978.50	4,725,825,716.88
生产性生物资产	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00
使用权资产	186,202,818.25	179,749,530.27
无形资产	6,362,348,469.64	6,410,929,840.43
其中：数据资源	0.00	0.00
开发支出	0.00	0.00
其中：数据资源	0.00	0.00
商誉	11,133,118.55	11,133,118.55
长期待摊费用	44,185,613.95	49,909,571.56
递延所得税资产	274,938,711.18	290,476,438.80
其他非流动资产	943,691,994.89	987,868,599.46
非流动资产合计	34,645,115,234.21	34,728,148,103.78
资产总计	70,685,695,287.07	72,808,100,394.55
流动负债：		
短期借款	150,016,111.11	330,279,680.57
向中央银行借款	0.00	0.00
拆入资金	0.00	0.00
交易性金融负债	0.00	0.00
衍生金融负债	0.00	0.00
应付票据	55,856,730.20	43,545,204.88
应付账款	3,077,176,246.71	5,085,536,080.68
预收款项	31,398,508.04	43,160,512.66
合同负债	8,561,976,483.57	8,299,489,578.54
卖出回购金融资产款	0.00	0.00
吸收存款及同业存放	0.00	0.00
代理买卖证券款	0.00	0.00
代理承销证券款	0.00	0.00
应付职工薪酬	64,681,625.97	134,356,792.18
应交税费	513,918,384.01	600,208,181.75

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	4,612,665,109.70	5,024,566,205.00
其中：应付利息	0.00	0.00
应付股利	0.00	0.00
应付手续费及佣金	0.00	0.00
应付分保账款	0.00	0.00
持有待售负债	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	6,174,844,828.20	8,589,365,776.22
其他流动负债	4,872,780,799.22	4,900,625,010.94
流动负债合计	28,115,314,826.73	33,051,133,023.42
非流动负债：		
保险合同准备金	0.00	0.00
长期借款	21,769,893,058.72	18,306,265,251.51
应付债券	1,000,000,000.00	1,500,000,000.00
其中：优先股	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00
租赁负债	155,466,345.03	147,224,531.13
长期应付款	0.00	0.00
长期应付职工薪酬	0.00	0.00
预计负债	0.00	0.00
递延收益	357,064,900.48	363,209,389.20
递延所得税负债	103,452,257.24	113,574,883.17
其他非流动负债	1,752,383,284.80	1,600,324,087.48
非流动负债合计	25,138,259,846.27	22,030,598,142.49
负债合计	53,253,574,673.00	55,081,731,165.91
所有者权益：		
股本	2,707,782,513.00	2,707,782,513.00
其他权益工具	0.00	0.00
其中：优先股	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00
资本公积	1,920,890,565.40	1,936,070,417.58
减：库存股	0.00	0.00
其他综合收益	-6,872,362.88	-11,618,940.46
专项储备	7,232,909.79	6,477,624.49
盈余公积	343,528,008.22	343,528,008.22
一般风险准备	0.00	0.00
未分配利润	5,168,214,423.61	5,286,408,827.34
归属于母公司所有者权益合计	10,140,776,057.14	10,268,648,450.17
少数股东权益	7,291,344,556.93	7,457,720,778.47
所有者权益合计	17,432,120,614.07	17,726,369,228.64
负债和所有者权益总计	70,685,695,287.07	72,808,100,394.55

法定代表人：杨国林

主管会计工作负责人：兰健锋

会计机构负责人：胡永涛

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	229,524,239.54	138,963,263.56
交易性金融资产	0.00	0.00
衍生金融资产	0.00	0.00
应收票据	0.00	0.00
应收账款	3,683,214.30	8,180,980.66
应收款项融资	394,352.99	394,352.99
预付款项	721,757.61	502,874.56
其他应收款	7,776,561,502.44	7,708,705,213.64
其中：应收利息	0.00	0.00
应收股利	400,000,000.00	433,597,776.17
存货	30,000,335.70	30,000,335.70
其中：数据资源	0.00	0.00
合同资产	0.00	0.00
持有待售资产	0.00	0.00
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00
其他流动资产	3,450,248.85	2,723,163.91
流动资产合计	8,044,335,651.43	7,889,470,185.02
非流动资产：		
债权投资	0.00	0.00
其他债权投资	0.00	0.00
长期应收款	0.00	0.00
长期股权投资	12,173,670,607.92	12,166,877,942.93
其他权益工具投资	0.00	0.00
其他非流动金融资产	0.00	0.00
投资性房地产	11,652,504.26	11,983,438.73
固定资产	11,249,111.02	12,367,004.41
在建工程	0.00	0.00
生产性生物资产	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00
使用权资产	133,254,033.90	130,360,807.13
无形资产	95,872,620.43	101,305,248.22
其中：数据资源	0.00	0.00
开发支出	0.00	0.00
其中：数据资源	0.00	0.00
商誉	0.00	0.00
长期待摊费用	0.00	781,262.35
递延所得税资产	2,927,681.20	2,916,761.52
其他非流动资产	6,109,164.04	6,001,694.62

项目	期末余额	期初余额
非流动资产合计	12,434,735,722.77	12,432,594,159.91
资产总计	20,479,071,374.20	20,322,064,344.93
流动负债：		
短期借款	0.00	0.00
交易性金融负债	0.00	0.00
衍生金融负债	0.00	0.00
应付票据	0.00	0.00
应付账款	128,629.69	128,629.69
预收款项	0.00	0.00
合同负债	3,086.41	3,086.41
应付职工薪酬	18,827,426.54	21,144,938.31
应交税费	640,088.05	2,727,085.51
其他应付款	1,138,233,040.67	2,701,707,092.79
其中：应付利息	0.00	0.00
应付股利	0.00	0.00
持有待售负债	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	1,948,806,847.69	3,455,075,335.98
其他流动负债	3,445,957,669.81	1,636,876,015.24
流动负债合计	6,552,596,788.86	7,817,662,183.93
非流动负债：		
长期借款	7,324,002,500.00	5,996,737,500.00
应付债券	0.00	0.00
其中：优先股	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00
租赁负债	128,929,995.29	124,147,537.46
长期应付款	0.00	0.00
长期应付职工薪酬	0.00	0.00
预计负债	0.00	0.00
递延收益	344,330.82	350,826.18
递延所得税负债	0.00	0.00
其他非流动负债	808,000,000.00	562,012,961.39
非流动负债合计	8,261,276,826.11	6,683,248,825.03
负债合计	14,813,873,614.97	14,500,911,008.96
所有者权益：		
股本	2,707,782,513.00	2,707,782,513.00
其他权益工具	0.00	0.00
其中：优先股	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00
资本公积	3,069,909,410.52	3,086,133,468.68
减：库存股	0.00	0.00
其他综合收益	1,971.76	1,971.76
专项储备	0.00	0.00
盈余公积	216,704,451.75	216,704,451.75
未分配利润	-329,200,587.80	-189,469,069.22

项目	期末余额	期初余额
所有者权益合计	5,665,197,759.23	5,821,153,335.97
负债和所有者权益总计	20,479,071,374.20	20,322,064,344.93

### 3、合并利润表

单位：元

项目	2024 年半年度	2023 年半年度
一、营业总收入	2,722,845,331.62	7,901,863,781.28
其中：营业收入	2,722,845,331.62	7,901,863,781.28
利息收入	0.00	0.00
已赚保费	0.00	0.00
手续费及佣金收入	0.00	0.00
二、营业总成本	2,963,191,103.07	7,525,899,031.98
其中：营业成本	2,091,749,231.29	6,266,324,533.82
利息支出	0.00	0.00
手续费及佣金支出	0.00	0.00
退保金	0.00	0.00
赔付支出净额	0.00	0.00
提取保险责任准备金净额	0.00	0.00
保单红利支出	0.00	0.00
分保费用	0.00	0.00
税金及附加	142,439,941.52	377,527,222.20
销售费用	114,030,356.93	151,436,159.36
管理费用	232,410,184.31	389,547,831.97
研发费用	21,546,717.95	22,544,302.95
财务费用	361,014,671.07	318,518,981.68
其中：利息费用	393,909,931.21	334,777,540.69
利息收入	37,082,019.34	36,132,490.62
加：其他收益	22,419,695.20	32,021,984.65
投资收益（损失以“—”号填列）	204,181,438.15	26,479,501.11
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	195,978,803.03	15,061,760.94
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	0.00	0.00
汇兑收益（损失以“—”号填列）	0.00	0.00
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）	0.00	0.00
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	0.00	69,176.94
信用减值损失（损失以“—”号填列）	2,289,792.61	5,662,730.80
资产减值损失（损失以“—”号填列）	0.00	0.00
资产处置收益（损失以“—”号填列）	18,046.53	734,647.24
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	-11,436,798.96	440,932,790.04
加：营业外收入	3,707,335.16	34,914,339.30
减：营业外支出	1,609,113.97	3,586,114.04

项目	2024 年半年度	2023 年半年度
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	-9,338,577.77	472,261,015.30
减：所得税费用	37,676,220.03	305,178,836.90
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	-47,014,797.80	167,082,178.40
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-47,014,797.80	167,082,178.40
2.终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）	0.00	0.00
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“—”号填列）	-118,194,403.73	25,486,325.05
2.少数股东损益（净亏损以“—”号填列）	71,179,605.93	141,595,853.35
六、其他综合收益的税后净额	4,746,577.58	-8,588,497.01
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	4,746,577.58	-8,588,497.01
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00
1.重新计量设定受益计划变动额	0.00	0.00
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	0.00	0.00
3.其他权益工具投资公允价值变动	0.00	0.00
4.企业自身信用风险公允价值变动	0.00	0.00
5.其他	0.00	0.00
（二）将重分类进损益的其他综合收益	4,746,577.58	-8,588,497.01
1.权益法下可转损益的其他综合收益	4,785,004.34	-8,594,690.21
2.其他债权投资公允价值变动	0.00	0.00
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	0.00	0.00
4.其他债权投资信用减值准备	0.00	0.00
5.现金流量套期储备	0.00	0.00
6.外币财务报表折算差额	0.00	0.00
7.其他	-38,426.76	6,193.20
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	0.00	0.00
七、综合收益总额	-42,268,220.22	158,493,681.39
归属于母公司所有者的综合收益总额	-113,447,826.15	16,897,828.04
归属于少数股东的综合收益总额	71,179,605.93	141,595,853.35
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.0436	0.0094
（二）稀释每股收益	-0.0436	0.0094

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

法定代表人：杨国林

主管会计工作负责人：兰健锋

会计机构负责人：胡永涛

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	2024 年半年度	2023 年半年度
一、营业收入	23,591,013.50	19,718,805.14
减：营业成本	14,318,904.43	9,725,557.43
税金及附加	320,765.35	932,324.14
销售费用	24,141.24	24,141.24
管理费用	27,595,951.70	38,898,860.41
研发费用	0.00	0.00
财务费用	136,887,305.86	142,115,475.40
其中：利息费用	228,220,827.06	250,458,628.53
利息收入	93,917,520.74	112,231,666.32
加：其他收益	109,682.57	102,345.05

项目	2024 年半年度	2023 年半年度
投资收益（损失以“—”号填列）	15,914,533.42	15,970,782.67
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	15,914,533.42	16,602,107.12
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“—”号填列）	0.00	0.00
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）	0.00	0.00
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	0.00	0.00
信用减值损失（损失以“—”号填列）	-210,477.56	517,937.58
资产减值损失（损失以“—”号填列）	0.00	0.00
资产处置收益（损失以“—”号填列）		-70,195.83
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	-139,742,316.65	-155,456,684.01
加：营业外收入	390.30	528.74
减：营业外支出	511.91	846,066.29
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	-139,742,438.26	-156,302,221.56
减：所得税费用	-10,919.68	0.00
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	-139,731,518.58	-156,302,221.56
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-139,731,518.58	-156,302,221.56
（二）终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）	0.00	0.00
五、其他综合收益的税后净额	0.00	0.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00
1.重新计量设定受益计划变动额	0.00	0.00
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	0.00	0.00
3.其他权益工具投资公允价值变动	0.00	0.00
4.企业自身信用风险公允价值变动	0.00	0.00
5.其他	0.00	0.00
（二）将重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00
1.权益法下可转损益的其他综合收益	0.00	0.00
2.其他债权投资公允价值变动	0.00	0.00
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	0.00	0.00
4.其他债权投资信用减值准备	0.00	0.00
5.现金流量套期储备	0.00	0.00
6.外币财务报表折算差额	0.00	0.00
7.其他	0.00	0.00
六、综合收益总额	-139,731,518.58	-156,302,221.56
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	2024 年半年度	2023 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	3,385,851,973.43	7,413,609,106.81
客户存款和同业存放款项净增加额	0.00	0.00
向中央银行借款净增加额	0.00	0.00
向其他金融机构拆入资金净增加额	0.00	0.00
收到原保险合同保费取得的现金	0.00	0.00
收到再保业务现金净额	0.00	0.00
保户储金及投资款净增加额	0.00	0.00

项目	2024 年半年度	2023 年半年度
收取利息、手续费及佣金的现金	0.00	0.00
拆入资金净增加额	0.00	0.00
回购业务资金净增加额	0.00	0.00
代理买卖证券收到的现金净额	0.00	0.00
收到的税费返还	189,077,547.54	352,560,668.06
收到其他与经营活动有关的现金	524,175,548.20	982,128,612.85
经营活动现金流入小计	4,099,105,069.17	8,748,298,387.72
购买商品、接受劳务支付的现金	4,096,476,289.92	3,717,984,082.56
客户贷款及垫款净增加额	0.00	0.00
存放中央银行和同业款项净增加额	0.00	0.00
支付原保险合同赔付款项的现金	0.00	0.00
拆出资金净增加额	0.00	0.00
支付利息、手续费及佣金的现金	0.00	0.00
支付保单红利的现金	0.00	0.00
支付给职工以及为职工支付的现金	437,457,890.29	498,292,511.37
支付的各项税费	553,927,162.13	893,576,069.91
支付其他与经营活动有关的现金	332,638,116.60	856,683,630.21
经营活动现金流出小计	5,420,499,458.94	5,966,536,294.05
经营活动产生的现金流量净额	-1,321,394,389.77	2,781,762,093.67
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	2,955,266.12	14,639,916.67
取得投资收益收到的现金	0.00	9,025,595.67
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	309,847.45	3,541,026.74
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	55,278,197.06	548,465,185.89
投资活动现金流入小计	58,543,310.63	575,671,724.97
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	851,852,130.53	1,161,747,408.92
投资支付的现金	0.00	0.00
质押贷款净增加额	0.00	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	5,713,478.28
支付其他与投资活动有关的现金	250,071,745.38	47,531,471.26
投资活动现金流出小计	1,101,923,875.91	1,214,992,358.46
投资活动产生的现金流量净额	-1,043,380,565.28	-639,320,633.49
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	31,069,236.00	151,536.52
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	31,069,236.00	151,536.52
取得借款收到的现金	6,315,389,204.68	13,452,025,248.94
收到其他与筹资活动有关的现金	182,273,000.00	324,585,971.76
筹资活动现金流入小计	6,528,731,440.68	13,776,762,757.22
偿还债务支付的现金	5,755,636,995.79	12,465,897,964.24
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	877,053,285.77	892,315,485.14
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	269,820,363.34	206,500,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	82,395,335.61	676,465,008.14
筹资活动现金流出小计	6,715,085,617.17	14,034,678,457.52
筹资活动产生的现金流量净额	-186,354,176.49	-257,915,700.30
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	675,895.97	-2,971,654.89
五、现金及现金等价物净增加额	-2,550,453,235.57	1,881,554,104.99
加：期初现金及现金等价物余额	7,811,627,347.48	5,859,147,261.03
六、期末现金及现金等价物余额	5,261,174,111.91	7,740,701,366.02

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2024 年半年度	2023 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	30,121,084.82	22,053,006.94
收到的税费返还	0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	78,317,781.73	150,293,252.33
经营活动现金流入小计	108,438,866.55	172,346,259.27
购买商品、接受劳务支付的现金	30,720.00	237,669.00
支付给职工以及为职工支付的现金	26,545,612.19	39,046,397.36
支付的各项税费	3,674,553.88	3,381,912.48
支付其他与经营活动有关的现金	82,954,401.10	53,705,326.83
经营活动现金流出小计	113,205,287.17	96,371,305.67
经营活动产生的现金流量净额	-4,766,420.62	75,974,953.60
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	0.00	0.00
取得投资收益收到的现金	33,597,776.17	21,762,641.85
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,382.22	9,288.85
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	2,005,701,476.00	4,939,289,870.92
投资活动现金流入小计	2,039,301,634.39	4,961,061,801.62
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,068,351.07	4,089,999.72
投资支付的现金	0.00	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	1,988,000,000.00	5,340,894,473.14
投资活动现金流出小计	1,993,068,351.07	5,344,984,472.86
投资活动产生的现金流量净额	46,233,283.32	-383,922,671.24
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	0.00	0.00
取得借款收到的现金	2,485,682,951.73	4,904,422,501.40
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	2,485,682,951.73	4,904,422,501.40
偿还债务支付的现金	2,243,710,000.00	4,512,989,628.70
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	181,654,864.00	190,164,917.79
支付其他与筹资活动有关的现金	11,223,974.45	12,224,758.84
筹资活动现金流出小计	2,436,588,838.45	4,715,379,305.33
筹资活动产生的现金流量净额	49,094,113.28	189,043,196.07
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	90,560,975.98	-118,904,521.57
加：期初现金及现金等价物余额	138,963,263.56	321,370,812.08
六、期末现金及现金等价物余额	229,524,239.54	202,466,290.51

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2024 年半年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	1,936,070,417.58	0.00	-11,618,940.46	6,477,624.49	343,528,008.22	0.00	5,286,408,827.34	0.00	10,268,648,450.17	7,457,720,778.47	17,726,369,228.64
加：会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、本年期初余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	1,936,070,417.58	0.00	-11,618,940.46	6,477,624.49	343,528,008.22	0.00	5,286,408,827.34	0.00	10,268,648,450.17	7,457,720,778.47	17,726,369,228.64
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	-15,179,852.18	0.00	4,746,577.58	755,285.30	0.00	0.00	-118,194,403.73	0.00	-127,872,393.03	-166,376,221.54	-294,248,614.57
（一）综合收益总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,746,577.58	0.00	0.00	0.00	-118,194,403.73	0.00	-113,447,826.15	71,179,605.93	-42,268,220.22
（二）所有者投入	0.00	0.00	0.00	0.00	-15,179,852.18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-15,179,852.18	31,349,894.06	16,170,041.88

和减少资本																
1. 所有者投入的普通股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	31,069,236.00	31,069,236.00	
2. 其他权益工具持有者投入资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
3. 股份支付计入所有者权益的金额	0.00	0.00	0.00	0.00	-15,179,852.18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-15,179,852.18	-1,044,206.00	-16,224,058.18	
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,324,864.06	1,324,864.06	
（三）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-269,820,363.34	-269,820,363.34	
1. 提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2. 提取一般风险准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
3. 对所有者（或股东）的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-269,820,363.34	-269,820,363.34	
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
（四）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
1. 资本公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2. 盈余公积转增	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	

资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5. 其他综合收益结转留存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（五）专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	755,285.30	0.00	0.00	0.00	0.00	755,285.30	914,641.81	1,669,927.11
1. 本期提取	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,262,596.73	0.00	0.00	0.00	0.00	5,262,596.73	5,665,075.06	10,927,671.79
2. 本期使用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-4,507,311.43	0.00	0.00	0.00	0.00	-4,507,311.43	-4,750,433.25	-9,257,744.68
（六）其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、本期期末余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	1,920,890,565.40	0.00	-6,872,362.88	7,232,909.79	343,528,008.22	0.00	5,168,214,423.61	0.00	10,140,776,057.14	7,291,344,556.93	17,432,120,614.07

上年金额

单位：元

项目	2023 年半年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	1,945,592,727.92	0.00	-13,756,205.67	3,740,745.65	343,528,008.22	0.00	5,238,460,653.52	0.00	10,225,348,442.64	8,000,162,194.96	18,225,510,637.60
加：会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、本年期初余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	1,945,592,727.92	0.00	-13,756,205.67	3,740,745.65	343,528,008.22	0.00	5,238,460,653.52	0.00	10,225,348,442.64	8,000,162,194.96	18,225,510,637.60
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	-10,467,684.16	0.00	-8,588,497.01	361,917.47	0.00	0.00	25,486,325.05	0.00	6,792,061.35	-66,346,644.11	-59,554,582.76
（一）综合收益总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-8,588,497.01	0.00	0.00	0.00	25,486,325.05	0.00	16,897,828.04	141,595,853.35	158,493,681.39
（二）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	-10,467,684.16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-10,467,684.16	-543,786.09	-11,011,470.25
1. 所有者投入的普通股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	151,536.52	151,536.52

2. 其他权益工具持有者投入资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额	0.00	0.00	0.00	0.00	-10,467,684.16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-10,467,684.16	-695,322.61	-11,163,006.77
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（三）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-207,385,747.13	-207,385,747.13
1. 提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 提取一般风险准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 对所有者（或股东）的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-207,385,747.13	-207,385,747.13
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（四）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 盈余公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 盈余公积弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

