

# 深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

2021 年年度报告



2022 年 04 月

## 第一节 重要提示、目录和释义

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

公司负责人王世云、主管会计工作负责人沈启盟及会计机构负责人（会计主管人员）胡永涛声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

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

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	1
第二节 公司简介和主要财务指标.....	5
第三节 管理层讨论与分析.....	10
第四节 公司治理.....	38
第五节 环境和社会责任.....	58
第六节 重要事项.....	60
第七节 股份变动及股东情况.....	82
第八节 优先股相关情况.....	88
第九节 债券相关情况.....	89
第十节 财务报告.....	94

## 备查文件目录

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

## 释义

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

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

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

### 二、联系人和联系方式

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

### 三、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的证券交易所网站	<a href="http://www.szse.cn/">http://www.szse.cn/</a>
公司披露年度报告的媒体名称及网址	《证券时报》及巨潮资讯网（ <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ）

公司年度报告备置地点	公司证券事务部
------------	---------

#### 四、注册变更情况

组织机构代码	91440300728551331M
公司上市以来主营业务的变化情况(如有)	2015 年, 公司发行股份购买资产重大资产重组事项完成后, 房地产开发业务成为公司新增主营业务之一, 增强了公司的核心竞争力及盈利能力; 2018 年, 公司发行 A 股股份换股吸收合并深基地重大资产重组事项实施完毕, 仓储物流业务新增成为公司主营业务之一, 进一步增强了公司的核心竞争力及盈利能力。
历次控股股东的变更情况(如有)	2015 年 6 月, 公司发行股份购买资产重大资产重组事项完成后, 公司控股股东由"赤晓企业有限公司"变更为"中国南山开发(集团)股份有限公司"(注: 赤晓企业有限公司为中国南山开发(集团)股份有限公司全资子公司)。

#### 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

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

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用  不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用  不适用

#### 六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

追溯调整或重述原因

同一控制下企业合并

	2021 年	2020 年		本年比上年 增减	2019 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业收入(元)	11,180,201,472.16	11,232,385,825.42	11,232,385,825.42	-0.46%	7,242,301,418.73	7,242,301,418.73
归属于上市公司股东的 净利润(元)	975,967,158.05	1,300,694,643.97	1,293,307,716.75	-24.54%	403,475,743.20	402,770,273.84
归属于上市公司股东的 扣除非经常性损益的净 利润(元)	532,969,544.85	1,186,187,217.73	1,178,800,290.51	-54.79%	354,351,168.73	353,654,320.65

	2021 年	2020 年		本年比上年 增减	2019 年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
经营活动产生的现金流量净额（元）	3,012,097,750.97	-1,396,325,081.81	-1,907,208,868.22	257.93%	-2,332,764,716.88	-2,639,286,766.87
基本每股收益（元/股）	0.36	0.48	0.48	-25.00%	0.15	0.15
稀释每股收益（元/股）	0.36	0.48	0.48	-25.00%	0.15	0.15
加权平均净资产收益率	9.52%	14.16%	13.65%	减少 4.13 个百分点	4.83%	4.82%
	2021 年末	2020 年末		本年末比上年 年末增减	2019 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产（元）	71,246,208,902.79	52,297,952,003.05	53,188,865,647.70	33.95%	43,279,211,099.28	43,710,702,496.57
归属于上市公司股东的净资产（元）	9,563,433,068.02	9,485,985,396.69	9,783,552,348.02	-2.25%	8,637,525,725.78	8,840,438,804.33

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

是  否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

是  否

## 七、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用  不适用

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

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

适用  不适用

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

## 八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	847,530,285.68	3,252,590,714.72	1,104,353,874.73	5,975,726,597.03
归属于上市公司股东的净利润	-78,023,471.05	480,871,815.13	-26,751,009.88	599,869,823.85



	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-129,645,373.43	362,391,746.66	-78,800,531.42	379,023,703.04
经营活动产生的现金流量净额	-494,872,117.69	5,444,845,397.54	-2,004,042,306.97	66,166,778.09

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

是  否

## 九、非经常性损益项目及金额

适用  不适用

单位：元

项目	2021 年金额	2020 年金额	2019 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	273,063,585.46	60,836,194.70	15,999,821.84	主要系母公司资源退出收益。
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	361,498.43	4,714,540.11	5,495.54	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	25,981,947.36	27,130,804.77	18,694,965.12	主要系仓储物流业务专项基金。
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-23,053,250.37	-1,180,505.99	-5,157,011.78	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	2,807,455.95	-1,389,936.36	-1,067,061.82	主要系金融资产的公允价值变动及处置收益。
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		918,234.98	854,879.99	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	73,077,068.41	54,391,266.81	35,042,072.00	主要系房地产业务收到逾期补偿款。
其他符合非经常性损益定义的损益项目	131,722,569.87	566,784.91		主要系胜宝旺并表产生的投资收益。
减：所得税影响额	35,159,102.93	27,393,334.42	12,952,649.91	
少数股东权益影响额（税后）	5,804,158.98	4,086,623.27	2,304,557.79	
合计	442,997,613.20	114,507,426.24	49,115,953.19	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用  不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

