

深圳市新南山控股(集团)股份有限公司

财务报表及审计报告
2025年12月31日止年度

深圳市新南山控股(集团)股份有限公司

财务报表及审计报告
2025年12月31日止年度

内容	页码
审计报告	1 - 5
合并资产负债表	6 - 7
母公司资产负债表	8 - 9
合并利润表	10
母公司利润表	11
合并现金流量表	12
母公司现金流量表	13
合并股东权益变动表	14 - 15
母公司股东权益变动表	16 - 17
财务报表项目附注	18 - 132
补充资料	

审计报告

德师报(审)字(26)第 P06874 号
(第 1 页, 共 5 页)

深圳市新南山控股(集团)股份有限公司全体股东:

一、 审计意见

我们审计了深圳市新南山控股(集团)股份有限公司(以下简称“南山控股”)的财务报表, 包括 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表, 2025 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为, 后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制, 公允反映了南山控股 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则, 我们独立于南山控股, 并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。我们相信, 我们获取的审计证据是充分、适当的, 为发表审计意见提供了基础。

三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断, 认为对本年财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景, 我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

1、 房地产业务的存货减值

如财务报表附注(五)6所述, 2025 年 12 月 31 日, 南山控股在合并财务报表中列示的存货账面余额为人民币 14,526,436,783.67 元, 其中房地产开发成本和房地产开发产品的账面余额合计为人民币 14,181,524,552.22 元, 相应的存货跌价准备为人民币 2,321,949,355.21 元。按照南山控股的会计政策, 期末存货按照成本与可变现净值孰低计量, 当存货的可变现净值低于成本时, 计提存货跌价准备。由于房地产业务的存货账面余额重大, 且其可变现净值的确定涉及管理层重大会计估计, 因此我们将房地产业务的存货减值确定为合并财务报表审计的关键审计事项。

三、关键审计事项 - 续

1、房地产业务的存货减值 - 续

针对上述关键审计事项, 我们执行的审计程序主要包括:

- 测试和评价与存货计提减值相关的关键内部控制运行的有效性;
- 获取计算存货跌价准备的相关资料, 复核本年计提的存货跌价准备金额是否正确;
- 选取样本对本年末的存货项目进行实地察看, 观察是否存在长期未予开发的土地、长期停工的项目以及长期未能出售的项目, 判断相关存货是否存在跌价的情形;
- 在抽样的基础上, 分析并评价管理层确定存货可变现净值时所使用的数据的合理性, 主要包括:
 - 1) 对于已完工的开发产品, 将管理层估计的售价与已签署销售合同的产品价格或市场可获取数据(周边楼盘价格)进行比较, 将管理层估计的销售费用及相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较;
 - 2) 对于拟开发土地及未完工的开发成本, 将管理层估计的售价与已签署销售合同的产品价格或市场可获取数据(周边楼盘价格或周边地区最新土地使用权挂牌出让价格等)进行比较, 将管理层估计的至完工时将要发生的成本同内部成本预算进行比较, 将管理层估计的销售费用及相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较。

2、房地产销售收入的截止

如财务报表附注(五)37 所述, 2025 年度, 南山控股合并财务报表中列报的营业收入为人民币 13,063,409,966.62 元, 其中房地产销售收入为人民币 8,571,133,818.80 元。房地产销售收入占南山控股 2025 年度合并营业收入总额的 65.61%。根据南山控股的会计政策, 南山控股在客户取得房地产开发产品控制权时确认房地产销售收入。由于房地产销售收入金额对财务报表的重要性, 存在管理层为了达到特定目标或期望而操纵收入确认时点的风险, 因此我们将房地产销售收入的截止确定为合并财务报表审计的关键审计事项。

三、关键审计事项 - 续

2、房地产销售收入的截止 - 续

针对上述关键审计事项, 我们执行的审计程序主要包括:

- 测试和评价与房地产销售收入确认相关的关键内部控制运行的有效性;
- 检查房地产销售合同条款, 评价有关房地产销售收入确认的会计政策是否符合企业会计准则的相关要求;
- 就资产负债表日前确认房地产销售收入的项目, 选取样本, 实地检查项目是否已经达到交付状态, 以评价相关的房地产销售收入是否计入恰当的会计期间;
- 就资产负债表日前后确认房地产销售收入的项目, 选取样本, 检查销售合同及可以证明房地产已达到交付条件的支持性文件, 以评价相关房地产销售收入是否计入恰当的会计期间。

四、其他信息

南山控股管理层对其他信息负责。其他信息包括2025年度报告中涵盖的信息, 但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督南山控股的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

审计报告 - 续

德师报(审)字(26)第 P06874 号
(第 5 页, 共 5 页)

六、注册会计师对财务报表审计的责任 - 续

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

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

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

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海

中国注册会计师
(项目合伙人)

中国注册会计师

2026 年 4 月 27 日

2025年12月31日

合并资产负债表

人民币元

项目	附注	本年年末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	(五)1	7,626,460,151.42	7,149,604,011.02
应收票据		85,144,607.92	8,185,386.42
应收账款	(五)2	603,119,281.88	817,665,636.24
应收款项融资		18,378,261.85	16,442,690.45
预付款项	(五)4	172,558,543.39	214,813,439.53
其他应收款	(五)5	2,832,443,802.23	3,538,355,509.23
其中：应收利息		-	-
应收股利		87,651,664.06	87,651,664.06
存货	(五)6	12,197,971,432.86	19,623,626,346.94
合同资产	(五)3	182,530,067.60	165,062,474.02
一年内到期的非流动资产		3,802,968.04	8,887,692.29
其他流动资产	(五)7	1,544,059,346.41	2,075,524,198.38
流动资产合计		25,266,468,463.60	33,618,167,384.52
非流动资产：			
债权投资	(五)8	69,162,417.67	248,600,812.23
长期应收款		-	3,802,968.05
长期股权投资	(五)9	3,878,013,716.42	4,498,920,264.51
投资性房地产	(五)10	12,698,511,842.00	13,134,961,061.46
固定资产	(五)11	5,372,668,599.63	5,979,714,956.71
在建工程	(五)12	6,025,360,391.97	5,132,654,876.60
使用权资产	(五)13	178,299,928.86	222,888,822.09
无形资产	(五)14	5,395,274,549.92	5,944,215,753.18
商誉		-	11,133,118.55
长期待摊费用	(五)15	53,069,264.00	61,737,372.54
递延所得税资产	(五)16	130,044,389.26	194,724,608.97
其他非流动资产	(五)17	822,883,276.24	922,295,268.39
非流动资产合计		34,623,288,375.97	36,355,649,883.28
资产总计		59,889,756,839.57	69,973,817,267.80

2025年12月31日

合并资产负债表 - 续

人民币元

项目	附注	本年年末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款	(五)19	221,674,638.07	130,115,805.54
交易性金融负债		-	3,338,793.43
应付票据	(五)20	45,876,651.04	95,889,264.09
应付账款	(五)21	3,032,668,211.76	4,669,047,294.21
预收款项		38,925,721.55	39,598,144.56
合同负债	(五)22	2,508,604,883.57	6,131,711,539.99
应付职工薪酬	(五)23	196,387,380.27	142,851,978.28
应交税费	(五)24	573,797,686.96	841,835,410.48
其他应付款	(五)25	3,890,312,280.37	4,182,148,151.87
其中：应付利息		-	-
应付股利		1,651,823.38	35,765,312.52
一年内到期的非流动负债	(五)26	7,622,819,529.24	5,909,697,585.70
其他流动负债	(五)27	2,735,119,618.84	6,542,422,293.60
流动负债合计		20,866,186,601.67	28,688,656,261.75
非流动负债：			
长期借款	(五)28	20,179,520,783.42	22,984,513,748.58
应付债券	(五)29	1,000,000,000.00	500,000,000.00
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债	(五)30	154,744,135.58	188,520,201.56
预计负债		7,333,219.60	-
递延收益	(五)31	371,622,605.34	345,050,755.42
递延所得税负债	(五)16	262,422,256.46	144,157,202.95
其他非流动负债	(五)32	3,071,799,285.74	990,037,061.03
非流动负债合计		25,047,442,286.14	25,152,278,969.54
负债合计		45,913,628,887.81	53,840,935,231.29
股东权益：			
股本	(五)33	2,707,782,513.00	2,707,782,513.00
资本公积	(五)34	2,287,604,344.18	2,291,624,380.72
减：库存股		-	-
其他综合收益		(13,402,955.87)	(14,554,474.58)
专项储备		8,229,733.16	5,089,291.09
盈余公积	(五)35	343,528,008.22	343,528,008.22
未分配利润	(五)36	1,543,479,977.60	3,513,469,980.54
归属于母公司股东权益合计		6,877,221,620.29	8,846,939,698.99
少数股东权益		7,098,906,331.47	7,285,942,337.52
股东权益合计		13,976,127,951.76	16,132,882,036.51
负债和股东权益总计		59,889,756,839.57	69,973,817,267.80

附注为财务报表的组成部分，本财务报表由下列负责人签署：

公司负责人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

2025年12月31日

母公司资产负债表

人民币元

项目	附注	本年年末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金		183,919,239.74	322,074,207.79
应收账款	(十五)1	20,082,334.30	6,974,971.65
预付款项		464,663.44	493,407.34
其他应收款	(十五)2	7,761,983,634.48	8,216,578,843.96
其中：应收利息		-	-
应收股利		413,930,703.87	426,198,935.75
存货		30,000,335.70	30,000,335.70
其他流动资产		3,778,491.02	3,289,998.81
流动资产合计		8,000,228,698.68	8,579,411,765.25
非流动资产：			
长期股权投资	(十五)3	12,042,905,364.50	12,031,228,493.38
投资性房地产		10,661,770.50	11,321,569.80
固定资产		10,210,485.18	9,958,838.44
使用权资产		106,097,201.60	123,950,565.87
无形资产		84,122,439.34	94,399,422.13
长期待摊费用		41,412.70	-
递延所得税资产		3,047,268.74	3,098,719.97
其他非流动资产		175,483.11	2,035,085.81
非流动资产合计		12,257,261,425.67	12,275,992,695.40
资产总计		20,257,490,124.35	20,855,404,460.65

2025年12月31日

母公司资产负债表 - 续

人民币元

项目	附注	本年年末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款		170,140,250.00	-
应付账款		121,371.17	128,629.69
应付职工薪酬		53,021,179.33	35,187,900.54
应交税费		2,634,261.53	2,221,112.98
其他应付款		918,098,676.31	1,129,706,631.63
其中：应付利息		-	-
应付股利		-	-
一年内到期的非流动负债		2,893,399,163.37	1,121,401,587.80
其他流动负债		3,182,831,691.31	4,400,805,374.98
流动负债合计		7,220,246,593.02	6,689,451,237.62
非流动负债：			
长期借款		5,561,620,000.00	7,376,420,000.00
租赁负债		103,047,866.62	119,974,277.58
递延收益		324,844.74	337,835.46
其他非流动负债		1,603,950,000.00	709,000,000.00
非流动负债合计		7,268,942,711.36	8,205,732,113.04
负债合计		14,489,189,304.38	14,895,183,350.66
股东权益：			
股本		2,707,782,513.00	2,707,782,513.00
资本公积		3,440,643,225.84	3,440,643,225.84
减：库存股		-	-
其他综合收益		1,971.76	1,971.76
盈余公积		216,704,451.75	216,704,451.75
未分配利润(累计亏损)		(596,831,342.38)	(404,911,052.36)
股东权益合计		5,768,300,819.97	5,960,221,109.99
负债和股东权益总计		20,257,490,124.35	20,855,404,460.65

附注为财务报表的组成部分

2025年12月31日止年度

合并利润表

人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额
一、营业收入	(五)37	13,063,409,966.62	8,398,074,748.18
减：营业成本	(五)37	10,338,532,345.08	6,693,655,101.87
税金及附加	(五)38	439,083,964.26	398,639,941.13
销售费用	(五)39	307,756,692.46	310,670,110.82
管理费用	(五)40	582,938,033.36	592,583,986.99
研发费用	(五)41	74,227,489.33	49,723,692.34
财务费用	(五)42	835,792,179.88	777,020,306.42
其中：利息费用		895,401,433.43	846,214,788.98
利息收入		72,096,377.18	81,439,426.54
加：其他收益	(五)43	35,513,288.93	37,115,000.61
投资收益(损失)	(五)44	(235,574,337.80)	715,561,071.56
其中：对联营企业和合营企业的投资收益(损失)		(458,075,773.15)	9,259,526.01
公允价值变动收益(损失)		2,054,158.78	(3,338,793.43)
信用减值利得(损失)	(五)45	(613,178,683.59)	(348,680,433.51)
资产减值利得(损失)	(五)46	(1,096,014,587.33)	(1,082,706,209.65)
资产处置收益(损失)		798,857.86	245,416.84
二、营业利润(亏损)		(1,421,322,040.90)	(1,106,022,338.97)
加：营业外收入	(五)47	16,109,694.55	7,559,108.12
减：营业外支出	(五)48	18,712,955.51	5,473,931.65
三、利润总额(亏损总额)		(1,423,925,301.86)	(1,103,937,162.50)
减：所得税费用	(五)49	470,791,955.83	419,476,857.60
四、净利润(净亏损)		(1,894,717,257.69)	(1,523,414,020.10)
(一)按经营持续性分类			
1.持续经营净利润(净亏损)		(1,894,717,257.69)	(1,523,414,020.10)
2.终止经营净利润(净亏损)		-	-
(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)		(1,969,990,002.94)	(1,772,938,846.80)
2.少数股东损益		75,272,745.25	249,524,826.70
五、其他综合收益的税后净额		1,151,518.71	(2,935,534.12)
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		1,151,518.71	(2,935,534.12)
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		-	(788.86)
1.重新计量设定受益计划变动额		-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		-	(788.86)
3.其他权益工具投资公允价值变动		-	-
4.企业自身信用风险公允价值变动		-	-
(二)将重分类进损益的其他综合收益		1,151,518.71	(2,934,745.26)
1.权益法下可转损益的其他综合收益		1,219,289.98	(2,874,175.39)
2.其他债权投资公允价值变动		-	-
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
4.其他债权投资信用减值准备		-	-
5.现金流量套期储备		-	-
6.外币财务报表折算差额		-	-
7.其他		(67,771.27)	(60,569.87)
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		(1,893,565,738.98)	(1,526,349,554.22)
归属于母公司股东的综合收益总额		(1,968,838,484.23)	(1,775,874,380.92)
归属于少数股东的综合收益总额		75,272,745.25	249,524,826.70
七、每股收益			
(一)基本每股收益(元/股)		(0.73)	(0.65)
(二)稀释每股收益(元/股)		(0.73)	(0.65)

附注为财务报表的组成部分

2025年12月31日止年度

母公司利润表

人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额
一、营业收入	(十五)4	77,677,753.45	79,557,725.48
减：营业成本	(十五)4	22,814,399.16	27,699,734.06
税金及附加		1,454,003.67	1,119,359.72
销售费用		48,282.53	48,282.53
管理费用		81,238,985.54	80,977,470.16
财务费用		200,999,186.38	263,515,896.74
其中：利息费用		361,936,495.14	444,866,140.43
利息收入		160,954,258.11	185,129,508.78
加：其他收益		12,990.72	127,203.85
投资收益	(十五)5	37,294,103.21	78,222,883.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		26,156,871.12	26,820,356.87
信用减值利得(损失)		(437,643.15)	(136,096.73)
资产减值利得(损失)		-	(47,769.25)
资产处置收益(损失)		172,116.65	4,500.00
二、营业利润(亏损)		(191,835,536.40)	(215,632,295.87)
加：营业外收入		3,000.63	9,390.30
减：营业外支出		36,303.02	1,036.02
三、利润总额(亏损总额)		(191,868,838.79)	(215,623,941.59)
减：所得税费用		51,451.23	(181,958.45)
四、净利润(净亏损)		(191,920,290.02)	(215,441,983.14)
(一)持续经营净利润(净亏损)		(191,920,290.02)	(215,441,983.14)
(二)终止经营净利润(净亏损)		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.重新计量设定受益计划变动额		-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动		-	-
4.企业自身信用风险公允价值变动		-	-
(二)将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
2.其他债权投资公允价值变动		-	-
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
4.其他债权投资信用减值准备		-	-
5.现金流量套期储备		-	-
6.外币财务报表折算差额		-	-
7.其他		-	-
六、综合收益总额		(191,920,290.02)	(215,441,983.14)
七、每股收益			
(一)基本每股收益(元/股)		不适用	不适用
(二)稀释每股收益(元/股)		不适用	不适用

附注为财务报表的组成部分

2025年12月31日止年度

合并现金流量表

人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额
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		11,426,848,909.84	7,466,293,161.25
收到的税费返还		422,463,600.30	363,291,981.78
收到其他与经营活动有关的现金	(五)50(1)	366,787,775.76	787,896,807.69
经营活动现金流入小计		12,216,100,285.90	8,617,481,950.72
购买商品、接受劳务支付的现金		5,550,100,507.86	6,383,503,643.06
支付给职工以及为职工支付的现金		928,583,573.26	884,248,310.92
支付的各项税费		1,053,253,774.96	916,989,133.03
支付其他与经营活动有关的现金	(五)50(1)	609,213,548.48	651,755,434.47
经营活动现金流出小计		8,141,151,404.56	8,836,496,521.48
经营活动产生的现金流量净额		4,074,948,881.34	(219,014,570.76)
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
取得投资收益收到的现金		43,519,967.40	68,705,933.27
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		8,469,854.61	375,851.45
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	(五)50(2)	454,977,287.75	1,142,379,440.08
收到其他与投资活动有关的现金	(五)50(2)	235,073,933.11	524,159,756.41
投资活动现金流入小计		742,041,042.87	1,738,576,247.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,447,059,646.84	1,947,781,043.38
投资支付的现金		154,034,000.00	431,550,988.73
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金	(五)50(2)	6,193,159.40	799,996,709.20
投资活动现金流出小计		1,607,286,806.24	3,179,328,741.31
投资活动产生的现金流量净额		(865,245,763.37)	(1,440,752,493.98)
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	34,789,236.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	34,789,236.00
取得借款收到的现金		9,508,977,952.63	14,552,099,560.13
收到其他与筹资活动有关的现金	(五)50(3)	856,289,868.04	256,473,000.00
筹资活动现金流入小计		10,365,267,820.67	14,843,361,796.13
偿还债务支付的现金		11,751,992,276.95	12,186,506,055.69
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,159,786,586.29	1,544,421,633.78
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		278,047,282.21	370,832,319.53
支付其他与筹资活动有关的现金	(五)50(3)	158,824,207.27	203,554,831.79
筹资活动现金流出小计		13,070,603,070.51	13,934,482,521.26
筹资活动产生的现金流量净额		(2,705,335,249.84)	908,879,274.87
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(3,234,097.00)	2,076,619.79
五、现金及现金等价物净增加(减少)额		501,133,771.13	(748,811,170.08)
加：年初现金及现金等价物余额	(五)51(3)	7,062,816,177.40	7,811,627,347.48
六、年末现金及现金等价物余额	(五)51(3)	7,563,949,948.53	7,062,816,177.40

附注为财务报表的组成部分

2025年12月31日止年度

母公司现金流量表

人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额
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		81,853,593.05	87,225,057.78
收到其他与经营活动有关的现金		9,690,553.55	47,007,077.21
经营活动现金流入小计		91,544,146.60	134,232,134.99
购买商品、接受劳务支付的现金		13,035,895.33	1,579,760.85
支付给职工以及为职工支付的现金		39,038,344.38	49,896,344.43
支付的各项税费		7,584,142.19	7,095,893.57
支付其他与经营活动有关的现金		23,704,625.45	139,778,230.37
经营活动现金流出小计		83,363,007.35	198,350,229.22
经营活动产生的现金流量净额		8,181,139.25	(64,118,094.23)
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	114,158,412.45
取得投资收益收到的现金		134,668,522.11	218,577,467.66
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		295,115.00	7,052.22
收到其他与投资活动有关的现金		1,510,027,624.61	2,020,781,476.00
投资活动现金流入小计		1,644,991,261.72	2,353,524,408.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,311,150.83	6,662,215.23
支付其他与投资活动有关的现金		1,591,470,000.00	2,037,645,663.03
投资活动现金流出小计		1,594,781,150.83	2,044,307,878.26
投资活动产生的现金流量净额		50,210,110.89	309,216,530.07
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金		4,431,047,751.62	7,353,557,458.65
收到其他与筹资活动有关的现金		370,733,815.32	-
筹资活动现金流入小计		4,801,781,566.94	7,353,557,458.65
偿还债务支付的现金		4,727,385,794.08	6,989,927,720.88
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		245,170,621.22	406,505,158.79
支付其他与筹资活动有关的现金		23,156,331.24	22,834,694.26
筹资活动现金流出小计		4,995,712,746.54	7,419,267,573.93
筹资活动产生的现金流量净额		(193,931,179.60)	(65,710,115.28)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加(减少)额		(135,539,929.46)	179,388,320.56
加：年初现金及现金等价物余额		318,351,584.12	138,963,263.56
六、年末现金及现金等价物余额		182,811,654.66	318,351,584.12

附注为财务报表的组成部分

合并股东权益变动表

人民币元

项目	本年金额										
	归属于母公司股东权益									少数股东权益	股东权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
	优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	2,707,782,513.00	-	-	-	2,291,624,380.72	(14,554,474.58)	5,089,291.09	343,528,008.22	3,513,469,980.54	7,285,942,337.52	16,132,882,036.51
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	2,707,782,513.00	-	-	-	2,291,624,380.72	(14,554,474.58)	5,089,291.09	343,528,008.22	3,513,469,980.54	7,285,942,337.52	16,132,882,036.51
三、本年增减变动金额	-	-	-	-	(4,020,036.54)	1,151,518.71	3,140,442.07	-	(1,969,990,002.94)	(187,036,006.05)	(2,156,754,084.75)
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	1,151,518.71	-	-	(1,969,990,002.94)	75,272,745.25	(1,893,565,738.98)
(二)股东投入和减少资本	-	-	-	-	(4,020,036.54)	-	-	-	-	(18,432,958.13)	(22,452,994.67)
1.股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	(4,020,036.54)	-	-	-	-	(18,432,958.13)	(22,452,994.67)
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(243,933,793.07)	(243,933,793.07)
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(243,933,793.07)	(243,933,793.07)
3.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	3,140,442.07	-	-	57,999.90	3,198,441.97
1.本年提取	-	-	-	-	-	-	20,728,353.70	-	-	15,200,182.75	35,928,536.45
2.本年使用	-	-	-	-	-	-	(17,587,911.63)	-	-	(15,142,182.85)	(32,730,094.48)
(六)其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	2,707,782,513.00	-	-	-	2,287,604,344.18	(13,402,955.87)	8,229,733.16	343,528,008.22	1,543,479,977.60	7,098,906,331.47	13,976,127,951.76