4. 设定受益计划变动额结转留存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5. 其他综合收益结转留存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（五）专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	361,917.47	0.00	0.00	0.00	0.00	361,917.47	-12,964.24	348,953.23
1. 本期提取	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	86,687.48	0.00	0.00	0.00	0.00	86,687.48	0.00	86,687.48
2. 本期使用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	275,229.99	0.00	0.00	0.00	0.00	275,229.99	-12,964.24	262,265.75
（六）其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、本期期末余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	1,935,125,043.76	0.00	-22,344,702.68	4,102,663.12	343,528,008.22	0.00	5,263,946,978.57	0.00	10,232,140,503.99	7,933,815,550.85	18,165,956,054.84

### 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2024 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	3,086,133,468.68	0.00	1,971.76	0.00	216,704,451.75	-189,469,069.22	0.00	5,821,153,335.97
加：会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

正												
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、本年期初余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	3,086,133,468.68	0.00	1,971.76	0.00	216,704,451.75	-189,469,069.22	0.00	5,821,153,335.97
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	-16,224,058.16	0.00	0.00	0.00	0.00	-139,731,518.58	0.00	-155,955,576.74
（一）综合收益总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-139,731,518.58	0.00	-139,731,518.58
（二）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	-16,224,058.16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-16,224,058.16
1. 所有者投入的普通股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 其他权益工具持有者投入资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额	0.00	0.00	0.00	0.00	-16,224,058.16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-16,224,058.16
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（三）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 对所有者（或股东）的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（四）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 盈余公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 盈余公积弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5. 其他综合收益结	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

转留存收益												
6. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（五）专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 本期提取	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 本期使用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（六）其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、本期期末余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	3,069,909,410.52	0.00	1,971.76	0.00	216,704,451.75	-329,200,587.80	0.00	5,665,197,759.23

上年金额

单位：元

项目	2023 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	3,095,621,778.03	0.00	0.00	0.00	216,704,451.75	171,054,198.81	0.00	6,191,162,941.59
加：会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、本年期初余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	3,095,621,778.03	0.00	0.00	0.00	216,704,451.75	171,054,198.81	0.00	6,191,162,941.59
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	-11,139,003.13	0.00	0.00	0.00	0.00	-156,302,221.56	0.00	-167,441,224.69
（一）综合收益总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-156,302,221.56	0.00	-156,302,221.56
（二）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	-11,139,003.13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-11,139,003.13
1. 所有者投入的普通股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 其他权益工具持有者投入资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 股份支付计入所	0.00	0.00	0.00	0.00	-11,139,003.13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-11,139,003.13

所有者权益的金额												
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（三）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 对所有者（或股东）的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（四）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 盈余公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 盈余公积弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5. 其他综合收益结转留存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（五）专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 本期提取	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 本期使用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（六）其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、本期期末余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	3,084,482,774.90	0.00	0.00	0.00	216,704,451.75	14,751,977.25	0.00	6,023,721,716.90

### 三、公司基本情况

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

本公司及其附属子公司（以下简称“本集团”）主要经营活动为：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”）。

本财务报表经本公司董事会于 2024 年 8 月 29 日决议批准报出。

### 四、财务报表的编制基础

#### 1、编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）编制。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（2023 年修订）》披露有关财务信息。

#### 2、持续经营

本财务报表以持续经营为基础列报。

### 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本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 2024 年 6 月 30 日的财务状况以及 2024 年半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 2024 年 1 月 1 日起至 2024 年 6 月 30 日止 6 个月期间（以下统称“2024 年半年度”）。

#### 3、营业周期

本集团营业周期为 12 个月。

#### 4、记账本位币

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

#### 5、重要性标准确定方法和选择依据

适用 不适用

项目	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
合同负债账面价值发生重大变动的金额	单项项目对应的合同负债变动金额大于 1000 万元
重要的预收款项	单项账龄超过 1 年的且金额大于 1000 万元
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
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

#### 6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

同一控制下企业合并

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

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

#### 7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及全部子公司的财务报表。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本公司所控制的结构化主体等）。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。

## 8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

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

## 9、现金及现金等价物的确定标准

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

## 10、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。

## 11、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。

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。

#### 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第十节财务报告附注十二、1。

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

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

#### 金融工具抵销

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

#### 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。

## 12、应收票据

参见第十节财务报告附注五、11、金融工具。

## 13、应收账款

参见第十节财务报告附注五、11、金融工具。

## 14、应收款项融资

参见第十节财务报告附注五、11、金融工具。

## 15、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法参见第十节财务报告附注五、11、金融工具。

## 16、合同资产

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

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

参见第十节财务报告附注五、34、收入。

## 17、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。

## 18、债权投资

参见第十节财务报告附注五、11、金融工具。

## 19、其他债权投资

参见第十节财务报告附注五、11、金融工具。

## 20、长期应收款

参见第十节财务报告附注五、11、金融工具。

## 21、长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。通过同一控制下企业合并取得的长期股权投资，以合并日取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为初始投资成本；初始投资成本与合并对价账面价值之间差额，调整资本公积（不足冲减的，冲减留存收益）；

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。

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。

## 22、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。

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

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

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物及土地使用权	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。

## 23、固定资产

### （1）确认条件

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

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

### （2）折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	5-50 年	5.00%	1.90-19.00%
经营租赁集成房屋构件	年限平均法	2-10 年	5.00-10.00%	9.00-47.50%
机器设备	年限平均法	3-20 年	5.00%	4.75-31.67%
运输设备	年限平均法	3-14 年	5.00%	6.79-31.67%
电子及其他设备	年限平均法	3-10 年	0.00-10.00%	9.00-33.33%
港务设施	年限平均法	50 年	5.00%	1.90%

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

## 24、在建工程

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

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产或投资性房地产。

	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

## 25、借款费用

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，其他借款费用计入当期损益。

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。

## 26、无形资产

### （1）使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

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

### （2）研发支出的归集范围及相关会计处理方法

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。

## 27、长期资产减值

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

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

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

就商誉的减值测试而言，对于商誉的账面价值，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。

## 28、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

## 29、合同负债

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

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

## 30、职工薪酬

### （1）短期薪酬的会计处理方法

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

### （2）离职后福利的会计处理方法

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

### （3）辞退福利的会计处理方法

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

## 31、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。

## 32、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，参见第十节财务报告附注十五。

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。

### 33、优先股、永续债等其他金融工具

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

子公司发行的该等权益工具列报为少数股东权益。

### 34、收入

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

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。

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。

同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法的情况

### 35、合同成本

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

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

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

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

（2）该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；

（3）该成本预期能够收回。

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

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

（1）企业因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；

（2）为转让该相关商品估计将要发生的成本。

### 36、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。

### 37、递延所得税资产/递延所得税负债

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

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

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

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。

## 38、租赁

### (1) 作为承租方租赁的会计处理方法

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。

#### 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。

## （2）作为出租方租赁的会计处理方法

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。

## 39、其他重要的会计政策和会计估计

### 安全生产费

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

### 公允价值计量

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

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

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

### 重大会计判断和估计

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

#### 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：

建造合同履约进度的确定方法（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。

#### 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。

#### 估计的不确定性

以下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。

#### 递延所得税资产

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

#### 存货跌价准备

如第十节财务报告附注五、17 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。

## 40、重要会计政策和会计估计变更

### (1) 重要会计政策变更

适用 不适用

单位：元

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称	影响金额
财政部于 2023 年 10 月 25 日发布了《企业会计准则解释第 17 号》，其中规定“关于流动负债与非流动负债的划分”、“关于供应商融资安排的披露”、“关于售后租回交易的会计处理”的内容，要求自 2024 年 1 月 1 日起施行。本公司自规定之日起开始执行。	本公司采用解释第 17 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。	0.00

### (2) 重要会计估计变更

适用 不适用

### (3) 2024 年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

## 六、税项

### 1、主要税种及税率

税种	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%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%、16.5%、15%
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%
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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

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

### 2、税收优惠

#### （1）增值税税收优惠

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

本集团下属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 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日，按照当期可抵扣进项税额加计 5% 抵减应纳税增值税税额。

#### （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 年。按

《中华人民共和国企业所得税法》和深圳市南山区地方税务局《税务事项通知书》（深地税南备字[2013]208号）的有关规定享受企业所得税优惠政策，本年适用税率为 15%。

本集团下属常熟雅致模块化建筑有限公司取得江苏省科学技术厅、江苏省财政厅、国家税务总局常熟市税务局联合颁发的高新技术企业证书（证书编号：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：GR202344201212），该高新技术企业资格有效期为 2023 年至 2026 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、贵阳空港宝湾物流有限公司（曾用名：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、贵阳空港宝湾物流有限公司于 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 2024 年 1 月 1 日起至 2024 年 6 月 30 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 2024 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、中旺产业园管理（苏州吴江）有限公司（曾用名：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 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 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。

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	22,497.03	20,706.88
银行存款	3,051,920,401.45	3,662,597,031.41
其他货币资金	169,743,632.43	422,076,644.20
存放财务公司款项	2,207,255,012.31	4,150,720,849.52
合计	5,428,941,543.22	8,235,415,232.01
其中：存放在境外的款项总额	205,879,789.18	43,347,695.90

其他说明

截至 2024 年 6 月 30 日，本集团无存放在境外的所有权受到限制的货币资金。

### 2、应收票据

#### (1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	4,192,986.00	5,488,205.69
商业承兑票据	0.00	0.00
减：应收票据坏账准备	-3,773.69	0.00
合计	4,189,212.31	5,488,205.69

#### (2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收票据	4,192,986.00	100.00%	3,773.69	0.09%	4,189,212.31	5,488,205.69	100.00%	0.00	0.00%	5,488,205.69
其中：										
合计	4,192,986.00	100.00%	3,773.69	0.09%	4,189,212.31	5,488,205.69	100.00%	0.00	0.00%	5,488,205.69

如是按照预期信用损失一般模型计提应收票据坏账准备：

适用 不适用

#### (3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
2024 年	0.00	3,773.69	0.00	0.00	0.00	3,773.69
合计	0.00	3,773.69	0.00	0.00	0.00	3,773.69

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

### 3、应收账款

#### (1) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	588,231,137.58	501,443,802.62
1 至 2 年	49,025,646.35	38,259,896.12
2 至 3 年	67,631,914.56	70,612,653.93
3 年以上	374,979,777.69	418,920,876.95
3 至 4 年	374,979,777.69	418,920,876.95
合计	1,079,868,476.18	1,029,237,229.62

#### (2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	329,137,796.21	30.48%	97,485,662.37	29.62%	231,652,133.84	334,746,640.12	32.52%	101,427,138.37	30.30%	233,319,501.75
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	750,730,679.97	69.52%	155,443,304.99	20.71%	595,287,374.98	694,490,589.50	67.48%	151,373,990.04	21.80%	543,116,599.46
其中：										
合计	1,079,868,476.18	100.00%	252,928,967.36		826,939,508.82	1,029,237,229.62	100.00%	252,801,128.41		776,436,101.21

按单项计提坏账准备类别名称：

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
客户一	258,471,084.51	49,507,823.40	258,471,084.51	49,507,823.40	19.15%	逾期未收回

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
客户二	56,518,146.25	32,161,905.61	54,850,778.34	32,161,905.61	58.64%	客户经营困难，款项回收难度大
客户三	17,858,274.79	17,858,274.79	13,916,798.79	13,916,798.79	100.00%	客户经营困难，款项回收难度大
客户四	1,899,134.57	1,899,134.57	1,899,134.57	1,899,134.57	100.00%	客户经营困难，款项回收难度大
合计	334,746,640.12	101,427,138.37	329,137,796.21	97,485,662.37		

按组合计提坏账准备类别名称：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
按信用风险特征组合计提坏账准备	750,730,679.97	155,443,304.99	20.71%
合计	750,730,679.97	155,443,304.99	

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

适用 不适用

### （3）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
坏账准备	252,801,128.41	0.00	-2,180,750.96	0.00	2,308,589.91	252,928,967.36
合计	252,801,128.41	0.00	-2,180,750.96	0.00	2,308,589.91	252,928,967.36

### （4）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期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期末余额
第一名	258,471,084.51	0.00	258,471,084.51	22.10%	49,507,823.40
第二名	51,719,536.23	60,498,767.99	112,218,304.22	9.59%	28,263.43
第三名	64,185,401.23	24,650,540.18	88,835,941.41	7.59%	444,505.81
第四名	69,013,010.84	0.00	69,013,010.84	5.90%	1,035,195.16
第五名	54,850,778.34	0.00	54,850,778.34	4.69%	32,161,905.61
合计	498,239,811.15	85,149,308.17	583,389,119.32	49.87%	83,177,693.41

## 4、合同资产

### （1）合同资产情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
建造合同	89,930,114.63	0.00	89,930,114.63	123,720,826.24	0.00	123,720,826.24
合计	89,930,114.63	0.00	89,930,114.63	123,720,826.24	0.00	123,720,826.24

## 5、应收款项融资

### (1) 应收款项融资分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收账款融资	14,022,463.27	11,890,920.04
应收票据融资	7,640,630.98	12,497,821.39
合计	21,663,094.25	24,388,741.43

### (2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备	21,663,094.25	100.00%			21,663,094.25	24,388,741.43	100.00%			24,388,741.43
其中：										
应收账款融资	14,022,463.27	64.73%			14,022,463.27	11,890,920.04	48.76%			11,890,920.04
应收票据融资	7,640,630.98	35.27%			7,640,630.98	12,497,821.39	51.24%			12,497,821.39
合计	21,663,094.25	100.00%			21,663,094.25	24,388,741.43	100.00%			24,388,741.43

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2024 年 1 月 1 日余额	87,094.87			87,094.87
2024 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	0.00			0.00
本期转回	-38,426.76			-38,426.76
2024 年 6 月 30 日余额	48,668.11			48,668.11

### (3) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
2024 年	87,094.87	0.00	-38,426.76			48,668.11
合计	87,094.87	0.00	-38,426.76			48,668.11

(4) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票	18,523,211.01	0.00
债权数字凭证	4,024,642.05	0.00
合计	22,547,853.06	0.00

6、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	0.00	0.00
应收股利	87,651,664.06	87,651,664.06
其他应收款	3,600,203,294.92	3,504,062,154.63
合计	3,687,854,958.98	3,591,713,818.69

(1) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

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

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目（或被投资单位）	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
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
合计	87,651,664.06			

3) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

(2) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
关联方往来款	3,173,350,428.26	3,206,416,845.33
押金及保证金	226,123,374.28	86,813,777.47
往来款	292,123,965.80	197,280,045.00
应收暂付款	29,343,077.14	125,318,802.45
备用金	3,126,556.18	1,994,361.98
其他	3,394,164.82	13,505,518.70
合计	3,727,461,566.48	3,631,329,350.93

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	341,471,231.46	240,879,647.81
1 至 2 年	63,704,896.24	258,007,653.02
2 至 3 年	2,638,948,024.25	2,496,239,934.61
3 年以上	683,337,414.53	636,202,115.49
3 至 4 年	683,337,414.53	636,202,115.49
合计	3,727,461,566.48	3,631,329,350.93

3) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	2,545,124,902.38	68.28%	125,828,365.34	4.94%	2,419,296,537.04	2,545,124,902.38	70.09%	125,828,365.34	4.94%	2,419,296,537.04
其中：										
按组合计提坏账准备	1,182,336,664.10	31.72%	1,429,906.22	0.12%	1,180,906,757.88	1,086,204,448.55	29.91%	1,438,830.96	0.13%	1,084,765,617.59
其中：										
合计	3,727,461,566.48	100.00%	127,258,271.56		3,600,203,294.92	3,631,329,350.93	100.00%	127,267,196.30		3,504,062,154.63

按单项计提坏账准备类别名称：

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
客户一	800,000.00	800,000.00	800,000.00	800,000.00	100.00%	预计无法收回
客户二	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100.00%	预计无法收回
客户三	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	100.00%	预计无法收回
客户四	90,084,000.00	60,090,084.00	90,084,000.00	60,090,084.00	66.70%	信用风险显著增加
客户五	2,454,130,902.38	64,828,281.34	2,454,130,902.38	64,828,281.34	2.64%	信用风险显著增加
合计	2,545,124,902.38	125,828,365.34	2,545,124,902.38	125,828,365.34		

按组合计提坏账准备类别名称：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
无显著信用风险组合	1,182,336,664.10	1,429,906.22	0.12%
合计	1,182,336,664.10	1,429,906.22	

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2024 年 1 月 1 日余额	1,438,830.96	124,918,365.34	910,000.00	127,267,196.30
2024 年 1 月 1 日余额在本期				
本期转回	-8,924.74			-8,924.74
2024 年 6 月 30 日余额	1,429,906.22	124,918,365.34	910,000.00	127,258,271.56

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

#### 4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
坏账准备	127,267,196.30	0.00	-8,924.74	0.00	0.00	127,258,271.56
合计	127,267,196.30	0.00	-8,924.74	0.00	0.00	127,258,271.56

#### 5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	关联方往来款	2,454,130,902.38	2至3年	65.84%	64,828,281.34
第二名	关联方往来款	331,500,000.00	3年以上	8.89%	331,500.00
第三名	关联方往来款	123,020,589.16	1至2年	3.30%	123,020.59
第四名	押金及保证金	116,620,000.00	1年以内	3.13%	0.00
第五名	关联方往来款	90,084,000.00	1-2年	2.42%	60,090,084.00
合计		3,115,355,491.54		83.58%	125,372,885.93

## 7、预付款项

### (1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	66,580,256.23	31.80%	41,348,119.37	22.70%
1至2年	9,315,194.13	4.45%	65,551,802.24	35.99%
2至3年	131,769,494.34	62.93%	74,160,490.87	40.71%
3年以上	1,722,058.05	0.82%	1,090,309.06	0.60%
合计	209,387,002.75		182,150,721.54	

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

于2024年6月30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，土地尚未达到交付条件，本集团正在积极有序推进相关工作。

### (2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

于2024年6月30日，本集团预付账款前五名合计数为人民币138,384,333.32元，占预付账款年末数合计数的比例为66.09%。

## 8、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求  
是

### (1) 存货分类

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

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
库存设备	0.00			0.00	0.00	0.00

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值
开发成本	18,455,663,862.88	271,137,409.50	18,184,526,453.38	18,359,353,227.24	460,566,162.12	17,898,787,065.12
开发产品	5,034,101,098.94	297,059,950.94	4,737,041,148.00	4,839,428,227.28	162,405,807.93	4,677,022,419.35
分期收款开发 产品	0.00			0.00	0.00	0.00
出租开发产品	0.00			0.00	0.00	0.00
周转房	0.00			0.00	0.00	0.00
合同履约成本	0.00			0.00	0.00	0.00
原材料	101,931,534.82	853,402.38	101,078,132.44	76,973,484.06	855,191.35	76,118,292.71
在产品	25,324,569.91		25,324,569.91	25,659,371.50		25,659,371.50
产成品	140,177,583.46	2,109,607.22	138,067,976.24	121,965,278.48	2,338,436.48	119,626,842.00
周转材料	2,954,078.61	10,818.40	2,943,260.21	2,252,930.91	12,205.77	2,240,725.14
合计	23,760,152,728.62	571,171,188.44	23,188,981,540.18	23,425,632,519.47	626,177,803.65	22,799,454,715.82

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
南山·天岳	2023年06月01日	2024年09月01日	3,100,000,000.00	364,461,956.73			113,571,930.86	478,033,887.59	42,020,992.09	4,617,728.89	其他
成都·南山凌峯	2020年07月01日	2025年03月01日	4,637,000,000.00	402,489,115.80		491,212.74		401,997,903.06	1,093,786.20	1,093,786.20	其他
重庆汽车公园	2020年11月01日	2024年12月01日	6,069,810,000.00	1,036,590,138.63			45,591,673.43	1,082,181,812.06	174,698,976.76	17,060,429.26	其他
海城锦	2015年04月01日	2024年12月02日	7,000,000,000.00	2,186,630,040.88			170,892,770.27	2,357,522,811.15	483,607,706.96	26,252,310.04	其他
苏州溪上四季（越溪项目）	2021年08月01日	2025年04月01日	1,956,920,000.00	263,274,611.81				263,274,611.81	15,343,689.57	1,084,408.23	其他
深圳·悦时光	2022年09月01日	2024年12月02日	2,029,720,000.00	1,339,677,528.84			88,794,042.67	1,428,471,571.51	86,574,129.98	18,744,106.93	其他
武汉·南山悦拾光	2022年03月01日	2024年09月01日	1,890,440,000.00	792,000,715.46			99,849,608.87	891,850,324.33	64,365,180.55	11,048,361.10	其他
武汉·南山樾府	2021年11月01日	2023年11月01日	1,152,904,000.00	1,035,339,384.33	1,035,339,384.33			0.00	0.00	0.00	其他
都江堰·观山樾府	2021年12月01日	2024年09月01日	1,156,200,000.00	571,229,145.53			27,307,337.68	598,536,483.21	29,836,351.39	6,043,589.99	其他
都江堰·南山府	2022年03月01日	2024年11月01日	1,800,000,000.00	894,272,785.29			46,711,690.17	940,984,475.46	71,038,550.49	14,703,064.21	其他
成都四河项目			1,423,310,000.00	526,690,922.75				526,690,922.75			其他
东莞·南山府	2021年08月01日	2025年12月01日	2,049,540,000.00	1,152,798,939.44		13,216,266.01	13,967,375.27	1,153,550,048.70	115,685,947.89	12,459,674.39	其他
上海·嘉荟领峯	2022年09月01日	2025年05月01日	2,452,110,000.00	1,770,175,131.06			162,584,019.42	1,932,759,150.48	68,182,430.55	15,389,291.67	其他
上海前湾拾纜（华漕项目）	2022年12月01日	2024年12月01日	2,601,780,000.00	2,014,421,036.20			111,721,929.97	2,126,142,966.17	83,790,213.90	12,584,027.79	其他
成都·两河峰景花园	2022年08月01日	2024年08月01日	1,445,880,000.00	990,134,374.83			81,114,497.81	1,071,248,872.64	41,543,109.26	12,541,545.02	其他
上海南门项目	2024年03月01日	2026年12月01日	3,098,150,000.00	1,800,020,000.00			76,649,534.92	1,876,669,534.92	15,911,877.79	15,911,877.79	其他
扬州项目			1,201,392,026.46	469,320,049.50			1,363,333.75	470,683,383.25			其他
合计			45,065,156,026.46	17,609,525,877.08	1,035,339,384.33	13,707,478.75	1,040,119,745.09	17,600,598,759.09	1,293,692,943.38	169,534,201.51	