适用  不适用

项目	涉及金额（元）	原因
其他收益	492,247.22	正常经营业务产生

## 第三节 管理层讨论与分析

### 一、报告期内公司所处的行业情况

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

#### 1、仓储物流业务

2021年，我国物流行业整体呈现稳中向好的发展态势，实体经济持续恢复拉动物流需求快速增长。根据国家统计局等相关部门发布的数据显示，全国社会物流总额为335.2万亿元，按可比价格计算，同比增长9.2%，两年年均增长6.2%，物流业景气指数平均为53.4%，较上年提高1.7个百分点。2021年全国社会消费品零售总额440,823亿元，同比增长12.5%，全国网上零售额130,884亿元，同比增长14.1%，快递业务收入和业务量分别完成1.04万亿元和1,085亿件，同比分别增长18%和30%。

高标仓市场需求保持稳定增长，电商的持续渗透和新业务模式的涌现、制造业升级进程中供应链物流需求的增长以及RCEP落地对区域化贸易和物流的促进是“十四五”期间国内高标仓需求增长的三大引擎。据世邦魏理仕发布的《2022年中国房地产市场展望》显示，2021年全国19个城市高标仓净吸纳达到660万平方米，同比上升60%，相比2017年历史最高纪录提升40%。根据商务部等22部门制定的《“十四五”国内贸易发展规划》，到2025年全国社会消费品零售总额达到50万亿元左右，其中电子商务交易额达46万亿元左右，网上零售额达17万亿元左右，对高标仓的需求将持续保持高速增长。

在市场供应方面，2021年全国高标仓总体供应量较上年增长18%，新增供应主要集中在我国东部地区，其中南京、嘉兴和苏州等城市新增供应量排名靠前。从整体上看，近几年各地政府对于物流仓储用地的出让比例和绝对数量仍呈下降趋势，因此除了通过传统的招拍挂获取新的项目，二手项目收并购成为业内企业规模扩张的重要方式。据公开资料显示，2021年包括深国际、黑石、易商、凯德和领展等在内的境内外开发商和投资者在国内都有收并购项目落地。

此外，国内仓储物流资产的公募REITs发行工作在年内有实质性落地。2021年6月21日，首批上市的9支公募REITs中，中金普洛斯仓储物流REIT和红土创新盐田港物流REIT两支产品以仓储物流基础设施为底层资产；由于仓储物流市场需求稳定增长叠加优质新增项目稀缺，两支产品上市以来深受投资者的认可。2021年12月31日，发改委发布《关于加快推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）有关工作的通知》进一步加快推进基础设施REITs试点有关工作，加强基础设施资产优化整合，推动更多符合条件的项目发行基础设施REITs。2022年1月29日，财政部、税务总局联合发布《关于基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点税收政策的公告》针对公募REITs资产重组及发行阶段的税收环节予以优化，降低发行成本。仓储物流资产公募REITs的成功发行和相关政策的不断明确及完善，将有利于推动盘活存量资产、形成投资良性循环，投资者及开发商对行业的兴趣也将进一步提升。

#### 2、房地产开发业务

报告期内，在中央坚持“房住不炒”定位，坚持稳地价、稳房价、稳预期的“三稳”总基调下，国家陆续出台了多项房地产调控政策，如重点房企“三线四档”、房贷管理“两道红线”、重点城市拍地“两集中”和因城施策等，促进房地产业良性循环和健康发展。

2021年，全国商品房销售规模继续保持增长，但增速有所放缓。据国家统计局数据显示，全国商品房销售面积179,433万平方米，同比增长1.9%，增速较上年下降0.7个百分点；销售金额181,930亿元，累计同比增长4.8%，但增速较上年下降3.9个百分点。受涉房信贷收紧影响，年内市场销售表现出“前高后低”的特点，下半年市场购房情绪明显转冷。分区域来看，东部地区和强一二线城市仍为全国商品房销售规模的主要支撑，中西部、东北地区的弱三四线城市表现疲软。

在土地成交方面，主要城市土地供求缩量，楼面地价有所上涨，但溢价率降低。根据中指研究院统计，2021年全国300城推出住宅用地规划建筑面积12.3亿平米，同比下降9.6%；成交规划建筑面积8.8亿平米，同比下降25.2%；宅地成交楼面均价为5,522元/平米，同比上涨23.9%，平均溢价率11.1%，较2020年同期下降4.21%。

在房地产开发投资方面，“三条红线”下房地产企业投资和扩张动能承压，房地产开发投资增速下滑，新开工增长乏力。2021年，全国房地产开发投资147,602亿元，同比仅增长4.4%，增速较上年下降2.6%；房屋新开工面积198,895万平方米，同比下降11.4%。此外，随着调控的持续深入，房地产行业金融属性将持续削弱，消费属性不断增强，高增长、快周转的模式难以持续，行业格局将出现新的变化，高质量发展将取代高速度发展模式，现金流结构稳健、具备强运营能力保障回款增长