合并股东权益变动表 - 续

人民币元

项目	上年金额										
	归属于母公司股东权益									少数股东权益	股东权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
	优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	2,707,782,513.00	-	-	-	1,936,070,417.58	(11,618,940.46)	6,477,624.49	343,528,008.22	5,286,408,827.34	7,457,720,778.47	17,726,369,228.64
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	2,707,782,513.00	-	-	-	1,936,070,417.58	(11,618,940.46)	6,477,624.49	343,528,008.22	5,286,408,827.34	7,457,720,778.47	17,726,369,228.64
三、本年增减变动金额	-	-	-	-	355,553,963.14	(2,935,534.12)	(1,388,333.40)	-	(1,772,938,846.80)	(171,778,440.95)	(1,593,487,192.13)
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	(2,935,534.12)	-	-	(1,772,938,846.80)	249,524,826.70	(1,526,349,554.22)
(二)股东投入和减少资本	-	-	-	-	355,553,963.14	-	-	-	-	(15,032,021.60)	340,521,941.54
1.股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(15,312,679.66)	(15,312,679.66)
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	(15,179,852.18)	-	-	-	-	(1,044,206.00)	(16,224,058.18)
4.其他	-	-	-	-	370,733,815.32	-	-	-	-	1,324,864.06	372,058,679.38
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(406,598,857.96)	(406,598,857.96)
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(406,598,857.96)	(406,598,857.96)
3.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	(1,388,333.40)	-	-	327,611.91	(1,060,721.49)
1.本年提取	-	-	-	-	-	-	12,487,363.60	-	-	13,224,997.80	25,712,361.40
2.本年使用	-	-	-	-	-	-	(13,875,697.00)	-	-	(12,897,385.89)	(26,773,082.89)
(六)其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	2,707,782,513.00	-	-	-	2,291,624,380.72	(14,554,474.58)	5,089,291.09	343,528,008.22	3,513,469,980.54	7,285,942,337.52	16,132,882,036.51

母公司股东权益变动表

人民币元

项目	本金额									
	股本	其他权益工具			资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他						
一、上年年末余额	2,707,782,513.00	-	-	-	3,440,643,225.84	1,971.76	-	216,704,451.75	(404,911,052.36)	5,960,221,109.99
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	2,707,782,513.00	-	-	-	3,440,643,225.84	1,971.76	-	216,704,451.75	(404,911,052.36)	5,960,221,109.99
三、本年增减变动金额	-	-	-	-	-	-	-	-	(191,920,290.02)	(191,920,290.02)
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	(191,920,290.02)	(191,920,290.02)
(二)股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六)其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	2,707,782,513.00	-	-	-	3,440,643,225.84	1,971.76	-	216,704,451.75	(596,831,342.38)	5,768,300,819.97

母公司股东权益变动表 - 续

人民币元

项目	上年金额									
	股本	其他权益工具			资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他						
一、上年年末余额	2,707,782,513.00	-	-	-	3,086,133,468.68	1,971.76	-	216,704,451.75	(189,469,069.22)	5,821,153,335.97
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	2,707,782,513.00	-	-	-	3,086,133,468.68	1,971.76	-	216,704,451.75	(189,469,069.22)	5,821,153,335.97
三、本年增减变动金额	-	-	-	-	354,509,757.16	-	-	-	(215,441,983.14)	139,067,774.02
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	(215,441,983.14)	(215,441,983.14)
(二)股东投入和减少资本	-	-	-	-	354,509,757.16	-	-	-	-	354,509,757.16
1.股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	(16,224,058.16)	-	-	-	-	(16,224,058.16)
4.其他	-	-	-	-	370,733,815.32	-	-	-	-	370,733,815.32
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六)其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	2,707,782,513.00	-	-	-	3,440,643,225.84	1,971.76	-	216,704,451.75	(404,911,052.36)	5,960,221,109.99

附注为财务报表的组成部分

(一) 基本情况

1、公司概况

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2005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。

2、财务报表批准报出日

本公司的合并及母公司财务报表于2026年4月27日已经本公司董事会批准。

(二) 财务报表的编制基础

1、编制基础

本集团执行财政部颁布的企业会计准则及相关规定。此外,本集团还按照《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

本集团对自2025年12月31日起12个月的持续经营能力进行了评价,未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。因此,本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

3、记账基础和计价原则

本集团会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外,本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

(二) 财务报表的编制基础 - 续

3、记账基础和计价原则 - 续

在历史成本计量下，资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额或者所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额，或者承担现时义务的合同金额，或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

公允价值是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。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的，在本财务报表中计量和披露的公允价值均在此基础上予以确定。

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

对于以交易价格作为初始确认时的公允价值，且在公允价值后续计量中使用了涉及不可观察输入值的估值技术的金融资产，在估值过程中校正该估值技术，以使估值技术确定的初始确认结果与交易价格相等。

公允价值计量基于公允价值的输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量整体的重要性，被划分为三个层次：

- 第一层次输入值是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。
- 第二层次输入值是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。
- 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

(三) 重要会计政策和会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的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于2025年12月31日的合并及母公司财务状况以及2025年度的合并及母公司经营成果、合并及母公司股东权益变动和合并及母公司现金流量。

2、会计期间

本集团的会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

3、营业周期

营业周期是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。除房地产业务及产业园区业务以外，本集团经营业务的营业周期较短，以12个月作为资产和负债的流动性划分标准。房地产业务及产业园区业务的营业周期从房产开发至销售变现，一般在12个月以上，以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司之境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定人民币为其记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5、重要性标准确定方法和选择依据

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	金额超过人民币2,000万元
重要的应收款项实际核销	金额超过人民币2,000万元
账龄超过1年的重要预付款项	金额超过人民币2,000万元
账龄超过1年的重要应收股利	金额超过人民币2,000万元
账龄超过1年的重要合同负债	单项账龄超过1年的合同负债余额占合同负债总额的5%以上且金额超过人民币30,000万元
重要的合同负债	单项合同负债余额占合同负债总额的5%以上且金额超过人民币30,000万元
合同负债账面价值发生重大变动的金额	单项合同负债变动占合同负债总额的5%以上且金额超过人民币30,000万元
账龄超过1年的重要应付账款、其他应付款	金额超过人民币5,000万元
重要的开发成本、开发产品	单个项目对应的开发成本/开发产品原值金额占存货原值总额的1%以上，且金额超过人民币20,000万元
重要的在建工程	单项在建工程余额占在建工程总额的10%以上且金额超过人民币30,000万元
重要的非全资子公司	单个子公司少数股东权益占本集团合并财务报表净资产的5%以上，且金额超过人民币90,000万元
重要投资活动	单项投资活动金额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，且金额超过人民币10,000万元
重要的合营企业或联营企业	单个被投资单位的长期股权投资账面价值占本集团净资产的3%以上，且长期股权投资权益法下投资损益金额超过人民币5,000万元
不涉及当期现金收支的重大活动(经营活动/投资活动/筹资活动)	不涉及当期现金收支的金额大于相对应现金流入或流出总额的10%的活动

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

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。

6.1 同一控制下的企业合并

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

在企业合并中取得的资产和负债，按合并日其在被合并方的账面价值计量。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的差额，调整资本公积中的股本溢价，股本溢价不足冲减的则调整留存收益。

为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

6.2 非同一控制下的企业合并及商誉

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，为非同一控制下的企业合并。

合并成本指购买方为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债和发行的权益性工具的公允价值。通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并的，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

购买方在合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债在购买日以公允价值计量。

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，作为一项资产确认为商誉并按成本进行初始计量。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，首先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，计入当期损益。

因企业合并形成的商誉在合并财务报表中单独列报，并按照成本扣除累计减值准备后的金额计量。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

7.1 控制的判断标准

控制是指投资方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其回报金额。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本集团将进行重新评估。

7.2 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予以确定。

子公司的合并起始于本集团获得对该子公司的控制权时，终止于本集团丧失对该子公司的控制权时。

对于本集团处置的子公司，处置日(丧失控制权的日期)前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，其自购买日(取得控制权的日期)起的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

对于通过同一控制下的企业合并取得的子公司，无论该项企业合并发生在报告期的任一时间点，视同该子公司同受最终控制方控制之日起纳入本集团的合并范围，其自报告期最早期间期初起的经营成果和现金流量已适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

子公司采用的主要会计政策和会计期间按照本公司统一规定的会计政策和会计期间厘定。

本公司与子公司及子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响于合并时抵销。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额作为少数股东权益，在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余部分仍冲减少数股东权益。

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司所有者权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允价值之间的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法 - 续

7.2 合并财务报表的编制方法 - 续

通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在购买日作为取得控制权的交易进行会计处理，购买日之前持有的被购买方的股权按该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；购买日前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益、其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益应当在购买日采用与被投资方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，与其相关的其他所有者权益变动应当转为购买日所属当期投资收益。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益应当在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

对于通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明该多次交易事项为“一揽子交易”：(1)这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；(2)这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；(3)一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；(4)一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司自购买日开始持续计算的净资产份额的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于“一揽子交易”的，将各项交易作为独立的交易进行会计处理。

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，该分类通过考虑该安排的结构、法律形式以及合同条款等因素根据合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务确定。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。

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，具体参见附注(三)17.3.2“按权益法核算的长期股权投资”。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

8、合营安排分类及共同经营会计处理方法 - 续

本集团根据共同经营的安排确认本集团单独所持有的资产以及按本集团份额确认共同持有的资产；确认本集团单独所承担的负债以及按本集团份额确认共同承担的负债；确认出售本集团享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本集团份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本集团单独所发生的费用，以及按本集团份额确认共同经营发生的费用。本集团按照适用于特定资产、负债、收入和费用的规定核算确认与共同经营相关的资产、负债、收入和费用。

9、现金及现金等价物的确定标准

现金是指企业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(一般指从购买日起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

10、外币业务

外币交易在初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日即期汇率折算为记账本位币，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除：(1)符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本；(2)为了规避外汇风险进行套期的套期工具的汇兑差额按套期会计方法处理；(3)分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益外，均计入当期损益。

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，列入其他综合收益的“外币财务报表折算差额”项目；处置境外经营时，计入处置当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目仍以交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。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，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

11、金融工具

本集团在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。

对于以常规方式购买或出售金融资产的，在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

11、金融工具 - 续

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量(金融资产和金融负债的公允价值的确定方法参见附注(二)中“记账基础和计价原则”的相关披露)。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债,相关的交易费用直接计入当期损益;对于其他类别的金融资产和金融负债,相关交易费用计入初始确认金额。当本集团按照《企业会计准则第14号——收入》(以下简称“收入准则”)初始确认未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款时,按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率,是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量,折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时,在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量,但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金,加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额,再扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

11.1 金融资产的分类、确认与计量

初始确认后,本集团对不同类别的金融资产,分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

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,且本集团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,则本集团将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。此类金融资产主要包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款和长期应收款等。

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,且本集团管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标的,则该金融资产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。此类金融资产自取得起期限在一年以上的,列示为其他债权投资,自资产负债表日起一年内(含一年)到期的,列示于一年内到期的非流动资产;取得时分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收账款与应收票据,列示于应收款项融资,其余取得时期限在一年内(含一年)项目列示于其他流动资产。

初始确认时,本集团可以单项金融资产为基础,不可撤销地将非同一控制下的企业合并中确认的或有对价以外的非交易性权益工具投资指定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。此类金融资产作为其他权益工具投资列示。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

11、金融工具 - 续

11.1 金融资产的分类、确认与计量 - 续

金融资产满足下列条件之一的，表明本集团持有该金融资产的目的是交易性的：

- 取得相关金融资产的目的，主要是为了近期出售。
- 相关金融资产在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式。
- 相关金融资产属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：

- 不符合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条件的金融资产均分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。
- 在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本集团可以将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产列示于交易性金融资产。自资产负债表日起超过一年到期(或无固定期限)且预期持有超过一年的，列示于其他非流动金融资产。

11.1.1 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，发生减值或终止确认产生的利得或损失，计入当期损益。

本集团对以摊余成本计量的金融资产按照实际利率法确认利息收入。除下列情况外，本集团根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

- 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本集团自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。
- 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本集团在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系，本集团转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

11、金融工具 - 续

11.1 金融资产的分类、确认与计量 - 续

11.1.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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相关的减值损失或利得、采用实际利率法计算的利息收入及汇兑损益计入当期损益，除此以外该金融资产的公允价值变动均计入其他综合收益。该金融资产计入各期损益的金额与视同其一直按摊余成本计量而计入各期损益的金额相等。该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中转出，计入当期损益。

指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的公允价值变动在其他综合收益中进行确认，该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中转出，计入留存收益。本集团持有该等非交易性权益工具投资期间，在本集团收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本集团，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。

11.1.3 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

11.2 金融工具减值

本集团对以摊余成本计量的金融资产、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、租赁应收款及合同资产以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

本集团对由收入准则规范的交易形成的全部合同资产和应收票据及应收账款，以及由《企业会计准则第21号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款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。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，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的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本集团按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本集团按照相当于该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额，除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外，作为减值损失或利得计入当期损益。对于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，本集团在其他综合收益中确认其信用损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

11、金融工具 - 续

11.2 金融工具减值 - 续

本集团在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本集团在当期资产负债表日按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

11.2.1 信用风险显著增加

本集团利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于财务担保合同，本集团在应用金融工具减值规定时，将本集团成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本集团在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- (1) 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；
- (2) 若现有金融工具在资产负债表日作为新金融工具源生或发行，该金融工具的利率或其他条款是否发生显著变化(如更严格的合同条款、增加抵押品或担保物或者更高的收益率等)；
- (3) 同一金融工具或具有相同预计存续期的类似金融工具的信用风险的外部市场指标是否发生显著变化。这些指标包括：信用利差、针对借款人的信用违约互换价格、金融资产的公允价值小于其摊余成本的时间长短和程度、与借款人相关的其他市场信息(如借款人的债务工具或权益工具的价格变动)；
- (4) 金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化；
- (5) 对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调；
- (6) 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力发生显著变化的业务、财务或经济状况是否发生不利变化；
- (7) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- (8) 同一债务人发行的其他金融工具的信用风险是否显著增加；
- (9) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- (10) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- (11) 预期将降低借款人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；
- (12) 借款合同的预期是否发生变更，包括预计违反合同的行为可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更；
- (13) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- (14) 本集团对金融工具信用管理方法是否发生变化。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

11、金融工具 - 续

11.2 金融工具减值 - 续

11.2.1 信用风险显著增加 - 续

无论经上述评估后信用风险是否显著增加，当金融工具合同付款已发生逾期超过(含)30日，则表明该金融工具的信用风险已经显著增加。

于资产负债表日，若本集团判断金融工具只具有较低的信用风险，则本集团假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

11.2.2 已发生信用减值的金融资产

当本集团预期对金融资产未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

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

基于本集团内部信用风险管理，当内部建议的或外部获取的信息中表明金融工具债务人不能全额偿付包括本集团在内的债权人(不考虑本集团取得的任何担保)，则本集团认为发生违约事件。

无论上述评估结果如何，若金融工具合同付款已发生逾期超过(含)90日，则本集团推定该金融工具已发生违约。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

11、金融工具 - 续

11.2 金融工具减值 - 续

11.2.3 预期信用损失的确定

本集团按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

- 对于金融资产和租赁应收款，信用损失为本集团应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- 对于财务担保合同(具体会计政策参见附注(三)11.4.1.2.1)，信用损失为本集团就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本集团预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。
- 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

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；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。

11.2.4 减记金融资产

当本集团不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

11.3 金融资产的转移

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：(1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2)该金融资产已转移，且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；(3)该金融资产已转移，虽然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，但是未保留对该金融资产的控制。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

11、金融工具 - 续

11.3 金融资产的转移 - 续

若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风险和报酬，且保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认该被转移金融资产，并相应确认相关负债。本集团按照下列方式对相关负债进行计量：

- 被转移金融资产以摊余成本计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本集团保留的权利(如果本集团因金融资产转移保留了相关权利)的摊余成本并加上本集团承担的义务(如果本集团因金融资产转移承担了相关义务)的摊余成本，相关负债不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。
- 被转移金融资产以公允价值计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本集团保留的权利(如果本集团因金融资产转移保留了相关权利)的公允价值并加上本集团承担的义务(如果本集团因金融资产转移承担了相关义务)的公允价值，该权利和义务的公允价值为按独立基础计量时的公允价值。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产在终止确认日的账面价值及因转移金融资产而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和的差额计入当期损益。若本集团转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，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中转出，计入留存收益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值在终止确认部分和继续确认部分之间按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将终止确认部分收到的对价和原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和与终止确认部分在终止确认日的账面价值之差额计入当期损益。若本集团转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，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中转出，计入留存收益。

金融资产整体转移未满足终止确认条件的，本集团继续确认所转移的金融资产整体，并将收到的对价确认为金融负债。

11.4 金融负债和权益工具的分类

本集团根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

11、金融工具 - 续

11.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

11.4.1 金融负债的分类、确认及计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

11.4.1.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和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。除衍生金融负债单独列示外，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债列示为交易性金融负债。

金融负债满足下列条件之一，表明本集团承担该金融负债的目的是交易性的：

- 承担相关金融负债的目的，主要是为了近期回购。
- 相关金融负债在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式。
- 相关金融负债属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

本集团将符合下列条件之一的金融负债，在初始确认时可以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：(1)该指定能够消除或显著减少会计错配；(2)根据本集团正式书面文件载明的风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在本集团内部以此为基础向关键管理人员报告；(3)符合条件的包含嵌入衍生工具的混合合同。

交易性金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利或利息支出计入当期损益。

对于被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，该金融负债由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，其他公允价值变动计入当期损益。该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。与该等金融负债相关的股利或利息支出计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本集团将该金融负债的全部利得或损失(包括自身信用风险变动的影响金额)计入当期损益。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

11、金融工具 - 续

11.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

11.4.1 金融负债的分类、确认及计量 - 续

11.4.1.2 其他金融负债

除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及财务合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

本集团与交易对手方修改或重新议定合同，未导致按摊余成本进行后续计量的金融负债终止确认，但导致合同现金流量发生变化的，本集团重新计算该金融负债的账面价值，并将相关利得或损失计入当期损益。重新计算的该金融负债的账面价值，本集团根据将重新议定或修改的合同现金流量按金融负债的原实际利率折现的现值确定。对于修改或重新议定合同所产生的所有成本或费用，本集团调整修改后的金融负债的账面价值，并在修改后金融负债的剩余期限内进行摊销。

11.4.1.2.1 财务担保合同

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。对于不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或者因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的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除依据收入准则相关规定所确定的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

11.4.2 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本集团(借入方)与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，本集团终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额，计入当期损益。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

11、金融工具 - 续

11.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

11.4.3 权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本集团发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本集团不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本集团对权益工具持有方的分配作为利润分配处理，发放的股票股利不影响股东权益总额。

11.5 衍生工具与嵌入衍生工具

衍生工具，包括远期外汇合约、货币汇率互换合同、利率互换合同及外汇期权合同等。衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。

对于嵌入衍生工具与主合同构成的混合合同，若主合同属于金融资产的，本集团不从该混合合同中分拆嵌入衍生工具，而将该混合合同作为一个整体适用关于金融资产分类的会计准则规定。

若混合合同包含的主合同不属于金融资产，且同时符合下列条件的，本集团将嵌入衍生工具从混合合同中分拆，作为单独存在的衍生工具处理。

- (1) 嵌入衍生工具的经济特征和风险与主合同的经济特征及风险不紧密相关。
- (2) 与嵌入衍生工具具有相同条款的单独工具符合衍生工具的定义。
- (3) 该混合合同不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

嵌入衍生工具从混合合同中分拆的，本集团按照适用的会计准则规定对混合合同的主合同进行会计处理。本集团无法根据嵌入衍生工具的条款和条件对嵌入衍生工具的公允价值进行可靠计量的，该嵌入衍生工具的公允价值根据混合合同公允价值和主合同公允价值之间的差额确定。使用了上述方法后，该嵌入衍生工具在取得日或后续资产负债表日的公允价值仍然无法单独计量的，本集团将该混合合同整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

11、金融工具 - 续

11.6 金融资产和金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金融资产和金融负债金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本集团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时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

12、应收票据及应收款项融资

12.1 应收票据及应收款项融资的坏账准备确定方法及会计处理方法

本集团对信用风险显著增加的应收票据及应收款项融资单独计提坏账准备，对其余应收票据及应收款项融资在组合基础上采用减值矩阵计提坏账准备。应收票据及应收款项融资坏账准备的增加或转回金额，作为信用减值损失或利得计入当期损益。

12.2 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

除了单项计提坏账准备的应收票据及应收款项融资外，本集团以共同信用风险特征将其余应收票据及应收款项融资划分为以下组合。本集团采用的共同信用风险特征包括债务人类别等。

组合类别	确定依据
组合 1	银行承兑汇票
组合 2	商业承兑汇票

12.3 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

本集团对债务人已发生事实违约、经营风险增加或财务状况恶化等情况的应收票据及应收款项融资单项计提坏账准备。

13、应收账款

13.1 应收账款的坏账准备确定方法及会计处理方法

本集团对信用风险显著增加的应收账款单独计提坏账准备，对其余应收账款在账龄基础上采用减值矩阵确定信用损失。应收账款坏账准备的增加或转回金额，作为信用减值损失或利得计入当期损益。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

13、应收账款 - 续

13.2 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据。

除了单项计提坏账准备的应收账款外，本集团以账龄为基础计提应收账款坏账准备。

13.3 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄的计算方法

本集团以应收账款的账龄作为信用风险特征，采用减值矩阵确定坏账准备。账龄自其初始确认日起算。修改应收账款的条款和条件但不导致应收账款终止确认的，账龄连续计算。

13.4 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

本集团对债务人已发生事实违约、经营风险增加或财务状况恶化等情况的应收账款单项计提坏账准备。

14、其他应收款

14.1 其他应收款的坏账准备确定方法及会计处理方法

本集团对信用风险显著增加的其他应收款单独计提坏账准备，对其余的其他应收款在组合基础上采用减值矩阵确定信用损失。其他应收款坏账准备的增加或转回金额，作为信用减值损失或利得计入当期损益。

14.2 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

本集团以其他应收款的账龄作为信用风险特征，采用减值矩阵确定坏账准备。

14.3 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄的计算方法

账龄自其初始确认日起算。修改其他应收款的条款和条件但不导致其他应收款终止确认的，账龄连续计算。

14.4 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

本集团对债务人已发生事实违约、经营风险增加或财务状况恶化等情况的其他应收款单项计提坏账准备。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

15、存货

15.1 存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

15.1.1 存货类别

本集团的存货主要包括原材料、在产品、产成品、周转材料、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。其他存货成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。