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
南山·天岳	2023年12月01日	351,481,777.89		60,309,055.00	291,172,722.89	25,595,186.87	0.00
重庆汽车公园	2023年12月01日	397,234,894.87		34,970,747.07	362,264,147.80	25,787,943.90	0.00
苏州溪上四季 (越溪项目)	2023年01月01日	771,049,585.52		154,929,330.04	616,120,255.48	26,717,077.97	0.00
湾玺壹号	2023年12月01日	553,681,350.60		183,628,911.24	370,052,439.36	22,144,075.31	0.00
武汉·南山樾府	2023年11月01日	0.00	1,035,339,384.33	80,011,899.02	955,327,485.31	27,861,030.35	0.00
东莞·南山悦府	2023年07月01日	507,307,697.88		133,532,602.07	373,775,095.81	19,840,090.04	0.00
东莞·南山府	2023年12月01日	775,075,633.34		19,284,144.14	755,791,489.20	65,878,735.83	0.00
合计		3,355,830,940.10	1,035,339,384.33	666,666,688.58	3,724,503,635.85	213,824,140.27	0.00

**(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备**

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
库存设备	0.00	0.00		0.00			
开发成本	460,566,162.12	0.00			189,428,752.62	271,137,409.50	
开发产品	162,405,807.93	0.00	189,428,752.62	54,774,609.61	0.00	297,059,950.94	
分期收款开发产品	0.00	0.00		0.00			
出租开发产品	0.00	0.00		0.00			
周转房	0.00	0.00		0.00			
合同履约成本	0.00	0.00		0.00			
原材料	855,191.35	0.00	0.00	1,788.97	0.00	853,402.38	
产成品	2,338,436.48	0.00	0.00	228,829.26	0.00	2,109,607.22	
周转材料	12,205.77	0.00	0.00	1,387.37	0.00	10,818.40	
合计	626,177,803.65	0.00	189,428,752.62	55,006,615.21	189,428,752.62	571,171,188.44	

按主要项目分类：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
苏州溪上四季（越溪项目）	16,468,226.66			4,439,429.12		12,028,797.54	
湾玺壹号	20,993,050.71			13,762,873.95		7,230,176.76	
武汉·南山樾府			189,428,752.62	13,896,325.23		175,532,427.39	
东莞·南山悦府	78,052,037.29			18,637,794.74		59,414,242.55	
东莞·南山府	44,989,811.91			3,827,010.41		41,162,801.50	
合计	160,503,126.57	0.00	189,428,752.62	54,563,433.45	0.00	295,368,445.74	

**(3) 存货期末余额中利息资本化率的情况**

于 2024 年 6 月 30 日，本集团存货中含有的借款费用资本化金额为人民币 1,633,444,177.45 元（2023 年 12 月 31 日：人民币 1,398,028,647.70 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 2.55% 至 9.00%（2023 年：2.90% 至 9.00%）。

**(4) 存货受限情况**

按项目披露受限存货情况：

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
存货-土地	4,533,151,609.23	3,254,764,538.22	房地产开发项目用于抵押借款。
合计	4,533,151,609.23	3,254,764,538.22	

## 9、一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期应收款	12,751,641.66	16,015,412.95
一年内到期的其他非流动资产	0.00	0.00
合计	12,751,641.66	16,015,412.95

### (1) 一年内到期的债权投资

□适用  不适用

### (2) 一年内到期的其他债权投资

□适用  不适用

## 10、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	73,100,051.27	79,825,305.34
代垫拆迁补偿款	0.00	0.00
待抵扣进项税额	776,605,454.83	827,596,896.64
预缴税费	1,301,787,266.79	1,057,142,441.16
债权投资	418,448,663.17	360,603,872.05
合计	2,569,941,436.06	2,325,168,515.19

其他说明：

债权投资系应收联营公司的款项，详见第十节财务报告十四、6。

合同取得成本本期确认的摊销金额为人民币 6,725,254.07 元，无减值损失，期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。

## 11、长期应收款

### (1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款	21,596,698.34	499,336.48	21,097,361.86	29,453,832.12	625,258.83	28,828,573.29	4.50%-16.30%
其中：未实现融资收益	922,131.04		922,131.04	1,519,859.98	0.00	1,519,859.98	
分期收款销售商品			0.00	0.00	0.00	0.00	
分期收款提供劳务			0.00	0.00	0.00	0.00	

项目	期末余额			期初余额			折现率 区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
减：一年内到期的融资租赁款	-13,123,276.82	-371,635.16	-	-	-432,093.67	-	
合计	8,473,421.52	127,701.32	8,345,720.20	13,006,325.50	193,165.16	12,813,160.34	

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备	8,473,421.52	100.00%	127,701.32	1.51%	8,345,720.20	13,006,325.50	100.00%	193,165.16	1.49%	12,813,160.34
其中：										
合计	8,473,421.52	100.00%	127,701.32	1.51%	8,345,720.20	13,006,325.50	100.00%	193,165.16	1.49%	12,813,160.34

按组合计提坏账准备类别名称：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
按信用风险特征组合计提坏账准备	8,473,421.52	127,701.32	1.51%
合计	8,473,421.52	127,701.32	

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2024 年 1 月 1 日余额	193,165.16			193,165.16
2024 年 1 月 1 日余额在本期				
本期转回	-65,463.84			-65,463.84
2024 年 6 月 30 日余额	127,701.32			127,701.32

## 12、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动							期末余额（账面价值）	减值准备期末余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、合营企业												
武汉南山华中投资发展有限公司（注1）	267,808,423.20				-3,837,871.48						336,712.66	264,307,264.38
武汉光合运力体育发展有限责任公司	1,960,988.50			1,987,296.09	26,307.59							0.00
福建南山纵横投资发展有限公司	125,910,606.05				-126,465.71							125,784,140.34
深圳市中晖锦城实业有限公司	1,622,567.55											1,622,567.55
苏州造维餐饮文化发展有限公司												0.00
无锡三翼置业有限公司	289,868,808.65				-6,937,237.38							282,931,571.27
广东家湾基础设施投资合伙企业(有限合伙)	113,538,858.86				2,647,203.47							116,186,062.33
南联壹号股权投资（丽水）合伙企业（有限合伙）	51,339,274.38											51,339,274.38
南控中联产业服务（丽水）合伙企业（有限合伙）	1,907,278.22											1,907,278.22
小计	853,956,805.41			1,987,296.09	-8,228,063.51	0.00	0.00	0.00	0.00	336,712.66		844,078,158.47
二、联营企业												
中开财务有限公司	504,753,183.75				15,914,533.42							520,667,717.17
苏州联鑫置业有限公司	5,859,893.57				299,256.21							6,159,149.78
苏州美赛房地产有限公司	75,489,126.47				-3,999,473.08							71,489,653.39
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司					0.00							0.00
苏州宏景置业有限公司	37,087,924.68				0.00							37,087,924.68
四川文轩宝湾供应链有限公司	41,765,150.54				227,760.41							41,992,910.95
中丹宝冷链物流（上海）有限公司	3,282,046.33				-185,770.94							3,096,275.39

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动							期末余额（账面价值）	减值准备期末余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
武汉山恒建设发展有限公司											0.00	
深圳市赤湾房地产开发有限公司	894,021,410.19				-3,676,644.78						890,344,765.41	
勇敢的心文旅发展（苏州）有限公司	1,372,675.89				-136,143.52						1,236,532.37	
上海招南实业发展有限公司（注 1）	820,263,346.41				174,992,129.86					7,892,744.49	1,003,148,220.76	
苏州卓飞商务咨询有限公司（注 3）	124,909,170.11			96,600,000.00	-2,069,847.76						26,239,322.35	
苏州相茂置业有限公司（注 1）	62,189,289.85				849,680.11					-241,599.60	62,797,370.36	
苏州悦贵房地产开发有限公司（注 1）	8,166,865.19				-6,272,970.16					271,463.44	2,165,358.47	
上海深渝实业发展有限公司（注 4）	346,422,139.98				6,649,509.70			199,600,000.00			153,471,649.68	
大别山毕昇康养（英山）有限责任公司	54,685,691.29				-482,880.08						54,202,811.21	
上海策都文化有限责任公司（注 2）					0.00						0.00	
南通世茂翊信房地产开发有限公司	192,546,513.99				-31,247.25						192,515,266.74	
宁波和崇房地产信息咨询有限公司（注 1）	6,400,969.37				-5,226,780.77					818,966.50	1,993,155.10	
中国核能科技集团有限公司	438,131,893.04				20,021,977.35	4,785,004.34					462,938,874.73	
扬州中南锦荣运营管理有限公司	340,711.32				7,468,585.64						7,809,296.96	
无锡南山宏佳佳汇创业投资合伙企业（有限合伙）	36,436,879.07				-134,459.31						36,302,419.76	
吉星宝湾（天津）投资有限公司	17,296,280.91				-348.51						17,295,932.40	
小计	3,671,421,161.95			96,600,000.00	204,206,866.54	4,785,004.34	0.00	199,600,000.00	0.00	8,741,574.83	3,592,954,607.66	0.00
合计	4,525,377,967.36			98,587,296.09	195,978,803.03	4,785,004.34	0.00	199,600,000.00	0.00	9,078,287.49	4,437,032,766.13	0.00

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因  
不适用。

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因  
不适用。

其他说明

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：上海策都文化有限责任公司曾用名上海茸映科技经营有限责任公司。

注 3：2024 年 3 月，根据联营公司苏州卓飞商务咨询有限公司（以下简称“苏州卓飞”）股东会关于减少公司注册资本 322,000,000.00 元人民币的决议，本集团下属子公司苏州南山新吴房地产开发有限公司（以下简称“苏州南山新吴”）持有苏州卓飞 30% 股权，按照股权比例减少投资 96,600,000.00 元，上述减少投资冲抵苏州南山新吴对苏州卓飞的其他应付款。

注 4：2024 年 6 月，根据联营公司上海深渝实业发展有限公司（以下简称“上海深渝”）股东会关于上海深渝利润分配的决议，本集团下属子公司苏州南山新吴房地产开发有限公司（以下简称“苏州南山新吴”）持有上海深渝 49.9% 股权，分得股利人民币 199,600,000.00 元，上述应收股利冲抵苏州南山新吴对上海深渝的其他应付款。

## 13、投资性房地产

## (1) 采用成本计量模式的投资性房地产

☑适用 ☐不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	13,454,104,390.21	0.00	0.00	13,454,104,390.21
2.本期增加金额	310,620,937.32	0.00	0.00	310,620,937.32
（1）外购				0.00
（2）存货\固定资产\在建工程转入	310,620,937.32			310,620,937.32
（3）企业合并增加				0.00
3.本期减少金额	17,434,380.91	0.00	0.00	17,434,380.91
（1）处置	0.00	0.00	0.00	0.00
（2）其他转出	17,434,380.91	0.00	0.00	17,434,380.91
4.期末余额	13,747,290,946.62	0.00	0.00	13,747,290,946.62
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	1,541,177,727.24	0.00	0.00	1,541,177,727.24
2.本期增加金额	204,851,457.65	0.00	0.00	204,851,457.65
（1）计提或摊销	204,851,457.65	0.00	0.00	204,851,457.65
3.本期减少金额	419,074.55	0.00	0.00	419,074.55
（1）处置	0.00	0.00	0.00	0.00
（2）其他转出	419,074.55	0.00	0.00	419,074.55
4.期末余额	1,745,610,110.34	0.00	0.00	1,745,610,110.34
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
（1）计提				
3.本期减少金额				
（1）处置				
（2）其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	12,001,680,836.28	0.00	0.00	12,001,680,836.28
2.期初账面价值	11,912,926,662.97	0.00	0.00	11,912,926,662.97

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☑不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☑不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

不适用。

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

不适用。

其他说明：

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进行了减值测试，无需计提投资性房地产减值损失。

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋及建筑物	436,167,160.69	正在办理中

14、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	5,591,372,206.64	5,621,137,497.16
合计	5,591,372,206.64	5,621,137,497.16

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	经营租赁集成房屋构件	机器设备	运输设备	电子及其他设备	港务设施	合计
一、账面原值：							
1.期初余额	6,266,769,054.69	14,767,105.08	818,897,394.11	32,116,355.23	260,842,691.76	80,382,268.83	7,473,774,869.70
2.本期增加金额	169,866,883.30	83,063.21	21,503,652.20	128,007.62	3,304,240.14	0.00	194,885,846.47
（1）购置	742,993.91	0.00	1,935,342.60	128,007.62	3,212,820.89	0.00	6,019,165.02
（2）在建工程转入	168,945,287.19	0.00	19,568,309.60	0.00	91,419.25	0.00	188,605,016.04
（3）企业合并增加	178,602.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	178,602.20
存货转入	0.00	83,063.21	0.00	0.00	0.00	0.00	83,063.21
3.本期减少金额	17,513,747.36	477,330.16	1,410,314.91	1,000,320.26	1,306,618.66	96,950.52	21,805,281.87
（1）处置或报废	818,122.84	477,330.16	149,572.64	1,000,320.26	1,306,618.66	96,950.52	3,848,915.08
转出至投资性房地产	6,013,544.83	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,013,544.83
其他	10,682,079.69	0.00	1,260,742.27	0.00	0.00	0.00	11,942,821.96
4.期末余额	6,419,122,190.63	14,372,838.13	838,990,731.40	31,244,042.59	262,840,313.24	80,285,318.31	7,646,855,434.30
二、累计折旧							
1.期初余额	1,234,330,493.93	2,806,176.62	360,584,773.16	24,603,496.79	177,191,561.09	44,326,371.53	1,843,842,873.12
2.本期增加金额	151,116,236.14	379,306.23	40,709,781.96	724,344.10	11,755,281.79	1,361,016.08	206,045,966.30
（1）计提	151,116,236.14	379,306.23	40,709,781.96	724,344.10	11,755,281.79	1,361,016.08	206,045,966.30
3.本期减少金额	780,178.62	89,816.81	142,307.64	656,898.57	1,219,009.99	92,102.99	2,980,314.62
（1）处置或报废	765,393.89	89,816.81	142,307.64	656,898.57	1,219,009.99	92,102.99	2,965,529.89
转出至投资性房地产	14,784.73	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	14,784.73
4.期末余额	1,384,666,551.45	3,095,666.04	401,152,247.48	24,670,942.32	187,727,832.89	45,595,284.62	2,046,908,524.80
三、减值准备							

项目	房屋及建筑物	经营租赁集成房屋构件	机器设备	运输设备	电子及其他设备	港务设施	合计
1.期初余额	0.00	5,861,825.19	2,916,104.74	0.00	16,569.49	0.00	8,794,499.42
2.本期增加金额							
（1）计提							
3.本期减少金额	0.00	219,796.56	0.00	0.00	0.00	0.00	219,796.56
（1）处置或报废	0.00	219,796.56	0.00	0.00	0.00	0.00	219,796.56
4.期末余额	0.00	5,642,028.63	2,916,104.74	0.00	16,569.49	0.00	8,574,702.86
四、账面价值							
1.期末账面价值	5,034,455,639.18	5,635,143.46	434,922,379.18	6,573,100.27	75,095,910.86	34,690,033.69	5,591,372,206.64
2.期初账面价值	5,032,438,560.76	6,099,103.27	455,396,516.21	7,512,858.44	83,634,561.18	36,055,897.30	5,621,137,497.16

## （2）通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
经营租赁集成房屋构件	5,635,143.46

## （3）未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	84,759,036.68	正在办理中

## （4）固定资产的减值测试情况

□适用 ☑不适用

## 15、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	4,784,182,978.50	4,725,825,716.88
合计	4,784,182,978.50	4,725,825,716.88

### （1）在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
海城锦地铁综合体项目	2,108,918,347.16	0.00	2,108,918,347.16	2,012,947,369.67	0.00	2,012,947,369.67
南海宝湾物流园工程	987,784,258.33	0.00	987,784,258.33	941,928,670.29	0.00	941,928,670.29
北京天竺物流园项目	470,041,928.94	0.00	470,041,928.94	380,852,201.09	0.00	380,852,201.09
安徽和安工程	335,626,264.42	0.00	335,626,264.42	246,040,293.28	0.00	246,040,293.28
宝熙张家港物	192,598,584.91	0.00	192,598,584.91	154,627,081.56	0.00	154,627,081.56

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
流园工程						
成都红牌楼南山凌峯项目	119,201,905.72	0.00	119,201,905.72	113,444,708.81	0.00	113,444,708.81
廊坊信达国际物流园项目	93,802,457.65	0.00	93,802,457.65	44,919,121.87	0.00	44,919,121.87
快仓（宝山）全球智能机器人产业化基地	78,638,081.00	0.00	78,638,081.00	62,758,359.71	0.00	62,758,359.71
临海供应链物流园工程	55,974,455.70	0.00	55,974,455.70	44,319,705.22	0.00	44,319,705.22
上海策湾长三角国际影视中心	53,615,146.47	0.00	53,615,146.47	19,301,218.07	0.00	19,301,218.07
德阳科技岛三期	7,346,033.22	0.00	7,346,033.22	89,505,180.63	0.00	89,505,180.63
江门宝鹤物流园工程	0.00	0.00	0.00	415,251,227.87	0.00	415,251,227.87
惠州宝湾物流园工程	389,649.47	0.00	389,649.47	666,415.41	0.00	666,415.41
吴江中旺物流园项目	811,344.23	0.00	811,344.23	282,279.27	0.00	282,279.27
其他零星工程	279,434,521.28	0.00	279,434,521.28	198,981,884.13	0.00	198,981,884.13
合计	4,784,182,978.50	0.00	4,784,182,978.50	4,725,825,716.88	0.00	4,725,825,716.88

## (2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定 资产金额	本期其他减少 金额	期末余额	工程累计 投入占预 算比例	工程进度	利息资本化累 计金额	其中：本期 利息资本化 金额	本期 利息 资本 化率	资金 来源
南海宝湾物流园工程	1,150,000,000.00	941,928,670.29	45,855,588.04	0.00	0.00	987,784,258.33	85.89%	85.89%	35,038,541.02	14,719,017.92	3.62%	其他
江门宝鹤物流园工程	437,106,000.00	415,251,227.87	29,135,911.73	188,518,162.05	255,868,977.55	0.00	102.00%	100.00%	18,563,020.04	3,132,083.82	3.30%	其他
北京天竺物流园项目	728,660,000.00	380,852,201.09	89,189,727.85	0.00	0.00	470,041,928.94	72.18%	95.00%	4,352,843.62	3,400,111.99	3.81%	其他
宝熙张家港物流园工程	207,000,000.00	154,627,081.56	37,971,503.35	0.00	0.00	192,598,584.91	93.00%	95.00%	0.00	0.00	0.00%	其他
安徽和安工程	571,220,000.00	246,040,293.28	89,585,971.14	0.00	0.00	335,626,264.42	59.00%	92.00%	239,473.12	198,973.14	0.22%	其他
快仓（宝山）全球智能机器人产业化基地	333,476,005.63	62,758,359.71	15,879,721.29	0.00	0.00	78,638,081.00	97.00%	97.00%	16,129,837.08	1,053,769.96	1.87%	其他
成都红牌楼南山凌峯项目	510,000,000.00	113,444,708.81	5,757,196.91	0.00	0.00	119,201,905.72	23.55%	30.25%	3,413,246.41	0.00	0.00%	其他
德阳科技岛三期	181,639,172.95	89,505,180.63	101,765,300.46	0.00	183,924,447.87	7,346,033.22	95.00%	95.00%	0.00	0.00	0.00%	其他
海城锦地铁综合体项目	2,300,000,000.00	2,012,947,369.67	95,970,977.49	0.00	0.00	2,108,918,347.16	91.69%	91.69%	97,105,175.64	15,022,657.70	3.57%	其他
合计	6,419,101,178.58	4,417,355,092.91	511,111,898.26	188,518,162.05	439,793,425.42	4,300,155,403.70			174,842,136.93	37,526,614.53		