与利润稳定的企业将在行业新竞争格局中保持并凸显优势。

### 3、产城综合开发业务

在加快构建“双循环”新发展格局、大力支持实体经济发展的政策基调下，产业结构升级与区域产业空间重构进一步激发产城综合开发业务活力；同时，各地政府对行业的重视度、管理的规范化和精细化程度也在不断加强。2021年，北京、上海和广州等城市，在各自的“十四五”产业规划中都提出要加强推进“主题产业园区”建设，引导产业园区从综合性园区转向主题、特色园区发展，产业用地回归“制造业载体”和“关键性生产资料”属性。

在政策方面，政府对工业用地的使用要求和标准进一步明确，管理的规范化和精细化程度不断加强。2021年3月16日，自然资源部修订了《工业项目建设用地控制指标》，其目的是进一步规范工业项目建设用地管理，促进土地资源节约集约和高效利用。广东、江苏、四川、青岛等多地公布了“标准地”相关政策，通过事前约定投资强度、亩均税收等指标，可以充分激发市场主体活力，实现土地要素市场化配置目标，提高土地集约利用水平。随着城市不断聚集发展，在集约有限的城市空间内，土地资源变得越来越紧张，“工业上楼”作为创新模式受到越来越多的关注。2021年7月27日，国家发展改革委发布了《国家发展改革委关于推广借鉴深圳经济特区创新举措和经验做法的通知》，总结梳理了深圳经济特区已复制推广的创新举措和经验做法，提出要推广“工业上楼”模式。

此外，年内共有4只产业园区公募REITs成功发行，募集资金超过90亿元，显示了资本市场对产业园区作为实体经济载体和新基建重要发力点的认可。产业园区资产退出通道的打通，有利于行业建立“募投建管退”的业务闭环，也吸引了包括星峰、华平、摩根、丰树和凯德等资本纷纷进入，行业竞争越发激烈。

## 二、报告期内公司从事的主要业务

### （一）主要业务及模式

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

#### 1、仓储物流

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

报告期内，宝湾物流继续在规模、品牌、核心竞争力等方面保持行业领先地位，成功引入权益资金，并积极探索供应链服务、冷链和屋顶光伏等延伸业务，为公司长远发展积蓄力量。截至2021年12月31日，宝湾物流继续围绕核心区域布局优质项目，在全国范围内拥有并管理75个智慧物流园区，运营、管理和规划在建（含待建项目）仓储面积达900万平方米，物流网络不断完善，规模效应日益提升。

#### 2、房地产开发

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

报告期内，南山地产以招拍挂、收并购和合作开发等多种形式拿地，在长三角、粤港澳大湾区、华中及成渝地区的核心城市获取多个优质项目，目前主要开发区域位于上海、深圳、苏州、南通、无锡、合肥、宁波、武汉、长沙、福州、成都、东莞等重点城市；同时，继续坚持“以现金流为龙头、以运营为核心”的管理思路，深化运营管控一体化及业务流程标准化，持续提升项目开发效率与生产能力。

#### 3、产城综合开发

公司产城综合开发业务结合国家政策导向、行业特点与自身资源禀赋，进一步明晰“聚焦主题产业园区”的发展方向，

积极探索建立“募投建管退”的业务闭环，持续强化园区的产业属性，精准搭建产业配套体系，用精细化的运营服务解决地方政府和入园企业真正的痛点，将园区、产业和城市进行有机结合，推动业务高质量增长，促进区域的繁荣和提升。

报告期内，公司明确产业定位，积极关注长三角、粤港澳大湾区、华中和西南核心城市的项目机会，稳步推进上海、南京、合肥、成都、重庆等重点项目。报告期内，新获取土地 415 亩，落地南京浦口、浦和、重庆等项目，成功签约滁州项目，产城综合开发业务已由点到面初步形成规模，品牌影响力进一步扩大；与各地政府、研究机构、行业协会、产业链龙头企业和金融机构等建立友好合作关系，资源整合导入能力持续提升。

#### 4、其他

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

#### （二）报告期内经营情况

2021年，全球经济持续复苏，但疫情持续反复仍是经济复苏进程中的最大不确定因素，复苏不充分、不均衡的现象依然普遍存在，通胀高企加速各国财政、货币政策转向。面对复杂严峻的经济环境，通过科学统筹疫情防控、推动经济结构化转型和建立内外双循环相互促进的新发展格局，我国国民经济持续稳定恢复，全年GDP同比增长8.1%，保持全球领先地位；但由于疫情持续扰动以及供给冲击等原因，下半年经济增速放缓，供需矛盾凸显，年底中央经济工作会议明确指出我国经济发展面临需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力，强调明年经济工作要“稳字当头、稳中求进”。在此背景下，公司紧紧围绕年初制定的经营计划，持续深耕主营业务，健全激励机制，加强业务间的协同，不断提升管理效率，取得了较好的成绩，具体情况如下：

##### 1、仓储物流业务

2021年，宝湾物流业务实现营业收入147,201万元，同比增长24.7%；经营净现金流108,597万元，同比增长41.9%，主要是原有园区稳定运营以及新园区投入使用且运营情况良好，租金收入稳步提升。