15.1.2 发出存货的计价方法

开发产品发出时，采用个别计价法确定发出存货的实际成本。

除开发产品外，其他存货发出时，采用加权平均法确定发出存货的实际成本。

15.1.3 存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

15.1.4 低值易耗品和包装物的摊销方法

包装物和低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

15.2 存货跌价准备的确认标准和计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。

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。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

15、存货 - 续

15.3 按照组合计提存货跌价准备的组合类别及确定依据、不同类别存货可变现净值的确定依据

本集团对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。其他存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

16、合同资产

16.1 合同资产的确认方法及标准

合同资产是指本集团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。本集团拥有的无条件(即，仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

16.2 合同资产的预期信用损失确定方法及会计处理方法

有关合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法，参见附注(三)13“应收账款”。

17、长期股权投资

17.1 共同控制、重要影响的判断标准

控制是指投资方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其回报金额。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方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。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资方和其他方持有的被投资单位当期可转换本集团债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

17、长期股权投资 - 续

17.2 初始投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照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长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照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长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有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长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入留存收益。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外其他方式取得的长期股权投资，按成本进行初始计量。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

17、长期股权投资 - 续

17.3 后续计量及损益确认方法

17.3.1 按成本法核算的长期股权投资

母公司财务报表采用成本法核算对子公司的长期股权投资。子公司是指本集团能够对其实施控制的被投资单位。

采用成本法核算的长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

17.3.2 按权益法核算的长期股权投资

本集团对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。联营企业是指本集团能够对其施加重大影响的被投资单位，合营企业是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

采用权益法核算时，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，不调整长期股权投资的初始投资成本；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。

采用权益法核算时，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，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；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；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。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各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本集团投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第20号—企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

17、长期股权投资 - 续

17.3 后续计量及损益确认方法 - 续

17.3.2 按权益法核算的长期股权投资 - 续

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和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。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

17.4 长期股权投资处置

处置长期股权投资时，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，原采用权益法核算而确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理并按比例结转；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理并按比例结转；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本集团取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

17、长期股权投资 - 续

17.4 长期股权投资处置 - 续

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

18、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。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可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在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，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类投资性房地产的折旧方法、折旧年限、估计残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
出租物业-房屋、建筑物	年限平均法	20-50	5	1.90-4.75
出租物业-土地使用权	年限平均法	50(土地使用权期限)	-	2.00

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差额计入当期损益。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

19、固定资产

19.1 确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

19.2 折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	5-50	5	1.90-19.00
经营租赁集成房屋构件	2-10	5-10	9.00-47.50
机器设备	3-20	5	4.75-31.67
运输设备	3-14	5	6.79-31.67
电子设备及其他	3-10	0-10	9.00-33.33
港务设施	50	5	1.90

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本集团目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

19.3 其他说明

当固定资产处置时或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、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差额计入当期损益。

本集团至少于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，如发生改变则作为会计估计变更处理。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

20、在建工程

在建工程按实际成本计量，实际成本包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程不计提折旧。

在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产或投资性房地产。各类在建工程结转为固定资产或投资性房地产的标准和时点如下：

类别	结转为固定资产/投资性房地产的标准	结转为固定资产/投资性房地产的时点
房屋及建筑物	实际开始使用/完成验收	达到预定可使用状态
机器设备	完成安装调试/达到设计要求并完成试生产	达到预定可使用状态
港务设施	完成安装调试/达到设计要求并完成试生产	达到预定可使用状态
其他设备	完成安装调试/达到设计要求并完成试生产	达到预定可使用状态

21、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，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、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，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；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资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

22、无形资产

22.1 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

无形资产包括土地使用权、软件及其他。

无形资产按成本进行初始计量。使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。各类无形资产的摊销方法、使用寿命和残值率如下：

类别	摊销方法	使用寿命(年)及确定依据	残值率(%)
土地使用权	直线法	40-50(土地使用权期限)	-
软件及其他	直线法	3-10(结合产品生命周期预计使用年限)	-

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

22、无形资产 - 续

22.1 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序 - 续

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，必要时进行调整。

22.2 研究支出的归集范围及相关会计处理方法

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- (1) 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；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 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；
- (4) 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；
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。内部开发活动形成的无形资产的成本仅包括满足资本化条件的时点至无形资产达到预定用途前发生的支出总额，对于同一项无形资产在开发过程中达到资本化条件之前已经费用化计入损益的支出不再进行调整。

研发支出的归集范围包括直接从事研发活动人员的工资薪金和福利费用、研发活动直接消耗的材料、燃料和动力费用、研发活动的仪器和设备的折旧费等。本集团以产品设计通过评审作为项目划分研究阶段和开发阶段的具体标准。

23、长期资产减值

本集团在每一个资产负债表日检查长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产及使用寿命确定的无形资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。使用寿命不确定的无形资产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，每年均进行减值测试。

估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

23、长期资产减值 - 续

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。对商誉进行减值测试时，结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。即，自购买日起将商誉的账面价值按照合理的方法分摊到能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合，如包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额首先抵减分摊到该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以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，在以后会计期间不予转回。

24、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间分期平均摊销。

25、合同负债

合同负债是指本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

26、职工薪酬

26.1 短期薪酬的会计处理方法

本集团在职工为其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。本集团发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

本集团为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及本集团按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本集团提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，确认相应负债，并计入当期损益或相关资产成本。

26.2 离职后福利的会计处理方法

离职后福利全部为设定提存计划。

本集团在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

26、职工薪酬 - 续

26.3 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：本集团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；本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

27、预计负债

当与或有事项相关的义务是本集团承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，以及该义务的金额能够可靠地计量，则确认为预计负债。

在资产负债表日，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，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。如果货币时间价值影响重大，则以预计未来现金流出折现后的金额确定最佳估计数。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

28、收入

28.1 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。履约义务，是指合同中本集团向客户转让可明确区分商品的承诺。

本集团在合同开始日对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行的履约义务，本集团按照履约进度，在一段时间内确认收入：(1)客户在本集团履约的同时即取得并消耗所带来的经济利益；(2)客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；(3)本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本集团在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

交易价格，是指本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，但不包含代第三方收取的款项以及本集团预期将退还给客户的款项。在确定交易价格时，本集团考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

28、收入 - 续

28.1 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策 - 续

合同中存在可变对价的，本集团按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数。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。每一资产负债表日，本集团重新估计应计入交易价格的可变对价金额。

合同中存在应付客户对价的，除非该对价是为了向客户取得其他可明确区分商品或服务的，本集团将该应付对价冲减交易价格，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。

对于附有质量保证条款的销售，如果该质量保证在向客户保证所销售商品或服务符合既定标准之外提供了一项单独的服务，该质量保证构成单项履约义务。否则，本集团按照《企业会计准则第13号——或有事项》规定对质量保证责任进行会计处理。

合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本集团预计客户取得商品控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

本集团向客户预收销售商品款项的，首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。当本集团预收款项无需退回，且客户可能会放弃其全部或部分合同权利时，本集团预期将有权获得与客户所放弃的合同权利相关的金额的，按照客户行使合同权利的模式按比例将上述金额确认为收入；否则，本集团只有在客户要求履行剩余履约义务的可能性极低时，才将上述负债的相关余额转为收入。

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

房地产开发产品销售合同及商品销售合同

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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

28、收入 - 续

28.1 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策 - 续

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下： - 续

提供服务合同

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。本集团采用产出法确定履约进度，即根据已转移给客户的商品或服务对于客户的价值确定履约进度。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。

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。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。

29、合同成本

29.1 取得合同的成本

本集团为取得合同发生的增量成本(即不取得合同就不会发生的成本)预期能够收回的，确认为一项资产，并采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。若该项资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。本集团为取得合同发生的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

29、合同成本 - 续

29.2 履行合同的成本

本集团为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，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；(2)该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；(3)该成本预期能够收回。上述资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

29.3 与合同成本有关的资产的减值损失

在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；其次，对于与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：(1)本集团因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；(2)为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

与合同成本相关的资产计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

30、政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产。政府补助在能够满足政府补助所附条件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。

30.1 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本集团政府补助主要为地方政府提供的产业发展扶持建设资金，由于能够形成长期资产，该等政府补助为与资产相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。

30.2 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本集团的政府补助主要为地方政府提供的企业发展奖励金，由于其与本集团发生的收益性支出相关，该等政府补助划分为与收益相关的政府补助。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

30、政府补助 - 续

30.2 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法 - 续

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；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

与本集团日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与本集团日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

31、递延所得税资产/递延所得税负债

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

31.1 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，以按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。

31.2 递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，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确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)且交易时不导致等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

31、递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

31.2 递延所得税资产及递延所得税负债 - 续

本集团确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本集团能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，本集团才确认递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

除与直接计入其他综合收益或股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来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，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

31.3 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，本集团当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当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，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是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及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本集团递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

32、租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本集团评估该合同是否为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本集团不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

32、租赁 - 续

32.1 本集团作为承租人

32.1.1 租赁的分拆

合同中同时包含一项或多项租赁和非租赁部分的，本集团将各项单独租赁和非租赁部分进行分拆，按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。

32.1.2 使用权资产

除短期租赁和低价值资产租赁外，本集团在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供本集团使用的起始日期。

使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额；
- 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 本集团发生的初始直接费用；
- 本集团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，不包括属于为生产存货而发生的成本。

本集团参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。本集团能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，使用权资产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，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。

本集团按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

32.1.3 租赁负债

除短期租赁和低价值资产租赁外，本集团在租赁期开始日按照该日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。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，采用增量借款利率作为折现率。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

32、租赁 - 续

32.1 本集团作为承租人 - 续

32.1.3 租赁负债 - 续

租赁付款额是指本集团向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

- 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 本集团合理确定将行使的购买选择权的行权价格；
- 租赁期反映出本集团将行使终止租赁选择权的，行使终止租赁选择权需支付的款项；
- 根据本集团提供的担保余值预计应支付的款项。

取决于指数或比率的可变租赁付款额在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，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，并计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本集团重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本集团将差额计入当期损益：

- 因租赁期变化或购买选择权的评估结果发生变化的，本集团按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；
- 根据担保余值预计的应付金额或者用于确定租赁付款额的指数或者比率发生变动，本集团按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

32.1.4 短期租赁

本集团对短期租赁选择不确认使用权资产和租赁负债。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过12个月且不包含购买选择权的租赁。本集团将短期租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

32、租赁 - 续

32.1 本集团作为承租人 - 续

32.1.5 租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本集团将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本集团重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本集团相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本集团相应调整使用权资产的账面价值。

32.2 本集团作为出租人

32.2.1 租赁的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本集团根据收入准则关于交易价格分摊的规定分摊合同对价，分摊的基础为租赁部分和非租赁部分各自的单独价格。

32.2.2 作为出租方租赁的分类标准和会计处理方法

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。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

32.2.2.1 本集团作为出租人记录经营租赁业务

在租赁期内各个期间，本集团采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本集团发生的与经营租赁有关的初始直接费用于发生时予以资本化，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。

本集团取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁收款额，在实际发生时计入当期损益。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

32、租赁 - 续

32.2 本集团作为出租人 - 续

32.2.2 租赁的分类 - 续

32.2.2.2 本集团作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，本集团以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值，并终止确认融资租赁资产。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。

租赁收款额，是指本集团因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：

- 承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 购买选择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权；
- 承租人行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；
- 由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向本集团提供的担保余值。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁收款额在实际发生时计入当期损益。

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。

32.2.3 转租赁

本集团作为转租出租人，将原租赁及转租赁合同作为两个合同单独核算。本集团基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。

32.2.4 租赁变更

经营租赁发生变更的，本集团自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

33、重要会计政策变更

本集团本年度无重要的会计政策变更。

(四) 税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%、16.5%、15%
增值税	销售额为纳税人发生应税行为取得的全部价款和价外费用，财政部和国家税务总局另有规定的除外。 一般计税：应纳税额为当期销项税额抵扣当期进项税额后的余额。 简易计税：按照销售额和征收率计算应纳税额，并不得抵扣进项税额。	税率：13%、9%、6% 征收率：5%、3%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	7%、5%、1%
教育费附加	实际缴纳的流转税额	3%
地方教育费附加	实际缴纳的流转税额	2%
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%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除10%-30%后余值；从租计征的，按租金收入	从价计征的，按房产余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴
城镇土地使用税	实际占用的土地面积	各地区规定税额
环境保护税	污染物的污染当量值	各地区规定税额

存在不同企业所得税税率纳税主体的说明：

纳税主体名称	所得税税率(%)
雅致集成房屋(苏州)有限公司	20
惠州市南山物业管理有限公司	20
宝湾融资租赁有限公司	20
增城市新康物业管理有限公司	20
南京宁华供应链管理有限公司	20
南京宝深物流科技有限公司	20
长沙南山物业管理有限公司	20
东莞赤湾悦府物业服务服务有限公司	20
重庆赤湾首玺物业服务服务有限公司	20
都江堰赤湾观山樾府物业服务服务有限公司	20
都江堰赤湾物业管理有限公司	20
苏州南山溪上四季花园物业服务服务有限公司	20
深圳赤湾悦时光物业服务服务有限公司	20
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
宝熙资产管理(香港)有限公司	16.5
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
成都南横置业有限公司	15

(四) 税项 - 续

2、税收优惠

(1) 增值税税收优惠

本公司之下属子公司广东雅致模块化建筑有限公司和华南建材(深圳)有限公司佛山分公司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)的有关规定,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。

本公司之下属子公司常熟雅致模块化建筑有限公司、深圳赤湾胜宝旺工程有限公司根据财政部、国家税务总局《关于先进制造业企业增值税加计抵减政策的公告》([2023]年第43号)的规定,自2025年1月1日至2025年12月31日,按照当期可抵扣进项税额加计5%抵减应纳增值税税额。

(2) 企业所得税税收优惠

本公司之下属子公司雅致集成房屋(苏州)有限公司、惠州市南山物业管理有限公司、宝湾融资租赁有限公司、增城市新康物业管理有限公司、南京宁华供应链管理有限公司、南京宝深物流科技有限公司、长沙南山物业管理有限公司、东莞赤湾悦府物业服务有限公司、重庆赤湾首玺物业服务有限公司、都江堰赤湾观山樾府物业服务有限公司、都江堰赤湾物业管理有限公司、苏州南山溪上四季花园物业服务有限公司和深圳赤湾悦时光物业服务有限公司,根据《关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》(财税[2023]6号)及《国家税务总局关于落实小型微利企业所得税优惠政策征管问题的公告》(国税[2023]6号)的规定,对年应纳税所得额不超过人民币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人民币100万元但不超过人民币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。

本公司之下属子公司华南建材(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:GR202444208782),该高新技术企业资格有效期为2024年度至2026年度。根据《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,华南建材(深圳)有限公司享受企业所得税优惠政策,本年适用税率为15%。

本公司之下属子公司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:GR202532002777),该高新技术企业资格有效期为2025年度至2027年度。根据《中华人民共和国企业所得税法》的有关规定,常熟雅致模块化建筑有限公司享受企业所得税优惠政策,本年适用税率为15%。

(四) 税项 - 续

2、税收优惠 - 续

(2) 企业所得税税收优惠 - 续

本公司之下属子公司深圳赤湾胜宝旺工程有限公司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年度至2025年度。根据《中华人民共和国企业所得税法》的有关规定，深圳赤湾胜宝旺工程有限公司享受企业所得税优惠政策，本年适用税率为15%。

本公司之下属子公司成都南横置业有限公司，根据财政部、国家税务总局、国家发展改革委发布的《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》(财税〔2020〕23号)、国家发展改革委《产业结构调整指导目录(2019年本)》、四川省住房和城乡建设厅发布的川建通告〔2024〕109号及川建通告〔2024〕206号文件的相关规定，在2021年至2025年期间享受西部大开发企业所得税优惠政策，按15%的企业所得税优惠税率缴纳企业所得税。

(3) 其他税收优惠

本集团自有的(包括自用和出租)大宗商品仓储设施用地，根据财政部和国家税务总局财税[2023]5号《关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策的通知》，自2023年1月1日起至2027年12月31日止，减按所属土地等级适用税额标准的50%计缴城镇土地使用税。

本公司之下属子公司雅致集成房屋(苏州)有限公司根据财政部和国家税务总局财税[2023]12号《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》，自2023年1月1日起至2027年12月31日止，减半缴纳资源税(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。

(五) 合并财务报表项目附注

1、货币资金

人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
库存现金	70,583.76	26,801.08
银行存款	3,210,628,694.19	2,523,127,439.68
其他货币资金	67,191,689.42	82,234,852.90
存放财务公司的款项	4,348,569,184.05	4,544,214,917.36
合计	7,626,460,151.42	7,149,604,011.02
其中：存放在境外的款项总额	15,946,035.53	9,192,573.51

注：于2025年12月31日及2024年12月31日，本集团均无存放在境外的所有权受到限制的货币资金，存放境内货币资金受限情况参见附注(五)18。

(五) 合并财务报表项目附注 - 续

2、应收账款

(1)按账龄披露

人民币元

账龄	本年年末余额	上年年末余额
1年以内	440,541,687.15	573,260,042.77
1至2年	12,239,319.26	39,672,576.21
2至3年	10,123,412.92	19,854,000.82
3年以上	416,811,123.87	454,270,345.20
合计	879,715,543.20	1,087,056,965.00

(五) 合并财务报表项目附注 - 续

2、应收账款 - 续

(2)按坏账计提方法分类披露

人民币元

种类	本年年末余额					上年年末余额				
	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	322,898,991.54	36.70	118,358,575.90	36.65	204,540,415.64	310,157,306.46	28.53	103,941,177.54	33.51	206,216,128.92
按组合计提坏账准备	556,816,551.66	63.30	158,237,685.42	28.42	398,578,866.24	776,899,658.54	71.47	165,450,151.22	21.30	611,449,507.32
其中:										
按信用风险特征组合计提坏账准备	556,816,551.66	63.30	158,237,685.42	28.42	398,578,866.24	776,899,658.54	71.47	165,450,151.22	21.30	611,449,507.32
合计	879,715,543.20	100.00	276,596,261.32		603,119,281.88	1,087,056,965.00	100.00	269,391,328.76		817,665,636.24

(五) 合并财务报表项目附注 - 续

2、应收账款 - 续

(2)按坏账计提方法分类披露 - 续

按单项计提坏账准备

人民币元

名称	本年年末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	
客户一	258,471,084.51	57,639,051.85	22.30	逾期未收回
客户二	35,870,288.59	32,161,905.61	89.66	客户经营困难, 款项回收难度大
客户三	12,774,076.98	12,774,076.98	100.00	客户经营困难, 款项回收难度大
客户四	8,173,492.25	8,173,492.25	100.00	客户经营困难, 款项回收难度大
客户五	4,160,613.62	4,160,613.62	100.00	客户经营困难, 款项回收难度大
客户六	1,826,607.14	1,826,607.14	100.00	对方企业已经破产, 无还款能力
客户七	1,622,828.45	1,622,828.45	100.00	客户经营困难, 款项回收难度大
合计	322,898,991.54	118,358,575.90		

按组合计提坏账准备

人民币元

项目	本年年末余额			
	预期平均损失率(%)	账面余额	坏账准备	账面价值
以账龄作为信用风险特征的组合	28.42	556,816,551.66	158,237,685.42	398,578,866.24

按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量预期信用损失

人民币元

坏账准备	整个存续期	整个存续期	合计
	预期信用损失(未发生信用减值)	预期信用损失(已发生信用减值)	
本年年初余额	221,413,489.79	47,977,838.97	269,391,328.76
本年计提	6,023,647.14	13,956,934.32	19,980,581.46
本年转回	(11,560,399.66)	(1,215,249.24)	(12,775,648.90)
本年年末余额	215,876,737.27	60,719,524.05	276,596,261.32

(3)坏账准备情况

人民币元

类别	本年年初余额	本年变动金额				本年年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	103,941,177.54	15,632,647.60	(1,215,249.24)	-	-	118,358,575.90
按组合计提坏账准备	165,450,151.22	4,347,933.86	(11,560,399.66)	-	-	158,237,685.42
合计	269,391,328.76	19,980,581.46	(12,775,648.90)	-	-	276,596,261.32

本年无重要的坏账准备收回或转回金额。

(五) 合并财务报表项目附注 - 续

2、应收账款 - 续

(4)本年无实际核销的重要应收账款。

(5)按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款和合同资产情况

人民币元

单位名称	应收账款年末余额	合同资产年末余额	应收账款和合同资产年末余额	占应收账款和合同资产年末余额合计数的比例 (%)	应收账款坏账准备和合同资产减值准备年末余额
客户一	258,471,084.51	-	258,471,084.51	24.33	57,639,051.85
客户二	48,645,975.54	156,937,875.27	205,583,850.81	19.35	481,385.11
客户三	81,077,648.21	-	81,077,648.21	7.63	802,318.62
客户四	35,870,288.59	-	35,870,288.59	3.38	32,161,905.61
客户五	25,432,308.74	-	25,432,308.74	2.39	385,202.65
合计	449,497,305.59	156,937,875.27	606,435,180.86	57.09	91,469,863.84

3、合同资产

(1)合同资产情况

人民币元

项目	本年年末余额			上年年末余额		
	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	182,530,067.60	-	182,530,067.60	165,062,474.02	-	165,062,474.02

(2)本年度内无账面价值发生重大变动的合同资产。

4、预付款项

(1)按账龄披露

人民币元

账龄	本年年末余额		上年年末余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	39,829,704.10	23.08	81,431,131.25	37.91
1至2年	4,453,100.80	2.58	3,616,368.20	1.68
2至3年	1,234,015.69	0.72	54,802,369.34	25.51
3年以上	127,041,722.80	73.62	74,963,570.74	34.90
合计	172,558,543.39	100.00	214,813,439.53	100.00

于2025年12月31日，本集团账龄超过1年且金额重要的预付款项为本集团之下属子公司宝湾产城发展(贵阳)有限公司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，本集团正在积极有序推进相关工作并促进上述项目土地移交。

(五) 合并财务报表项目附注 - 续

4、预付款项 - 续

(2)按预付对象归集的年末余额前五名的预付款项情况

按预付对象归集的本年年末余额前五名款项总额为人民币 136,176,758.88 元，占预付款项本年年末余额合计数的比例为 78.92%。

5、其他应收款

5.1 其他应收款汇总

人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
应收股利	87,651,664.06	87,651,664.06
其他应收款	2,744,792,138.17	3,450,703,845.17
合计	2,832,443,802.23	3,538,355,509.23

5.2 应收股利

(1)应收股利

人民币元

被投资单位	本年年末余额	上年年末余额
福建南山纵横投资发展有限公司	87,651,664.06	87,651,664.06

(2)重要的账龄超过 1 年的应收股利

人民币元

被投资单位	本年年末余额	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	3 年以上	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