**(3) 在建工程的减值测试情况**

□适用 □不适用

**16、使用权资产****(1) 使用权资产情况**

单位：元

项目	房屋及建筑物	土地使用权	机械设备	合计
一、账面原值				
1.期初余额	104,935,239.33	202,223,316.15	178,025.51	307,336,580.99
2.本期增加金额	29,304,616.84	0.00	0.00	29,304,616.84
(1) 购置	29,304,616.84	0.00		29,304,616.84
3.本期减少金额	22,505,441.25	0.00	0.00	22,505,441.25
合同到期	22,505,441.25	0.00		22,505,441.25
4.期末余额	111,734,414.92	202,223,316.15	178,025.51	314,135,756.58
二、累计折旧				0.00
1.期初余额	65,258,774.98	62,209,592.12	118,683.62	127,587,050.72
2.本期增加金额	13,024,066.20	9,797,531.76	29,730.90	22,851,328.86
(1) 计提	13,024,066.20	9,797,531.76	29,730.90	22,851,328.86
3.本期减少金额	22,505,441.25	0.00	0.00	22,505,441.25
(1) 处置		0.00		
合同到期	22,505,441.25			22,505,441.25
4.期末余额	55,777,399.93	72,007,123.88	148,414.52	127,932,938.33
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	55,957,014.99	130,216,192.27	29,610.99	186,202,818.25
2.期初账面价值	39,676,464.35	140,013,724.03	59,341.89	179,749,530.27

**17、无形资产****(1) 无形资产情况**

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件及其他	合计
一、账面原值					
1.期初余额	7,489,331,250.46	0.00	0.00	135,577,174.70	7,624,908,425.16
2.本期增加金额	48,525,713.67	0.00	0.00	4,377,011.76	52,902,725.43

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件及其他	合计
(1) 购置	48,519,580.34	0.00	0.00	4,377,011.76	52,896,592.10
(2) 内部研发	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(3) 企业合并增加	6,133.33	0.00	0.00	0.00	6,133.33
3.本期减少金额	16,111,739.82	0.00	0.00	9,021,569.65	25,133,309.47
(1) 处置	0.00	0.00	0.00	9,021,569.65	9,021,569.65
转出至存货	16,111,739.82				16,111,739.82
4.期末余额	7,521,745,224.31	0.00	0.00	130,932,616.81	7,652,677,841.12
二、累计摊销					
1.期初余额	1,140,983,815.16	0.00	0.00	72,994,769.57	1,213,978,584.73
2.本期增加金额	79,890,951.05	0.00	0.00	6,827,477.25	86,718,428.30
(1) 计提	79,890,951.05	0.00	0.00	6,827,477.25	86,718,428.30
3.本期减少金额	1,493,405.53	0.00	0.00	8,874,236.02	10,367,641.55
(1) 处置	0.00	0.00	0.00	8,874,236.02	8,874,236.02
转出至存货	1,493,405.53	0.00	0.00	0.00	1,493,405.53
4.期末余额	1,219,381,360.68	0.00	0.00	70,948,010.80	1,290,329,371.48
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	6,302,363,863.63	0.00	0.00	59,984,606.01	6,362,348,469.64
2.期初账面价值	6,348,347,435.30	0.00	0.00	62,582,405.13	6,410,929,840.43

## (2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
土地使用权	13,487,340.98	正在办理中

## (3) 无形资产的减值测试情况

□适用 ☑不适用

## 18、商誉

### (1) 商誉账面原值

单位：元

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

## (2) 商誉减值准备

单位：元

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

## (3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

其他说明

本集团于 2016 年 10 月收购天津市津南区宝湾国际物流有限公司，形成商誉人民币 11,133,118.55 元。企业合并取得的商誉已经分配至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组合主要由投资性房地产、固定资产及无形资产组成，与购买日所确定的资产组组合一致，该资产组与以往年度保持一致。

物流园资产组组合账面价值为人民币 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。

## 19、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	42,740,505.76	2,585,626.79	10,514,916.33	0.00	34,811,216.22
资质认证费	3,488,153.43	906,043.49	1,006,624.05	0.00	3,387,572.87
其他	3,680,912.37	3,429,947.01	1,124,034.52	0.00	5,986,824.86
合计	49,909,571.56	6,921,617.29	12,645,574.90	0.00	44,185,613.95

## 20、递延所得税资产/递延所得税负债

### (1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	68,257,483.60	13,482,534.75	70,399,413.44	13,627,688.66
内部交易未实现利润	0.00	0.00	0.00	0.00
可抵扣亏损	717,265,289.39	170,358,572.66	765,872,576.72	176,543,314.50

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
预提土地增值税	281,696,305.20	70,424,076.30	310,894,499.08	77,723,624.77
递延收益	83,004,553.80	20,751,138.45	90,085,688.12	22,521,422.03
未实现保理收益	5,612,058.79	1,403,014.70	4,068,398.28	1,017,099.57
租赁	196,382,323.44	48,157,249.83	175,489,951.00	43,872,487.75
其他	4,909,403.55	1,221,725.71	12,667,198.88	3,166,799.72
合计	1,357,127,417.77	325,798,312.40	1,429,477,725.52	338,472,437.00

**(2) 未经抵销的递延所得税负债**

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	390,965,201.36	97,741,300.34	426,615,208.04	106,653,802.01
其他债权投资公允价值变动	0.00	0.00	0.00	0.00
其他权益工具投资公允价值变动	0.00	0.00	0.00	0.00
合同取得成本	28,328,974.48	7,082,243.62	44,065,453.56	11,016,363.40
租赁	186,202,818.25	46,501,807.33	162,432,921.72	40,608,230.43
折旧与摊销差异	0.00	0.00	0.00	0.00
股权处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00
合伙企业投资收益	11,946,028.68	2,986,507.17	13,169,942.12	3,292,485.53
合计	617,443,022.77	154,311,858.46	646,283,525.44	161,570,881.37

**(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债**

单位：元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	-50,859,601.22	274,938,711.18	-47,995,998.20	290,476,438.80
递延所得税负债	-50,859,601.22	103,452,257.24	-47,995,998.20	113,574,883.17

**(4) 未确认递延所得税资产明细**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	3,845,066,566.66	3,721,897,484.75
资产减值准备	902,940,240.18	946,443,822.97
合计	4,748,006,806.84	4,668,341,307.72

**(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期**

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
无期限（注1）	378,281,025.83	394,369,725.44	系本集团之香港注册子公司雅致国际（香港）

年份	期末金额	期初金额	备注
			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。
2024 年	379,643,989.14	484,860,734.78	
2025 年	511,168,978.86	363,943,468.92	
2026 年	255,225,297.73	437,087,877.68	
2027 年	830,745,994.84	976,559,578.10	
2028 年	1,093,617,182.40	1,008,384,517.42	
2029-2033 年	396,384,097.86	56,691,582.41	
合计	3,845,066,566.66	3,721,897,484.75	

其他说明

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

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。

## 21、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本	19,402,481.85	0.00	19,402,481.85	9,241,717.29	0.00	9,241,717.29
合同履约成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
应收退货成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合同资产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
履约保证金	245,255,296.05	6,066,129.00	239,189,167.05	245,196,563.20	6,066,129.00	239,130,434.20
资产购置款	460,762,360.23	0.00	460,762,360.23	466,604,454.85	0.00	466,604,454.85
预付土地款及工程款	65,605,304.83	0.00	65,605,304.83	107,285,279.71	0.00	107,285,279.71
预付股权款	50,000,000.00	0.00	50,000,000.00	50,000,000.00	0.00	50,000,000.00
其他（注 1）	108,732,680.93	0.00	108,732,680.93	115,606,713.41	0.00	115,606,713.41
合计	949,758,123.89	6,066,129.00	943,691,994.89	993,934,728.46	6,066,129.00	987,868,599.46

其他说明：

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。

## 22、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	157,233,530.89	157,233,530.89	保证金	履约保证金	112,166,242.46	112,166,242.46	保证金	履约保证金
存货	3,254,764,538.22	3,254,764,538.22	抵押	抵押借款	4,577,525,671.93	4,533,151,609.23	抵押	抵押借款
固定资产	1,943,792,572.15	1,656,348,159.09	抵押	抵押借款	1,463,788,549.13	1,244,159,810.82	抵押	抵押借款

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
无形资产	1,845,809,700.99	1,583,125,444.86	抵押	抵押借款	1,632,216,311.10	1,411,290,260.87	抵押	抵押借款
投资性房地产	4,190,641,403.48	3,843,310,663.80	抵押	抵押借款	3,085,219,226.87	2,822,615,278.23	抵押	抵押借款
在建工程	148,260,545.05	148,260,545.05	抵押	抵押借款	19,301,218.07	19,301,218.07	抵押	抵押借款
货币资金	10,533,900.42	10,533,900.42	冻结	司法冻结	308,956,558.46	308,956,558.46	冻结	司法冻结
合计	11,551,036,191.20	10,653,576,782.33			11,199,173,778.02	10,451,640,978.14		

## 23、短期借款

### (1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
信用借款	150,016,111.11	330,279,680.57
合计	150,016,111.11	330,279,680.57

短期借款分类的说明：于 2024 年 6 月 30 日，本集团无逾期的短期借款。

## 24、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	4,399,028.59	13,561,384.39
银行承兑汇票	51,457,701.61	29,983,820.49
合计	55,856,730.20	43,545,204.88

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

## 25、应付账款

### (1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付地价	0.00	900,010,000.00
应付材料及工程款	3,077,176,246.71	4,185,526,080.68
合计	3,077,176,246.71	5,085,536,080.68

### (2) 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
供应商 1	76,760,125.00	保理尚未到期兑付
合计	76,760,125.00	

## 26、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	0.00	0.00
应付股利	0.00	0.00
其他应付款	4,612,665,109.70	5,024,566,205.00
合计	4,612,665,109.70	5,024,566,205.00

### (1) 其他应付款

#### 1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
押金质保金	471,324,680.44	417,105,574.83
关联方往来款	2,316,046,235.23	2,401,590,313.58
往来款	613,422,372.68	314,690,088.99
工程设备款	1,110,308,661.90	1,722,853,933.11
股权收购款	15,850,000.00	15,850,000.00
其他款项	85,713,159.45	152,476,294.49
合计	4,612,665,109.70	5,024,566,205.00

#### 2) 账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
往来单位 1	1,373,730,853.53	未到支付时点
往来单位 2	82,010,000.00	未到支付时点
往来单位 3	66,010,120.00	未到支付时点
合计	1,521,750,973.53	

## 27、预收款项

### (1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租金	27,089,734.03	43,160,512.66
咨询服务费	4,308,774.01	0.00
合计	31,398,508.04	43,160,512.66

## 28、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
房地产销售合同	8,475,722,391.06	8,191,678,594.75
货物销售合同	74,557,262.92	56,702,444.05
服务合同	11,696,829.59	51,108,539.74
合计	8,561,976,483.57	8,299,489,578.54

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
深圳·悦时光	94,509,428.53	达到预售条件
成都·两河峰景花园	230,955,362.46	达到预售条件
南山·天岳	-21,974,035.84	已交付结算
开云府	48,788,087.19	达到预售条件
都江堰·南山府	64,944,105.34	达到预售条件
湾玺壹号	-120,772,773.53	已交付结算
武汉·南山悦拾光	28,414,754.19	达到预售条件
长三角国际影视中心	17,159,750.45	二期项目达到预售条件
武汉·天樾/光谷府	-59,482,886.45	已交付结算
武汉·南山樾府	-23,327,977.95	已交付结算
合计	259,213,814.39	

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中“房地产业”的披露要求

预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
1	上海前湾拾纜	2,763,223,905.54	2,763,223,905.54	2024 年 12 月 01 日	100.00%
2	上海嘉荟领峯	2,492,667,923.46	2,492,667,923.46	2025 年 05 月 01 日	100.00%
3	深圳·悦时光	951,521,341.61	1,046,030,770.14	2024 年 12 月 01 日	66.10%
4	成都·两河峰景花园	702,905,137.77	933,860,500.23	2024 年 08 月 01 日	68.22%
5	南山·天岳	236,356,401.17	214,382,365.33	2025 年 12 月 25 日	43.66%

## 29、应付职工薪酬

### (1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	129,398,390.29	324,133,278.89	391,300,405.41	62,231,263.77
二、离职后福利-设定提存计划	1,209,180.90	51,215,589.75	50,342,865.35	2,081,905.30
三、辞退福利	3,749,220.99	0.00	3,380,764.09	368,456.90
合计	134,356,792.18	375,348,868.64	445,024,034.85	64,681,625.97

### (2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	115,548,923.29	265,631,140.65	331,455,807.05	49,724,256.89

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
2、职工福利费	1,721,043.73	9,280,759.40	10,241,055.05	760,748.08
3、社会保险费	392,939.10	18,374,890.92	18,380,467.54	387,362.48
其中：医疗保险费	344,365.00	15,753,138.92	15,750,068.86	347,435.06
工伤保险费	23,244.38	1,554,491.83	1,558,454.10	19,282.11
生育保险费	25,329.72	1,067,260.17	1,071,944.58	20,645.31
4、住房公积金	734,630.33	25,217,610.99	25,336,890.62	615,350.70
5、工会经费和职工教育经费	10,976,927.40	3,787,595.95	4,020,977.73	10,743,545.62
6、其他短期薪酬	23,926.44	1,841,280.98	1,865,207.42	0.00
合计	129,398,390.29	324,133,278.89	391,300,405.41	62,231,263.77

### （3）设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	894,544.53	38,805,362.07	38,969,844.06	730,062.54
2、失业保险费	20,952.13	1,845,984.08	1,848,671.91	18,264.30
3、企业年金缴费	293,684.24	10,564,243.60	9,524,349.38	1,333,578.46
合计	1,209,180.90	51,215,589.75	50,342,865.35	2,081,905.30

### 30、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	27,368,385.29	19,830,010.31
消费税	0.00	0.00
企业所得税	133,710,738.64	180,640,310.06
个人所得税	0.00	0.00
城市维护建设税	1,552,215.56	1,940,068.03
教育费及附加	724,982.29	793,409.86
土地增值税	298,271,964.36	333,680,592.45
地方教育费附加	414,192.84	422,256.19
房产税	30,820,543.71	32,454,531.95
土地使用税	14,207,148.77	17,128,815.27
印花税	539,773.13	1,337,849.20
代扣代缴税费	6,165,094.71	8,156,783.53
其他	143,344.71	3,823,554.90
合计	513,918,384.01	600,208,181.75

### 31、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	5,609,526,705.11	6,975,303,288.12
一年内到期的应付债券	524,402,144.68	553,525,867.26

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期应付款	0.00	0.00
一年内到期的租赁负债	40,915,978.41	39,613,348.74
一年内到期的其他非流动负债	0.00	1,020,923,272.10
合计	6,174,844,828.20	8,589,365,776.22

### 32、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
关联方借款	3,975,000,000.00	4,031,664,669.47
待转销项税（注 1）	765,926,927.51	733,243,706.37
其他（注 2）	131,853,871.71	135,716,635.10
合计	4,872,780,799.22	4,900,625,010.94

其他说明：

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。

### 33、长期借款

#### （1）长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	0.00	0.00
抵押借款	5,651,233,726.82	5,649,419,658.75
保证借款	8,003,814,546.02	9,360,873,917.21
信用借款	13,724,371,490.99	10,271,274,963.67
减：一年内到期的长期借款	-5,609,526,705.11	-6,975,303,288.12
合计	21,769,893,058.72	18,306,265,251.51

长期借款分类的说明：

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及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、南山集团提供担保。

其他说明，包括利率区间：

于 2024 年 6 月 30 日，上述借款的年利率为 2.55%至 4.99%（2023 年 12 月 31 日：2.80%至 4.90%）。

### 34、应付债券

#### (1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
三年期中期票据	1,524,402,144.68	2,053,525,867.26
减：一年内到期的应付债券	-524,402,144.68	-553,525,867.26
合计	1,000,000,000.00	1,500,000,000.00

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

单位：元

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	重分类(一年内到期)	期末余额	是否违约
三年期中期票据	500,000,000.00	3.02%	2022年08月10日	3年	500,000,000.00	505,905,045.33	0.00	7,508,743.18	0.00	0.00	13,413,788.51	500,000,000.00	否
三年期中期票据	500,000,000.00	3.40%	2022年03月09日	3年	500,000,000.00	513,786,301.37	0.00	8,476,712.33	0.00	17,000,000.00	505,263,013.70	0.00	否
三年期中期票据	500,000,000.00	4.13%	2021年01月27日	3年	500,000,000.00	519,065,890.43	0.00	1,584,109.57	0.00	520,650,000.00	0.00	0.00	否
三年期中期票据	500,000,000.00	3.63%	2023年03月08日	3年	500,000,000.00	514,768,630.13	0.00	9,106,712.34	0.00	18,150,000.00	5,725,342.47	500,000,000.00	否
合计					2,000,000,000.00	2,053,525,867.26	0.00	26,676,277.42	0.00	555,800,000.00	524,402,144.68	1,000,000,000.00	

### 35、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	196,382,323.44	186,837,879.87
减：一年内到期的租赁负债	-40,915,978.41	-39,613,348.74
合计	155,466,345.03	147,224,531.13

### 36、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	332,611,100.77	8,000,000.00	14,144,488.72	326,466,612.05	
其他递延收益 (注)	30,598,288.43	0.00	0.00	30,598,288.43	
合计	363,209,389.20	8,000,000.00	14,144,488.72	357,064,900.48	

其他说明：

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

### 37、其他非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
关联方借款	1,595,000,000.00	2,459,951,733.49
逾期补偿款	0.00	0.00
其他	157,383,284.80	161,295,626.09
减：一年内到期的其他非流动负债	0.00	-1,020,923,272.10
合计	1,752,383,284.80	1,600,324,087.48

### 38、股本

单位：元

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

### 39、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	2,939,452,917.83	0.00	0.00	2,939,452,917.83
其他资本公积	-46,896,623.59	0.00	0.00	-46,896,623.59
同一控制下企业合并	-681,665,728.84	0.00	0.00	-681,665,728.84
资本公积转增股本	-290,000,000.00	0.00	0.00	-290,000,000.00
股份支付	15,179,852.18	0.00	15,179,852.18	0.00
合计	1,936,070,417.58	0.00	15,179,852.18	1,920,890,565.40

## 40、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	141,729.68	-38,426.76	0.00	0.00	0.00	-38,426.76	0.00	103,302.92
应收款项融资信用减值准备	141,729.68	-38,426.76	0.00	0.00	0.00	-38,426.76	0.00	103,302.92
二、将重分类进损益的其他综合收益	-11,760,670.14	4,785,004.34	0.00	0.00	0.00	4,785,004.34	0.00	-6,975,665.80
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-12,412,749.28	4,785,004.34	0.00	0.00	0.00	4,785,004.34	0.00	-7,627,744.94
外币财务报表折算差额	652,079.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	652,079.14
其他综合收益合计	-11,618,940.46	4,746,577.58	0.00	0.00	0.00	4,746,577.58	0.00	-6,872,362.88

## 41、专项储备

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
安全生产费	6,477,624.49	5,262,596.73	4,507,311.43	7,232,909.79
合计	6,477,624.49	5,262,596.73	4,507,311.43	7,232,909.79

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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

## 42、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	343,528,008.22	0.00	0.00	343,528,008.22
合计	343,528,008.22	0.00	0.00	343,528,008.22

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

根据公司法、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。

#### 43、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	5,286,408,827.34	5,238,460,653.52
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	0.00	0.00
调整后期初未分配利润	5,286,408,827.34	5,238,460,653.52
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-118,194,403.73	25,486,325.05
减：提取法定盈余公积	0.00	0.00
分配股利	0.00	0.00
期末未分配利润	5,168,214,423.61	5,263,946,978.57

调整期初未分配利润明细：

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

#### 44、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,684,312,441.12	2,086,211,340.00	7,859,591,470.99	6,235,057,299.72
其他业务	38,532,890.50	5,537,891.29	42,272,310.29	31,267,234.10
合计	2,722,845,331.62	2,091,749,231.29	7,901,863,781.28	6,266,324,533.82

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	房地产业务		仓储物流业务		产城综合开发业务		制造业业务		其他业务		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型	814,555,952.26	801,233,133.74	940,811,822.42	504,813,365.14	231,161,454.95	182,733,424.51	660,229,625.74	567,325,484.44	76,086,476.25	35,643,823.46	2,722,845,331.62	2,091,749,231.29
其中：												
销售商品	702,137,948.55	692,648,247.22	31,551,766.87	23,876,674.44	198,627,253.93	151,945,643.00	329,000,297.70	310,111,299.59	14,559,455.81	8,985,327.38	1,275,876,722.86	1,187,567,191.63
提供劳务	90,939,736.68	72,798,807.16	257,660,280.50	75,775,096.30	8,250,083.19	3,531,856.99	326,223,396.95	255,264,484.90	21,578,456.52	9,155,957.06	704,651,953.84	416,526,202.41
租赁业务	10,525,079.99	32,163,180.98	645,803,310.08	405,161,594.40	24,024,205.96	26,669,098.23	394,455.36	468,227.44	27,369,087.75	13,836,591.18	708,116,139.14	478,298,692.23
其他业务	10,953,187.04	3,622,898.38	5,796,464.97	0.00	259,911.87	586,826.29	4,611,475.73	1,481,472.51	12,579,476.17	3,665,947.84	34,200,515.78	9,357,145.02
按经营地区分类	814,555,952.26	801,233,133.74	940,811,822.42	504,813,365.14	231,161,454.95	182,733,424.51	660,229,625.74	567,325,484.44	76,086,476.25	35,643,823.46	2,722,845,331.62	2,091,749,231.29
其中：												
中国大陆	814,555,952.26	801,233,133.74	940,811,822.42	504,813,365.14	231,161,454.95	182,733,424.51	414,801,053.64	361,539,207.58	76,086,476.25	35,643,823.46	2,477,416,759.52	1,885,962,954.44
其他国家或地区							245,428,572.10	205,786,276.86			245,428,572.10	205,786,276.86
按商品转让的时间分类	814,555,952.26	801,233,133.74	940,811,822.42	504,813,365.14	231,161,454.95	182,733,424.51	660,229,625.74	567,325,484.44	76,086,476.25	35,643,823.46	2,722,845,331.62	2,091,749,231.29
其中：												
在某一时点确认收入	723,616,215.58	728,434,326.58	683,151,541.92	429,038,268.84	222,911,371.76	179,201,567.52	334,006,228.79	312,060,999.54	54,508,019.73	26,487,866.40	2,018,193,377.78	1,675,223,028.88
在某一时段确认收入	90,939,736.68	72,798,807.16	257,660,280.50	75,775,096.30	8,250,083.19	3,531,856.99	326,223,396.95	255,264,484.90	21,578,456.52	9,155,957.06	704,651,953.84	416,526,202.41