##### （1）主要园区运营情况

报告期内，宝湾物流仓库平均使用率为94.5%。主要园区情况如下：

序号	园区	2021 年仓库使用率 (%)	2020 年仓库使用率 (%)	增减变动 (%)
1	嘉兴嘉善宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
2	嘉兴宝湾	98.00%	91.40%	6.60%
3	嘉兴三期宝湾	98.20%	86.00%	12.20%
4	杭州北宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
5	上海宝山宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
6	上海松江宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
7	无锡惠山宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
8	宁波镇海宝湾	36.50%	-	-
9	绍兴上虞宝湾	100.00%	93.20%	6.80%
10	杭州大江东宝湾	100.00%	-	-
11	宁波镇海宝湾（代管）	100.00%	100.00%	0.00%
12	宁波余姚宝湾	17.50%	-	-
13	无锡空港宝湾	93.40%	-	-
14	苏州吴江宝湾	100.00%	-	-
15	北京空港宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
16	廊坊经开宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
17	青岛胶州宝湾	94.80%	96.60%	-1.80%
18	天津津南宝湾	98.90%	98.50%	0.40%
19	天津塘沽宝湾	99.70%	90.90%	8.80%
20	天津滨港宝湾	59.50%	74.00%	-14.50%

序号	园区	2021 年仓库使用率 (%)	2020 年仓库使用率 (%)	增减变动 (%)
21	广州黄埔宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
22	广州时代宝湾（代管）	100.00%	100.00%	0.00%
23	佛山南海宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
24	佛山三水宝湾	100.00%	93.00%	7.00%
25	佛山三水宝湾（厂房）	100.00%	100.00%	0.00%
26	广州番禺宝湾（代管）	100.00%	100.00%	0.00%
27	长沙望城宝湾	89.40%	93.60%	-4.20%
28	长沙雨花宝湾	88.50%	-	-
29	昆山花桥宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
30	南京空港宝湾	100.00%	99.50%	0.50%
31	南通港闸宝湾	100.00%	93.80%	6.20%
32	南通锡通宝湾	100.00%	89.30%	10.70%
33	镇江新区宝湾	77.10%	70.50%	6.60%
34	无锡江阴宝湾	92.50%	83.20%	9.30%
35	淮安经开宝湾	85.30%	50.60%	34.70%
36	合肥肥东宝湾	97.70%	97.50%	0.20%
37	鄂州葛店宝湾	100.00%	94.80%	5.20%
38	武汉汉南宝湾	76.90%	89.00%	-12.10%
39	武汉青山宝湾	26.70%	-	-
40	郑州经开宝湾	99.70%	37.80%	61.90%
41	合肥新站宝湾	95.90%	14.50%	81.40%
42	西安空港宝湾	100.00%	93.30%	6.70%
43	西安临潼宝湾	100.00%	62.00%	38.00%
44	成都新都宝湾	100.00%	99.90%	0.10%
45	成都龙泉宝湾	100.00%	99.50%	0.50%
46	成都青白江宝湾	72.20%	-	-
47	重庆西彭宝湾	99.50%	99.90%	-0.40%
48	重庆珞璜宝湾	43.20%	7.50%	35.70%
49	贵阳空港宝湾	95.90%	95.70%	0.20%
50	青白江东宝湾	96.70%	67.30%	29.40%
51	昆明空港宝湾	96.80%	55.50%	41.30%

注：1、仓库使用率为年度加权平均使用率；2、上海松江宝湾、广州黄埔宝湾于2020年发行类REITs出表，宝湾物流作为资产管理人继续提供运营管理服务；3、广州时代宝湾、宁波镇海宝湾（代管）和广州番禺为管理输出项目；4、武汉汉南出租率下降主要是当地市场投放量较大，短期商务形势承压；天津滨港出租率下降主要为二期仓储设施新投入运营所致。

## （2）项目拓展情况

宝湾物流根据发展战略规划积极深耕长三角、粤港澳大湾区及重要物流节点城市。通过投资拿地与项目收并购等手段，落实北京文投、江门鹤山二期、西安乾龙3个项目，年内新增获取土地面积共668亩，土地获取方式多元化成为常态。此外，依托自身专业能力，新增东莞管理输出项目，管理输出规模持续扩大，品牌影响力进一步提升。

## （3）融资情况

2021年1月，宝湾物流成功发行中期票据，发行额度5亿元，发行利率4.13%。2021年7月，宝湾物流成功发行永续中票，发行额度7亿元，发行利率5.3%。2021年8月通过重庆联合产权交易所公开挂牌方式增资扩股引入投资者杭州萧山平安基石贰号股权投资有限公司，获取现金增资35亿元。中票及永续中票的成功发行和权益资金的引入进一步凸显了资本市场对宝

湾物流资产质量的高度认可和未来发展的信心。

#### （4）项目工程进展情况

2021 年，宝湾物流通过对工程施工现场进度节点加强管理与考核，按计划交付武汉青山宝湾、宁波镇海宝湾、宁波空港宝湾等 11 个项目，新增竣工面积 102.1 万平方米。