5.3 其他应收款

(1)按账龄披露

人民币元

账龄	本年年末数	上年年末数
1 年以内	185,941,170.45	488,131,966.09
1 至 2 年	76,842,067.85	238,992,244.66
2 至 3 年	159,053,885.76	153,948,748.21
3 年以上	3,136,510,678.45	2,995,665,953.83
合计	3,558,347,802.51	3,876,738,912.79

(五) 合并财务报表项目附注 - 续

5、其他应收款 - 续

5.3 其他应收款 - 续

(2)按款项性质分类情况

人民币元

款项性质	本年年末账面余额	上年年末账面余额
关联方往来款	3,128,555,594.33	3,514,748,086.87
押金及保证金	93,680,652.53	100,440,299.65
往来款	274,383,377.61	224,348,476.56
应收暂付款	34,010,134.31	28,796,047.70
备用金	435,945.52	966,684.11
其他	27,282,098.21	7,439,317.90
合计	3,558,347,802.51	3,876,738,912.79

(五) 合并财务报表项目附注 - 续

5、其他应收款 - 续

5.3 其他应收款 - 续

(3)按坏账计提方法分类披露

人民币元

种类	本年年末余额					上年年末余额				
	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	2,622,614,774.60	73.70	812,694,632.58	30.99	1,809,920,142.02	2,548,424,902.38	65.74	424,612,281.34	16.66	2,123,812,621.04
按组合计提坏账准备	935,733,027.91	26.30	861,031.76	0.09	934,871,996.15	1,328,314,010.41	34.26	1,422,786.28	0.11	1,326,891,224.13
其中:										
按信用风险特征组合计提坏账准备	935,733,027.91	26.30	861,031.76	0.09	934,871,996.15	1,328,314,010.41	34.26	1,422,786.28	0.11	1,326,891,224.13
合计	3,558,347,802.51	100.00	813,555,664.34		2,744,792,138.17	3,876,738,912.79	100.00	426,035,067.62		3,450,703,845.17

(五) 合并财务报表项目附注 - 续

5、其他应收款 - 续

5.3 其他应收款 - 续

(3)按坏账计提方法分类披露 - 续

按单项计提坏账准备

人民币元

名称	本年年末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	
武汉合跃建设发展有限公司	2,454,130,902.38	702,934,008.81	28.64	信用风险显著增加
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	90,084,000.00	90,084,000.00	100.00	预计无法收回
无锡三溪置业有限公司	61,129,045.73	8,865,896.53	14.50	信用风险显著增加
其他	17,270,826.49	10,810,727.24	62.62	信用风险显著增加
合计	2,622,614,774.60	812,694,632.58		

按组合计提坏账准备

人民币元

项目	本年年末余额			
	预期平均损失率(%)	账面余额	坏账准备	账面价值
以账龄作为信用风险特征的组合	0.09	935,733,027.91	861,031.76	934,871,996.15

(4)坏账准备计提情况

人民币元

项目	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)	
本年年初余额	1,422,786.28	330,318,281.34	94,294,000.00	426,035,067.62
本年计提	339,445.14	384,246,351.24	3,836,000.00	388,421,796.38
本年转回	(901,199.66)	-	-	(901,199.66)
本年年末余额	861,031.76	714,564,632.58	98,130,000.00	813,555,664.34

(五) 合并财务报表项目附注 - 续

5、其他应收款 - 续

5.3 其他应收款 - 续

(5) 坏账准备情况

人民币元

类别	本年年初余额	本年变动金额				本年年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	424,612,281.34	388,082,351.24	-	-	-	812,694,632.58
按组合计提坏账准备	1,422,786.28	339,445.14	(901,199.66)	-	-	861,031.76
合计	426,035,067.62	388,421,796.38	(901,199.66)	-	-	813,555,664.34

(6) 本年无实际核销的其他应收款。

(7) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

人民币元

单位名称	年末余额	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备年末余额
武汉合跃建设发展有限公司	2,454,130,902.38	68.97	关联方往来款	3年以上	702,934,008.81
武汉南山华中投资发展有限公司	331,500,000.00	9.32	关联方往来款	3年以上	331,500.00
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	90,084,000.00	2.53	关联方往来款	3年以上	90,084,000.00
宁波万莫置业有限公司	81,711,510.00	2.30	关联方往来款	2至3年	81,711.51
深圳招商房地产有限公司	80,609,771.45	2.27	往来款	3年以上	80,609.77
合计	3,038,036,183.83	85.39			793,511,830.09

6、存货

(1) 存货分类

人民币元

项目	本年年末余额			上年年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	99,486,753.43	6,431,485.55	93,055,267.88	103,877,817.72	4,829,477.38	99,048,340.34
在产品	20,670,541.41	-	20,670,541.41	28,408,517.93	-	28,408,517.93
产成品	221,371,172.19	84,510.05	221,286,662.14	161,813,448.84	6,301,612.73	155,511,836.11
开发成本	7,220,464,333.21	797,585,200.77	6,422,879,132.44	11,376,972,497.31	422,837,654.76	10,954,134,842.55
开发产品	6,961,060,219.01	1,524,364,154.44	5,436,696,064.57	9,464,212,586.93	1,081,405,050.97	8,382,807,535.96
周转材料	3,383,764.42	-	3,383,764.42	3,715,864.79	590.74	3,715,274.05
合计	14,526,436,783.67	2,328,465,350.81	12,197,971,432.86	21,139,000,733.52	1,515,374,386.58	19,623,626,346.94

(五) 合并财务报表项目附注 - 续

6、存货 - 续

(1) 存货分类 - 续

重要的开发成本列示如下：

人民币元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	本年年末余额	本年年初余额
上海南门项目	2024年3月	2026年10月	3,098,150,000.00	2,404,781,784.22	2,142,681,095.26
东莞南山府	2021年8月	待定	2,049,540,000.00	1,157,775,526.02	1,152,973,970.57
重庆汽车公园	2020年11月	2034年12月	6,069,810,000.00	919,100,166.98	709,047,976.65
四河项目	待定	待定	1,423,310,000.00	527,052,372.40	526,690,922.75
都江堰南山府	2022年3月	待定	1,800,000,000.00	475,111,193.39	509,830,366.57
扬州项目	待定	待定	1,201,392,026.46	470,039,649.01	471,042,631.26
南山天岳	2023年6月	2026年12月	3,100,000,000.00	431,504,588.94	390,336,730.60
东莞项目	待定	待定	3,575,380,000.00	230,037,495.48	228,627,585.48
南通湾玺壹号	2022年2月	待定	1,224,810,000.00	229,105,922.24	237,270,058.24
合计			23,542,392,026.46	6,844,508,698.68	6,368,501,337.38

重要的开发产品列示如下：

人民币元

项目名称	最近一期竣工时间	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
开云府	2024年12月	2,292,776,858.71	69,844,462.40	1,390,173,053.24	972,448,267.87
武汉锦宸	2024年1月	899,361,583.55	-	45,164,336.36	854,197,247.19
东莞南山府	2023年12月	734,872,456.13	-	4,801,555.45	730,070,900.68
重庆汽车公园	2024年12月	824,026,506.22	-	112,279,412.16	711,747,094.06
南山天岳	2025年12月	510,055,270.74	110,324,358.91	114,659,150.06	505,720,479.59
都江堰观山樾府	2024年9月	461,599,175.14	8,421,821.25	8,498,287.05	461,522,709.34
南通湾玺壹号	2023年12月	352,456,929.23	18,752,077.49	1,696,494.50	369,512,512.22
武汉南山悦拾光	2024年9月	295,562,377.01	-	9,185,569.32	286,376,807.69
都江堰南山府	2024年10月	295,671,171.46	34,869,951.24	120,092,415.39	210,448,707.31
长三角国际影视中心	2024年11月	270,569,812.18	-	69,598,736.10	200,971,076.08
合计		6,936,952,140.37	242,212,671.29	1,876,149,009.63	5,303,015,802.03

(2) 存货跌价准备

人民币元

项目	本年年初余额	本年增加金额		本年减少金额		本年年末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料	4,829,477.38	848,257.88	916,394.10	162,643.81	-	6,431,485.55
产成品	6,301,612.73	-	-	5,300,708.58	916,394.10	84,510.05
开发成本	422,837,654.76	374,747,546.01	-	-	-	797,585,200.77
开发产品	1,081,405,050.97	616,336,388.65	-	173,377,285.18	-	1,524,364,154.44
周转材料	590.74	-	-	590.74	-	-
合计	1,515,374,386.58	991,932,192.54	916,394.10	178,841,228.31	916,394.10	2,328,465,350.81

(3) 存货年末余额含有的借款利息资本化的说明

于2025年12月31日，本集团存货余额中含有的借款费用资本化金额为人民币1,147,008,543.56元；本年用于确定借款费用的资本化率为2.20%至4.99%。

(五) 合并财务报表项目附注 - 续

7、其他流动资产

人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
预缴税费	752,318,396.10	1,209,381,984.86
待抵扣进项税额	507,702,993.51	491,893,887.74
债权投资(注)	213,701,964.13	370,688,663.19
合同取得成本	70,335,992.67	3,559,662.59
合计	1,544,059,346.41	2,075,524,198.38

注： 本年计提债权投资信用减值准备的金额为人民币 131,786,699.06 元(上年：人民币 28,569,887.00 元)。

8、债权投资

(1)债权投资情况

人民币元

项目	本年年末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
关联方借款	69,162,417.67	-	69,162,417.67	248,600,812.23	-	248,600,812.23

深圳市新南山控股(集团)股份有限公司

财务报表项目附注

2025年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目附注 - 续

8、债权投资 - 续

(2)年末重要的债权投资

人民币元

项目	本年年末余额					上年年末余额				
	面值	票面利率	实际利率	到期日	逾期本金	面值	票面利率	实际利率	到期日	逾期本金
关联方借款	69,050,800.00	4.00%	4.00%	2027年6月26日	-	247,090,000.00	4.00%	4.00%	2027年6月26日	-

9、长期股权投资

人民币元

被投资单位名称	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备 年末余额
		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(注1)		
一、合营企业											
武汉南山华中投资发展有限公司	256,215,071.96	-	-	(256,549,854.28)	-	-	-	-	334,782.32	-	-
福建南山纵横投资发展有限公司	123,675,460.88	-	-	(22,132,753.14)	-	-	-	-	-	101,542,707.74	-
深圳市中晖锦城实业有限公司	1,636,415.37	-	-	3,789.77	-	-	-	-	-	1,640,205.14	-
苏州造维餐饮文化发展有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
无锡三翼置业有限公司	80,119,287.82	-	-	(80,170,203.03)	-	-	-	-	50,915.21	-	-
广东家湾基础设施投资合伙企业(有限合伙)	115,202,269.76	-	-	(6,344,613.82)	-	-	-	-	-	108,857,655.94	-
南联壹号股权投资(丽水)合伙企业(有限合伙)	51,339,274.38	-	-	360.81	-	-	-	-	-	51,339,635.19	-
南控中联产业服务(丽水)合伙企业(有限合伙)	1,723,827.88	-	-	960,244.93	-	-	(1,224,188.69)	-	-	1,459,884.12	-
招商宝湾深担(佛山)股权投资合伙企业(有限合伙)(注2)	-	152,880,000.00	-	-	-	-	-	-	-	152,880,000.00	-
小计	629,911,608.05	152,880,000.00	-	(364,233,028.76)	-	-	(1,224,188.69)	-	385,697.53	417,720,088.13	-

深圳市新南山控股(集团)股份有限公司

财务报表项目附注

2025年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目附注 - 续

9、长期股权投资 - 续

人民币元

被投资单位名称	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备 年末余额
		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(注1)		
二、联营企业											
中开财务有限公司	510,069,540.61	-	-	26,156,871.12	-	-	(14,480,000.00)	-	-	521,746,411.73	-
苏州联鑫置业有限公司	5,998,357.44	-	-	(7,736.75)	-	-	-	-	-	5,990,620.69	-
苏州美赛房地产有限公司	69,910,154.67	-	-	1,472,692.69	-	-	-	-	-	71,382,847.36	-
苏州宏景置业有限公司	11,303,441.10	-	-	1,293,313.18	-	-	-	-	-	12,596,754.28	-
四川文轩宝湾供应链有限公司	42,660,495.72	-	-	1,200,000.00	-	-	-	-	-	43,860,495.72	-
中丹宝冷链物流(上海)有限公司	2,877,322.30	-	305,633.09	(2,571,689.21)	-	-	-	-	-	-	-
深圳市赤湾房地产开发有限公司	761,944,718.57	-	-	541,035.19	-	-	-	-	-	762,485,753.76	-
勇敢的心文旅发展(苏州)有限公司	1,134,553.17	-	-	301,318.51	-	-	-	-	-	1,435,871.68	-
上海招南实业发展有限公司	1,020,469,669.20	-	-	12,990,049.47	-	-	(284,200,000.00)	-	3,013,043.93	752,272,762.60	-
苏州卓飞商务咨询有限公司	26,658,802.66	-	-	(460,192.19)	-	-	-	-	3,343.75	26,201,954.22	-
苏州相茂置业有限公司	67,178,500.08	-	-	(10,683,110.83)	-	-	-	-	326,029.77	56,821,419.02	-
上海深渝实业发展有限公司	152,733,144.61	-	-	(940,439.94)	-	-	-	-	-	151,792,704.67	-
大别山毕昇康养(英山)有限责任公司	48,676,809.51	-	-	1,131,269.29	-	-	-	-	-	49,808,078.80	-
上海策都文化有限责任公司	-	294,000.00	-	(294,000.00)	-	-	-	-	-	-	-
南通世茂翊信房地产开发有限公司	192,446,902.27	-	-	(155,558,910.06)	-	-	-	-	-	36,887,992.21	-
宁波和崇房地产信息咨询有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
武汉山恒建设发展有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
苏州悦贵房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
中国核能科技集团有限公司	470,867,150.62	-	-	57,193,485.00	1,219,289.98	-	-	-	-	529,279,925.60	-
扬州中南锦荣运营管理有限公司	8,266,940.93	-	-	1,448,807.80	-	-	-	-	-	9,715,748.73	-
无锡南山宏信佳汇创业投资合伙企业(有限合伙)	35,906,725.86	-	-	(723,925.24)	-	-	-	-	-	35,182,800.62	-
吉星宝湾(天津)投资有限公司	19,117,151.25	860,000.00	-	(7,409,166.40)	-	-	-	-	-	12,567,984.85	-
北京城建南山置业有限公司	38,942,663.86	-	-	(13,084,129.68)	-	-	-	-	(4,138,545.21)	21,719,988.97	-
华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金	381,845,612.03	-	-	(5,838,286.34)	-	-	(17,463,812.91)	-	-	358,543,512.78	-
小计	3,869,008,656.46	1,154,000.00	305,633.09	(93,842,744.39)	1,219,289.98	-	(316,143,812.91)	-	(796,127.76)	3,460,293,628.29	-
合计	4,498,920,264.51	154,034,000.00	305,633.09	(458,075,773.15)	1,219,289.98	-	(317,368,001.60)	-	(410,430.23)	3,878,013,716.42	-

注1：其他变动系本集团与合营企业或联营企业发生交易，抵销未实现交易损益或转回以前年度抵销未实现交易损益所产生的影响。

(五) 合并财务报表项目附注 - 续

9、长期股权投资 - 续

注 2：本年度本集团之子公司宝湾物流控股有限公司(以下简称“宝湾物流”)与招商致远资本投资有限公司及深圳担保集团有限公司于 2025 年 11 月签署了《招商宝湾深担(佛山)股权投资合伙企业(有限合伙)合伙协议》，共同投资设立招商宝湾深担(佛山)股权投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“招宝深担”)。宝湾物流认缴招宝深担出资额人民币 15,288 万元，认缴比例约 28.31%，并已于 2025 年 12 月 31 日前实缴完成。

10、投资性房地产

人民币元

项目	出租物业
一、账面原值	
1.年初余额	14,949,995,132.23
2.本年增加金额	367,743,083.14
(1)在建工程\固定资产转入	321,742,338.43
(2)无形资产转入	13,264,087.65
(3)其他	32,736,657.06
3.本年减少金额	374,089,373.95
(1)处置或报废	2,732,285.28
(2)合并范围变更影响	253,608,748.90
(3)转出至固定资产\存货	21,590,157.96
(4)其他	96,158,181.81
4.年末余额	14,943,648,841.42
二、累计折旧和累计摊销	
1.年初余额	1,815,034,070.77
2.本年增加金额	422,123,846.94
(1)计提	400,408,717.17
(2)固定资产转入	20,559,429.06
(3)无形资产转入	1,155,700.71
3.本年减少金额	13,346,667.76
(1)处置或报废	605,836.00
(2)合并范围变更影响	10,244,694.81
(3)转出至固定资产\存货	2,496,136.95
(4)其他	-
4.年末余额	2,223,811,249.95
三、减值准备	
1.年初余额	-
2.本年增加金额	21,325,749.47
3.年末余额	21,325,749.47
四、账面价值	
1.年初账面价值	13,134,961,061.46
2.年末账面价值	12,698,511,842.00

(五) 合并财务报表项目附注 - 续

10、投资性房地产 - 续

(1)未办妥产权证书的投资性房地产情况

人民币元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋、建筑物	549,352,309.50	正在办理

11、固定资产

11.1 固定资产汇总

人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
固定资产	5,372,668,599.63	5,979,714,956.71
固定资产清理	-	-
合计	5,372,668,599.63	5,979,714,956.71

(五) 合并财务报表项目附注 - 续

11、固定资产 - 续

11.2 固定资产

(1) 固定资产情况

人民币元

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	电子设备及其他	港务设施	合计
一、账面原值							
1.年初余额	6,798,420,842.79	12,697,391.59	889,345,361.97	31,450,436.14	262,243,879.09	80,285,318.31	8,074,443,229.89
2.本年增加金额	150,644,435.29	-	107,097,690.87	2,290,339.85	8,092,919.29	-	268,125,385.30
(1)购置	411,107.85	-	19,714,540.34	2,290,339.85	6,529,865.03	-	28,945,853.07
(2)在建工程转入	66,008,479.00	-	30,588,713.26	-	1,469,724.61	-	98,066,916.87
(3)其他	84,224,848.44	-	56,794,437.27	-	93,329.65	-	141,112,615.36
3.本年减少金额	377,199,920.20	12,697,391.59	46,562,158.56	11,770,402.96	90,640,881.32	-	538,870,754.63
(1)处置或报废	1,648,154.27	12,697,391.59	24,799,630.39	10,805,156.67	16,717,199.56	-	66,667,532.48
(2)转出至投资性房地产	119,028,851.85	-	-	-	-	-	119,028,851.85
(3)合并范围变更影响	168,871,104.75	-	21,074,223.83	7,959.29	675,505.96	-	190,628,793.83
(4)其他	87,651,809.33	-	688,304.34	957,287.00	73,248,175.80	-	162,545,576.47
4.年末余额	6,571,865,357.88	-	949,880,894.28	21,970,373.03	179,695,917.06	80,285,318.31	7,803,697,860.56
二、累计折旧							
1.年初余额	1,377,481,655.17	2,461,678.70	431,109,908.96	24,855,328.47	191,443,396.96	47,090,550.68	2,074,442,518.94
2.本年增加金额	373,129,578.67	146,201.35	88,036,943.17	966,837.54	14,677,205.91	2,031,461.78	478,988,228.42
(1)计提	328,695,068.28	146,201.35	84,216,665.49	966,837.54	14,677,205.91	2,031,461.78	430,733,440.35
(2)其他	44,434,510.39	-	3,820,277.68	-	-	-	48,254,788.07

(五) 合并财务报表项目附注 - 续

11、固定资产 - 续

11.2 固定资产 - 续

(1) 固定资产情况 - 续

人民币元

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	电子设备及其他	港务设施	合计
二、累计折旧 - 续							
3. 本年减少金额	36,194,319.91	2,607,880.05	18,818,805.34	10,686,500.68	68,877,617.11	-	137,185,123.09
(1) 处置或报废	320,250.91	2,607,880.05	14,910,697.61	10,683,854.21	14,657,818.76	-	43,180,501.54
(2) 转出至投资性房地产	20,559,429.06	-	-	-	-	-	20,559,429.06
(3) 合并范围变更影响	11,510,394.50	-	3,194,326.44	2,646.47	302,253.26	-	15,009,620.67
(4) 其他	3,804,245.44	-	713,781.29	-	53,917,545.09	-	58,435,571.82
4. 年末余额	1,714,416,913.93	-	500,328,046.79	15,135,665.33	137,242,985.76	49,122,012.46	2,416,245,624.27
三、减值准备							
1. 年初余额	3,049,450.81	8,227,179.89	8,815,631.02	51,629.79	141,862.73	-	20,285,754.24
2. 本年增加金额	8,394,149.56	-	731,856.95	-	-	-	9,126,006.51
(1) 计提	8,394,149.56	-	731,856.95	-	-	-	9,126,006.51
3. 本年减少金额	458,059.94	8,227,179.89	5,757,069.38	51,629.79	134,185.09	-	14,628,124.09
(1) 处置或报废	458,059.94	8,227,179.89	5,757,069.38	51,629.79	134,185.09	-	14,628,124.09
(2) 其他	-	-	-	-	-	-	-
4. 年末余额	10,985,540.43	-	3,790,418.59	-	7,677.64	-	14,783,636.66
四、账面价值							
1. 年末账面价值	4,846,462,903.52	-	445,762,428.90	6,834,707.70	42,445,253.66	31,163,305.85	5,372,668,599.63
2. 年初账面价值	5,417,889,736.81	2,008,533.00	449,419,821.99	6,543,477.88	70,658,619.40	33,194,767.63	5,979,714,956.71

(2) 于 2025 年 12 月 31 日，本集团无暂时闲置的固定资产。

(五) 合并财务报表项目附注 - 续

11、固定资产 - 续

11.2 固定资产 - 续

(3)未办妥产权证书的固定资产情况

人民币元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	36,918,608.50	正在办理

(4)固定资产的减值测试情况

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

人民币元

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
房屋及建筑物	160,154,497.21	151,760,347.65	8,394,149.56	市场法及直接归属于资产处置的增量成本	可比资产市场价格	计量日的可能交易价格，该价格为一般商业考虑下的正常交易价格
机器设备	16,363,661.88	15,631,804.93	731,856.95			
合计	176,518,159.09	167,392,152.58	9,126,006.51			

12、在建工程

人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
在建工程	6,025,360,391.97	5,132,654,876.60