与履约义务相关的信息：

项目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务
房地产商品销售	注 1	预收货款	销售货物	是	无	产品质量保证
其他商品销售-内销	注 2	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	注 3	发货前付清	销售货物	是	无	产品质量保证
钢结构制造服务	注 4	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	注 5	预收服务款	劳务服务	是	无	无

其他说明

注 1：房地产商品销售履行履约义务的时间为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。

注 2：其他商品销售-内销履行履约义务的时间为客户验收并结算日。

注 3：其他商品销售-外销履行履约义务的时间为货物装船离港日。

注 4：钢结构制造履行履约义务的时间为本集团按照投入法，根据发生的成本确定提供服务的履约进度。

注 5：物业服务履行履约义务的时间为服务期间。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 8,475,722,391.06 元，其中，2,921,254,095.38 元预计将于 2024 年度确认收入，5,554,468,295.68 元预计将于 2025 年以及以后年度确认收入。

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中的“房地产业”的披露要求

报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	苏州溪上四季	137,757,851.34
2	湾玺壹号	133,815,197.22
3	武汉南山府	118,248,322.36
4	南山·天岳	79,532,565.22
5	东莞南山悦府	78,934,561.47

#### 45、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	4,380,685.75	18,483,185.27
教育费附加	2,185,479.15	8,258,106.32
资源税	9,070.60	7,763.40
房产税	82,938,022.20	63,780,685.44
土地使用税	31,371,788.44	28,065,272.89
车船使用税	28,170.82	42,342.64
印花税	3,581,521.61	5,570,993.99
土地增值税	16,442,075.69	246,592,094.37
地方教育费附加	1,313,002.63	5,710,267.13
其他	190,124.63	1,016,510.75
合计	142,439,941.52	377,527,222.20

## 46、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	141,281,162.77	251,152,496.68
折旧及摊销	45,698,560.20	75,029,611.50
办公费	1,977,669.28	2,706,273.13
房租水电费	5,592,687.45	7,428,033.23
汽车费用	1,290,043.08	4,452,149.22
业务招待费	6,569,999.06	8,862,932.73
差旅费	6,680,408.20	9,284,868.13
邮电通讯费	1,333,275.33	2,224,895.48
顾问咨询费	11,841,653.16	17,927,023.85
宣传费	378,681.60	536,141.91
其他管理费用	9,766,044.18	9,943,406.11
合计	232,410,184.31	389,547,831.97

## 47、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	21,223,336.58	30,895,723.42
广告宣传费	20,051,180.29	37,808,813.52
代理中介费	43,847,413.66	36,171,612.45
咨询顾问费	1,076,510.79	3,665,230.97
市场开拓费	2,132,239.48	3,150,479.42
房租水电费	1,555,752.79	1,755,332.25
差旅费	1,136,802.25	1,526,363.68
折旧及摊销	10,708,121.36	11,668,836.43
物料消耗费	2,725,231.18	4,798,941.07
汽车使用费	8,633.21	116,188.45
办公费	244,905.75	391,556.79
邮电通讯费	261,284.16	348,651.90
其他销售费用	9,058,945.43	19,138,429.01
合计	114,030,356.93	151,436,159.36

## 48、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
人工费用	11,105,647.35	12,309,546.42
直接投入	8,963,561.77	7,098,638.09
折旧及摊销	1,247,005.79	2,639,143.94
其他相关费用	230,503.04	496,974.50
合计	21,546,717.95	22,544,302.95

## 49、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	583,536,090.31	706,692,370.65

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	-37,082,019.34	-36,132,490.62
利息资本化金额	-192,994,078.06	-376,564,610.73
汇兑损失	-1,120,897.50	3,339,043.70
手续费及其他	5,307,656.70	16,534,887.91
未确认融资费用摊销	3,367,918.96	4,649,780.77
合计	361,014,671.07	318,518,981.68

其他说明

注：借款费用资本化金额已计入在建工程及存货。

## 50、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
与日常经营活动相关的政府补助	20,749,981.99	27,900,578.73
增值税加计抵减税收优惠	1,669,713.21	4,121,405.92

## 51、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	0.00	69,176.94
合计	0.00	69,176.94

## 52、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	195,978,803.03	15,061,760.94
债权投资在持有期间取得的利息收入	8,202,635.12	9,801,433.97
其他	0.00	1,616,306.20
合计	204,181,438.15	26,479,501.11

## 53、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失	-3,773.69	281,541.92
应收账款坏账损失	2,180,750.96	5,441,810.22
其他应收款坏账损失	8,924.74	-56,403.65
长期应收款坏账损失	65,463.84	1,959.11
应收款项融资坏账损失	38,426.76	-6,193.20
预付账款减值损失	0.00	16.40
合计	2,289,792.61	5,662,730.80

## 54、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	0.00	23,931.63
无形资产处置收益	0.00	400,248.47
使用权资产处置收益	18,046.53	310,467.14
合计	18,046.53	734,647.24

## 55、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
逾期补偿收入	16,022.16	30,611,244.87	16,022.16
违约金收入	2,043,182.46	1,463,326.87	2,043,182.46
罚款收入	654,331.77	625,174.89	654,331.77
赔偿费收入	270,542.49	78,862.27	270,542.49
其他收入	723,256.28	2,135,730.40	723,256.28
合计	3,707,335.16	34,914,339.30	3,707,335.16

## 56、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
对外捐赠	0.00	800,000.00	0.00
非流动资产毁损报废损失	97,388.03	400,267.42	97,388.03
赔偿费支出	2,604.62	754,822.14	2,604.62
罚款支出	2,990.41	181,330.04	2,990.41
违约金支出	31,768.47	1,094,745.60	31,768.47
其他	1,474,362.44	354,948.84	1,474,362.44
合计	1,609,113.97	3,586,114.04	1,609,113.97

## 57、所得税费用

### (1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	32,088,397.02	296,779,991.53
递延所得税费用	5,587,823.01	8,398,845.37
合计	37,676,220.03	305,178,836.90

### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	-9,338,577.77
按法定/适用税率计算的所得税费用	-2,334,644.44
子公司适用不同税率的影响	-53,755,524.85

项目	本期发生额
调整以前期间所得税的影响	18,721,784.32
非应税收入的影响	0.00
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	870,223.85
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-3,551,708.74
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	126,720,790.64
归属于合营企业和联营企业的损益	-48,994,700.76
所得税费用	37,676,220.03

## 其他说明

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

## 58、其他综合收益

详见附注七、40

## 59、现金流量表项目

### (1) 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	36,770,777.33	57,742,930.14
押金保证金	80,708,902.79	139,141,807.86
政府补助	15,742,507.37	7,332,194.95
暂收待付款	21,332,700.88	0.00
其他	369,620,659.83	777,911,679.90
合计	524,175,548.20	982,128,612.85

支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
销售费用	81,795,649.74	128,980,016.78
管理费用	72,782,954.93	229,622,394.21
研发费用	63,264.85	7,595,612.59
押金保证金	39,436,673.28	143,610,008.43
暂付代收款	22,425,153.01	0.00
其他	116,134,420.79	346,875,598.20
合计	332,638,116.60	856,683,630.21

### (2) 与投资活动有关的现金

收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关联方往来款	51,950,000.00	539,080,790.42
取得子公司增加的现金	223,134.21	0.00

项目	本期发生额	上期发生额
其他	3,105,062.85	9,384,395.47
合计	55,278,197.06	548,465,185.89

支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关联方及合作方往来款	70,200,000.00	46,726,297.13
工程保证金	11,501,011.06	0.00
土地保证金	116,620,000.00	0.00
其他	51,750,734.32	805,174.13
合计	250,071,745.38	47,531,471.26

**(3) 与筹资活动有关的现金**

收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关联方及合作方往来款	182,273,000.00	324,585,971.76
合计	182,273,000.00	324,585,971.76

支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
取得少数股东股权支付的现金	7,386,665.64	0.00
支付公司债券相关费用	809,726.51	0.00
归还关联方及合作方借款	43,814,298.66	614,597,662.17
支付租赁负债款	25,558,218.57	27,051,591.49
其他	4,826,426.23	34,815,754.48
合计	82,395,335.61	676,465,008.14

筹资活动产生的各项负债变动情况

适用 不适用

单位：元

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
应付债券	1,500,000,000.00				500,000,000.00	1,000,000,000.00
短期借款	330,279,680.57			180,263,569.46		150,016,111.11
其他应付款	2,716,280,402.57			163,846,848.39		2,552,433,554.18
一年内到期的非流动负债	8,589,365,776.22		1,533,116,047.77	3,947,636,995.79		6,174,844,828.20
其他流动负债	4,031,664,669.47		29,127,423.63	85,792,093.10		3,975,000,000.00
长期借款	18,306,265,251.51	4,402,389,204.68			938,761,397.47	21,769,893,058.72
租赁负债	147,224,531.13		30,851,459.07	22,609,645.17		155,466,345.03
其他非流动负债	1,600,324,087.48	244,000,000.00			91,940,802.68	1,752,383,284.80
合计	37,221,404,398.95	4,646,389,204.68	1,593,094,930.47	4,400,149,151.91	1,530,702,200.15	37,530,037,182.04

## 60、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-47,014,797.80	167,082,178.40
加：资产减值准备	-2,289,792.61	-5,662,730.80
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	410,897,423.95	350,820,479.08
使用权资产折旧	22,851,328.86	30,549,687.43
无形资产摊销	86,718,428.30	87,209,715.76
长期待摊费用摊销	12,645,574.90	20,155,126.09
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	-18,046.53	-734,647.24
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	82,717.64	400,267.42
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	0.00	-69,176.94
财务费用（收益以“－”号填列）	356,827,911.87	298,645,050.07
投资损失（收益以“－”号填列）	-204,181,438.15	-26,479,501.11
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	15,537,727.61	12,796,032.06
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-10,122,625.93	-4,397,186.69
存货的减少（增加以“－”号填列）	-141,526,131.09	2,556,946,711.22
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-298,830,776.69	4,104,671,185.21
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-1,522,971,894.10	-4,810,171,096.29
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	-1,321,394,389.77	2,781,762,093.67
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	5,261,174,111.91	7,740,701,366.02
减：现金的期初余额	7,811,627,347.48	5,859,147,261.03
加：现金等价物的期末余额	0.00	0.00
减：现金等价物的期初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	-2,550,453,235.57	1,881,554,104.99

## (2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	0.00
其中：	

	金额
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	223,134.21
其中：	
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	0.00
其中：	
取得子公司支付的现金净额	-223,134.21

### (3) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	5,261,174,111.91	7,811,627,347.48
其中：库存现金	22,497.03	20,706.88
可随时用于支付的银行存款	5,259,175,413.76	7,810,652,797.32
可随时用于支付的其他货币资金	1,976,201.12	953,843.28
可用于支付的存放中央银行款项	0.00	0.00
存放同业款项	0.00	0.00
拆放同业款项	0.00	0.00
二、现金等价物	0.00	0.00
其中：三个月内到期的债券投资	0.00	0.00
三、期末现金及现金等价物余额	5,261,174,111.91	7,811,627,347.48
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	0.00	0.00

### (4) 使用范围受限但仍属于现金及现金等价物列示的情况

单位：元

项目	本期金额	上期金额	仍属于现金及现金等价物的理由
预售监管资金	1,208,490,521.82	2,181,022,144.40	专款专用，资金使用不受限
合计	1,208,490,521.82	2,181,022,144.40	

### (5) 不属于现金及现金等价物的货币资金

单位：元

项目	本期金额	上期金额	不属于现金及现金等价物的理由
受限货币资金	167,767,431.31	117,403,230.47	资金受限
合计	167,767,431.31	117,403,230.47	

## 61、外币货币性项目

### (1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	786,318.17	7.1268	5,603,932.33
欧元	286,004.86	7.6617	2,191,283.44
港币	2,145,281.73	0.9127	1,957,955.73
澳元	15.63	4.7650	74.48
英镑	919.17	9.0430	8,312.05
日元	250,000.00	0.0447	11,184.50
应收账款			
其中：美元	16,652,188.52	7.1268	118,676,817.14
欧元	85,995.40	7.6617	658,870.96
港币			
日元	66,402,046.00	0.0447	2,970,694.73
长期借款			
其中：美元			
欧元			
港币			
其他应收款			
美元	68,398.58	7.1268	487,463.00
港币	65,220.00	0.9127	59,524.99
欧元	35,695.60	7.6617	273,488.98
应付账款			
美元	82,702.29	7.1268	589,402.68
其他应付款			
美元	1,834,122.46	7.1268	13,071,423.95
港币	120,236.82	0.9127	109,737.74
其他非流动负债			
美元	14,700,086.02	7.1268	104,764,573.05

## 62、租赁

### （1）本公司作为承租方

适用 不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

适用 不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

适用 不适用

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。

使用权资产，参见第十节财务报告附注七、16；对短期租赁的简化处理，参见第十节财务报告附注五、38；租赁负债，参见第十节财务报告附注七、35。

涉及售后租回交易的情况

不适用

**(2) 本公司作为出租方**

作为出租人的经营租赁

适用 不适用

单位：元

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
租赁收入	708,116,139.14	
合计	708,116,139.14	

作为出租人的融资租赁

适用 不适用

单位：元

项目	销售损益	融资收益	未纳入租赁投资净额的可变租赁付款额相关的收入
租赁投资净额的融资收益		591,810.84	
合计		591,810.84	

未来五年每年未折现租赁收款额

适用 不适用

单位：元

项目	每年未折现租赁收款额	
	期末金额	期初金额
第一年	13,808,346.56	17,510,339.14
第二年	8,710,482.82	9,502,340.28
第三年		3,961,012.68
五年后未折现租赁收款额总额	22,518,829.38	30,973,692.10

**(3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益**

适用 不适用

**八、研发支出**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
人工费用	11,105,647.35	12,309,546.42
直接投入	8,963,561.77	7,098,638.09
折旧及摊销	1,247,005.79	2,639,143.94
其他相关费用	230,503.04	496,974.50
合计	21,546,717.95	22,544,302.95
其中：费用化研发支出	21,546,717.95	22,544,302.95
资本化研发支出	0.00	0.00

## 九、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

#### (1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润	购买日至期末被购买方的现金流
武汉光合运力体育发展有限责任公司（注1）	不适用	不适用	不适用	不适用	2024年02月01日	不适用	1,362,192.64	62,023.38	229,311.56

其他说明：

注1：本集团之子公司原持有该公司60%股权，采用权益法核算，本年度通过股东会一致决议，对于公司特殊事项（增加或减少注册资本，公司合并、分立、解散、清算或变更公司形式，制定或修改公司章程、对公司经营的溪悦荟项目与出租方的租赁关系提前终止作出决议）需三分之二以上表决通过，一般事项二分之一表决通过即可，并修改公司章程，据此本集团之子公司能够对该公司实施控制，故将其及其子公司纳入合并财务报表范围。

#### (2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	武汉光合运力体育发展有限责任公司
--现金	0.00
--非现金资产的公允价值	0.00
--发行或承担的债务的公允价值	0.00
--发行的权益性证券的公允价值	0.00
--或有对价的公允价值	0.00
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	1,987,296.08
--其他	0.00
合并成本合计	1,987,296.08
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	1,987,296.08
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	0.00

#### (3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	武汉光合运力体育发展有限责任公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	4,672,700.44	4,672,700.44
货币资金	223,134.21	223,134.21
应收款项	546,341.92	546,341.92
存货	11,142.69	11,142.69
固定资产	178,602.20	178,602.20

	武汉光合运力体育发展有限责任公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
无形资产	6,133.33	6,133.33
预付账款	80,000.00	80,000.00
递延所得税资产	172,721.26	172,721.26
长期待摊费用	3,454,624.83	3,454,624.83
负债：	1,360,540.30	1,360,540.30
借款	0.00	0.00
应付款项	1,417,010.66	1,417,010.66
递延所得税负债	0.00	0.00
预收账款	8,700.00	8,700.00
合并负债	429,381.87	429,381.87
应付职工薪酬	0.00	0.00
应交税费	-494,552.23	-494,552.23
净资产	3,312,160.14	3,312,160.14
减：少数股东权益	1,324,864.06	1,324,864.06
取得的净资产	1,987,296.08	1,987,296.08

**(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失**

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

是 否

单位：元

被购买方名称	购买日之前原持有股权的取得时点	购买日之前原持有股权的取得比例	购买日之前原持有股权的取得成本	购买日之前原持有股权的取得方式	购买日之前原持有股权在购买日的账面价值	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值	购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值的确定方法及主要假设	购买日之前与原持有股权相关的其他综合收益转入投资收益或留存收益的金额
武汉光合运力体育发展有限责任公司	2018年10月01日	60.00%	4,500,000.00	出资设立	1,987,296.08	1,987,296.08	0.00	未来收益评估法	

**2、处置子公司**

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

是 否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否

**3、其他原因的合并范围变动**

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

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，本集团注销宝盈资产管理（香港）有限公司、北辰宝湾国际物流（深圳）有限公司。截至 2024 年 6 月 30 日，该等公司已完成全部注销手续。