## 2、房地产开发业务

2021 年，面对外部环境变化，南山地产采取以经营提效、防范风险和适应市场变化为主的整体应对策略，同时提升投资质量，强化财务管控，加强回款，确保流动性安全。

#### （1）项目拓展情况

南山地产不断深化投资战略布局，补充资源储备，增强业绩保障能力。报告期内通过招拍挂、联合竞拍、收并购等方式累计获取土地 21 宗，新增土地面积 111.3 万平米，总规划建筑面积 244.7 万平米，权益规划建筑面积 156.8 万平米，权益地价总额约 150.4 亿；其中，合并报表范围内新增土地 11 宗，并表口径总规划建筑面积 125.4 万平米。新增投资的项目主要布局在上海、深圳、苏州、无锡、武汉、成都、东莞等 9 个城市，均位于长三角、长江中游、成渝及粤港澳等地区的核心一线及强二线城市。

#### （2）项目销售情况

南山地产坚持稳健经营策略，持续提升经营质量，积极应对行业变化，在市场整体转冷的形势下攻坚克难，全年累计实现全口径销售金额 218 亿元，权益销售金额 159.5 亿元，其中，合并报表范围内项目累计实现并表口径销售金额 125.3 亿元，同比增长 22.0%。

#### （3）项目运营情况

南山地产存量物业运营能力持续提升。多个项目的运营结果均创历史最好水平，同时，公司在探索的两个轻资产运营输出项目，长沙溪悦荟、苏州山塘渡均已于年内顺利开业。

#### （4）融资情况

根据国家融资管理要求，公司主动降负债，有效管控“三道红线”指标，报告期末三道红线均处于健康状态。南山地产通过加强回款、优化现金流、多元融资（如发行反向保理供应链 ABN）等多种方式，保障公司现金流安全垫，控制融资成本。

报告期内，南山地产主要经营指标完成情况如下：

#### （1）新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积（m <sup>2</sup> ）	计容建筑面积（m <sup>2</sup> ）	土地取得方式	权益比例	土地总价款（万元）	权益对价（万元）
2021WR001	东莞麻涌镇南洲村	住宅；商业	42,974	128,923	招拍挂	100%	118,716	118,716
苏地 2020-WG-79 号 地块	苏州吴中区越溪	住宅	35,356	70,712	招拍挂	100%	120,681	120,681
2021WR004	东莞寮步	住宅；商业	10,556	26,391	招拍挂	100%	50,768	50,768
DJY2020-15 (0701/05)	都江堰大观镇	住宅	65,141	97,711	招拍挂	70%	31,268	21,888
P (2021) 027	武汉蔡甸	住宅；商业	87,463	197,200	招拍挂	100%	55,055	55,055
P (2021) 036	武汉东湖高新	住宅；商业	21,761	45,697	招拍挂	100%	73,050	73,050
DJY2021-05 (0701)	都江堰壹街区	住宅	69,431	173,576	招拍挂	100%	67,695	67,695

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地取得方式	权益比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
南通 TR21018 号	南通通州区	住宅	64,578	122,684	招拍挂	100%	36,874	36,874
TF(07/05): 2020-21 号	成都四河	住宅; 商业	30,242	90,609	收并购	90%	50,649	45,584
G02113-0052 号	深圳龙岗区	住宅	20,432	81,724	招拍挂	100%	117,800	117,800
K104-0037	深圳南山区	住宅; 商业	34,170	219,394	收并购	51.02%	91,726	46,799

## (2) 累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积 (万 m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	剩余可开发建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )
华东区域	33.60	68.27	17.09
华中区域	49.40	86.86	33.88
成都	23.92	62.74	44.80
粤港澳大湾区	10.82	45.64	30.11
总计	117.74	263.52	125.88

## (3) 主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
苏州	南山·维拉	吴中区角直镇	住宅	100%	2015.03	竣工	100%	173,640	486,965	0	486,965	433,102	422,213
苏州	南山楠	高新区	住宅	100%	2017.06	竣工	100%	95,072	190,124	0	190,124	436,214	445,291
苏州	观枫四季花园	高新区	住宅	100%	2018.09	竣工	100%	55,105	109,938	71,795	109,938	431,762	391,969
苏州	云熹花园	高新区	住宅	55%	2020.10	在建	0%	41,743	91,793	0	0	233,739	183,771
苏州	溪上四季花园	吴中区	住宅	100%	2021.08	在建	0%	35,356	70,712	0	0	195,692	140,576
南通	南山美锦	通州区	住宅	100%	2020.07	竣工	100%	73,208	109,812	109,812	109,812	157,086	118,270
南通	南山湾玺壹号	通州区	住宅	100%	2022.02	在建	0%	64,578	122,684	0	0	122,481	40,012
南通	南山国际社区	港闸区	住宅; 商业; 办公	100%	2013.03	在建	89%	90,793	270,299	0	240,397	201,233	192,802
合肥	南山·柠檬郡	新站区	住宅	100%	2018.03	竣工	100%	38,300	76,574	0	76,574	109,700	108,411