(1)在建工程情况

人民币元

项目	本年年末余额			上年年末余额		
	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	2,689,046,647.82	-	2,689,046,647.82	2,806,534,725.71	-	2,806,534,725.71
北京天竺物流园项目	976,170,169.04	-	976,170,169.04	616,540,527.27	-	616,540,527.27
武汉悦拾光项目	577,074,371.15	-	577,074,371.15	559,603,973.89	-	559,603,973.89
成都红牌楼南山凌峯项目	549,333,660.58	-	549,333,660.58	410,497,158.53	-	410,497,158.53
临海供应链物流园工程	419,752,536.17	-	419,752,536.17	136,888,398.65	-	136,888,398.65
无锡聚集区物流园项目	280,010,694.02	-	280,010,694.02	56,660,554.88	-	56,660,554.88
廊坊信达国际物流园项目	276,319,071.17	-	276,319,071.17	165,210,553.56	-	165,210,553.56
其他零星工程	289,868,684.94	32,215,442.92	257,653,242.02	380,718,984.11	-	380,718,984.11
合计	6,057,575,834.89	32,215,442.92	6,025,360,391.97	5,132,654,876.60	-	5,132,654,876.60

(五) 合并财务报表项目附注 - 续

12、在建工程 - 续

(2)重要在建工程项目本年变动情况

人民币元

项目名称	预算数	年初余额	本年增加金额	本年转入固定资产金额	本年其他减少金额	年末余额	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：本年利息资本化金额	本年利息资本化率(%)	资金来源
海城锦地铁综合体项目	2,817,124,492.98	2,806,534,725.71	24,267,001.49	-	141,755,079.38	2,689,046,647.82	95.45	95.00	141,111,780.35	24,267,001.49	2.20-2.85	自有资金及借款
北京天竺物流园项目	1,084,931,725.85	616,540,527.27	359,629,641.77	-	-	976,170,169.04	89.98	92.00	126,013,522.66	8,383,776.59	2.85-3.35	借款
合计	3,902,056,218.83	3,423,075,252.98	383,896,643.26	-	141,755,079.38	3,665,216,816.86			267,125,303.01	32,650,778.08		

(五) 合并财务报表项目附注 - 续

13、使用权资产

人民币元

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.年初余额	178,675,490.90	202,295,316.15	380,970,807.05
2.本年增加金额	4,691,824.98	-	4,691,824.98
(1)购置	4,691,824.98	-	4,691,824.98
3.本年减少金额	2,310,553.20	-	2,310,553.20
(1)处置	2,310,553.20	-	2,310,553.20
4.年末余额	181,056,762.68	202,295,316.15	383,352,078.83
二、累计折旧			
1.年初余额	71,510,600.75	86,571,384.21	158,081,984.96
2.本年增加金额	43,811,714.31	4,794,643.95	48,606,358.26
(1)计提	43,811,714.31	4,794,643.95	48,606,358.26
3.本年减少金额	1,636,193.25	-	1,636,193.25
(1)处置	1,636,193.25	-	1,636,193.25
4.年末余额	113,686,121.81	91,366,028.16	205,052,149.97
三、账面价值			
1.年末账面价值	67,370,640.87	110,929,287.99	178,299,928.86
2.年初账面价值	107,164,890.15	115,723,931.94	222,888,822.09

(五) 合并财务报表项目附注 - 续

14、无形资产

(1)无形资产情况

人民币元

项目	土地使用权	软件及其他	合计
一、账面原值			
1.年初余额	7,079,943,188.84	139,394,170.50	7,219,337,359.34
2.本年增加金额	102,389.20	8,220,610.77	8,322,999.97
(1)购置	-	7,984,543.12	7,984,543.12
(2)其他	102,389.20	236,067.65	338,456.85
3.本年减少金额	399,658,398.84	100,511.65	399,758,910.49
(1)合并范围变更影响	220,526,351.11	100,511.65	220,626,862.76
(2)转出至投资性房地产	13,264,087.65	-	13,264,087.65
(3)其他	165,867,960.08	-	165,867,960.08
4.年末余额	6,680,387,179.20	147,514,269.62	6,827,901,448.82
二、累计摊销			
1.年初余额	1,196,767,309.23	78,354,296.93	1,275,121,606.16
2.本年增加金额	149,400,603.68	13,880,490.09	163,281,093.77
(1)计提	149,400,603.68	13,785,976.74	163,186,580.42
(2)其他	-	94,513.35	94,513.35
3.本年减少金额	36,044,476.82	13,401.55	36,057,878.37
(1)合并范围变更影响	20,964,181.21	13,401.55	20,977,582.76
(2)转出至投资性房地产	1,155,700.71	-	1,155,700.71
(3)其他	13,924,594.90	-	13,924,594.90
4.年末余额	1,310,123,436.09	92,221,385.47	1,402,344,821.56
三、减值准备			
1.年初余额	-	-	-
2.本年增加金额	30,282,077.34	-	30,282,077.34
3.年末余额	30,282,077.34	-	30,282,077.34
四、账面价值			
1.年末账面价值	5,339,981,665.77	55,292,884.15	5,395,274,549.92
2.年初账面价值	5,883,175,879.61	61,039,873.57	5,944,215,753.18

(2)未办妥产权证书的土地使用权情况

人民币元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
土地使用权	216,077.33	正在办理

(五) 合并财务报表项目附注 - 续

14、无形资产 - 续

(3)无形资产的减值测试情况

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额或预计未来现金流量的现值确定

人民币元

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
土地使用权	175,119,811.26	162,753,984.60	12,365,826.66	市场法及直接归属于资产处置的增量成本	可比资产市场价格	计量日的可能交易价格，该价格为一般商业考虑下的正常交易价格
土地使用权	47,249,129.07	29,332,878.39	17,916,250.68	预计未来现金流	预计未来期间可收回金额	预计未来期间可收回金额
合计	222,368,940.33	192,086,862.99	30,282,077.34			

15、长期待摊费用

人民币元

项目	本年年初余额	本年增加	本年摊销金额	本年减少	本年年末余额
装修费	55,573,240.03	10,037,620.95	28,053,310.27	-	37,557,550.71
资质认证费	4,014,196.66	1,538,770.84	3,710,438.90	-	1,842,528.60
其他	2,149,935.85	14,170,567.68	2,651,318.84	-	13,669,184.69
合计	61,737,372.54	25,746,959.47	34,415,068.01	-	53,069,264.00

16、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

人民币元

项目	本年年末余额		上年年末余额	
	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	294,572,611.92	60,619,222.88	310,645,965.53	59,120,076.57
可抵扣亏损	259,231,501.42	57,002,267.69	504,449,441.56	117,154,547.00
租赁负债	193,195,574.58	47,862,212.32	233,145,183.84	57,045,889.11
信用减值准备	171,462,067.83	39,143,015.80	74,054,165.79	15,121,050.66
递延收益	734,757.72	183,689.43	-	-
未实现保理收益	5,612,058.80	1,403,014.70	4,068,398.28	1,017,099.57
其他	66,287,197.60	10,477,648.32	8,561,540.08	2,140,385.02
合计	991,095,769.87	216,691,071.14	1,134,924,695.08	251,599,047.93

(五) 合并财务报表项目附注 - 续

16、递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

(2) 未经抵销的递延所得税负债

人民币元

项目	本年年末余额		上年年末余额	
	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	229,618,425.32	57,404,606.33	355,315,196.36	88,828,799.09
发行资产支持专项计划的收益	219,080,168.52	54,770,042.13	219,080,168.52	54,770,042.13
合同取得成本	68,009,387.24	17,002,346.81	582,280.16	145,570.04
使用权资产	178,299,928.86	44,224,389.19	222,888,822.09	54,290,765.88
合伙企业投资收益	6,960,985.68	1,740,246.42	11,985,859.08	2,996,464.77
预缴土地增值税	159,436,462.92	39,859,115.73	-	-
其他	541,069,667.03	134,068,191.73	-	-
合计	1,402,475,025.57	349,068,938.34	809,852,326.21	201,031,641.91

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

人民币元

项目	递延所得税资产和负债本年年末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债本年年末余额	递延所得税资产和负债上年年末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债上年年末余额
递延所得税资产	(86,646,681.88)	130,044,389.26	(56,874,438.96)	194,724,608.97
递延所得税负债	(86,646,681.88)	262,422,256.46	(56,874,438.96)	144,157,202.95

(4) 未确认递延所得税资产明细

人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
可抵扣亏损	5,302,336,926.80	4,762,360,250.12
可抵扣暂时性差异	4,028,143,950.78	2,514,118,330.99
合计	9,330,480,877.58	7,276,478,581.11

(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

人民币元

年份	本年年末余额	上年年末余额
2025年	-	551,186,799.13
2026年	589,946,862.25	647,779,229.06
2027年	772,681,976.71	905,552,274.85
2028年	839,277,485.19	931,337,167.72
2029年	1,059,727,282.56	1,244,539,370.71
2030年	1,576,250,247.53	-
2031-2035年	41,542,271.19	41,542,271.19
无期限(注)	422,910,801.37	440,423,137.46
合计	5,302,336,926.80	4,762,360,250.12

(五) 合并财务报表项目附注 - 续

16、递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

(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 - 续

注： 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、燦晴有限公司、宝熙资产管理(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。

17、其他非流动资产

人民币元

项目	本年年末余额			上年年末余额		
	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	4,845,896.53	-	4,845,896.53	22,018,532.02	-	22,018,532.02
资产购置款	441,575,805.01	-	441,575,805.01	441,575,805.01	-	441,575,805.01
预付土地款及工程款	54,832,304.89	-	54,832,304.89	54,979,302.85	-	54,979,302.85
预付股权款	50,000,000.00	-	50,000,000.00	50,000,000.00	-	50,000,000.00
履约保证金	266,417,192.20	96,882,821.20	169,534,371.00	258,069,900.77	10,567,129.00	247,502,771.77
其他	102,193,827.11	98,928.30	102,094,898.81	106,218,856.74	-	106,218,856.74
合计	919,865,025.74	96,981,749.50	822,883,276.24	932,862,397.39	10,567,129.00	922,295,268.39

18、所有权或使用权受到限制的资产

人民币元

项目	本年年末				上年年末			
	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	40,704,658.33	40,704,658.33	保证金	履约保证金	45,169,053.27	45,169,053.27	保证金	履约保证金
货币资金	19,790,430.57	19,790,430.57	冻结	司法冻结	27,294,188.72	27,294,188.72	冻结	司法冻结
存货	3,270,228,764.10	2,025,146,254.66	抵押	抵押借款	5,069,547,382.56	4,394,509,904.30	抵押	抵押借款
固定资产	2,353,389,789.77	1,863,120,016.92	抵押	抵押借款	2,327,507,868.00	1,830,435,975.24	抵押	抵押借款
无形资产	2,196,079,352.71	1,920,373,086.43	抵押	抵押借款	2,096,421,950.96	1,752,853,168.38	抵押	抵押借款
投资性房地产	5,911,819,604.73	5,250,061,430.92	抵押	抵押借款	5,162,363,152.22	4,604,450,167.72	抵押	抵押借款
在建工程	14,092,206.05	14,092,206.05	抵押	抵押借款	24,098,751.98	24,098,751.98	抵押	抵押借款
合计	13,806,104,806.26	11,133,288,083.88			14,752,402,347.71	12,678,811,209.61		

19、短期借款

(1)短期借款分类

人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
信用借款	221,674,638.07	130,115,805.54

(2)于2025年12月31日，本集团无已逾期未偿还的短期借款。

(五) 合并财务报表项目附注 - 续

20、应付票据

人民币元

种类	本年年末余额	上年年末余额
商业承兑汇票	13,241,935.20	7,417,947.36
银行承兑汇票	32,634,715.84	88,471,316.73
合计	45,876,651.04	95,889,264.09

(1)于2025年12月31日,本集团无已到期未支付的应付票据。

21、应付账款

(1)应付账款列示

人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
应付材料及工程款	3,032,668,211.76	4,669,047,294.21
合计	3,032,668,211.76	4,669,047,294.21

(2)于2025年12月31日,本集团无账龄超过一年的重要应付账款。

22、合同负债

(1)合同负债列示

人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
房地产销售合同	2,280,141,970.25	6,006,108,154.13
货物销售合同	208,051,178.84	108,132,665.35
服务合同	20,411,734.48	17,470,720.51
合计	2,508,604,883.57	6,131,711,539.99

(2)重要项目年末预收售楼款列示

人民币元

项目名称	本年年末余额	上年年末余额	预计竣工时间	预售比例(%)
上海南门项目	1,920,357,922.32	353,500,727.60	2026年10月	70.79

(3)账龄超过1年的重要合同负债情况

人民币元

项目	本年年末余额	未偿还或结转的原因
上海南门项目	1,920,357,922.32	未达入伙条件

(五) 合并财务报表项目附注 - 续

22、合同负债 - 续

(4)报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

人民币元

项目	变动金额	变动原因
上海南门项目	1,566,857,194.72	预售
上海嘉荟领峯	(2,492,667,923.00)	结转收入
上海前湾拾纜	(2,761,870,420.00)	结转收入
合计	(3,687,681,148.28)	

(5)有关合同负债的定性和定量分析

合同负债主要为本集团根据房地产销售合同收取的售楼款。该售楼款在合同签订时收取，金额为合同对价的 20%至 100%不等。该合同的相关收入将在本集团履行履约义务后确认。

(6)在本年确认的包括在合同负债年初账面价值的收入

本年度本集团确认的包括在年初合同负债账面价值中的收入金额为人民币 5,651,178,593.47 元，本年末合同负债余额较上年末增加金额为人民币 2,028,071,937.05 元，主要为房地产销售合同及物业管理合同所形成。

23、应付职工薪酬

(1)应付职工薪酬列示

人民币元

项目	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
1、短期薪酬	138,705,205.78	858,754,741.30	805,531,994.55	191,927,952.53
2、离职后福利-设定提存计划	1,051,086.32	92,358,727.58	90,700,045.71	2,709,768.19
3、辞退福利	3,095,686.18	42,974,971.82	44,320,998.45	1,749,659.55
合计	142,851,978.28	994,088,440.70	940,553,038.71	196,387,380.27

(2)短期薪酬列示

人民币元

项目	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	125,391,685.15	739,858,249.60	686,724,360.05	178,525,574.70
2、职工福利费	1,151,645.43	17,119,654.95	18,098,921.00	172,379.38
3、社会保险费	385,494.59	36,637,034.37	36,543,145.68	479,383.28
其中：医疗保险费	340,303.86	31,241,905.83	31,168,568.68	413,641.01
工伤保险费	23,287.62	3,436,243.86	3,415,412.29	44,119.19
生育保险费	21,903.11	1,958,884.68	1,959,164.71	21,623.08
4、住房公积金	649,221.06	43,046,086.97	41,596,044.11	2,099,263.92
5、工会经费和职工教育经费	11,127,159.55	6,544,750.15	8,942,479.85	8,729,429.85
6、其他短期薪酬	-	15,548,965.26	13,627,043.86	1,921,921.40
合计	138,705,205.78	858,754,741.30	805,531,994.55	191,927,952.53

(五) 合并财务报表项目附注 - 续

23、应付职工薪酬 - 续

(3) 设定提存计划列示

人民币元

项目	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
1、基本养老保险	764,489.58	78,962,571.72	78,991,977.29	735,084.01
2、失业保险费	31,134.18	3,542,357.68	3,545,761.37	27,730.49
3、企业年金缴费	255,462.56	9,853,798.18	8,162,307.05	1,946,953.69
合计	1,051,086.32	92,358,727.58	90,700,045.71	2,709,768.19

24、应交税费

人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
土地增值税	339,986,494.52	332,638,333.56
企业所得税	83,597,293.45	260,510,649.62
增值税	81,757,240.92	183,009,218.47
房产税	34,903,534.82	35,520,237.87
土地使用税	17,107,627.72	17,823,516.06
城市维护建设税	3,336,834.87	1,907,495.66
教育费附加及地方教育费附加	2,416,335.03	1,396,750.95
其他	10,692,325.63	9,029,208.29
合计	573,797,686.96	841,835,410.48

25、其他应付款

25.1 其他应付款汇总

人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
应付股利	1,651,823.38	35,765,312.52
其他应付款	3,888,660,456.99	4,146,382,839.35
合计	3,890,312,280.37	4,182,148,151.87

25.2 应付股利

人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
嘉兴现代物流园投资发展有限公司	1,651,823.38	-
中海石油投资控股有限公司	-	18,934,577.22
赤晓企业有限公司	-	16,830,735.30
合计	1,651,823.38	35,765,312.52

(五) 合并财务报表项目附注 - 续

25、其他应付款 - 续

25.3 其他应付款

(1)按款项性质列示其他应付款

人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
关联方往来款	1,877,407,340.86	2,139,511,737.04
往来款	692,917,006.01	636,643,337.28
押金质保金	397,217,486.03	443,518,148.89
工程设备款	742,401,394.76	734,363,487.75
股权收购款	15,850,000.00	15,850,000.00
其他	162,867,229.33	176,496,128.39
合计	3,888,660,456.99	4,146,382,839.35

(2)账龄超过1年或逾期的的重要其他应付款

人民币元

公司名称	本年年末余额	未偿还或结转的原因
深圳市赤湾房地产开发有限公司	1,136,558,012.69	合作方往来款，随项目回款逐步偿还
上海招南实业发展有限公司	622,300,000.00	合作方往来款，随项目回款逐步偿还
成都建工地产开发有限公司	156,579,870.83	未到支付时点
四川省银生房地产开发有限责任公司	82,010,000.00	合作方往来款，随项目回款逐步偿还
苏州美赛房地产有限公司	66,010,120.00	合作方往来款，随项目回款逐步偿还
深圳市招商港湾集团有限公司	52,297,709.32	未到支付时点
合计	2,115,755,712.84	

26、一年内到期的非流动负债

人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	5,182,334,058.55	4,029,417,786.07
一年内到期的应付债券	534,126,644.72	1,034,612,853.58
一年内到期的租赁负债	38,451,439.00	44,624,982.28
一年内到期的其他非流动负债	1,867,907,386.97	801,041,963.77
合计	7,622,819,529.24	5,909,697,585.70

(五) 合并财务报表项目附注 - 续

27、其他流动负债

人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
关联方借款	2,487,177,212.15	6,241,986,213.91
待转销项税	201,235,334.97	296,621,843.96
其他	46,707,071.72	3,814,235.73
合计	2,735,119,618.84	6,542,422,293.60

28、长期借款

(1)长期借款分类

人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
抵押借款	10,501,258,777.49	9,609,004,325.66
保证借款	2,548,714,494.89	3,722,152,407.89
信用借款	12,311,881,569.59	13,682,774,801.10
合计	25,361,854,841.97	27,013,931,534.65
减：一年内到期的长期借款	5,182,334,058.55	4,029,417,786.07
一年后到期的长期借款	20,179,520,783.42	22,984,513,748.58

于2025年12月31日，上述借款的年利率为2.15%至3.9%。

(2)于2025年12月31日，本集团无已逾期未偿还的长期借款。

29、应付债券

(1)应付债券分类

人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
三年期中期票据	1,534,126,644.72	1,534,612,853.58
合计	1,534,126,644.72	1,534,612,853.58
减：一年内到期的应付债券	534,126,644.72	1,034,612,853.58
一年后到期的应付债券	1,000,000,000.00	500,000,000.00

(五) 合并财务报表项目附注 - 续

29、应付债券 - 续

(2)应付债券的具体情况

人民币元

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	本年年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	本年年末余额	是否违约
三年期中期票据	500,000,000.00	3.02%	2022-08-10	3年	500,000,000.00	505,949,378.06	-	9,150,621.94	-	515,100,000.00	-	否
三年期中期票据	500,000,000.00	3.40%	2022-03-09	3年	500,000,000.00	513,841,657.32	-	3,158,342.68	-	517,000,000.00	-	否
三年期中期票据	500,000,000.00	3.63%	2023-03-08	3年	500,000,000.00	514,821,818.20	-	18,096,811.93	-	18,150,000.00	514,768,630.13	否
三年期中期票据	1,000,000,000.00	2.20%	2025-01-15	3年	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00	21,035,616.44	(1,677,601.85)	-	1,019,358,014.59	否
合计	2,500,000,000.00				2,500,000,000.00	1,534,612,853.58	1,000,000,000.00	51,441,392.99	(1,677,601.85)	1,050,250,000.00	1,534,126,644.72	

(五) 合并财务报表项目附注 - 续

30、租赁负债

人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
租赁负债	193,195,574.58	233,145,183.84
合计	193,195,574.58	233,145,183.84
减：一年内到期的租赁负债	38,451,439.00	44,624,982.28
一年后到期的租赁负债	154,744,135.58	188,520,201.56

31、递延收益

人民币元

项目	本年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
与资产相关的政府补助	310,307,629.37	53,763,200.00	25,255,759.46	338,815,069.91
其他	34,743,126.05	-	1,935,590.62	32,807,535.43
合计	345,050,755.42	53,763,200.00	27,191,350.08	371,622,605.34

32、其他非流动负债

人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
关联方借款	4,783,163,303.64	1,632,093,713.76
其他	156,543,369.07	158,985,311.04
合计	4,939,706,672.71	1,791,079,024.80
减：一年内到期的其他非流动负债	1,867,907,386.97	801,041,963.77
一年后到期的其他非流动负债	3,071,799,285.74	990,037,061.03

33、股本

人民币元

项目	本年初余额	本年变动					本年年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	2,707,782,513.00	-	-	-	-	-	2,707,782,513.00

34、资本公积

人民币元

项目	本年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
股本溢价(注)	2,338,028,095.51	411,900.03	4,431,936.57	2,334,008,058.97
其他资本公积	(46,403,714.79)	-	-	(46,403,714.79)
合计	2,291,624,380.72	411,900.03	4,431,936.57	2,287,604,344.18

(五) 合并财务报表项目附注 - 续

34、资本公积 - 续

注：本年度本集团之子公司宝湾产城发展(深圳)有限公司收购其子公司宝湾产城科技发展(南京)有限公司剩余 10%少数股东股权，相应减少资本公积人民币 2,594,309.90 元。

本年度本集团之下属子公司安徽赤湾东方智慧物流港开发有限公司将其子公司合肥宝湾产城物流港发展有限公司转让至本公司之子公司宝湾物流，本集团持有合肥宝湾产城物流港发展有限公司的股权比例由 60%稀释至 53.07%，相应减少资本公积人民币 1,837,626.67 元。

本年度本集团之下属子公司成都龙泉宝湾国际物流有限公司收购其子公司成都青白江宝湾国际物流有限公司剩余 34%少数股东股权，相应增加资本公积人民币 411,900.03 元。

35、盈余公积

人民币元

项目	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
法定盈余公积	343,528,008.22	-	-	343,528,008.22

36、未分配利润

人民币元

项目	本年	上年
调整前上年年末未分配利润	3,513,469,980.54	5,286,408,827.34
会计政策变更影响数	-	-
调整后本年年初未分配利润	3,513,469,980.54	5,286,408,827.34
加：本年归属于母公司股东的净利润(净亏损)	(1,969,990,002.94)	(1,772,938,846.80)
本年年末未分配利润	1,543,479,977.60	3,513,469,980.54