## 十、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (1) 企业集团的构成

单位：元

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
雅致集成房屋（廊坊）有限公司	8,000,000.00	廊坊	廊坊	制造业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
雅致集成房屋（苏州）有限公司	113,226,113.55	苏州	苏州	制造业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
雅致国际（香港）有限公司	200,000.00 <sup>1</sup>	香港	香港	服务业	100.00%	0.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
南山控股（香港）有限公司	100,000,000.00 <sup>2</sup>	香港	香港	投资业	100.00%	0.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
燦晴有限公司	1.00 <sup>3</sup>	深圳	香港	其他金融业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾供应链管理（临海）有限公司	172,870,000.00	台州	台州	仓储物流业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝熙资产管理（香港）有限公司	1.00 <sup>4</sup>	深圳	香港	其他金融业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝熙供应链管理（张家港）有限公司	50,000,000.00 <sup>5</sup>	张家港	张家港	服务业	0.00%	100.00%	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	200,000,000.00	深圳	深圳	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
武汉雅致集成房屋有限公司	50,000,000.00	武汉	武汉	制造业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
西安雅致集成建筑有限公司	100,000,000.00	西安	西安	制造业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
常熟雅致模块化建筑有限公司	340,000,000.00	常熟	常熟	制造业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳市雅致国际发展有限公司	10,000,000.00	深圳	深圳	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
东莞雅致集成房屋有限公司	5,000,000.00	东莞	东莞	制造业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
合肥南山美食公园投资有限公司	30,000,000.00	合肥	合肥	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都恒璟源投资咨询有限公司	184,000,000.00	成都	成都	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳市绿建实业发展有限公司	300,000,000.00	深圳	深圳	制造业	100.00%	0.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
苏州南山新程房地产开发有限公司	100,000,000.00	苏州	苏州	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
合肥南山新展房地产开发有限公司	100,000,000.00	合肥	合肥	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
广东雅致模块化建筑有限公司	10,000,000.00	佛山	佛山	制造业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
德阳南控科技产业发展有限公司	100,000,000.00	德阳	德阳	综合开发	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾产城发展（深圳）有限公司	200,000,000.00	深圳	深圳	综合开发	100.00%	0.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾产城发展（安徽）有限公司	300,000,000.00	合肥	合肥	综合开发	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
宝湾产城发展（无锡）有限公司	700,000,000.00	无锡	无锡	综合开发	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳赤湾石油基地后勤服务有限公司	30,000,000.00	深圳	深圳	服务业	100.00%	0.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
苏州南山新阳房地产开发有限公司	300,000,000.00	苏州	苏州	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
苏州维科商业管理有限公司	10,000,000.00	苏州	苏州	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
长沙麓泽房地产有限公司	100,000,000.00	长沙	长沙	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
淮安宝湾国际物流有限公司	60,000,000.00	淮安	淮安	仓储物流业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾资本管理有限公司	550,000,000.00	天津	天津	金融业	100.00%	0.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾冷链物流投资（深圳）有限公司	150,000,000.00	深圳	深圳	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾物流控股（深圳）有限公司	10,000,000.00	深圳	深圳	投资业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
苏州浒茂置业有限公司	50,000,000.00	苏州	苏州	房地产业	0.00%	55.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
武汉南控房地产开发有限公司	100,000,000.00	武汉	武汉	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
四川西部南山实业有限公司	300,000,000.00	成都	成都	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深南（无锡）车联网有限公司	300,000,000.00	无锡	无锡	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都青白江宝湾供应链管理服务有限公司	100,000,000.00	成都	成都	仓储物流业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
江苏宝湾智慧供应链管理服务有限公司	30,000,000.00	南京	南京	仓储物流业	0.00%	70.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宁波镇海宝湾国际物流有限公司	150,000,000.00	宁波	宁波	仓储物流业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆两江宝湾物流有限公司	150,000,000.00	重庆	重庆	仓储物流业	0.00%	95.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾产城科技发展（南京）有限公司	40,000,000.00	南京	南京	服务业	0.00%	90.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾库迈（上海）信息技术有限公司	5,000,000.00	上海	上海	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
浙江义乌宝湾国际物流有限公司	200,000,000.00	义乌	义乌	仓储物流业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都宝湾物流资产管理有限公司	30,000,000.00	成都	成都	仓储物流业	0.00%	70.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆南山文化旅游有限公司	20,000,000.00	重庆	重庆	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆南山汽车物流有限公司	10,000,000.00	重庆	重庆	仓储物流业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆南山汽车运动文化有限公司	20,000,000.00	重庆	重庆	体育业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
安徽赤湾东方智慧物流港开发有限公司	100,000,000.00	安徽	安徽	仓储物流业	0.00%	60.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海策湾文化发展有限责任公司（注1）	100,000,000.00	上海	上海	服务业	0.00%	50.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
苏州优品授网络科技有限公司	100,000,000.00	苏州	苏州	仓储物流业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
龙海市宝博智谷物流有限公司	60,000,000.00	龙海	龙海	仓储物流业	0.00%	75.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
天津宝湾冷链物流有限公司	150,000,000.00	天津	天津	仓储物流业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
广东宝湾股权投资基金管理有限公司	100,000,000.00	佛山	佛山	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆香云置业有限公司	100,000,000.00	重庆	重庆	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
惠州市南山物业管理有限公司	1,000,000.00	惠州	惠州	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
长沙南山物业管理有限公司	3,200,000.00	长沙	长沙	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
增城新康物业管理有限公司	1,000,000.00	广州	广州	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都市南控智汇科技产业发展有限公司	100,000,000.00	成都	成都	服务业	100.00%	0.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
南通旭南房地产开发有限公司	51,000,000.00	南通	南通	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都南瑜置业有限公司	10,000,000.00	成都	成都	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都香云山旅游文化发展有限公司	10,000,000.00	成都	成都	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳市前海景湾设计咨询有限公司	5,000,000.00	深圳	深圳	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都南横置业有限公司	100,000,000.00	成都	成都	房地产业	0.00%	51.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海南茂实业发展有限公司	100,000,000.00	上海	上海	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深南（无锡）车联网商业管理有限公司	5,000,000.00	无锡	无锡	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳市中晖久鼎实业有限公司	5,000,000.00	深圳	深圳	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
长沙光合商用商业管理有限公司	10,000,000.00	长沙	长沙	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆南鑫汽车服务有限公司	10,000,000.00	重庆	重庆	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆南昇汽车服务有限公司	4,200,000.00	重庆	重庆	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆香车文化创意有限公司	3,000,000.00	重庆	重庆	文体娱乐业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝松物流科技（深圳）有限公司	1,000,000.00	深圳	深圳	技术服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝埔物流科技（深圳）有限公司	1,000,000.00	深圳	深圳	技术服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
松湾产业园管理（深圳）有限公司	1,000,000.00	深圳	深圳	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
埔湾产业园管理（深圳）有限公司	1,000,000.00	深圳	深圳	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝灏物流园管理（成都）有限公司	220,000,000.00	成都	成都	仓储物流业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
仲恺宝湾物流（深圳）有限公司	115,000,000.00	深圳	深圳	仓储物流业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝冷供应链（天津）有限公司	10,000,000.00	天津	天津	仓储物流业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
安徽赤湾智慧物流科技有限公司	50,000,000.00	长丰	长丰	仓储物流业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
中旺产业园管理(苏州吴江)有限公司	162,304,100.00	苏州	苏州	制造业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
江门市宝鹤物流有限公司	154,300,000.00	鹤山	鹤山	仓储物流业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾产城发展（贵阳）有限公司	100,000,000.00	贵阳	贵阳	综合开发	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
惠州宝湾物流有限公司	115,000,000.00	惠州	惠州	仓储物流业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝淳企业管理（成都）有限公司	114,700,000.00	成都	成都	仓储物流业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝岨企业管理有限公司	323,000,000.00	上海	上海	仓储物流业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
武汉山峻建设发展有限公司	100,000,000.00	武汉	武汉	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
苏州茂越置业有限公司	50,000,000.00	苏州	苏州	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
南通南展房地产开发有限公司	20,000,000.00	南通	南通	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳市南横发展合伙企业（有限合伙）	650,000,000.00	深圳	深圳	服务业	0.00%	99.98%	通过设立或投资等方式取得的子公司
东莞市维盛实业投资有限公司	50,000,000.00	东莞市	东莞市	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
武汉山屹建设发展有限公司	100,000,000.00	武汉	武汉	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
东莞市维兴实业有限公司	100,000,000.00	东莞市	东莞市	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
四川南兴恒置业有限公司	10,000,000.00	成都	成都	房地产业	0.00%	70.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳市中晖维宏实业有限公司	100,000,000.00	深圳	深圳	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
合肥宝湾产城物流港发展有限公司	50,000,000.00	合肥	合肥	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆南博汽车服务有限公司	10,000,000.00	重庆	重庆	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾产城科技发展（马鞍山）有限公司	30,000,000.00	马鞍山	马鞍山	服务业	0.00%	60.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都弘润辉置业有限公司	50,000,000.00	成都	成都	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
四川省华阳银生房地产开发有限责任公司	80,000,000.00	成都	成都	房地产业	0.00%	90.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝嵘湾洋企业管理（上海）有限公司	217,000,000.00	上海	上海	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾科技园区发展（深圳）有限公司	50,000,000.00	深圳	深圳	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
蓝宝湾洋企业管理（深圳）有限公司	188,000,000.00	深圳	深圳	服务业	0.00%	99.75%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳市南控智汇产业服务有限公司	10,000,000.00	深圳	深圳	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆南控智汇科技发展有限公司	80,000,000.00	重庆	重庆	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海快仓供应链科技有限公司	100,000,000.00	上海	上海	服务业	0.00%	60.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
陕西世立物流有限公司	3,000,000.00	西安	西安	仓储物流业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
陕西世冠物流有限公司	3,000,000.00	西安	西安	仓储物流业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
西安乾龙物流有限公司	30,000,000.00	西安	西安	仓储物流业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳市新南创实业发展有限公司	500,000.00	深圳	深圳	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
南松产业园管理（深圳）有限公司	1,000,000.00	深圳	深圳	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
黄冈赤湾物业服务服务有限公司	1,000,000.00	黄冈	黄冈	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
都江堰赤湾观山樾府物业服务服务有限公司	500,000.00	成都	成都	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
东莞赤湾悦府物业服务服务有限公司	500,000.00	东莞	东莞	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
苏州南山溪上四季花园物业服务服务有限公司	500,000.00	苏州	苏州	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆赤湾首玺物业服务服务有限公司	500,000.00	重庆	重庆	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
南埔产业园管理（深圳）有限公司	1,000,000.00	深圳	深圳	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海南控联汇实业发展有限公司	1,000,000.00	上海	上海	房地产业	0.00%	51.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海南樾实业发展有限公司	100,000,000.00	上海	上海	批发业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
长沙市麓泽苑物业服务服务有限公司	500,000.00	湖南	湖南	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
都江堰赤湾物业管理服务有限公司	500,000.00	成都	成都	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海南祺实业发展有限公司	100,000,000.00	上海	上海	批发业	0.00%	55.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
广州宝湾物流有限公司	150,000,000.00	广州	广州	仓储物流业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
四川成都宇荟宸置业有限公司	100,000,000.00	成都	成都	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾产城科技发展（滁州）有限公司	50,000,000.00	滁州	滁州	服务业	0.00%	85.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
南京宝深物流科技有限公司	281,600,000.00	南京	南京	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
天津市宝津国际物流有限公司	150,000,000.00	天津	天津	运输代理业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
廊桦（廊坊）国际物流有限公司	90,000,000.00	廊坊	廊坊	道路运输业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
南京宝昆国际物流有限公司	130,000,000.00	南京	南京	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
南京宝鹿物流科技有限公司	100,000.00	南京	南京	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝禾物流（嘉兴）有限公司	100,000,000.00	嘉兴	嘉兴	道路运输业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
秀湾供应链管理（嘉兴）有限公司	100,000.00	嘉兴	嘉兴	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝诚志合企业管理（深圳）有限公司	140,000,000.00	深圳	深圳	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
安徽和安农业发展有限公司	170,000,000.00	合肥	合肥	畜牧业	0.00%	90.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝桦湾澜企业管理（上海）有限公司	150,000,000.00	上海	上海	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
南京宁华供应链管理有限公司	100,000.00	南京	南京	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
陕西南控智汇科技产业发展有限公司	60,000,000.00	陕西	陕西	科技推广和应用服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
津华产业园管理（天津）有限公司	100,000.00	天津	天津	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝聚能企业管理（深圳）有限公司	80,000,000.00	深圳	深圳	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝洵企业管理（深圳）有限公司	300,000,000.00	深圳	深圳	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
集湾物流产业投资（深圳）合伙企业（有限合伙）	160,000.00	深圳	深圳	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
德阳赤湾物业服务服务有限公司	500,000.00	德阳	德阳	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都赤湾两河峰景物业服务服务有限公司	500,000.00	成都	成都	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
武汉铭禾商业管理有限公司	2,000,000.00	武汉	武汉	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝坊（廊坊）国际物流有限公司	100,000.00	廊坊	廊坊	道路运输业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
津宝国际物流（天津）有限公司	100,000.00	天津	天津	运输代理业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳赤湾悦时光物业服务服务有限公司	500,000.00	深圳	深圳	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
武汉赤湾物业服务服务有限公司	500,000.00	武汉	武汉	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海瑞熙恒业商业管理有限公司	10,000,000.00	上海	上海	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
扬州茂越置业有限公司	50,000,000.00	扬州市	扬州市	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海南闰实业发展有限公司	100,000,000.00	上海市	上海市	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝祁供应链管理(无锡)有限公司	214,017,000.00	无锡	无锡	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
明江（上海）国际物流有限公司	120,000,000.00	上海	上海	运输代理业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都雅致集成房屋有限公司	30,000,000.00	成都	成都	制造业	0.00%	100.00%	非同一控制下企业合并取得的子公司
北京雅致模块化建筑有限公司	50,000,000.00	北京	北京	制造业	0.00%	100.00%	非同一控制下企业合并取得的子公司
武汉光谷微电子股份有限公司	325,000,000.00	武汉	武汉	房地产业	0.00%	69.23%	非同一控制下企业合并取得的子公司
成都青白江宝湾国际物流有限公司	100,000,000.00	成都	成都	仓储物流业	0.00%	66.00%	非同一控制下企业合并取得的子公司
深圳赤湾胜宝旺工程有限公司（注2）	253,386,000.00	深圳	深圳	金属制品业	0.00%	32.00%	非同一控制下企业合并取得的子公司
舟山慧可丰供应链管理有限公司	46,500,000.00	舟山	舟山	租赁业	0.00%	100.00%	非同一控制下企业合并取得的子公司

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
廊坊市信达物流有限公司	50,000,000.00	廊坊	廊坊	道路运输业	0.00%	100.00%	非同一控制下企业合并取得的子公司
北京天竺宝湾供应链管理有限公司	420,000,000.00	北京	北京	房地产业	0.00%	100.00%	非同一控制下企业合并取得的子公司
杭州速能实业有限公司	10,000,000.00	杭州	杭州	服务业	0.00%	100.00%	非同一控制下企业合并取得的子公司
武汉光合运力体育发展有限责任公司	7,500,000.00	武汉	武汉	体育业	0.00%	60.00%	非同一控制下企业合并取得的子公司
长沙光合运力体育科技有限责任公司	1,000,000.00	长沙	长沙	体育业	0.00%	100.00%	非同一控制下企业合并取得的子公司
广州新康房地产开发有限公司	11,200,000.00 <sup>6</sup>	广州	广州	房地产业	0.00%	65.32%	同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾物流（香港）有限公司	40,000.00 <sup>7</sup>	香港	香港	投资业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
中国汇通（香港）有限公司	1,000.00 <sup>8</sup>	香港	香港	投资业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
江阴宝湾国际物流有限公司	99,944,528.97	江阴	江阴	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
江苏宝湾国际物流有限公司	231,517,073.50	南京	南京	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
南通锡通宝湾物流有限公司	81,068,465.73	南通	南通	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾融资租赁有限公司	10,000,000.00 <sup>9</sup>	天津	天津	金融业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
华南建材（深圳）有限公司	50,000,000.00	深圳	深圳	制造业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
深圳市南山房地产开发有限公司	3,759,018,522.50	深圳	深圳	房地产业	100.00%	0.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
南通南山房地产开发有限公司	100,000,000.00	南通	南通	房地产业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
上海新南山房地产开发有限公司	300,000,000.00	上海	上海	房地产业	80.00%	0.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
苏州南山房地产开发有限公司	50,000,000.00	苏州	苏州	房地产业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
惠州大亚湾南山房地产开发有限公司	20,000,000.00	惠州	惠州	房地产业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
长沙南山新城房地产有限公司	50,000,000.00	长沙	长沙	房地产业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
深圳市赤湾物业管理有限公司	5,000,000.00	深圳	深圳	房地产业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
长沙南山天池房地产有限公司	100,000,000.00	长沙	长沙	房地产业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
合肥维科商业管理有限公司	10,000,000.00	合肥	合肥	房地产业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
苏州南山新吴房地产开发有限公司	500,000,000.00	苏州	苏州	房地产业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
武汉盘龙南山房地产有限公司	50,000,000.00	武汉	武汉	房地产业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾物流控股有限公司	3,644,000,000.00	深圳	深圳	服务业	53.07%	0.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
上海宝湾国际物流有限公司	160,000,000.00	上海	上海	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
昆山宝湾国际物流有限公司	120,000,000.00	昆山	昆山	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
天津宝湾国际物流有限公司	150,000,000.00	天津	天津	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
天津市津南区宝湾国际物流有限公司	35,000,000.00	天津	天津	服务业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
廊坊宝湾国际物流有限公司	90,000,000.00	廊坊	廊坊	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
成都龙泉宝湾国际物流有限公司	100,000,000.00	成都	成都	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
成都新都宝湾国际物流有限公司	60,000,000.00	成都	成都	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾物流肥东有限公司	100,000,000.00	合肥	合肥	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
西安宝湾国际物流有限公司	100,000,000.00	西安	西安	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
咸阳宝湾国际物流有限公司	100,000,000.00	咸阳	咸阳	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
青岛胶州宝湾国际物流有限公司	120,000,000.00	胶州	胶州	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
无锡宝湾仓储设施有限公司	100,000,000.00	无锡	无锡	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
镇江深基地仓储有限公司	266,848,158.62	镇江	镇江	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾供应链管理（无锡）有限公司	202,536,994.46	无锡	无锡	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
嘉兴宝湾物流有限公司	100,000,000.00	嘉兴	嘉兴	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
绍兴宝湾物流有限公司	100,000,000.00	绍兴	绍兴	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
郑州宝海国际物流有限公司	100,000,000.00	郑州	郑州	仓储物流业	0.00%	91.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
重庆西彭宝湾国际物流有限公司	100,000,000.00	重庆	重庆	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
嘉善宝湾物流有限公司	100,000,000.00	嘉兴	嘉兴	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
北京空港宝湾国际物流有限公司	100,000,000.00	北京	北京	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
浙江余姚宝湾国际物流有限公司	250,000,000.00	余姚	余姚	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
佛山三水宝湾物流有限公司	155,000,000.00	佛山	佛山	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
佛山南海宝湾物流有限公司	500,000,000.00	佛山	佛山	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
长沙雨花宝湾物流有限公司	100,000,000.00	长沙	长沙	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
重庆珞璜宝湾国际物流有限公司	250,000,000.00	重庆	重庆	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
德清宝湾国际物流有限公司	50,000,000.00	湖州	湖州	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾供应链管理（嘉兴）有限公司	230,000,000.00	嘉兴	嘉兴	仓储物流业	0.00%	90.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宁波宝湾国际物流有限公司	200,000,000.00	宁波	宁波	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
长沙望城宝湾物流有限公司	100,000,000.00	长沙	长沙	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
成都新津宝湾国际物流有限公司	80,000,000.00	成都	成都	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
云南滇中宝湾物流有限公司	100,000,000.00	云南	云南	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
华中宝湾物流投资有限公司	200,000,000.00	武汉	武汉	金融业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
武汉青山宝湾国际物流有限公司	200,000,000.00	武汉	武汉	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
漳州宝湾国际物流有限公司	100,000,000.00	漳州	漳州	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
贵阳空港宝湾物流有限公司	126,000,000.00	贵阳	贵阳	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
武汉宝湾物流鄂州有限公司	50,000,000.00	鄂州	鄂州	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
杭州宝湾智能科技有限公司	288,460,000.00	杭州	杭州	服务业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
四川广汉宝湾国际物流有限公司	130,000,000.00	广汉	广汉	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
成都赤湾国际油气基地有限公司	100,000,000.00	成都	成都	综合开发	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
深圳宝湾国际物流有限公司	34,410,000.00	深圳	深圳	仓储物流业	100.00%	0.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾商业保理有限公司	300,000,000.00	天津	天津	金融业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
南京宝湾国际物流有限公司	130,000,000.00	南京	南京	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
天津滨港宝湾国际物流有限公司	175,000,000.00	天津	天津	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
南通宝湾国际物流有限公司	70,000,000.00	南通	南通	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾物流（武汉）有限公司	100,000,000.00	武汉	武汉	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾物流（武汉）阳逻有限公司	100,000,000.00	武汉	武汉	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
深圳市海鹏锦投资发展有限公司	1,020,000,000.00	深圳	深圳	房地产业	50.98%	0.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
重庆南山国际汽车港发展有限公司	30,000,000.00	重庆	重庆	文体娱乐业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾物流合肥新站有限公司	100,000,000.00	合肥	合肥	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
东莞南山轻型建材有限公司	214,980,000.00	东莞	东莞	制造业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
深圳市海城锦实业发展有限公司	1,225,000,000.00	深圳	深圳	房地产业	51.02%	0.00%	同一控制下企业合并取得的子公司

注：1 港币、2 美元、3 港币、4 港币、5 美元、6 美元、7 美元、8 港币、9 美元

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

注 1：本集团之子公司宝湾产城发展（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。

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

注 2：赤晓企业有限公司与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。

(2) 重要的非全资子公司

单位:元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	68.00%	23,120,466.81	-27,320,363.34	1,007,917,862.16
深圳市海城锦实业发展有限公司	48.98%	8,032,488.78	0.00	1,821,176,815.29
宝湾物流控股有限公司	46.93%	21,336,642.58	-206,500,000.00	3,723,633,973.83

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	1,313,796,328.69	503,889,926.28	1,817,686,254.97	250,819,697.97	84,634,406.77	335,454,104.74	1,234,362,373.37	548,484,609.78	1,782,846,983.15	201,317,041.59	93,201,747.55	294,518,789.14
深圳市海城锦实业发展有限公司	4,481,633,257.36	2,112,320,529.88	6,593,953,787.24	311,575,386.12	2,564,173,388.28	2,875,748,774.40	4,269,711,813.54	2,016,221,554.44	6,285,933,367.98	210,998,204.03	2,373,129,679.04	2,584,127,883.07
宝湾物流控股有限公司	1,319,465,309.73	22,265,244.788.21	23,584,710,097.94	4,805,429,418.44	10,680,819,646.85	15,486,249,065.29	1,353,159,924.52	22,207,882,181.08	23,561,042,105.60	6,322,653,817.25	8,994,158,088.45	15,316,811,905.70

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	341,660,547.93	34,000,686.49	34,000,686.49	74,882,170.73	357,095,318.44	20,028,253.26	20,028,253.26	28,124,299.53
深圳市海城锦实业发展有限公司	2,835,605.38	16,399,527.93	16,399,527.93	-108,098,174.96	0.00	36,944,558.66	36,944,558.66	15,394,465.89
宝湾物流控股有限公司	948,441,688.43	40,517,460.28	40,517,460.28	563,752,893.91	882,135,082.13	55,735,294.08	55,735,294.08	527,846,824.23