城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
合肥	南山·三食六巷	庐江县汤池镇	商业	100%	2016.03	在建	49%	63,200	38,500	0	18,724	32,000	28,885
上海	虹桥领峯	嘉定区	住宅；商业	100%	2021.03	在建	0%	40,331	88,728	0	0	423,115	324,490
长沙	南山·十里天池 (二期)	岳麓区	住宅；小学	100%	2018.07	竣工	100%	43,000	72,038	0	72,038	37,486	37,486
长沙	南山·十里天池 (三期)	岳麓区	住宅；商业	100%	2019.07	竣工	100%	74,600	156,388	73,876	156,388	119,607	89,213
长沙	南山·天岳 (天池北)	岳麓区	住宅	100%	2021.07	在建	0%	211,777	110,003	0	0	193,230	53,779
长沙	南山·梅溪一方	岳麓区	住宅；商业	100%	2019.01	在建	75%	47,545	242,482	50,229	181,368	310,000	264,422
武汉	十里星空	黄陂区	住宅	100%	2017.05	竣工	100%	25,416	53,374	0	53,374	67,799	66,174
武汉	南山府	东湖高新	住宅；商业	100%	2020.05	在建	0%	39,550	98,855	0	0	210,000	165,887
武汉	南山天樾	东湖高新	住宅；商业	100%	2020.09	在建	0%	28,529	71,200	0	0	170,000	124,703
武汉	南山樾府	东湖高新	住宅；商业	100%	2021.11	在建	0%	21,761	45,698	0	0	115,290	77,701
武汉	南山悦拾光	蔡甸区	住宅；商业	100%	2022.03	在建	0%	87,463	197,200	0	0	189,044	27,691
福州	瀛洲府	台江区	住宅	51%	2020.07	竣工	100%	36,711	80,612	80,612	80,612	219,800	181,656
成都	南山凌峯	武侯区	住宅	51%	2020.09	在建	0%	74,425	96,448	0	0	463,700	263,880
成都	南山御峰	武侯区	住宅	51%	2021.05	在建	0%		61,841	0	0		
成都	红牌楼项目南地块	武侯区	商业；办公	51%	-	拟建	0%		107,260	0	0		
成都	华阳四河项目	天府新区	住宅；商业	90%	-	拟建	0%	30,242	90,609	0	0	142,331	49,956
成都	观山樾	都江堰大观镇	住宅	70%	2021.12	在建	0%	65,141	97,711	0	0	115,620	36,213
成都	南山府	都江堰壹街区	住宅	100%	2022.03	在建	0%	69,431	173,576	0	0	180,000	71,915

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
东莞	南山府	麻涌镇	住宅；商业	100%	2021.08	在建	0%	42,974	128,923	0	0	204,954	126,896
东莞	南山悦府	寮步镇	住宅	100%	2021.10	在建	0%	10,556	26,391	0	0	66,710	53,279
深圳	南山悦时光	龙岗区	住宅	100%	-	拟建	0%	20,432	81,724	0	0	184,416	121,518

注：1、上述项目可能因为规划调整等原因导致项目的计划投资以及计容面积等指标发生变化；2、上表中包含了公司控股的主要尚未结转完毕的项目，未包含零星的尾盘项目；3、苏州南山楠累计投资总金额超出预计总投资金额，主要系预缴土增税未退回导致；4、福州瀛洲府项目于 2021 年 12 月出表。

#### (4) 主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算金额 (万元)
苏州	南山·维拉	吴中区角直镇	住宅	100%	486,965	463,136	463,136	1,561	4,620	463,136	651	1,163
苏州	南山楠	高新区	住宅	100%	190,124	192,906	190,089	10,173	23,608	188,466	14,190	27,404
苏州	观枫四季花园	高新区	住宅	100%	109,938	99,226	99,231	35,569	128,607	98,392	64,353	214,725
苏州	云熹花园	高新区	住宅	55%	91,793	90,544	54,489	43,791	118,422	0	0	0
苏州	溪上四季花园	吴中区	住宅	100%	70,712	69,010	406	406	1,077	0	0	0
上海	虹桥·南山领峯	嘉定区	住宅	100%	88,728	72,763	68,631	68,631	394,652	0	0	0
南通	南山美锦	通州区	住宅	100%	109,812	111,194	111,194	35,127	59,319	111,194	111,194	165,392
合肥	南山·柠檬郡	新站区	住宅；商业	100%	76,574	78,922	78,922	481	752	78,922	1,556	1,944
长沙	南山·十里天池(三期)	岳麓区	住宅、商业	100%	156,388	143,251	143,109	5,678	4,810	143,109	66,052	48,447
长沙	南山·梅溪一方	岳麓区	住宅、商业	100%	242,482	245,700	187,831	3,270	5,352	181,634	113,344	125,758
武汉	十里星空	黄陂区	住宅	100%	53,374	52,797	48,858	1,109	1,547	48,506	1,658	2,032
武汉	南山府	东湖高新	住宅	100%	98,855	98,172	80,625	31,252	77,218	0	0	0