37、营业收入和营业成本

(1)营业收入、营业成本

人民币元

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	13,001,398,253.26	10,325,457,444.75	8,317,204,749.23	6,682,054,301.55
其他业务	62,011,713.36	13,074,900.33	80,869,998.95	11,600,800.32
合计	13,063,409,966.62	10,338,532,345.08	8,398,074,748.18	6,693,655,101.87

(五) 合并财务报表项目附注 - 续

37、营业收入和营业成本 - 续

(2)营业收入、营业成本的分解信息

人民币元

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产业务	8,454,430,712.97	6,903,239,082.20	4,248,215,760.81	3,834,862,101.20
仓储物流业务	1,853,144,297.29	1,070,062,928.91	1,930,319,847.01	1,046,203,995.82
产业园区业务	449,303,861.38	371,497,556.48	594,219,433.96	469,519,975.20
制造业业务	2,178,619,053.16	1,900,454,746.20	1,476,685,455.64	1,269,508,603.67
其他业务	127,912,041.82	93,278,031.29	148,634,250.76	73,560,425.98
合计	13,063,409,966.62	10,338,532,345.08	8,398,074,748.18	6,693,655,101.87

本集团的房地产销售收入主要来自房地产业务和产业园区业务，2025年度合计金额为人民币 8,571,133,818.80 元(2024年度：人民币 4,514,556,689.46 元)。

(3)履约义务的说明

人民币元

项目	履行履约业务的时间	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

注 1： 房地产商品销售业务履行履约义务的时间为达到交房条件且收齐全款后，以交房通知书的交房截止日或客户收房日孰早为准。

注 2： 其他商品销售-内销业务履行履约义务的时间为商品运送至对方的指定地点并经对方签收或根据合同约定完成验收时。

注 3： 其他商品销售-外销业务履行履约义务的时间为货物装船离港口。

注 4： 钢结构制造业务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。

(4)分摊至剩余履约义务的说明

本年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人民币 2,508,604,883.57 元，其中：人民币 2,506,403,467.56 元预计将于 2026 年度确认收入；人民币 2,201,416.01 元预计将于 2027 年度及以后年度确认收入。

(五) 合并财务报表项目附注 - 续

38、税金及附加

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
房产税	169,521,023.61	171,483,318.30
土地增值税	149,756,624.32	125,628,722.68
土地使用税	64,626,725.38	65,824,800.15
城市维护建设税	24,685,232.97	14,719,710.10
教育费附加及地方教育费附加	20,127,405.20	11,024,813.24
印花税	9,981,417.01	8,921,043.60
其他	385,535.77	1,037,533.06
合计	439,083,964.26	398,639,941.13

39、销售费用

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
代理中介费	151,055,771.20	153,335,892.06
职工薪酬	64,949,462.12	49,499,993.02
广告宣传费	34,784,859.24	47,487,857.33
折旧及摊销	10,107,992.93	17,508,197.20
房租水电费	4,544,099.67	3,915,223.58
差旅费	4,407,236.64	3,011,807.41
顾问咨询费	374,607.32	1,898,658.80
其他销售费用	37,532,663.34	34,012,481.42
合计	307,756,692.46	310,670,110.82

40、管理费用

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	444,092,627.31	401,080,118.70
折旧及摊销	58,097,369.86	79,152,901.93
差旅费	10,174,479.96	15,154,145.63
房租水电费	10,019,490.83	12,063,961.09
顾问咨询费	7,338,296.56	12,917,044.89
业务招待费	5,386,924.88	14,564,250.23
办公费	3,644,726.81	4,634,219.74
汽车费用	2,064,935.39	2,929,546.93
其他管理费用	42,119,181.76	50,087,797.85
合计	582,938,033.36	592,583,986.99

(五) 合并财务报表项目附注 - 续

41、研发费用

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
人工费用	36,075,244.99	25,844,553.35
直接投入	32,734,266.84	18,967,948.31
折旧及摊销	4,341,541.10	4,308,753.43
其他相关费用	1,076,436.40	602,437.25
合计	74,227,489.33	49,723,692.34

42、财务费用

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出(注)	964,176,704.69	1,250,023,267.00
减：已资本化的利息费用	68,775,271.26	403,808,478.02
减：利息收入	72,096,377.18	81,439,426.54
汇兑差额	738,680.12	(2,734,069.64)
手续费及其他	11,748,443.51	14,979,013.62
合计	835,792,179.88	777,020,306.42

注：其中2025年租赁负债的利息费用为人民币8,968,270.00元。

43、其他收益

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
与资产相关的政府补助	25,255,759.46	30,303,471.40
与收益相关的政府补助	8,564,532.41	6,194,772.36
其他	1,692,997.06	616,756.85
合计	35,513,288.93	37,115,000.61

44、投资收益(损失)

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
处置长期股权投资产生的投资收益(注)	214,107,500.14	681,885,393.45
债权投资在持有期间取得的利息收入	8,393,935.21	24,416,152.10
权益法核算的长期股权投资收益(损失)	(458,075,773.15)	9,259,526.01
合计	(235,574,337.80)	715,561,071.56

注：本年本集团之子公司宝湾物流向招宝深担处置其子公司宝灏物流园管理(江门)有限公司，产生投资收益人民币214,107,500.14元。

(五) 合并财务报表项目附注 - 续

45、信用减值利得(损失)

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
应收票据坏账利得(损失)	(376,239.35)	-
应收账款坏账利得(损失)	(7,204,932.56)	(16,590,200.35)
应收款项融资坏账利得(损失)	(18,130.50)	60,569.87
其他应收款坏账利得(损失)	(387,520,596.72)	(298,767,871.32)
一年内到期的非流动资产减值利得(损失)	142,535.10	(393,997.16)
其他流动资产减值利得(损失)	(131,786,699.06)	(28,569,887.00)
长期应收款坏账利得(损失)	-	81,952.45
其他非流动资产减值利得(损失)	(86,414,620.50)	(4,501,000.00)
合计	(613,178,683.59)	(348,680,433.51)

46、资产减值利得(损失)

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
存货跌价利得(损失)	(991,932,192.54)	(1,070,261,078.57)
投资性房地产减值利得(损失)	(21,325,749.47)	-
固定资产减值利得(损失)	(9,126,006.51)	(12,445,131.08)
在建工程减值利得(损失)	(32,215,442.92)	-
无形资产减值利得(损失)	(30,282,077.34)	-
商誉减值利得(损失)	(11,133,118.55)	-
合计	(1,096,014,587.33)	(1,082,706,209.65)

47、营业外收入

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
无需支付的款项	6,221,022.03	-	6,221,022.03
违约金收入	5,934,184.51	4,372,714.15	5,934,184.51
与日常活动无关的政府补助	757,204.78	229,002.64	757,204.78
罚款收入	660,193.20	815,250.55	660,193.20
赔偿费收入	564,988.68	389,071.66	564,988.68
其他收入	1,972,101.35	1,753,069.12	1,972,101.35
合计	16,109,694.55	7,559,108.12	16,109,694.55

48、营业外支出

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约金支出	8,831,157.97	553,178.91	8,831,157.97
罚款支出	1,873,386.28	5,326.60	1,873,386.28
赔偿费支出	155,769.23	6,614.62	155,769.23
其他	7,852,642.03	4,908,811.52	7,852,642.03
合计	18,712,955.51	5,473,931.65	18,712,955.51

(五) 合并财务报表项目附注 - 续

49、所得税费用

(1)所得税费用表

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	287,846,682.61	293,034,410.48
递延所得税费用	182,945,273.22	126,442,447.12
合计	470,791,955.83	419,476,857.60

(2)会计利润与所得税费用调整过程

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
利润总额	(1,423,925,301.86)	(1,103,937,162.50)
按法定/适用税率计算的所得税费用	(355,981,325.47)	(275,984,290.63)
子公司适用不同税率的影响	4,355,687.28	(19,791,598.96)
调整以前期间所得税的影响	(48,893,932.38)	(51,127,650.28)
非应税收入(损失)的影响	114,518,943.29	(2,314,881.50)
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,280,328.47	17,209,719.02
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的影响	(67,357,855.38)	(2,982,477.69)
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的影响	741,336,803.81	701,688,517.97
其他	79,533,306.21	52,779,519.67
所得税费用	470,791,955.83	419,476,857.60

50、现金流量表项目

(1)与经营活动有关的现金

收到其他与经营活动有关的现金

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
押金保证金	97,233,316.64	136,460,654.39
利息收入	83,819,184.41	69,779,918.52
政府补助	63,084,937.19	14,423,775.00
暂收待付款	35,084,126.92	455,988,360.05
其他	87,566,210.60	111,244,099.73
合计	366,787,775.76	787,896,807.69

(五) 合并财务报表项目附注 - 续

50、现金流量表项目 - 续

(1)与经营活动有关的现金 - 续

支付其他与经营活动有关的现金

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
销售费用	209,220,599.63	170,680,125.77
押金保证金	93,190,128.00	100,104,353.66
暂付待收款	89,841,000.98	171,700,076.25
管理费用	65,775,611.84	90,258,454.35
研发费用	33,810,703.24	19,570,385.56
其他	117,375,504.79	99,442,038.88
合计	609,213,548.48	651,755,434.47

(2)与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
处置子公司收到的现金	454,977,287.75	1,142,379,440.08
关联方往来款	178,039,200.00	399,260,000.00
合计	633,016,487.75	1,541,639,440.08

支付的重要的投资活动有关的现金

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
投资支付的现金	152,880,000.00	431,550,988.73
关联方往来款	-	576,770,000.00
股权意向金	-	107,787,680.00
合计	152,880,000.00	1,116,108,668.73

收到其他与投资活动有关的现金

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
关联方往来款	221,518,279.16	426,260,062.85
收回借款	-	48,161,623.50
其他	13,555,653.95	49,738,070.06
合计	235,073,933.11	524,159,756.41

(五) 合并财务报表项目附注 - 续

50、现金流量表项目 - 续

(2)与投资活动有关的现金 - 续

支付其他与投资活动有关的现金

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
关联方往来款	-	669,470,000.00
股权意向金	-	107,787,680.00
工程保证金	-	11,721,011.61
其他	6,193,159.40	11,018,017.59
合计	6,193,159.40	799,996,709.20

(3)与筹资活动有关的现金

收到其他与筹资活动有关的现金

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
关联方及合作方往来款	485,556,052.72	255,900,000.00
业绩补偿款	370,733,815.32	-
其他	-	573,000.00
合计	856,289,868.04	256,473,000.00

支付其他与筹资活动有关的现金

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
关联方及合作方往来款	68,857,120.84	87,838,389.70
因子公司注销支付少数股东资金	-	50,000,000.00
支付租赁负债款	52,398,083.20	48,057,750.00
其他	37,569,003.23	17,658,692.09
合计	158,824,207.27	203,554,831.79

(五) 合并财务报表项目附注 - 续

50、现金流量表项目 - 续

(3)与筹资活动有关的现金 - 续

筹资活动产生的各项负债变动情况

人民币元

项目	本年年初余额	本年增加		本年减少		本年年末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	130,115,805.54	170,000,000.00	181,500.00	78,622,667.47	-	221,674,638.07
其他应付款(筹资活动)	2,149,344,602.51	102,171,594.09	-	96,646,149.08	284,200,000.00	1,870,670,047.52
长期应付款	-	383,384,458.63	-	-	383,384,458.63	-
应付股利	35,765,312.52	-	243,933,793.07	278,047,282.21	-	1,651,823.38
一年内到期的非流动负债	5,909,697,585.70	-	12,276,980,890.66	10,563,858,947.12	-	7,622,819,529.24
其他流动负债	6,241,986,213.91	857,000,000.00	145,839,047.88	2,043,648,049.64	2,714,000,000.00	2,487,177,212.15
长期借款	22,984,513,748.58	6,769,977,952.63	-	-	9,574,970,917.79	20,179,520,783.42
应付债券	500,000,000.00	1,000,000,000.00	51,441,392.99	-	551,441,392.99	1,000,000,000.00
租赁负债	188,520,201.56	-	1,880,506.02	-	35,656,572.00	154,744,135.58
其他非流动负债	990,037,061.03	712,000,000.00	2,714,000,000.00	-	1,344,237,775.29	3,071,799,285.74
合计	39,129,980,531.35	9,994,534,005.35	15,434,257,130.62	13,060,823,095.52	14,887,891,116.70	36,610,057,455.10

(五) 合并财务报表项目附注 - 续

51、现金流量表补充资料

(1)现金流量表补充资料

人民币元

补充资料	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润(净亏损)	(1,894,717,257.69)	(1,523,414,020.10)
加: 资产减值准备	1,096,014,587.33	1,082,706,209.65
信用减值准备	613,178,683.59	348,680,433.51
固定资产折旧及投资性房地产折旧	831,142,157.52	813,983,849.98
使用权资产折旧	48,606,358.26	55,537,969.54
无形资产摊销	163,186,580.42	171,105,141.65
长期待摊费用摊销	34,415,068.01	24,684,717.32
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益)	(798,857.86)	(245,416.84)
固定资产报废损失(收益)	(567,253.19)	138,925.15
公允价值变动损失(收益)	(2,054,158.78)	3,338,793.43
财务费用(收益)	895,401,433.43	841,646,672.13
投资损失(收益)	235,574,337.80	(715,561,071.56)
递延所得税资产减少(增加)	64,680,219.71	95,751,829.83
递延所得税负债增加(减少)	118,265,053.51	30,582,319.78
存货的减少	6,282,247,251.53	733,803,679.41
经营性应收项目的减少(增加)	1,453,194,087.88	592,779,012.69
经营性应付项目的增加(减少)	(5,862,819,410.13)	(2,774,533,616.33)
经营活动产生的现金流量净额	4,074,948,881.34	(219,014,570.76)
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
承担租赁负债方式取得使用权资产	4,691,824.98	105,529,221.92
联营企业分配的股利冲减应付联营企业款	284,000,000.00	331,864,199.36
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的年末余额	7,563,949,948.53	7,062,816,177.40
减: 现金的年初余额	7,062,816,177.40	7,811,627,347.48
加: 现金等价物的年末余额	-	-
减: 现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加(减少)额	501,133,771.13	(748,811,170.08)

(五) 合并财务报表项目附注 - 续

51、现金流量表补充资料 - 续

(2)本年收到的处置子公司的现金净额

人民币元

项目	金额
本年处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	458,047,085.35
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	3,069,797.60
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	-
处置子公司收到的现金净额	454,977,287.75

(3)现金和现金等价物的构成

人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
一、现金	7,563,949,948.53	7,062,816,177.40
其中：库存现金	70,583.76	26,801.08
可随时用于支付的银行存款	7,557,182,764.25	7,053,017,765.41
可随时用于支付的其他货币资金	6,696,600.52	9,771,610.91
二、现金等价物	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	7,563,949,948.53	7,062,816,177.40

(4)使用范围受限但仍属于现金及现金等价物列示的情况

人民币元

项目	本年年末金额	上年年末金额	理由
预售监管资金	1,272,583,606.55	1,223,168,583.74	专款专用，资金使用不受限

(5)不属于现金及现金等价物的货币资金

人民币元

项目	本年年末金额	上年年末金额	理由
银行存款	2,015,113.99	14,324,591.63	应收利息
其他货币资金	60,495,088.90	72,463,241.99	资金受限
合计	62,510,202.89	86,787,833.62	

(五) 合并财务报表项目附注 - 续

52、外币货币性项目

人民币元

项目	本年年末外币余额	折算汇率	本年年末 折算人民币余额
货币资金			44,570,033.12
其中：美元	5,676,954.86	7.0288	39,902,180.32
欧元	294,677.47	8.2355	2,426,816.30
港币	2,446,668.34	0.9032	2,209,879.78
澳元	15.63	4.6892	73.29
英镑	920.54	9.4346	8,684.93
日元	500,000.00	0.0448	22,398.50
应收账款			133,613,511.66
其中：美元	18,906,998.92	7.0288	132,893,514.01
欧元	87,426.10	8.2355	719,997.65
其他应收款			1,226,566.78
其中：美元	136,355.77	7.0288	958,417.44
港币	87,310.00	0.9032	78,860.14
欧元	18,290.00	8.2355	150,627.30
泰铢	173,746.60	0.2225	38,661.90
应付账款			548,918.07
其中：美元	78,095.56	7.0288	548,918.07
其他应付款			82,550,302.74
其中：美元	11,674,597.66	7.0288	82,058,412.03
欧元	56,838.74	8.2355	468,095.44
泰铢	87,008.40	0.2225	19,361.01
英镑	470.00	9.4346	4,434.26
其他非流动负债			107,543,369.07
其中：美元	15,300,388.27	7.0288	107,543,369.07

53、租赁

(1)作为承租人

本集团租赁了多项资产，包括房屋及建筑物、土地使用权等，租赁期为1至15年。上述使用权资产无法用于借款抵押、担保等目的。本年度与租赁相关的总现金流出为人民币142,051,229.39元，其中短期租赁现金流出为人民币89,653,146.19元。

(五) 合并财务报表项目附注 - 续

53、租赁 - 续

(2)作为出租人

作为出租人的经营租赁

人民币元

项目	金额
一、收入情况	
租赁收入	1,482,091,597.43
其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入	-
二、资产负债表日后将收到的未折现租赁收款额	
第1年	940,559,411.64
第2年	556,301,574.12
第3年	335,922,480.02
第4年	221,269,150.09
第5年	41,502,552.70
5年以上	35,239,992.22
合计	2,130,795,160.79

作为出租人的融资租赁

人民币元

项目	金额
一、收入情况	
销售损益	-
租赁投资净额的融资收益	404,194.50
与未纳入租赁投资净额的可变租赁付款额相关的收入	-
二、资产负债表日后将收到的未折现租赁收款额	
第1年	3,959,308.68
第2年	-
第3年	-
第4年	-
第5年	-
5年以上	-
合计	3,959,308.68
三、未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节	
剩余年度将收到的未折现租赁收款额小计	3,959,308.68
减：未实现融资收益	45,132.08
加：未担保余值的现值	-
租赁投资净额	3,914,176.60

(六) 合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

本集团本年度无重要非同一控制下企业合并的情况。

2、处置子公司

人民币元

子公司名称	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例 (%)	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的账面价值	丧失控制权之日合并报表层面剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益或留存收益的金额
宝灏物流园管理(江门)有限公司	2025年12月30日	458,047,085.35	100.00	处置股权	已收到处置价款并失去对子公司财务和经营政策控制的日期	214,107,500.14	-	-	-	-	不适用	-

(六) 合并范围的变更 - 续

3、其他原因的合并范围变动

(1)本年清算注销及其他原因导致合并范围变更的子公司

人民币元

公司名称	不再纳入合并范围的原因
惠州大亚湾南山房地产开发有限公司	注销
武汉赤湾物业服务有限公司	注销
黄冈赤湾物业服务有限公司	注销
宝洵企业管理(深圳)有限公司	注销
长沙市麓泽苑物业服务有限公司	注销
安徽赤湾智慧物流科技有限公司	注销
成都香云山旅游文化发展有限公司	注销
成都南瑜置业有限公司	注销
宝湾库迈(上海)信息技术有限公司	注销
广东宝湾股权投资基金管理有限公司	注销
华中宝湾物流投资有限公司	注销
宝诚志合企业管理(深圳)有限公司	注销
松湾产业园管理(深圳)有限公司	注销
宝坊(廊坊)国际物流有限公司	注销

深圳市新南山控股(集团)股份有限公司

财务报表项目附注

2025年12月31日止年度

(七) 在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1)企业集团的主要构成

人民币元

子公司名称	注册资本 (人民币元, 除特别注明外)	主要经营 营地	注册地	业务性质	公司的持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
深圳雅致集成房屋有限公司	200,000,000.00	深圳	深圳	服务业	-	100.00	投资设立
常熟雅致模块化建筑有限公司	340,000,000.00	常熟	常熟	制造业	-	100.00	投资设立
深圳市新南山控股集团联合智造有限公司(曾用名: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	-	投资设立
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	-	100.00	投资设立
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	-	100.00	投资设立
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	-	投资设立
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	-	投资设立
长沙麓泽房地产有限公司	100,000,000.00	长沙	长沙	房地产业	-	100.00	投资设立
宝湾物流控股(深圳)有限公司	10,000,000.00	深圳	深圳	投资业	-	100.00	投资设立
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	-	100.00	投资设立
深南(无锡)车联网有限公司	300,000,000.00	无锡	无锡	房地产业	-	100.00	投资设立
江苏宝湾智慧供应链管理有限公司	30,000,000.00	南京	南京	仓储物流业	-	70.00	投资设立
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	-	100.00	投资设立
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	-	50.00	投资设立
重庆香云置业有限公司	100,000,000.00	重庆	重庆	服务业	-	100.00	投资设立
成都南横置业有限公司	100,000,000.00	成都	成都	房地产业	-	51.00	投资设立
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	-	100.00	投资设立
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	-	100.00	投资设立
武汉山峻建设发展有限公司	100,000,000.00	武汉	武汉	房地产业	-	100.00	投资设立
苏州茂越置业有限公司	50,000,000.00	苏州	苏州	房地产业	-	100.00	投资设立
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	-	100.00	投资设立
东莞市维盛实业投资有限公司	50,000,000.00	东莞	东莞	服务业	-	100.00	投资设立
东莞市维兴实业有限公司	100,000,000.00	东莞	东莞	房地产业	-	100.00	投资设立
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	-	100.00	投资设立
成都弘润辉置业有限公司	50,000,000.00	成都	成都	房地产业	-	100.00	投资设立
南松产业园管理(深圳)有限公司	1,000,000.00	深圳	深圳	服务业	-	100.00	投资设立
南埔产业园管理(深圳)有限公司	1,000,000.00	深圳	深圳	服务业	-	100.00	投资设立
上海南樾实业发展有限公司	100,000,000.00	上海	上海	房地产业	-	100.00	投资设立
上海南祺实业发展有限公司	100,000,000.00	上海	上海	房地产业	-	100.00	投资设立
四川成都荟宸置业有限公司	100,000,000.00	成都	成都	房地产业	-	100.00	投资设立
上海南闰实业发展有限公司	100,000,000.00	上海	上海	房地产业	-	100.00	投资设立
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	-	32.00	非同一控制下企业合并
北京天竺宝湾供应链管理有限公司	560,000,000.00	北京	北京	仓储物流业	-	100.00	非同一控制下企业合并
华南建材(深圳)有限公司	50,000,000.00	深圳	深圳	制造业	-	100.00	同一控制下企业合并
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	-	同一控制下企业合并
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	-	100.00	同一控制下企业合并
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	-	100.00	同一控制下企业合并
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	-	100.00	同一控制下企业合并
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	-	100.00	同一控制下企业合并
宝湾物流	3,644,000,000.00	深圳	深圳	服务业	53.07	-	同一控制下企业合并
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	-	100.00	同一控制下企业合并
宝湾物流肥东有限公司	100,000,000.00	合肥	合肥	仓储物流业	-	100.00	同一控制下企业合并
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	-	100.00	同一控制下企业合并
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	-	100.00	同一控制下企业合并
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	-	同一控制下企业合并