## 2、在合营安排或联营企业中的权益

### (1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
武汉南山华中投资发展有限公司（注 1）	武汉	武汉	服务业		51.00%	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		51.00%	权益法
深圳市中晖锦城实业有限公司	深圳	深圳	房地产		51.00%	权益法
苏州造维餐饮文化发展有限公司	苏州	苏州	零售业		49.00%	权益法
无锡三翼置业有限公司（注 3）	无锡	无锡	房地产业		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		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		30.00%	权益法
南控中联产业服务（丽水）合伙企业（有限合伙）	丽水	丽水	服务业		50.00%	权益法
中开财务有限公司	深圳	深圳	金融业	40.00%		权益法
苏州联鑫置业有限公司	苏州	苏州	房地产		19.99%	权益法
四川文轩宝湾供应链有限公司	成都	成都	服务业		40.00%	权益法
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产		20.00%	权益法
苏州宏景置业有限公司	苏州	苏州	房地产		20.00%	权益法
苏州美赛房地产有限公司	苏州	苏州	房地产		40.00%	权益法
宁波和崇房地产信息咨询有限公司	宁波	宁波	房地产		49.00%	权益法
中丹宝冷链物流（上海）有限公司	上海	上海	运输代理业		27.15%	权益法
武汉山恒建设发展有限公司	武汉	武汉	房屋建筑业		37.50%	权益法
深圳市赤湾房地产开发有限公司（注 6）	深圳	深圳	房地产		50.98%	权益法
勇敢的心文旅发展（苏州）有限公司	苏州	苏州	娱乐业		35.00%	权益法
上海招南实业发展有限公司	上海	上海	批发业		49.00%	权益法
苏州卓飞商务咨询有限公司	苏州	苏州	商务服务		30.00%	权益法
苏州悦贵房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产		20.00%	权益法
上海深渝实业发展有限公司	上海	上海	批发业		49.90%	权益法
南通世茂翊信房地产开发有限公司	南通	南通	房地产		49.00%	权益法
大别山毕昇康养（英山）有限责任公司	黄冈	黄冈	零售业		45.00%	权益法
上海策都文化有限责任公司	上海	上海	广播、电视、电影和录音制作业		49.00%	权益法
苏州相茂置业有限公司	苏州	苏州	房地产		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		29.10%	权益法
吉星宝湾（天津）投资有限公司	天津	天津	服务业		20.00%	权益法
扬州中南锦荣运营管理有限公司	扬州	扬州	批发业		20.00%	权益法
无锡南山宏佳佳汇创业投资合伙企业（有限合伙）	无锡	无锡	服务业		25.00%	权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

注 1：本集团之子公司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。

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。

(2) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额				期初余额/上期发生额			
	深圳市赤湾房地产开发有限公司	上海招南实业发展有限公司	中国核能科技集团有限公司	中开财务有限公司	深圳市赤湾房地产开发有限公司	上海招南实业发展有限公司	中国核能科技集团有限公司	中开财务有限公司
流动资产	2,730,510,224.90	2,399,298,164.19	3,503,924,548.80	9,612,975,818.02	2,823,450,456.79	3,593,467,797.14	6,017,435,826.78	11,849,446,922.12
非流动资产	242,497,419.89	239,358,754.76	6,389,316,886.30	26,453,201.40	242,498,879.93	222,475,907.01	4,283,872,576.29	22,691,808.74
资产合计	2,973,007,644.79	2,638,656,918.95	9,893,241,435.10	9,639,429,019.42	3,065,949,336.72	3,815,943,704.15	10,301,308,403.07	11,872,138,730.86
流动负债	1,226,548,709.11	582,512,719.84	3,013,899,355.36	8,332,642,664.23	1,311,974,104.03	2,116,926,300.68	3,599,397,999.82	10,609,865,612.21
非流动负债		0.00	5,251,140,887.20	5,117,062.23		0.00	5,157,778,316.60	390,159.26
负债合计	1,226,548,709.11	582,512,719.84	8,265,040,242.56	8,337,759,726.46	1,311,974,104.03	2,116,926,300.68	8,757,176,316.42	10,610,255,771.47
少数股东权益			37,345,952.92			0.00	38,524,206.81	
归属于母公司股东权益	1,746,458,935.68	2,056,144,199.11	1,590,855,239.62	1,301,669,292.96	1,753,975,232.69	1,699,017,403.47	1,505,607,879.84	1,261,882,959.39
按持股比例计算的净资产份额	890,344,765.41	1,007,510,657.56	462,938,874.73	520,667,717.17	894,183,589.53	832,518,527.70	438,131,893.04	504,753,183.75
调整事项	0.00	-4,362,436.80			-162,179.34	-12,255,181.29		
--商誉	0.00							
--内部交易未实现利润	0.00	-4,362,436.80			-162,179.34	-12,255,181.29		
--其他	0.00							
对联营企业权益投资的账面价值	890,344,765.41	1,003,148,220.76	462,938,874.73	520,667,717.17	894,021,410.19	820,263,346.41	438,131,893.04	504,753,183.75
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值								
营业收入	0.00	1,953,594,620.65	746,740,882.06	150,011,466.50	10,991,747.71	0.00	813,827,226.20	145,154,643.74
净利润	-7,563,692.08	357,126,795.64	70,292,322.73	39,786,333.57	-12,780,985.50	-10,794,556.09	51,138,030.73	41,505,267.80
终止经营的净利润					0.00	0.00	0.00	0.00
其他综合收益			16,443,313.90		0.00	0.00	-29,535,017.90	0.00
综合收益总额	-7,563,692.08	357,126,795.64	86,735,636.63	39,786,333.57	-12,780,985.50	-10,794,556.09	21,603,012.83	41,505,267.80
本年度收到的来自联营企业的股利	0.00	0.00	0.00	0.00	895,195,431.84	0.00	0.00	0.00

## (3) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	844,078,158.47	586,148,382.21
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-8,228,063.51	-1,012,774.22
--其他综合收益	0.00	0.00
--综合收益总额	-8,228,063.51	-1,012,774.22
联营企业：		
投资账面价值合计	715,855,029.59	1,610,714,265.37
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-3,045,129.31	-5,786,362.66
--其他综合收益	0.00	0.00
--综合收益总额	-3,045,129.31	-5,786,362.66

## (4) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
上海策都文化有限责任公司	6,235.86	84,659.62	90,895.48
苏州造维餐饮文化发展有限公司	2,118,934.55	902,284.90	3,021,219.45
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	0.00	62,673,919.88	62,673,919.88
武汉山恒建设发展有限公司	0.00	3,509,918.72	3,509,918.72

## 十一、政府补助

## 1、报告期末按应收金额确认的政府补助

适用 不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

适用 不适用

## 2、涉及政府补助的负债项目

适用 不适用

单位：元

会计科目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益金额	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
递延收益	332,611,100.77	8,000,000.00	0.00	14,144,488.72	0.00	326,466,612.05	与资产相关

## 3、计入当期损益的政府补助

适用 不适用

单位：元

会计科目	本期发生额	上期发生额
与资产相关的政府补助计入其他收益	14,144,488.72	13,496,921.35
与收益相关的政府补助计入其他收益	6,689,550.57	14,403,657.38

## 十二、与金融工具相关的风险

### 1、金融工具产生的各类风险

#### (1) 金融工具分类

于 2024 年 6 月 30 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（2023 年 12 月 31 日：0 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 21,663,094.25 元（2023 年 12 月 31 日：24,388,741.43 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 10,442,645,411.56 元（2023 年 12 月 31 日：13,168,816,011.41 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 42,549,357,999.2 元（2023 年 12 月 31 日：44,586,621,193.34 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。

##### 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，风险矩阵详见第十节财务报告附注七、3，附注七、11 及附注七、6 中的披露。

##### 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：

2024 年 6 月 30 日

	1 年以内	1 至 3 年	3 年以上	合计
短期借款	153,693,015.22			153,693,015.22
应付票据	55,856,730.20			55,856,730.20
应付账款	3,077,176,246.71			3,077,176,246.71
其他应付款	4,596,104,679.23			4,596,104,679.23

一年内到期的非流动负债	6,896,717,526.88			6,896,717,526.88
其他流动负债	4,952,360,388.25			4,952,360,388.25
长期借款	712,920,450.87	12,881,663,897.82	11,918,750,979.87	25,513,335,328.56
应付债券	33,711,805.56	1,014,559,027.78		1,048,270,833.34
租赁负债		87,041,590.46	109,432,485.30	196,474,075.76
其他非流动负债	51,189,000.00	1,548,695,997.26	233,383,284.80	1,833,268,282.06
合计	20,529,729,842.92	15,531,960,513.32	12,261,566,749.97	48,323,257,106.21

2023 年 12 月 31 日

	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	24,109,929,221.93	14,430,822,961.18	9,254,569,225.57	47,795,321,408.68

#### 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。

2024 年 6 月 30 日

	利率	净损益	其他综合收益	股东权益
			的税后净额	合计
	增加/(减少)	增加/(减少)	增加/(减少)	增加/(减少)
人民币	1.00%	209,660,971.13	-	-209,660,971.13
人民币	-1.00%	209,660,971.13	-	209,660,971.13

2023 年 12 月 31 日

	利率	净损益	其他综合收益	股东权益
			的税后净额	合计
	增加/(减少)	增加/(减少)	增加/(减少)	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

注：上述净损益的影响未考虑利息资本化的影响金额。

### (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。2024 年度和 2023 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：

	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
资产总额	70,685,695,287.07	72,808,100,394.55
负债总额	53,253,574,673.00	55,081,731,165.91
资产负债率	75.34%	75.65%

## 2、金融资产

### (1) 转移方式分类

适用 不适用

单位：元

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	18,523,211.01	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	4,024,642.05	终止确认	已经转移了其几乎所有的风险和报酬
合计		22,547,853.06		

### (2) 因转移而终止确认的金融资产

适用 不适用

单位：元

项目	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	18,523,211.01	0.00
应收账款融资	债权数字凭证贴现	4,024,642.05	0.00
合计		22,547,853.06	0.00

## 十三、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
应收款项融资		21,663,094.25		21,663,094.25
持续以公允价值计量的资产总额		21,663,094.25		21,663,094.25
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

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

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的公允价值情况

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。2024 年 6 月 30 日，针对长期应收款、长期借款、长期应付款、应付债券等自身不履约风险评估为不重大。对于长期应收款、长期借款和应付债券，公允价值与账面价值差异不重大。

## 十四、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

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

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是中国南山开发（集团）股份有限公司。

### 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注十、1 在子公司中的权益。

### 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注十、2 在合营安排或联营企业中的权益。

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
宁波万莫置业有限公司	联营企业之子公司
武汉合跃建设发展有限公司	联营企业之子公司
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

### 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
江西赤湾东方物流有限公司	母公司控制的企业
安徽赤湾东方智慧物联科技有限公司	母公司控制的企业
河北赤湾东方物流有限公司	母公司控制的企业
蚌埠赤湾东方物流有限公司	母公司控制的企业
深圳市赤湾东方物流有限公司	母公司控制的企业
湖北赤湾东方物流有限公司	母公司控制的企业
深圳市赤湾商业发展有限公司	母公司控制的企业
深圳市前海宝湾供应链管理有限公司	母公司控制的企业
合肥宝湾国际商业运营管理有限公司	母公司控制的企业
赤晓企业有限公司	母公司控制的企业
重庆市赤湾东方物流有限公司	母公司控制的企业
上海赤湾东方物流有限公司	母公司控制的企业
赤湾东方智慧物联科技（天津）有限公司	母公司控制的企业
赤湾东方智慧物联科技（深圳）有限公司	母公司控制的企业

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
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
上海南山房地产开发有限公司	母公司控制的企业
合肥宝湾国际智慧供应链管理有限公司	母公司控制的企业
深圳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
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

## 5、关联交易情况

### （1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
中国南山开发（集团）股份有限公司	担保费、水电费等	4,680,440.27		否	4,792,000.00
安徽赤湾东方智慧物联科技有限公司	物流运输服务等	1,237,559.62		否	1,915,714.32
蚌埠赤湾东方物流有限公司	物流运输服务等	691,320.00		否	192,200.00
深圳赤晓工程建设有限公司	外墙保温工程款	3,386,127.25		否	14,587,110.74
赤湾东方智慧物联科技（深圳）有限公司	物流运输服务等	2,717,159.67		否	2,782,868.17
赤湾东方智慧物联科技（德州）有限公司	物流运输服务等	465,324.95		否	0.00

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
江西赤湾东方物流有限公司	物流运输服务等	0.00		否	743,379.21
成都南山汽车运动文化发展有限公司	水电费等	0.00		否	10,384.71
深圳市赤湾东方物流有限公司	物流运输服务等	0.00		否	705,756.78

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
蚌埠赤湾东方物流有限公司	清洁和管理费、水费、电费等	234,345.81	5,138,483.35
赤湾东方智慧物联科技（深圳）有限公司	清洁和管理费、水费、电费等	434,142.77	456,363.67
赤湾东方智慧物联科技（天津）有限公司	清洁和管理费、水费、电费等	61,025.98	57,571.68
赤晓企业有限公司	清洁和管理费、水费、电费、共享中心服务收费等	223,332.89	273,277.93
东方驿站物流科技（江西）有限公司	融资租赁利息	74,899.24	165,150.02
合肥宝湾国际商业运营管理有限公司	物业管理费	1,648,957.49	970,925.03
河北赤湾东方物流有限公司	融资租赁利息	7,369.35	16,316.40
湖北赤湾东方物流有限公司	融资租赁利息	133,995.37	7,326,839.34
江西赤湾东方物流有限公司	清洁和管理费、水费、电费、融资租赁利息等	45,605.43	246,459.57
江西赤湾东方智慧公路港有限公司	融资租赁利息	208,962.10	11,867,359.84
上海赤湾东方物流有限公司	融资租赁利息	1,257.07	2,781.90
深圳市赤湾东方物流有限公司	清洁和管理费、水电费、系统服务费、融资租赁利息等	544,130.38	259,884.88
深圳市赤湾海科产业运营有限公司	清洁和管理费、水费、电费等	4,198,322.93	7,295,869.23
深圳市赤湾商业发展有限公司	清洁和管理费、水费、电费、共享中心服务收费等	845,039.91	798,104.66
武汉赤湾东方物流有限公司	融资租赁利息	43,546.81	2,529,933.95
中国南山开发（集团）股份有限公司	清洁和管理费、水费、电费、共享中心服务收费等	2,432,649.16	2,095,700.17
中开财务有限公司	清洁和管理费、水费、电费等	209,718.77	209,718.88
深圳市海荣锦实业发展有限公司	清洁和管理费、水费、电费等	90,000.00	110,377.36
无锡三翼置业有限公司	营销、管理费	1,078,625.20	1,008,633.57
深圳市赤湾东方供应链管理有限公司	清洁和管理费、水费、电费等	0.00	27,258.00
苏州美赛房地产有限公司	运营管理费	0.00	709,155.89
合肥宝湾国际物流中心有限公司	共享服务收费	0.00	190,082.14
宁波万莫置业有限公司	运营管理费	0.00	989,894.94
深圳卡车易购互联网科技有限公司	清洁和管理费、水费、电费等	0.00	29,805.64
深圳市海越锦实业发展有限公司	清洁和管理费、水费、电费等	0.00	209,306.28
武汉合跃建设发展有限公司	人力资源服务费	0.00	4,257,842.13
康启（南京）仓储服务有限公司	运营管理费	0.00	841,772.16
嘉兴康景仓储服务有限公司	运营管理费	0.00	1,109,360.10
昆明泉安仓储服务有限公司	运营管理费	0.00	806,496.12
东方驿站物流科技（天津）有限公司	管理费等	24,653.95	0.00
广州宝湾物流有限公司	运营管理费	0.00	2,686,633.65
明江（上海）国际物流有限公司	运营管理费	0.00	1,719,672.18

**（2）关联受托管理/承包及委托管理/出包情况**

本公司受托管理/承包情况表：

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
深圳市海越锦实业发展有限公司	深圳市新南山控股（集团）股份有限公司	经营管理（工程管理、营销管理、其他服务）	2023年09月01日	2026年12月31日 <sup>1</sup>	可比非受控价格法	4,016,228.13

关联托管/承包情况说明

注：1 项目受托/承包终止日为完成全部销售和结转收入确认之日。

**(3) 关联租赁情况**

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
中国南山开发（集团）股份有限公司	办公楼、场地	22,040,850.00	16,155,034.98	0.00	0.00	41,741,666.91	40,063,259.56	2,791,340.33	3,886,189.92	7,494,758.93	0.00
深圳市赤湾海科产业运营有限公司	办公楼、场地	2,459,741.92	2,542,110.52	0.00	0.00	2,459,741.92	2,475,856.12			0.00	0.00

**(4) 关联担保情况**

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
苏州美赛房地产有限公司	0.00	2021年09月29日	2027年09月29日	是
武汉南山华中投资发展有限公司	810,000,000.00	2021年01月22日	2027年01月31日	否
武汉合跃建设发展有限公司	566,250,000.00	2022年03月21日	2028年03月20日	否
无锡三翼置业有限公司	289,680,000.00	2022年05月18日	2028年05月17日	否
苏州悦贵房地产开发有限公司	120,000,000.00	2021年09月28日	2027年09月28日	否

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国南山开发（集团）股份有限公司	0.00	2021年01月31日	2028年01月31日	是
中国南山开发（集团）股份有限公司	0.00	2021年04月02日	2028年03月26日	是
中国南山开发（集团）股份有限公司	0.00	2021年03月26日	2028年03月26日	是
赤晓企业有限公司	0.00	2022年11月22日	2024年07月22日	是
中国南山开发（集团）股份有限公司	1,256,947,538.24	2023年04月11日	2038年04月11日	否
中国南山开发（集团）股份有限公司	936,000,000.00	2023年01月18日	2025年06月26日	否
中国南山开发（集团）股份有限公司	500,000,000.00	2022年02月11日	2027年02月10日	否

**(5) 关联方资金拆借**

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
中开财务有限公司	290,000,000.00	2024年01月05日	2027年01月05日	
中开财务有限公司	230,000,000.00	2024年02月29日	2027年02月28日	
中开财务有限公司	100,000,000.00	2024年04月01日	2027年04月01日	
中开财务有限公司	30,000,000.00	2024年06月28日	2027年06月28日	
中开财务有限公司	100,000,000.00	2024年03月15日	2027年03月15日	
中开财务有限公司	100,000,000.00	2024年04月01日	2027年03月31日	
中开财务有限公司	60,000,000.00	2024年04月29日	2025年04月28日	
中开财务有限公司	40,000,000.00	2024年05月21日	2025年05月20日	
中开财务有限公司	50,000,000.00	2024年06月13日	2025年06月12日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	244,000,000.00	2024年02月01日	2027年02月01日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	170,000,000.00	2024年03月18日	2025年03月18日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	100,000,000.00	2024年03月20日	2024年09月20日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	100,000,000.00	2024年06月19日	2025年06月19日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	300,000,000.00	2024年01月12日	2025年01月12日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	1,700,000,000.00	2024年06月01日	2025年06月01日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	10,000,000.00	2024年03月29日	2025年03月29日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	10,000,000.00	2024年05月20日	2025年05月20日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	15,000,000.00	2024年06月17日	2025年06月17日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	8,500,000.00	2024年02月05日	2025年02月05日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	8,500,000.00	2024年04月28日	2025年04月28日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	60,000,000.00	2024年04月28日	2025年04月28日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	40,000,000.00	2024年06月17日	2025年06月17日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	30,000,000.00	2024年06月20日	2024年12月20日	

**(6) 关键管理人员报酬**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	3,199,505.75	6,557,242.00

**(7) 其他关联交易**

利息收入

关联方	本期发生额	上期发生额
中开财务有限公司	25,054,600.73	14,281,416.39
苏州相茂置业有限公司	3,244,791.12	5,626,481.41
苏州悦贵房地产开发有限公司	0.00	4,847,397.93
上海招南实业发展有限公司（注）	3,953,734.12	2,287,270.64
<b>合计</b>	<b>32,253,125.97</b>	<b>27,042,566.37</b>

注：本年度转回以前年度抵消未实现交易损益。

利息支出

关联方	本期发生额	上期发生额
中国南山开发（集团）股份有限公司	100,607,119.21	48,842,724.36
中开财务有限公司	76,529,396.52	63,291,225.65
南山开发（香港）有限公司	1,016,025.00	2,393,222.23
深圳市前海宝湾供应链管理有限公司	1,569,750.01	0.00
宝新控股有限公司	1,730,934.50	2,850,544.75
<b>合计</b>	<b>181,453,225.24</b>	<b>117,377,716.99</b>

## 6、关联方应收应付款项

### （1）应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	中国南山开发（集团）股份有限公司	1,373,682.87	0.00	1,535,000.00	23,025.00
应收账款	合肥宝湾国际物流中心有限公司	0.00	0.00	700,776.89	10,511.65
应收账款	赤晓企业有限公司	10,000.00	150.00	10,000.00	150.00
应收账款	安徽赤湾东方智慧物联科技有限公司	1,914,416.87	28,716.25	15,263,697.22	228,955.46
应收账款	深圳市赤湾海科产业运营有限公司	0.00	0.00	30,210.00	453.15
应收账款	江西赤湾东方物流有限公司	199,064.47	2,985.97	0.00	0.00
应收账款	江西新赤湾智慧物联科技有限公司	69,013,010.84	1,035,195.16	57,476,331.74	862,144.98
应收账款	东方驿站物流科技（天津）有限公司	712.46	14.25	2,953.71	44.31
应收账款	深圳市海越锦实业发展有限公司	8,181,879.64	122,728.19	2,395,703.93	35,935.56
应收账款	深圳赤晓工程建设有限公司	419,711.05	6,295.67	0.00	0.00
应收账款	赤湾东方智慧物联科技（天津）有限公司	0.00	0.00	3,237,120.89	48,556.81
预付款项	安徽赤湾东方智慧物联科技有限公司	315,573.45	0.00	323,747.50	0.00
预付款项	赤湾东方智慧物联科技（德州）	263,415.24	0.00	328,740.19	0.00