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算金额 (万元)
武汉	南山天樾	东湖高新	住宅、商业	100%	71,200	69,938	60,410	49,910	121,793	0	0	0
福州	瀛洲府	台江区	住宅	51%	80,612	46,693	39,684	26,878	95,802	39,270	39,270	138,003
成都	南山凌峯	武侯区	住宅	51%	96,448	96,190	57,423	57,423	173,779	0	0	0
成都	南山御峯	武侯区	住宅	51%	61,841	30,365	14,329	14,329	38,539	0	0	0

## (5) 主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m <sup>2</sup> )	累计已出租面积 (m <sup>2</sup> )	平均出租率
赤湾物业	深圳南山区	综合楼、幼儿园	100%	4,206	3,427	81%
维乐邻里生活广场	苏州吴中区	集中商业	100%	26,919	25,516	95%
南通寓颜家	南通港闸区	长租公寓	100%	9,130	6,970	76%
南山国际社区	南通港闸区	街铺	100%	2,235	1,390	62%
南山·三食六巷	合肥庐江县汤池镇	商业	100%	17,882	12,947	72%
南山光谷自贸港 (一、二期)	武汉东湖开发区	办公、公寓	69.23%	33,976	28,662	84%

## (6) 土地一级开发情况

√ 适用 □ 不适用

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

## (7) 融资途径

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	544,168.00	3.85%-4.9875%			205,454.00	338,714.00
其他	96,600.00	4.65%-4.75%				96,600.00
合计	640,768.00	3.85%-4.9875%			205,454.00	435,314.00

**(8) 发展战略和未来一年经营计划**

未来，房地产开发业务将坚守“区域深耕、布局重点城市”的发展战略，继续深耕已布局区域，持续提升运营管理能力，加强产品创新，打造精品化项目。积极探索多元化业务转型创新。2022年，将以管理提效、产品力提高、控制风险、适应市场变化为主，严控杠杆的同时保持适度规模，加强销售促回款，确保经营现金流。

**(9) 向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保**

适用  不适用

公司按照行业惯例为客户购房按揭贷款提供阶段性担保，担保期限自客户与银行签订的借款合同生效之日起至客户所购住房的《房屋所有权证》办出及抵押登记手续办妥并交付银行之日止。截至2021年12月31日，公司为客户购房按揭贷款提供的阶段性担保余额为458,705.77万元。

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

适用  不适用

**3、产城综合开发业务**

2021年，产城综合开发业务发展方向进一步清晰，各项工作稳步推进。项目运营方面，岗集综合交通物流港启动区一期开园运营，仓储出租率100%；重庆汽车公园启动区已开放，一期住宅首开去化率达90%；南京浦口智芯科技港开工前已实现40%招商去化；上海长三角影视中心工程建设有序进行，首批影棚完工并投入使用；新都科技园满租运营，年内成功申报成都市小企业创业基地项目；德阳科技园按计划完成阶段性建设与销售目标；西安智造园完成建设改造，并实现满租；无锡车联网小镇显现示范效应，住宅部分引入博世智能终端控制系统并已全部交付使用，同时依托首个国家级江苏（无锡）车联网先导区优势，产业部分成功引入全国首个L4级室内自动泊车场景，智能网联示范场景覆盖小镇周边40平方公里范围、道路里程123公里。项目拓展方面，报告期内新获取土地415亩，包含南京浦口智芯科技港、浦和智造园、贵阳科技产业新城3个新项目和重庆汽车公园产业地块，并签约滁州项目。报告期内，主要经营指标完成情况如下：

**(1) 新增土地储备**

城市	项目名称	土地规划用途	土地面积 (万m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	权益比例	土地取得方式
重庆	重庆汽车公园	工业	6.9	10.3	100%	招拍挂
南京	南京浦口智芯科技港	工业	3.3	6.5	90%	招拍挂
马鞍山	浦和智造园	工业	6.7	8.1	60%	招拍挂
贵阳	贵阳科技产业新城	商业	10.2	15.9	100%	招拍挂

**(2) 期末累计土地情况**

项目名称	总占地面积 (万m <sup>2</sup> )	总拟建计容面积 (万m <sup>2</sup> )	剩余可开发计容建筑面积 (万m <sup>2</sup> )
重庆汽车公园	52.6	75.9	65.3
南京浦口智芯科技港	3.3	6.5	0
浦和智造园	6.7	8.1	0
贵阳科技产业新城	10.2	15.9	15.9
岗集综合交通物流港	37	39.3	27.0
德阳科技园	31.4	40.0	12.4
总计	141.0	185.7	120.6