(七) 在其他主体中的权益 - 续

1、在子公司中的权益 - 续

(1)企业集团的主要构成 - 续

注 1：本集团之子公司宝湾产城发展(深圳)有限公司持有上海策湾文化发展有限责任公司(以下简称“上海策湾”)50%股权，根据上海策湾公司章程约定，本集团享有 51%表决权，即本集团拥有对该公司财务和经营决策的控制权，故将其纳入合并财务报表范围。

注 2：本集团之子公司深圳市新南山控股集团联合智造有限公司(以下简称“联合制造”)与赤晓企业有限公司签订了《赤湾胜宝旺表决权托管协议》，协议约定，联合制造有权就赤晓企业有限公司持有深圳赤湾胜宝旺工程有限公司(以下简称“胜宝旺”)32%的股权行使其所享有的除处分权、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、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

人民币元

子公司名称	少数股东持股比例	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东宣告分派的股利	本年年末少数股东权益余额
胜宝旺	68.00%	34,529,888.98	(30,716,216.27)	979,948,850.98
深圳市海城锦实业发展有限公司	48.98%	119,053,116.93	-	1,951,799,439.95
宝湾物流	46.93%	17,830,741.13	(207,065,753.42)	3,722,072,024.76

(3)重要非全资子公司的重要财务信息

人民币元

项目	本年年末余额/本年发生额			上年年末余额/上年发生额		
	胜宝旺	深圳市海城锦实业发展有限公司	宝湾物流	胜宝旺	深圳市海城锦实业发展有限公司	宝湾物流
流动资产	1,425,883,844.13	4,451,186,354.02	1,342,598,660.51	1,371,931,271.96	4,305,021,098.20	1,429,027,968.11
非流动资产	393,547,010.22	2,693,036,368.28	22,250,868,078.57	463,297,600.97	2,815,522,400.45	22,553,484,848.35
资产合计	1,819,430,854.35	7,144,222,722.30	23,593,466,739.08	1,835,228,872.93	7,120,543,498.65	23,982,512,816.46
流动负债	319,397,218.45	907,207,985.33	3,290,599,228.58	323,668,897.72	874,301,947.30	5,367,609,747.83
非流动负债	58,932,384.47	2,252,091,544.55	11,974,378,626.55	76,067,066.00	2,504,385,098.82	10,056,791,952.64
负债合计	378,329,602.92	3,159,299,529.88	15,264,977,855.13	399,735,963.72	3,378,687,046.12	15,424,401,700.47
营业收入	1,400,287,134.56	1,866,650,164.49	1,861,669,852.33	690,925,674.54	96,514,182.70	1,942,607,906.69
净利润	50,779,248.50	243,066,739.89	22,544,485.92	39,937,767.98	40,050,967.62	501,471,907.08
综合收益总额	50,779,248.50	243,066,739.89	22,544,485.92	39,937,767.98	40,050,967.62	501,471,907.08
经营活动现金流量	121,849,876.96	2,145,302,855.68	1,070,173,177.99	108,263,251.45	(163,625,462.02)	1,202,479,183.98

(七) 在其他主体中的权益 - 续

2、在合营企业或联营企业中的权益

(1)重要的合营企业或联营企业

人民币元

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	
中国核能科技集团有限公司	香港	百慕大	可再生能源	-	29.10	权益法

(2)重要联营企业的主要财务信息

人民币元

	本年年末余额/本年发生额	上年年末余额/上年发生额
	中国核能科技集团有限公司	中国核能科技集团有限公司
流动资产	3,308,892,419.96	3,420,049,436.31
其中：现金和现金等价物	797,959,523.23	831,870,782.11
非流动资产	7,449,954,599.18	6,903,419,970.27
资产合计	10,758,847,019.14	10,323,469,406.58
流动负债	3,349,755,037.35	3,345,015,816.09
非流动负债	5,515,743,151.99	5,267,241,735.81
负债合计	8,865,498,189.34	8,612,257,551.90
净资产	1,893,348,829.80	1,711,211,854.68
少数股东权益	27,653,604.72	38,015,231.10
归属于母公司所有者权益	1,865,695,225.08	1,673,196,623.58
按持股比例计算的净资产份额	542,917,310.50	486,900,217.46
调整事项	-	-
--商誉	-	-
--内部交易未实现利润	-	-
--其他	(13,637,384.90)	(16,033,066.84)
对联营企业权益投资的账面价值	529,279,925.60	470,867,150.62
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	268,704,696.66	177,166,650.25
营业收入	1,379,986,041.36	1,295,562,554.13
财务费用	199,690,660.85	215,522,910.91
所得税费用	53,747,537.07	44,157,348.02
净利润	177,944,187.54	119,900,921.21
终止经营的净利润	-	-
其他综合收益	4,190,389.51	(16,226,098.05)
综合收益总额	182,134,577.05	103,674,823.16
本年度收到的来自联营企业的股利	-	-

(七) 在其他主体中的权益 - 续

2、在合营企业或联营企业中的权益 - 续

(3)不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

人民币元

项目	本年年末余额/本年发生额	上年年末余额/上年发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	417,720,088.13	629,911,608.05
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	(364,233,028.76)	(217,205,154.91)
--其他综合收益	-	-
--综合收益总额	(364,233,028.76)	(217,205,154.91)
联营企业：		
投资账面价值合计(注)	2,931,013,702.69	2,848,538,987.26
下列各项按持股比例计算的合计数(注)		
--净利润	(151,036,229.39)	35,497,217.82
--其他综合收益	-	(2,874,964.25)
--综合收益总额	(151,036,229.39)	32,622,253.57

注：上年重要的联营企业为上海招南实业发展有限公司，上年年末余额/上年发生额系除上海招南实业发展有限公司以外的联营企业的汇总财务信息。

(4)本集团不存在合营企业或联营企业向本集团转移资金的能力存在重大限制的情况。

(5)合营企业或联营企业发生的超额亏损

人民币元

合营企业或联营企业名称	累计未确认的前期累计损失	本年未确认的损失(或本年分享的净利润)	本年末累计未确认的损失
上海策都文化有限责任公司	42,063.59	8,257.41	50,321.00
苏州造维餐饮文化发展有限公司	3,834,428.37	289,493.72	4,123,922.09
苏州悦贵房地产开发有限公司	25,605,137.46	59,513,184.93	85,118,322.39
宁波和崇房地产信息咨询有限公司	3,287,837.92	8,951,863.77	12,239,701.69
武汉山恒建设发展有限公司	104,251,601.18	242,820,142.71	347,071,743.89
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	38,072,507.88	21,271,127.31	59,343,635.19
无锡三溪置业有限公司	-	8,865,896.53	8,865,896.53
武汉南山华中投资发展有限公司	-	32,535,835.89	32,535,835.89

(八) 政府补助

(1)于2025年12月31日,本集团无按应收金额确认的政府补助。

(2)涉及政府补助的负债

人民币元

负债项目	本年年初余额	本年新增补助金额	本年计入营业外收入金额	本年计入其他收益金额	本年其他变动	本年年末余额	与资产相关/与收益相关
递延收益	310,307,629.37	53,763,200.00	-	25,255,759.46	-	338,815,069.91	与资产相关

(3)计入当期损益的政府补助

人民币元

补助项目	本年发生额	上年发生额
与资产相关的政府补助计入其他收益	25,255,759.46	30,303,471.40
与收益相关的政府补助计入其他收益	8,564,532.41	6,194,772.36
与收益相关的政府补助计入营业外收入	757,204.78	229,002.64
合计	34,577,496.65	36,727,246.40

(九) 与金融工具相关的风险

本集团的主要金融工具包括货币资金、应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、其他流动资产(债权投资)、债权投资、短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、其他流动负债(关联方借款)、长期借款、应付债券、租赁负债和其他非流动负债等,各项金融工具详细情况说明见附注(五)。与这些金融工具有关的风险,以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本集团采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化,而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用,因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

1、风险管理目标、政策和程序,以及本期发生的变化

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡,将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平,使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标,本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险,建立适当的风险承受底线和进行风险管理,并及时可靠地对各种风险进行监督,将风险控制在限定的范围之内。

(九) 与金融工具相关的风险 - 续

1、风险管理目标、政策和程序，以及本期发生的变化 - 续

1.1.市场风险

1.1.1.外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本集团承受外汇风险主要与美元、欧元、港币、澳元、英镑、日元和泰铢有关，除本集团的几个下属子公司以美元、欧元、港币、澳元、英镑、日元和泰铢进行采购和销售外，本集团的其他主要业务活动以人民币计价结算。

于2025年12月31日，除附注(五)52所述外币货币性项目外，本集团的资产及负债均为人民币余额。该等外币余额的资产和负债(已折算为人民币)产生的外汇风险可能对本集团的经营业绩产生影响。

人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
货币资金	44,570,033.12	66,142,408.77
应收账款	133,613,511.66	134,929,270.25
其他应收款	1,226,566.78	1,504,743.75
应付账款	548,918.07	7,114,707.69
其他应付款	82,550,302.74	46,343,700.27
其他非流动负债	107,543,369.07	109,985,311.04

外汇风险敏感性分析

外汇风险敏感性分析假设：所有境外经营净投资套期及现金流量套期均高度有效。

在上述假设的基础上，在其他变量不变的情况下，汇率可能发生的合理变动对当期损益和股东权益的税前影响如下：

人民币元

项目	汇率变动	本年度		上年度	
		对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
所有外币	对人民币升值 5%	(561,623.92)	(561,623.92)	1,956,635.19	1,956,635.19
所有外币	对人民币贬值 5%	561,623.92	561,623.92	(1,956,635.19)	(1,956,635.19)

1.1.2.利率风险-现金流量变动风险

本集团因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款有关。本集团持续密切关注利率变动对于本集团利率风险的影响，本集团的政策是保持这些借款的浮动利率，目前并无利率互换等安排。

(九) 与金融工具相关的风险 - 续

1、风险管理目标、政策和程序，以及本期发生的变化 - 续

1.1.市场风险 - 续

1.1.2.利率风险-现金流量变动风险 - 续

利率风险敏感性分析

在其他变量不变的情况下，利率可能发生的合理变动对当年利润和股东权益的税前影响如下：

人民币元

项目	利率变动	本年度		上年度	
		对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
浮动利率借款	上升 1%	(303,695,984.71)	(303,695,984.71)	(267,473,844.20)	(267,473,844.20)
浮动利率借款	下降 1%	303,695,984.71	303,695,984.71	267,473,844.20	267,473,844.20

1.2.信用风险

2025年12月31日，可能引起本集团信用损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失以及本集团承担的财务担保(不考虑可利用的担保物或其他信用增级)，具体包括：货币资金、应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、其他流动资产(债权投资)、债权投资等。于资产负债表日，本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。此外本集团信用损失的最大信用风险敞口还包括附注(十二)2“或有事项”中披露的财务担保合同金额。

为降低信用风险，本集团安排专门人员负责确定信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收逾期债务。此外，本集团于每个资产负债表日审核金融资产的回收情况，以确保对相关金融资产计提了充分的信用损失准备。因此，本集团管理层认为本集团所承担的信用风险已经大为降低。

本集团的货币资金存放在信用评级较高的银行，故货币资金只具有较低的信用风险。

于2025年12月31日，本集团对前五大客户的应收账款余额为人民币449,497,305.59元，占本集团应收账款余额的51.10%。除此之外，本集团无其他重大信用风险敞口集中于单一金融资产或有类似特征的金融资产组合。

(九) 与金融工具相关的风险 - 续

1、风险管理目标、政策和程序，以及本期发生的变化 - 续

1.3.流动风险

管理流动风险时，本集团保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本集团经营需要，并降低现金流量波动的影响。本集团管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

本集团将银行借款作为主要资金来源。2025年12月31日，本集团尚未使用的银行借款额度为人民币11,555,167,032.17元。

本集团持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

人民币元

项目	1年以内	1至5年	5年以上
短期借款	223,306,638.07	-	-
应付票据	45,876,651.04	-	-
应付账款	3,032,668,211.76	-	-
其他应付款	3,890,312,280.37	-	-
其他流动负债(关联方借款)	2,546,180,983.87	-	-
长期借款(含一年内到期)	5,798,910,058.55	12,517,015,883.42	10,063,757,800.00
应付债券(含一年内到期)	568,707,329.65	1,056,115,068.49	-
租赁负债(含一年内到期)	45,944,194.80	118,544,221.00	59,473,810.75
其他非流动负债(含一年内到期)	1,967,089,886.97	3,157,167,285.74	-
按揭担保	2,249,534,251.98	-	-
财务担保	-	1,455,880,000.00	-

2、金融资产转移

(1)转移方式分类

人民币元

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
银行承兑汇票背书转让	应收款项融资	40,271,663.10	已终止确认	控制权已转移
银行承兑汇票贴现转让	应收款项融资	37,431,511.90	已终止确认	控制权已转移
银行承兑汇票背书转让	应收票据	42,129,832.46	未终止确认	控制权未转移
银行承兑汇票贴现转让	应收票据	1,493,138.07	未终止确认	控制权未转移
合计		121,326,145.53		

(2)因转移而终止确认的金融资产

人民币元

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(损失)
应收款项融资	银行承兑汇票背书转让	40,271,663.10	-
应收款项融资	银行承兑汇票贴现转让	37,431,511.90	(188,283.49)
合计		77,703,175.00	(188,283.49)

(九) 与金融工具相关的风险 - 续

2、金融资产转移- 续

(3)继续涉入的转移金融资产

人民币元

项目	金融资产转移的方式	继续涉入形成的资产 金额	继续涉入形成的负债 金额
应收票据	银行承兑汇票背书转让	42,129,832.46	42,129,832.46
应收票据	银行承兑汇票贴现转让	1,493,138.07	1,493,138.07
合计		43,622,970.53	43,622,970.53

(十) 公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

人民币元

项目	本年年末公允价值			
	第一层次 公允价值计量	第二层次 公允价值计量	第三层次 公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
(一)应收款项融资	-	18,378,261.85	-	18,378,261.85
持续以公允价值计量的资产总额	-	18,378,261.85	-	18,378,261.85

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

未以公允价值计量的金融资产和负债主要包括：货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、其他流动资产(债权投资)、债权投资、短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、其他流动负债(关联方借款)、长期借款、应付债券、其他非流动负债等。

本公司管理层认为，财务报表中按摊余成本计量的金融资产及金融负债的账面价值接近该等资产及负债的公允价值。

(十一) 关联方及关联方交易

1、 本公司的母公司情况

人民币元

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

本公司的最终控制方是南山集团。

2、 本公司的子公司情况

本公司的子公司情况参见附注(七)1。

3、 本公司的合营和联营企业情况

除已在附注(五)9披露的合营或联营企业，本年或上年与本集团发生交易，本年或以前年度与本集团发生交易形成余额的合营或联营企业之子公司情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司关系
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
南京宝昆国际物流有限公司	联营企业之子公司
天津市宝津国际物流有限公司	联营企业之子公司
宝禾物流(嘉兴)有限公司	联营企业之子公司
福建光洋投资发展有限公司	联营企业之子公司

4、 其他关联方情况

本年或上年与本集团发生交易，本年或以前年度与本集团发生交易形成余额的其他关联方情况如下：

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
安徽赤湾东方智慧物联科技有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
蚌埠赤湾东方物流有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市赤湾商业发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市前海宝湾供应链管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
合肥宝湾国际商业运营管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
赤晓企业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
宝新控股有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业

(十一) 关联方及关联方交易 - 续

4、其他关联方情况 - 续

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
江西新赤湾智慧物联科技有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市海越锦实业发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市赤湾海科产业运营有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳赤晓工程建设有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
安徽赤湾东方物流有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
安徽新赤湾智慧物联科技有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商致远资本投资有限公司	对本集团施加重大影响的投资方之子公司
深圳担保集团有限公司	对本集团施加重大影响的投资方之子公司

5、关联方交易情况

(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

人民币元

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
南山集团	接受劳务	9,136,044.94	17,079,512.79
蚌埠赤湾东方物流有限公司	接受劳务	7,398,054.04	1,258,862.39
安徽赤湾东方物流有限公司	接受劳务	2,122,390.20	-
南京宝昆国际物流有限公司	接受劳务	2,038,379.87	-
安徽赤湾东方智慧物联科技有限公司	接受劳务	-	4,630,506.39
深圳赤晓工程建设有限公司	接受劳务	-	3,106,538.76
其他	接受劳务	8,762,216.30	4,694,766.22
合计		29,457,085.35	30,770,186.55

出售商品/提供劳务情况表

人民币元

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
合肥宝湾国际商业运营管理有限公司	提供劳务	9,217,351.28	4,944,567.19
深圳市赤湾商业发展有限公司	提供劳务	8,063,712.85	7,777,415.93
江西新赤湾智慧物联科技有限公司	提供劳务	5,748,588.47	5,138,391.70
南山集团	提供劳务	5,115,327.18	6,193,748.59
南京宝昆国际物流有限公司	提供劳务	3,914,658.77	-
武汉合跃建设发展有限公司	提供劳务	2,883,846.87	5,937,773.48
天津市宝津国际物流有限公司	提供劳务	1,621,777.82	-
宝禾物流(嘉兴)有限公司	提供劳务	1,424,492.39	-
上海招南实业发展有限公司	提供劳务	1,728,112.29	727,518.77
其他	提供劳务	17,518,381.61	10,773,893.84
合计		57,236,249.53	41,493,309.50

(十一) 关联方及关联方交易 - 续

5、关联方交易情况 - 续

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

人民币元

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	本年确认的托管收益/承包收益
深圳市海越锦实业发展有限公司	本公司	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	可比非受控价格法	16,291,132.08

(3) 关联租赁情况

本公司作为承租方：

人民币元

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)		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额
南山集团	办公楼、场地	45,284,571.48	45,815,250.00	94,529,658.06	86,723,848.81	5,999,194.14	6,173,337.76	1,880,506.02	25,151,903.86
深圳市赤湾商业发展有限公司(注)	办公楼、场地	5,266,099.04	4,970,813.90	6,031,342.16	1,770,055.06	-	-	-	-
宝禾物流(嘉兴)有限公司	仓库	2,944,447.27	-	3,199,392.76	-	-	-	-	-
天津市宝津国际物流有限公司	办公楼	1,173,869.23	-	3,874,605.84	-	532,110.71	95,865.32	-	13,108,802.20
南京宝昆国际物流有限公司	办公楼	5,397,019.37	-	14,518,965.54	1,586,130.88	1,542,942.05	283,546.72	-	38,825,881.19
合计		60,066,006.39	50,786,063.90	122,153,964.36	90,080,034.75	8,074,246.90	6,552,749.80	1,880,506.02	77,086,587.25

注：原出租方深圳市赤湾海科产业运营有限公司于2025年1月被深圳市赤湾商业发展有限公司吸收合并。

(十一) 关联方及关联方交易 - 续

5、关联方交易情况 - 续

(4) 关联担保情况

本集团作为被担保方:

人民币元

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
南山集团	503,465,277.18	2022年2月11日	2027年2月10日	是(注)
南山集团	1,226,648,175.59	2023年4月11日	2038年4月11日	否
南山集团	444,000,000.00	2024年6月26日	2025年6月26日	是
南山集团	346,000,000.00	2024年12月26日	2025年12月26日	是
合计	2,520,113,452.77			

注：借款已于本年度提前归还。

本集团作为担保方:

人民币元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
武汉南山华中投资发展有限公司	750,000,000.00	2021年1月22日	2028年12月20日	否
武汉合跃建设发展有限公司	450,000,000.00	2022年3月24日	2027年9月20日	否
武汉合跃建设发展有限公司	37,500,000.00	2025年12月30日	2028年12月29日	否
无锡三翼置业有限公司	172,380,000.00	2022年5月18日	2027年6月10日	否
苏州悦贵房地产开发有限公司	46,000,000.00	2024年6月24日	2027年5月20日	否
合计	1,455,880,000.00			

(5) 关联方资金拆借

人民币元

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	170,000,000.00	2025年03月18日	2026年03月18日	
中开财务有限公司	4,374,437.69	2025年06月16日	2027年05月15日	
中开财务有限公司	5,077,538.80	2025年06月23日	2027年05月15日	
中开财务有限公司	7,539,160.11	2025年07月28日	2027年05月15日	
中开财务有限公司	1,200,000,000.00	2025年05月28日	2028年05月28日	
中开财务有限公司	100,000,000.00	2025年06月13日	2035年04月29日	
中开财务有限公司	180,000,000.00	2025年12月03日	2035年09月23日	
中开财务有限公司	50,000,000.00	2025年06月18日	2026年06月18日	
中开财务有限公司	4,606,349.91	2025年01月16日	2035年01月16日	
中开财务有限公司	8,300,206.29	2025年01月26日	2035年01月26日	
中开财务有限公司	7,736,632.95	2025年06月04日	2035年06月04日	
中开财务有限公司	7,294,593.73	2025年07月22日	2035年07月22日	
小计	1,744,928,919.48			

(十一) 关联方及关联方交易 - 续

5、关联方交易情况 - 续

(5) 关联方资金拆借 - 续

人民币元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入 - 续				
南山集团	41,000,000.00	2025年08月21日	2026年12月05日	
南山集团	72,000,000.00	2025年08月21日	2028年03月14日	
南山集团	244,000,000.00	2025年08月21日	2027年10月16日	
南山集团	360,000,000.00	2025年08月21日	2035年11月10日	
南山集团	120,000,000.00	2025年08月21日	2026年12月16日	
南山集团	460,000,000.00	2025年08月21日	2026年12月06日	
南山集团	100,000,000.00	2025年08月21日	2027年03月04日	
南山集团	368,000,000.00	2025年08月21日	2026年06月14日	
南山集团	368,000,000.00	2025年08月21日	2026年08月02日	
南山集团	156,000,000.00	2025年08月21日	2026年12月03日	
南山集团	81,000,000.00	2025年08月21日	2027年05月08日	
南山集团	500,000,000.00	2025年08月21日	2029年06月12日	
南山集团	296,000,000.00	2025年08月21日	2028年07月15日	
南山集团	98,000,000.00	2025年08月21日	2026年01月28日	
南山集团	388,000,000.00	2025年08月21日	2026年01月08日	
南山集团	30,000,000.00	2025年08月21日	2026年02月16日	
南山集团	207,000,000.00	2025年08月21日	2026年02月26日	
南山集团	127,000,000.00	2025年08月21日	2026年03月07日	
南山集团	38,000,000.00	2025年08月21日	2026年05月23日	
南山集团	96,000,000.00	2025年08月21日	2026年10月18日	
南山集团	169,000,000.00	2025年08月21日	2026年06月11日	
南山集团	250,000,000.00	2025年04月03日	2026年12月16日	
南山集团	450,000,000.00	2025年06月16日	2027年08月19日	
南山集团	35,000,000.00	2025年08月22日	2026年12月05日	
南山集团	10,000,000.00	2025年03月29日	2027年04月21日	
南山集团	10,000,000.00	2025年05月20日	2027年04月21日	
南山集团	15,000,000.00	2025年06月17日	2027年08月19日	
南山集团	15,000,000.00	2025年07月29日	2026年06月11日	
南山集团	10,000,000.00	2025年08月27日	2026年12月05日	
南山集团	8,500,000.00	2025年02月06日	2027年04月21日	
南山集团	8,500,000.00	2025年04月28日	2027年04月21日	
南山集团	60,000,000.00	2025年04月28日	2028年03月18日	
南山集团	40,000,000.00	2025年06月17日	2028年03月18日	
小计	5,231,000,000.00			
合计	6,975,928,919.48			