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	有限公司				
预付款项	赤湾东方智慧物联科技（深圳）有限公司	129,718.76	0.00	287,922.89	0.00
其他应收款	中国南山开发（集团）股份有限公司	14,252,245.37	0.00	14,389,439.16	0.00
其他应收款	合肥宝湾国际商业运营管理有限公司	1,729,288.75	0.00	0.00	0.00
其他应收款	深圳市赤湾海科产业运营有限公司	171,559.42	0.00	122,266.94	0.00
其他应收款	上海南山房地产开发有限公司	253,100.00	0.00	253,100.00	0.00
其他应收款	合肥宝湾国际物流中心有限公司	3,488.35	0.00	128.35	0.00
其他应收款	赤湾东方智慧物联科技（天津）有限公司	4,968.80	0.00	0.00	0.00
其他应收款	深圳市赤湾商业发展有限公司	0.00	0.00	80,955.27	0.00
应收账款	深圳市赤湾房地产开发有限公司	0.00	0.00	3,572,706.44	0.00
应收账款	武汉市沁园饮料有限公司	8,586,560.21	0.00	8,586,560.21	0.00
应收股利	福建南山纵横投资发展有限公司	87,651,664.06	0.00	87,651,664.06	0.00
其他应收款	武汉合跃建设发展有限公司	2,454,130,902.38	64,828,281.34	2,454,130,902.38	64,828,281.34
其他应收款	宁波万莫置业有限公司	123,020,589.16	169,570.59	169,570,589.16	169,570.59
其他应收款	武汉南山华中投资发展有限公司	331,500,000.00	331,500.00	331,500,000.00	331,500.00
其他应收款	无锡三奚置业有限公司	61,129,045.73	50,929.05	50,929,045.73	50,929.05
其他应收款	南通世茂翊信房地产开发有限公司	15,301,530.49	15,301.53	15,301,530.49	15,301.53
其他应收款	苏州美赛房地产有限公司	0.00	0.00	201,641.62	201.64
其他应收款	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	90,084,000.00	60,090,084.00	90,084,000.00	60,090,084.00
其他应收款	深圳市赤湾房地产开发有限公司	0.00	0.00	113,536.42	113.54
其他应收款	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
其他应收款	大别山毕昇康养（英山）有限责任公司	1,076,561.31	0.00	1,076,561.31	0.00
其他应收款	云泉居置业英山有限公司	335,039.05	0.00	335,039.05	0.00
其他应收款	苏州相茂置业有限公司	3,049,833.94	3,049.83	3,049,833.94	3,049.83
其他应收款	苏州悦贵房地产开发有限公司	1,603,275.51	1,603.27	1,603,275.51	1,603.27
其他应收款	武汉山恒建设发展有限公司	20,625,000.00	20,625.00	18,595,000.00	20,625.00
其他流动资产	苏州悦贵房地产开发有限公司	254,291,411.77	0.00	194,291,411.77	0.00
其他流动资产	苏州相茂置业有限公司	164,157,251.40	0.00	166,312,460.28	0.00
其他非流动资产	南通世茂翊信房地产开发有限公司	98,928,302.33	0.00	98,928,302.33	0.00

## （2）应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	中国南山开发（集团）股份有限公司	2,823,563.75	1,984,642.98
应付账款	江西赤湾东方物流有限公司	5,648.12	0.00
应付账款	蚌埠赤湾东方物流有限公司	370,650.00	0.00
应付账款	深圳赤晓工程建设有限公司	1,792,667.17	2,997,861.90
租赁负债	中国南山开发（集团）股份有限公司	173,876,933.61	129,951,122.01
其他应付款	深圳市赤湾房地产开发有限公司	1,373,730,853.53	1,421,830,605.64
其他应付款	武汉山恒建设发展有限公司	2,030,000.00	0.00
其他应付款	苏州宏景置业有限公司	30,199,993.44	10,199,993.44

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	苏州联鑫置业有限公司	4,197,900.00	4,197,900.00
其他应付款	福建南山纵横投资发展有限公司	4,845,000.00	4,845,000.00
其他应付款	四川文轩宝湾供应链有限公司	1,380,000.00	1,380,000.00
其他应付款	苏州卓飞商务咨询有限公司	3,514,866.80	100,114,866.80
其他应付款	苏州美赛房地产有限公司	66,010,120.00	66,010,120.00
其他应付款	上海招南实业发展有限公司	720,300,000.00	558,600,000.00
其他应付款	上海深渝实业发展有限公司	0.00	199,600,000.00
其他应付款	扬州中南锦荣运营管理有限公司	13,847,560.50	16,597,560.50
其他应付款	中国南山开发（集团）股份有限公司	69,810,919.46	1,692,489.27
其他应付款	合肥宝湾国际物流中心有限公司	17,044,750.20	15,558,807.84
其他应付款	赤晓企业有限公司	700,824.23	700,824.23
其他应付款	成都南山汽车运动文化发展有限公司	0.00	75,862.74
其他应付款	深圳市前海宝湾供应链管理有限公司	431,370.34	60,662.00
其他应付款	深圳市赤湾东方物流有限公司	80,139.09	87,889.09
其他应付款	江西赤湾东方物流有限公司	2,100.00	2,100.00
其他应付款	重庆市赤湾东方物流有限公司	476.00	476.00
其他应付款	深圳赤晓工程建设有限公司	6,661,676.74	0.00
其他应付款	上海南山房地产开发有限公司	124,241.31	0.00
其他应付款	南山开发(香港)有限公司	1,051,181.03	35,156.03
其他应付款	深圳市赤湾东方供应链管理有限公司	60,662.56	0.00
其他应付款	东方驿站物流科技（天津）有限公司	21,600.00	0.00
其他流动负债	中国南山开发（集团）股份有限公司	3,918,000,000.00	3,660,833,929.18
其他流动负债	宝新控股有限公司	0.00	300,000,000.00
其他流动负债	南山开发(香港)有限公司	57,000,000.00	57,000,000.00
其他流动负债	合肥宝湾国际物流中心有限公司	0.00	13,830,740.29
一年内到期的非流动负债	中国南山开发（集团）股份有限公司	533,183,736.98	1,049,632,546.38
一年内到期的非流动负债	宝新控股有限公司	97,015,500.00	0.00
一年内到期的非流动负债	深圳市前海宝湾供应链管理有限公司	0.00	346,791.67
其他非流动负债	中国南山开发（集团）股份有限公司	1,518,000,000.00	1,272,012,961.39
其他非流动负债	宝新控股有限公司	0.00	97,015,500.00
其他非流动负债	深圳市前海宝湾供应链管理有限公司	77,000,000.00	70,000,000.00

## 7、关联方承诺

于 2024 年 6 月 30 日，除了本集团作为承租人与关联方签订的经营租赁合同外，并无其他重大已签约未在资产负债表上列示的与关联方有关的承诺事项。

## 8、其他

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

	2024 年	2023 年
中开财务有限公司	2,207,255,012.31	4,150,720,849.52

本年度，上述存款年利率调整为 0.550% 至 3.100%（2023 年度，上述存款年利率为 0.500% 至 4.125%）。

### （2）应付资金集中管理款

	2024 年	2023 年
短期借款	130,000,000.00	130,117,180.58

长期借款	4,208,900,000.00	3,872,900,000.00
一年内到期的非流动负债	1,390,000,000	1,159,523,720.23

本年度，上述借款年利率调整为 2.750% 至 4.350%（2023 年度，上述借款年利率为 2.950% 至 4.650%）。

## 十五、股份支付

### 1、股份支付总体情况

适用 不适用

单位：元

授予对象类别	本期授予		本期行权		本期解锁		本期失效	
	数量	金额	数量	金额	数量	金额	数量	金额
管理人员							8,680,000.00	-17,082,568.49
合计							8,680,000.00	-17,082,568.49

期末发行在外的股票期权或其他权益工具

适用 不适用

其他说明

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。

2022 年 4 月 28 日，公司召开第六届董事会第十五次会议和第六届监事会第九次会议，审议通过了《关于公司首次股票期权激励计划第一个行权期未达行权条件并注销部分股票期权的议案》，因第一个行权期未达行权条件拟注销 697.5 万份股票期权。

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。

2024 年 3 月 29 日，公司召开第七届董事会第八次会议和第七届监事会第五次会议，审议通过了《关于公司首次股票期权激励计划第三个行权期未达行权条件并注销相关股票期权暨股权激励计划终止的议案》，因第三个行权期未达行权条件拟注销 868 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

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。

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。

## 2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

单位：元

授予日权益工具公允价值的确定方法	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、无风险利率、离职率
可行权权益工具数量的确定依据	年末预计可行权的最佳估计数
本期估计与上期估计有重大差异的原因	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	0.00
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	-16,224,058.16

## 3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

## 4、本期股份支付费用

适用 不适用

单位：元

授予对象类别	以权益结算的股份支付费用	以现金结算的股份支付费用
管理人员	-16,224,058.16	
合计	-16,224,058.16	

## 5、股份支付的修改、终止情况

2024 年 3 月 29 日，公司召开第七届董事会第八次会议审议通过了《关于公司首次股票期权激励计划第三个行权期未达行权条件并注销相关股票期权暨股权激励计划终止的议案》。公司第七届董事会薪酬与考核委员会 2024 年第一次会议审

议通过了该议案，监事会发表了核查意见，律师出具了法律意见书。因公司首次股票期权激励计划第三个行权期的业绩考核指标未达行权条件，49名激励对象已获授的868万份股票期权未生效及不得行权，将由公司注销。本次注销完成后，公司首次股票期权激励计划已授予但尚未行权的股票期权数量为0份，股票期权激励计划同时终止。

## 十六、承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

	2024年6月30日	2023年12月31日
已签订的正在或准备履行的建安合同	5,956,459,317.05	5,721,087,171.31
已签订的正在或准备履行的土地合同	125,854,535.95	1,397,465,506.13
构建长期资产承诺	15,850,000.00	15,850,000.00
合计	6,098,163,853.00	7,134,402,677.44

### 2、或有事项

#### (1) 资产负债表日存在的重要或有事项

本集团之地产子公司按房地产经营惯例为商品房及工业厂房承购人提供抵押贷款阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止；截止2024年6月30日，本集团承担阶段性担保额为人民币461,475.55万元。管理层相信任何因此引致的负债不会对本集团的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

#### (2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

## 十七、资产负债表日后事项

### 1、其他资产负债表日后事项说明

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。

## 十八、其他重要事项

### 1、分部信息

#### (1) 报告分部的确定依据与会计政策

经营分部

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

该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；

管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；

能够通过分析取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

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

## (2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	房地产业务	仓储物流业务	产城综合开发业务	制造业业务	其他业务	分部间抵销	合计
对外交易收入	819,660,979.12	948,441,688.43	233,000,585.66	660,229,625.74	103,417,631.23	-41,905,178.56	2,722,845,331.62
营业利润	-27,868,453.58	100,923,204.97	-16,296,342.73	19,705,975.82	-98,146,299.35	10,245,115.91	-11,436,798.96
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
信用减值损失	7,610.64	-2,113,273.09	3,941,476.00	1,507,313.04	-1,053,333.98	0.00	2,289,792.61
折旧费和摊销费	58,624,137.15	357,233,849.72	29,538,896.37	66,860,008.86	17,205,795.45	3,650,068.46	533,112,756.01
利润总额	-26,141,152.98	100,982,698.72	-16,269,088.89	70,042,218.81	-98,198,369.34	-39,754,884.09	-9,338,577.77
所得税费用	-53,032,847.53	60,465,238.44	9,488,663.19	12,905,621.95	5,932,795.13	1,916,748.85	37,676,220.03
资产总额	40,150,904,337.13	23,584,710,097.94	5,567,627,247.85	4,078,912,425.28	21,004,254,284.08	-23,700,713,105.21	70,685,695,287.07
负债总额	26,983,066,200.25	15,486,249,065.29	5,163,269,871.18	1,993,408,982.54	15,351,691,148.88	-11,724,110,595.14	53,253,574,673.00
其他披露：							
对联营和合营企业的投资收益	140,899,307.54	2,688,844.10	5,586,724.39	0.00	35,905,263.52	10,898,663.48	195,978,803.03
联营企业和合营企业的长期股权投资	3,141,550,230.34	178,571,180.65	201,873,855.11	0.00	1,176,121,858.64	-261,084,358.61	4,437,032,766.13

## 十九、母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收账款

#### (1) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	1,730,677.22	5,309,599.10
1至2年	53,140.00	0.00
2至3年	1,488,304.16	1,505,587.16
3年以上	38,174,159.78	38,918,371.29
3至4年	38,174,159.78	38,918,371.29
合计	41,446,281.16	45,733,557.55

## (2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	41,446,281.16	100.00%	37,763,066.86	91.11%	3,683,214.30	45,733,557.55	100.00%	37,552,576.89	82.11%	8,180,980.66
其中：										
集团内关联方组合	1,205,010.56	2.91%	0.00	0.00%	1,205,010.56	5,186,499.59	11.34%	0.00	0.00%	5,186,499.59
第三方组合	40,241,270.60	97.09%	37,763,066.86	93.84%	2,478,203.74	40,547,057.96	88.66%	37,552,576.89	92.61%	2,994,481.07
合计	41,446,281.16	100.00%	37,763,066.86	91.11%	3,683,214.30	45,733,557.55	100.00%	37,552,576.89	82.11%	8,180,980.66

按组合计提坏账准备类别名称：集团内关联方组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
集团内关联方组合	1,205,010.56	0.00	0.00%
合计	1,205,010.56	0.00	

确定该组合依据的说明：

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。

按组合计提坏账准备类别名称：第三方组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
第三方组合	40,241,270.60	37,763,066.86	93.84%
合计	40,241,270.60	37,763,066.86	

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

适用 不适用**(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况**

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按应收第三方款项组合计提坏账准备	37,552,576.89	552,344.66	341,854.69			37,763,066.86
合计	37,552,576.89	552,344.66	341,854.69			37,763,066.86

**(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况**

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期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期末余额
第一名	3,234,119.98		3,234,119.98	7.80%	3,234,119.98
第二名	2,574,831.38		2,574,831.38	6.21%	2,574,831.38
第三名	1,290,591.55		1,290,591.55	3.11%	1,038,007.81
第四名	1,131,000.01		1,131,000.01	2.73%	0.00
第五名	1,028,094.27		1,028,094.27	2.48%	1,027,153.58
合计	9,258,637.19		9,258,637.19	22.33%	7,874,112.75

**2、其他应收款**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	0.00	0.00
应收股利	400,000,000.00	433,597,776.17

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	7,376,561,502.44	7,275,107,437.47
合计	7,776,561,502.44	7,708,705,213.64

(1) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
深圳市南山房地产开发有限公司	400,000,000.00	400,000,000.00
深圳赤湾石油基地后勤服务有限公司	0.00	33,597,776.17
合计	400,000,000.00	433,597,776.17

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
深圳市南山房地产开发有限公司	400,000,000.00	1-4 年	其他投资机会占用资金	集团内子公司
合计	400,000,000.00			

(2) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
关联方往来款	7,372,104,655.80	7,273,564,760.49
保证金及押金	4,044,095.95	239,618.44
往来款	394,345.42	1,278,538.35
备用金	19,723.67	25,851.00
合计	7,376,562,820.84	7,275,108,768.28

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	5,419,220,822.97	4,683,322,478.31
1 至 2 年	869,991,825.20	821,935,499.72
2 至 3 年	462,843,027.09	1,312,707,791.16
3 年以上	624,507,145.58	457,142,999.09
3 至 4 年	624,507,145.58	457,142,999.09
合计	7,376,562,820.84	7,275,108,768.28

## 3) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备	7,376,562,820.84	100.00%	1,318.40	0.00%	7,376,561,502.44	7,275,108,768.28	100.00%	1,330.81	0.00%	7,275,107,437.47
其中：										
集团内关联方组合	7,375,390,723.65	99.98%	0.00	0.00%	7,375,390,723.65	7,273,564,760.49	99.98%	0.00	0.00%	7,273,564,760.49
第三方组合	1,172,097.19	0.02%	1,318.40	0.11%	1,170,778.79	1,544,007.79	0.02%	1,330.81	0.09%	1,542,676.98
合计	7,376,562,820.84	100.00%	1,318.40	0.00%	7,376,561,502.44	7,275,108,768.28	100.00%	1,330.81	0.00%	7,275,107,437.47

按组合计提坏账准备类别名称：集团内关联方组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
集团内关联方组合	7,375,390,723.65	0.00	0.00%
合计	7,375,390,723.65	0.00	

确定该组合依据的说明：

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。

按组合计提坏账准备类别名称：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
第三方组合	1,172,097.19	1,318.40	0.11%
合计	1,172,097.19	1,318.40	

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2024 年 1 月 1 日余额	1,330.81			
2024 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	73.08			
本期转回	85.49			
2024 年 6 月 30 日余额	1,318.40			

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

#### 4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
按应收第三方款项组合计提坏账准备	1,330.81	73.08	-85.49	0.00	0.00	1,318.40
合计	1,330.81	73.08	-85.49	0.00	0.00	1,318.40

#### 5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	关联方往来款	1,788,411,877.79	1 年以内	24.24%	0.00

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第二名	关联方往来款	1,134,566,008.05	3 年以内	15.38%	0.00
第三名	关联方往来款	924,000,000.00	2-3 年	13.02%	0.00
第四名	关联方往来款	636,154,167.88	2 年以内	8.62%	0.00
第五名	关联方往来款	580,127,628.48	2 年以内	7.86%	0.00
合计		5,063,259,682.20		69.12%	0.00

### 3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	11,805,512,273.73	152,509,382.97	11,653,002,890.76	11,814,634,142.16	152,509,382.97	11,662,124,759.19
对联营、合营企业投资	520,667,717.16	0.00	520,667,717.16	504,753,183.74	0.00	504,753,183.74
合计	12,326,179,990.89	152,509,382.97	12,173,670,607.92	12,319,387,325.90	152,509,382.97	12,166,877,942.93

#### (1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
深圳市绿建实业发展有限公司	1,503,646,284.93						1,503,646,284.93	
深圳市南山房地产开发有限公司（注 1）	4,695,635,797.87					-4,465,930.48	4,691,169,867.39	
上海新南山房地产开发有限公司	322,420,853.00	152,509,382.97					322,420,853.00	152,509,382.97
宝湾产城发展（深圳）有限公司（注 1）	201,390,766.54					-1,462,720.24	199,928,046.30	
宝湾物流控股有限公司（注 1）	2,534,383,477.57					-1,931,489.99	2,532,451,987.58	
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（注 1）	65,113,289.11					-1,113,289.11	64,000,000.00	
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	

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
成都市南控智汇科技产业发展有限公司（注1）	270,321,301.34					-148,438.61	270,172,862.73	
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	
合计	11,662,124,759.19	152,509,382.97				-9,121,868.43	11,653,002,890.76	152,509,382.97

## （2）对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动								期末余额（账面价值）	减值准备期末余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他			
一、合营企业													
二、联营企业													
中开财务有限公司	504,753,183.74	0.00			15,914,533.42							520,667,717.16	0.00
小计	504,753,183.74	0.00			15,914,533.42							520,667,717.16	0.00
合计	504,753,183.74	0.00			15,914,533.42							520,667,717.16	0.00

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

不适用

## （3）其他说明

注1：本期其他变动系股票期权激励计划第三个行权期未达行权条件，注销相关股票期权。

#### 4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	19,293,779.85	9,646,937.10	18,458,184.68	9,725,557.43
其他业务	4,297,233.65	4,671,967.33	1,260,620.46	0.00
合计	23,591,013.50	14,318,904.43	19,718,805.14	9,725,557.43

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		分部 2		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型	23,591,013.50	14,318,904.43			23,591,013.50	14,318,904.43
其中：						
与客户之间的合同产生的收入	4,311,020.97	4,671,967.33			4,311,020.97	4,671,967.33
租赁收入	19,279,992.53	9,646,937.10			19,279,992.53	9,646,937.10
合计	23,591,013.50	14,318,904.43			23,591,013.50	14,318,904.43

#### 5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		-631,324.45
权益法核算的长期股权投资收益	15,914,533.42	16,602,107.12
合计	15,914,533.42	15,970,782.67

## 二十、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	-64,671.11	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	17,947,921.27	主要系政府补助、产业扶持基金等
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	3,941,476.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,019,815.77	
减：所得税影响额	5,633,264.92	
少数股东权益影响额（税后）	3,755,154.03	
合计	14,456,122.98	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

适用 不适用

项目	涉及金额（元）	原因
个税手续费	579,599.95	符合国家政策规定、持续发生
债权投资在持有期间取得的利息收入	8,202,635.12	基于房地产行业特点和业务模式

## 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	-1.16%	-0.0436	-0.0436
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-1.30%	-0.0490	-0.0490

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

适用 不适用

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司董事会  
2024 年 8 月 31 日