上表列示本集团于本年拆入且年末存在拆入资金余额的项目，此外，本集团于本年向中开财务有限公司、南山集团拆入且已于本年偿还的资金金额分别为人民币 0.8 亿元和人民币 31.24 亿元。

(十一) 关联方及关联方交易 - 续

5、关联方交易情况 - 续

(6) 关键管理人员报酬

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
关键管理人员薪酬	4,781,931.99	6,474,024.96

(7) 关联方利息收入

人民币元

关联方	本年发生额	上年发生额
中开财务有限公司	48,430,195.62	59,393,965.01
北京城建南山置业有限公司(注 1)	4,307,465.43	5,340,153.74
上海招南实业发展有限公司(注 2)	1,509,429.75	9,238,859.69
苏州相茂置业有限公司	344,047.65	5,696,678.14
武汉南山华中投资发展有限公司(注 2)	-	522,048.41
其他(注 2)	1,935,590.62	6,875,403.34
合计	56,526,729.07	87,067,108.33

注 1：已抵销内部未实现交易损益。

注 2：转回以前年度抵销的未实现交易损益。

(8) 关联方利息支出

人民币元

关联方	本年发生额	上年发生额
南山集团	212,548,384.72	235,434,344.32
中开财务有限公司	149,432,722.75	155,655,885.89
其他	4,560,578.70	6,979,102.66
合计	366,541,686.17	398,069,332.87

(9) 关联方资产转让情况

人民币元

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
招宝深担	处置子公司	458,047,085.35	-

(10) 其他关联方交易

本集团之子公司宝湾物流与关联方招商致远资本投资有限公司、深圳担保集团有限公司共同投资设立合营公司招宝深担，本集团之子公司宝湾物流持有该企业 28.31% 的份额。

(十一) 关联方及关联方交易 - 续

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

人民币元

项目名称	关联方	本年年末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	安徽新赤湾智慧物联科技有限公司(注)	25,432,495.38	385,202.65	-	-
	安徽赤湾东方智慧物联科技有限公司(注)	9,913,047.99	150,210.25	3,008,725.13	45,130.88
	江西新赤湾智慧物联科技有限公司(注)	2,137,623.45	32,072.97	152,160,408.79	2,282,406.13
	南山集团	1,072,618.00	-	1,572,618.00	-
	其他(注)	18,851,743.92	9,205,864.20	23,137,831.32	9,250,506.44
	合计	57,407,528.74	9,773,350.07	179,879,583.24	11,578,043.45
预付款项	其他	300,000.00	-	504,652.47	-
应收股利	福建南山纵横投资发展有限公司	87,651,664.06	-	87,651,664.06	-
其他应收款	武汉合跃建设发展有限公司	2,454,130,902.38	702,934,008.81	2,454,130,902.38	330,318,281.34
	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
	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	90,084,000.00	90,084,000.00	90,084,000.00	90,084,000.00
	宁波万莫置业有限公司	81,711,510.00	81,711.51	99,990,589.16	99,990.59
	无锡三奚置业有限公司	61,129,045.73	8,865,896.53	61,129,045.73	6,112.90
	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
	南山集团	15,855,787.50	-	386,821,060.59	-
	其他	39,064,348.72	35,926.53	36,012,489.01	40,579.63
合计	3,128,555,594.33	802,388,123.38	3,514,748,086.87	420,935,544.46	
其他流动资产	苏州悦贵房地产开发有限公司	254,291,411.77	160,398,586.06	254,291,411.77	28,611,887.00
	苏州相茂置业有限公司	119,809,138.42	-	145,009,138.42	-
	合计	374,100,550.19	160,398,586.06	399,300,550.19	28,611,887.00
债权投资	北京城建南山置业有限公司	69,162,417.67	-	248,600,812.23	-
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	98,928.30	98,928,302.33	-

注： 主要系本集团为江西新赤湾智慧物联科技有限公司等关联方的第三方物流承运人提供保理服务。

(2) 应付项目

人民币元

项目名称	关联方	本年年末账面余额	上年年末账面余额
应付账款	蚌埠赤湾东方物流有限公司	4,050,395.00	380,190.00
	南山集团	545,478.06	1,386,547.72
	其他	133,699.93	525,969.01
	合计	4,729,572.99	2,292,706.73
应付股利	赤晓企业有限公司	-	16,830,735.30
其他应付款	深圳市赤湾房地产开发有限公司	1,136,558,012.69	1,205,279,161.77
	上海招南实业发展有限公司	622,300,000.00	808,500,000.00
	苏州美赛房地产有限公司	70,010,120.00	66,010,120.00
	苏州卓飞商务咨询有限公司	9,514,866.80	9,514,866.80
	南山集团	1,084,913.47	4,761,613.00
	其他	37,939,427.90	45,445,975.47
	合计	1,877,407,340.86	2,139,511,737.04

(十一) 关联方及关联方交易 - 续

6、关联方应收应付款项 - 续

(2) 应付项目 - 续

人民币元

项目名称	关联方	本年年末账面余额	上年年末账面余额
其他流动负债	南山集团	2,487,177,212.15	6,227,580,548.62
	其他	-	14,405,665.29
	合计	2,487,177,212.15	6,241,986,213.91
一年内到期的非流动负债	南山集团	1,889,407,441.56	759,153,325.62
	深圳市前海宝湾供应链管理有限公司	-	70,239,166.66
	其他	8,761,110.77	-
	合计	1,898,168,552.33	829,392,492.28
租赁负债	南山集团	104,598,201.94	128,665,787.77
	南京宝昆国际物流有限公司	24,644,756.89	31,538,691.94
	天津市宝津国际物流有限公司	9,259,473.56	11,126,649.81
	合计	138,502,432.39	171,331,129.52
其他非流动负债	南山集团	2,732,950,000.00	719,000,000.00
	宝新控股有限公司	97,015,500.00	97,015,500.00
	深圳市前海宝湾供应链管理有限公司	85,290,416.67	15,036,249.99
	合计	2,915,255,916.67	831,051,749.99

(3) 关联方承诺

于 2025 年 12 月 31 日，除了本集团作为承租人与关联方签订的经营租赁合同外，并无其他重大已签约未在资产负债表上列示的与关联方有关的承诺事项。

(4) 资金集中管理

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

人民币元

项目名称	本年年末余额	上年年末余额
货币资金	4,348,569,184.05	4,544,214,917.36
短期借款	220,181,500.00	130,115,805.54
长期借款	3,014,591,136.60	4,187,607,940.38
一年内到期的非流动负债	2,690,364,298.38	1,285,260,567.58

本年度，上述存款年利率为 0.55%至 3.10%，借款年利率为 2.15%至 3.40%。

(十二) 承诺及或有事项

1、重要承诺事项

(1)资本承诺

人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
已签约但尚未于财务报表中确认的		
-股权购置款	-	15,850,000.00
-已签订的正在或准备履行的建安合同	1,003,341,117.17	4,010,607,121.24
-已签订的正在或准备履行的土地合同	125,854,535.00	125,854,535.00
合计	1,129,195,652.17	4,152,311,656.24

2、或有事项

本集团之地产子公司按房地产经营惯例为商品房及工业厂房承购人提供抵押贷款阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截至2025年12月31日，本集团承担阶段性担保额为人民币22.50亿元。管理层相信任何因此引致的负债不会对本集团的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

于2025年12月31日，本集团为联营企业和合营企业提供的担保参见附注(十一)5(4)关联担保情况。

除上述或有事项外，截至2025年12月31日，本集团无其他重要或有事项。

(十三) 资产负债表日后事项

截至本财务报表批准报出日，本集团无需作披露的重要的资产负债表日后事项。

(十四) 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

根据本集团的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本集团的经营业务划分为五个经营分部，本集团的管理层定期评价这些分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价业绩。在经营分部的基础上，本集团确定了如下五个报告分部，即房地产业务、仓储物流业务、产业园区业务、制造业业务和其他业务。

(十四) 其他重要事项 - 续

1、分部信息

(1)报告分部的确定依据与会计政策

本集团的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

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

分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些计量基础与编制财务报表时的会计与计量基础保持一致。

(2)报告分部的财务信息

人民币元

项目	房地产业务	仓储物流业务	产业园区业务	制造业业务	其他业务	分部间抵销	合计
对外交易收入	8,454,430,712.97	1,853,144,297.29	449,303,861.38	2,178,619,053.16	127,912,041.82	-	13,063,409,966.62
分部间交易收入	15,641,850.95	8,525,555.04	12,206,655.10	75,522.96	84,386,296.01	(120,835,880.06)	-
分部营业收入合计	8,470,072,563.92	1,861,669,852.33	461,510,516.48	2,178,694,576.12	212,298,337.83	(120,835,880.06)	13,063,409,966.62
营业成本	6,932,309,979.20	1,070,062,928.91	379,684,382.38	1,918,414,340.14	109,157,722.19	(71,097,007.74)	10,338,532,345.08
利息收入	46,379,291.37	4,127,118.18	932,695.60	27,301,274.38	161,111,580.41	(167,755,582.76)	72,096,377.18
利息费用	225,144,616.28	375,913,589.95	97,480,316.77	3,481,841.55	370,987,579.30	(177,606,510.42)	895,401,433.43
营业利润(亏损)	(1,307,226,336.85)	153,680,856.54	75,773,011.04	44,878,364.48	(113,502,150.52)	(274,925,785.59)	(1,421,322,040.90)
资产减值损失	(979,205,954.59)	(104,082,394.79)	(11,889,512.76)	(836,725.19)	-	-	(1,096,014,587.33)
信用减值损失	(589,315,273.26)	(30,974,460.73)	(635,162.03)	4,952,314.19	3,363,869.00	(569,970.76)	(613,178,683.59)
折旧费和摊销费	133,538,389.87	739,125,092.70	47,344,253.42	128,276,936.78	80,274,619.29	(51,209,127.85)	1,077,350,164.21
利润(亏损)总额	(1,308,742,016.88)	152,802,004.91	77,049,456.62	45,558,902.88	(115,443,897.56)	(275,149,751.83)	(1,423,925,301.86)
所得税费用	334,248,162.54	130,257,519.00	(2,513,235.44)	(65,240.35)	8,758,467.12	106,282.96	470,791,955.83
资产总额	29,272,191,944.01	23,593,466,739.08	4,712,612,209.13	4,220,874,593.40	20,575,316,985.77	(22,484,705,631.82)	59,889,756,839.57
负债总额	19,801,953,131.37	15,264,977,855.12	4,394,865,435.58	2,158,713,813.76	14,760,732,739.01	(10,467,614,087.03)	45,913,628,887.81
其他披露：	-	-	-	-	-	-	-
对联营企业和合营企业的投资收益	(569,203,426.12)	(20,963,755.77)	234,442,718.82	-	83,350,356.12	(185,701,666.20)	(458,075,773.15)
对联营企业和合营企业的长期股权投资	2,127,294,316.71	676,709,649.21	426,574,350.07	-	1,051,026,337.34	(403,590,936.91)	3,878,013,716.42

(十五) 母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1)按账龄披露

人民币元

账龄	本年年末余额	上年年末余额
1年以内	18,598,893.14	4,591,666.42
1至2年	239,299.93	1,195,806.67
2至3年	1,184,140.01	-
3年以上	38,186,501.05	38,875,771.38
合计	58,208,834.13	44,663,244.47

(十五) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

1、应收账款 - 续

(2)按坏账计提方法分类披露

人民币元

种类	本年年末余额					上年年末余额				
	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	58,208,834.13	100.00	38,126,499.83	65.50	20,082,334.30	44,663,244.47	100.00	37,688,272.82	84.38	6,974,971.65
其中:										
集团内关联方组合	20,019,333.08	34.39	-	-	20,019,333.08	5,286,726.34	11.84	-	-	5,286,726.34
第三方组合	38,189,501.05	65.61	38,126,499.83	99.84	63,001.22	39,376,518.13	88.16	37,688,272.82	95.71	1,688,245.31
合计	58,208,834.13	100.00	38,126,499.83		20,082,334.30	44,663,244.47	100.00	37,688,272.82		6,974,971.65

(十五) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

1、应收账款 - 续

(2)按坏账计提方法分类披露 - 续

按组合计提坏账准备

人民币元

组合名称	本年年末余额			
	预期平均损失率 (%)	账面余额	坏账准备	账面价值
第三方组合	99.84	38,189,501.05	38,126,499.83	63,001.22
集团内关联方组合	-	20,019,333.08	-	20,019,333.08
合计		58,208,834.13	38,126,499.83	20,082,334.30

按相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量预期信用损失

人民币元

坏账准备	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)	合计
本年年初余额	-	37,688,272.82	37,688,272.82
本年计提	-	438,227.01	438,227.01
本年年末余额	-	38,126,499.83	38,126,499.83

(3)坏账准备情况

人民币元

类别	本年年初余额	本年变动金额				本年年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
第三方组合	37,688,272.82	438,227.01	-	-	-	38,126,499.83

本年无坏账准备收回或转回金额重要的情况。

(4)本年无实际核销的应收账款

(5)按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

按应收账款归集的本年年末余额前五名款项总额为人民币 21,487,189.98 元，占应收账款本年年末余额合计数的比例为 36.91%，相应计提的坏账准备年末余额合计数为人民币 5,645,246.68 元。

(十五) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

2、其他应收款

2.1 其他应收款汇总

人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
应收股利	413,930,703.87	426,198,935.75
其他应收款	7,348,052,930.61	7,790,379,908.21
合计	7,761,983,634.48	8,216,578,843.96

2.2 应收股利

(1) 应收股利

人民币元

被投资单位	本年年末余额	上年年末余额
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	13,930,703.87	26,198,935.75
合计	413,930,703.87	426,198,935.75

(2) 重要的账龄超过1年的应收股利

人民币元

被投资单位	本年年末余额	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	3年以上	其他投资机会占用资金	集团内正常运营子公司

2.3 其他应收款

(1) 按账龄披露

人民币元

账龄	本年年末余额	上年年末余额
1年以内	3,490,152,926.98	4,247,203,350.10
1至2年	2,033,886,117.23	1,133,774,178.32
2至3年	352,804,468.31	718,908,793.85
3年以上	1,471,210,565.84	1,690,495,317.55
合计	7,348,054,078.36	7,790,381,639.82

(2) 按款项性质披露

人民币元

款项性质	本年年末账面余额	上年年末账面余额
关联方往来款	7,342,602,800.00	7,759,505,803.26
保证金及押金	4,037,387.93	4,044,095.95
往来款	1,413,890.43	26,828,240.61
备用金	-	3,500.00
合计	7,348,054,078.36	7,790,381,639.82

(十五) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

2、其他应收款 - 续

2.3 其他应收款 - 续

(3)按坏账计提方法分类披露

人民币元

种类	本年年末余额					上年年末余额				
	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	7,348,054,078.36	100.00	1,147.75	0.00	7,348,052,930.61	7,790,381,639.82	100.00	1,731.61	0.00	7,790,379,908.21
其中:										
集团内关联方组合	7,342,602,800.00	99.93	-	-	7,342,602,800.00	7,759,505,803.26	99.60	-	-	7,759,505,803.26
第三方组合	5,451,278.36	0.07	1,147.75	0.02	5,450,130.61	30,875,836.56	0.40	1,731.61	0.01	30,874,104.95
合计	7,348,054,078.36	100.00	1,147.75	0.00	7,348,052,930.61	7,790,381,639.82	100.00	1,731.61	0.00	7,790,379,908.21

(十五) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

2、其他应收款 - 续

2.3 其他应收款 - 续

(3)按坏账计提方法分类披露 - 续

按组合计提坏账准备

人民币元

信用风险类别	本年年末余额			
	预期平均损失率 (%)	账面余额	坏账准备	账面价值
第三方组合	0.02	5,451,278.36	1,147.75	5,450,130.61

(4)坏账准备计提情况

人民币元

项目	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)	
本年年初余额	1,731.61	-	-	1,731.61
本年转回	(583.86)	-	-	(583.86)
本年年末余额	1,147.75	-	-	1,147.75

(5)坏账准备情况

人民币元

类别	本年年初余额	本年变动金额				本年年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
第三方组合	1,731.61	-	(583.86)	-	-	1,147.75

本年无坏账准备收回或转回金额重要的情况。

(十五) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

2、其他应收款 - 续

(6)按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

人民币元

单位名称	本年年末余额	占其他应收款本年年末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备 年末余额
上海南闰实业发展有限公司	1,763,798,617.49	24.00	关联方往来款	0至2年	-
宝湾产城发展(深圳)有限公司	1,321,721,244.46	17.99	关联方往来款	0至4年	-
深圳市南山房地产开发有限公司	1,093,753,771.55	14.88	关联方往来款	1年以内	-
成都弘润辉置业有限公司	573,416,527.22	7.80	关联方往来款	1至4年	-
深圳雅致集成房屋有限公司	461,200,180.16	6.28	关联方往来款	3年以上	-
合计	5,213,890,340.88	70.95			-

3、长期股权投资

人民币元

项目	本年年末余额			上年年末余额		
	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	11,673,668,335.74	152,509,382.97	11,521,158,952.77	11,673,668,335.74	152,509,382.97	11,521,158,952.77
对联营企业投资	521,746,411.73	-	521,746,411.73	510,069,540.61	-	510,069,540.61
合计	12,195,414,747.47	152,509,382.97	12,042,905,364.50	12,183,737,876.35	152,509,382.97	12,031,228,493.38

(1)对子公司投资

人民币元

被投资单位	本年初余额	本年增加	本年减少	本年计提 减值准备	其他变动	本年年末余额	减值准备 本年年末余额
深圳市南山房地产开发有限公司	4,691,097,913.69	-	-	-	-	4,691,097,913.69	-
宝湾物流	2,532,451,987.58	-	-	-	-	2,532,451,987.58	-
深圳市海城锦实业发展有限公司	1,856,095,277.71	-	-	-	-	1,856,095,277.71	-
联合制造	1,503,646,284.93	-	-	-	-	1,503,646,284.93	-
上海新南山房地产开发有限公司	322,420,853.00	-	-	-	-	322,420,853.00	152,509,382.97
成都市南控智汇科技产业发展有限公司	270,172,862.73	-	-	-	-	270,172,862.73	-
宝湾产城发展(深圳)有限公司	200,000,000.00	-	-	-	-	200,000,000.00	-
宝湾资本管理有限公司	64,000,000.00	-	-	-	-	64,000,000.00	-
深圳宝湾国际物流有限公司	41,273,772.13	-	-	-	-	41,273,772.13	-
深圳赤湾石油基地后勤服务有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	30,000,000.00	-
深圳市南控智汇产业服务有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	10,000,000.00	-
雅致國際(香港)有限公司	1.00	-	-	-	-	1.00	-
合计	11,521,158,952.77	-	-	-	-	11,521,158,952.77	152,509,382.97

(十五) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

3、长期股权投资 - 续

(2) 对联营、合营企业投资

人民币元

被投资单位名称	本年年初余额	本年增减变动								本年年末余额	减值准备 年末余额
		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、联营企业											
中开财务有限公司	510,069,540.61	-	-	26,156,871.12	-	-	(14,480,000.00)	-	-	521,746,411.73	-
合计	510,069,540.61	-	-	26,156,871.12	-	-	(14,480,000.00)	-	-	521,746,411.73	-

(十五)、母公司财务报表主要项目注释 - 续

4、营业收入和营业成本

(1)营业收入、营业成本

人民币元

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	40,328,886.83	19,829,106.60	39,081,971.13	19,304,630.37
其他业务	37,348,866.62	2,985,292.56	40,475,754.35	8,395,103.69
合计	77,677,753.45	22,814,399.16	79,557,725.48	27,699,734.06

(2)营业收入、营业成本的分解信息

人民币元

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
租赁收入	40,328,886.83	19,829,106.60	39,081,971.13	19,304,630.37
与客户之间的合同产生的收入	37,348,866.62	2,985,292.56	40,475,754.35	8,395,103.69
合计	77,677,753.45	22,814,399.16	79,557,725.48	27,699,734.06

5、投资收益

(1)投资收益明细情况

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	11,137,232.09	51,402,527.12
权益法核算的长期股权投资收益	26,156,871.12	26,820,356.87
合计	37,294,103.21	78,222,883.99

深圳市新南山控股(集团)股份有限公司

补充资料

2025年12月31日止年度

1、 当期非经常性损益明细表

人民币元

项目	金额
非流动资产处置损益,包括已计提资产减值准备的冲销部分	1,366,111.05
计入当期损益的政府补助,但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	8,204,317.04
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	2,054,158.78
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-
委托他人投资或管理资产的损益	-
对外委托贷款取得的损益	-
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而产生的各项财产损失	-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,215,249.24
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-
非货币性资产交换损益	-
债务重组损益	-
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用,如安置职工的支出等	(18,208,115.00)
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响	-
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用	-
对于现金结算的股份支付,在可行权日之后,应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益	-
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-
交易价格显失公允的交易产生的收益	-
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	(2,500,000.00)
受托经营取得的托管费收入	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(1,427,718.93)
其他符合非经常性损益定义的损益项目	618,497.54
减:所得税影响额	2,603,244.66
少数股东权益影响额	2,883,982.23
合计	(14,164,727.17)

本公司将《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》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大,以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目,说明如下:

人民币元

项目	涉及金额	说明
债权投资在持有期间取得的利息收入	8,393,935.21	基于房地产行业特点和业务模式
处置仓储物流业务产生的投资收益	214,107,500.14	基于本集团的业务模式及战略规划

2、 净资产收益率及每股收益

本净资产收益率和每股收益计算表是本公司按照中国证券监督管理委员会颁布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第09号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010年修订)的有关规定而编制的。

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	稀释每股收益
归属于母公司普通股股东的净利润(净亏损)	(25.05)	(0.73)	(0.73)
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润(净亏损)	(24.87)	(0.72)	(0.72)