## (3) 主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
重庆	重庆汽车公园	高新区	综合开发类	100%	2020.11	在建	0.8%	526,000	759,000	1,000,000	8,219	8,219	595,498	198,118
上海	上海长三角国际影视中心	松江区	科技园区	50%	2020.9	在建	0%	51,000	102,000	105,000	0	0	83,100	23,000
南京	南京浦口智芯科技港	浦口区	工业园区	90%	2021.9	在建	0%	32,565	65,088	57,059	0	0	22,296	3,740
马鞍山	浦和智造园	和县	工业园区	60%	2021.11	在建	0%	67,961	80,868	43,665	0	0	12,141	2,976
合肥	岗集综合交通物流港	长丰县	公路港	60%	2019.11	在建	24.8%	368,000	393,000	290,600	72,000	72,000	110,000	23,200
成都	新都产业园	新都区	工业园区	100%	2016.08	竣工	100%	196,001	199,000	115,400	0	115,400	20,334	24,747
德阳	德阳科技园（一期）	广汉市	工业园区	100%	2019.10	竣工	100%	93,334	104,706	67,257	0	67,257	15,730	11,783
	德阳科技园（二期）	广汉市	工业园区	100%	2021.04	在建	67.4%	149,000	170,799	102,498	69,098	69,098	22,350	16,240
西安	西安智造园	西安市	工业园区	100%	2020.09	竣工	100%	56,402	71,000	42,800	20,486	42,800	5,352	5,896
无锡	无锡车联网小镇	锡山区	住宅;商业;办公	100%	2019.12	竣工	100%	100,473	192,890	256,126	256,126	256,126	280,000	220,714

注：西安智造园由于改造方案变更及原材料价格上涨，导致实际改造成本较预期增加。

## (4) 项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计预售（销售）面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售（销售）面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售（销售）金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算金额 (万元)
重庆	重庆汽车公园	高新区	综合开发类	100%	759,000	333,384	17,937	17,937	23,020	0	0	0

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算金额 (万元)
上海	上海长三角国际影视中心	松江区	科技园区	50%	102,086	51,598	16,794	9,342	16,566	0	0	0
南京	南京浦口智芯科技港	浦口区	工业园区	90%	65,000	43,295	25,089	25,089	12,294	0	0	0
德阳	德阳科技园 (一期+二期)	广汉市	工业园区	100%	170,385	111,958	84,384	46,183	17,330.4	9,034	9,034	3,487
无锡	无锡车联网小镇	锡山区	住宅; 商业; 办公	100%	192,890	155,582	117,016	25,823	45,350	111,774	111,774	148,331

#### (5) 项目出租情况

城市	项目名称	出租类型	权益比例	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	可出租厂房面积 (m <sup>2</sup> )	累计已出租厂房面积 (m <sup>2</sup> )	平均出租率 (%)
合肥	岗集综合交通物流港	公路港	60%	393,000	71,000	67,000	94%
成都	新都产业园	工业园区	100%	199,000	108,038	108,038	100%
西安	西安智造园	工业园区	100%	56,402	30,426	30,426	100%

### 三、核心竞争力分析

#### 1、仓储物流

(1) 前瞻布局，持有优质资产，规模行业领先

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

(2) 专业能力卓越，行业品牌影响力较强。

宝湾物流在物流园区选址、开发建设、商务管理、运营服务等方面形成标准化的管理体系，积累丰富的经验，各项能力处于行业领先水平。同时借助园区运营能力和卓越的服务品质，管理输出业务规模持续提升。创新“仓库+”延伸业务模式，积极探索供应链服务、冷链和屋顶光伏等延伸业务，持续增强业务竞争力。2021年，宝湾物流获得“2020年度全国物流十佳仓储服务商”、“最佳仓储管理企业奖”、“2020全国仓储地产企业二十强企业”、“2021中国物流园区企业综合竞争力TOP10”、“2021中国物流优秀服务商”，在业内的品牌影响力不断增强。

#### 2、房地产开发

(1) 聚焦核心城市深耕，资产结构优质

南山地产坚持“区域深耕、布局重点城市”的发展战略，持续在长三角、粤港澳大湾区、华中和成渝地区等具备发展潜力的核心城市深耕布局，资产结构优质，抗风险能力强，尤其在“房住不炒”的政策主基调下，核心区域优质项目的价值凸显。同时借助公司良好的信用基础，获取较同行业、同规模企业更低的资金成本，债务杠杆控制在行业优秀水平，建立起一定的市场竞争力。

#### （2）较强的项目运营管控能力

南山地产坚持“以现金流为龙头，以运营为核心”的管理思路，持续深化提高运营效率，建立健全以经营为导向的产品标准化体系，对产品的品质进行研发、打磨，提升产品市场竞争力，实现整体经营提效，具有较高的运营周转效率与较强的生产能力。

### 3、产城综合开发

#### （1）具备较强的资源整合能力

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

#### （2）专业化的项目运营管理能力

产城综合开发业务持续完善投资拓展、项目开发、产业运营等核心能力，把握开发节奏，合理排布项目，形成具有差异化定位和比较优势的发展模式，初步形成了产业园区、特色小镇、产业新城等多业态梯队式发展格局，积累了一定的开发和运营经验，正逐步向专业化、规模化方向迈进。

## 四、主营业务分析

### 1、概述

2021 年，面对新冠疫情反复冲击和外部环境复杂多变带来的重重挑战，公司把握高质量可持续发展的主线，夯实主业根基，创新激励机制，拓宽融资渠道，完善投资标准与风控体系，积极探索新业务，持续推动数字化建设，经营效益稳步提升。

报告期内，实现营业收入 1,118,020 万元，同比下降 0.5%；经营净现金流 301,210 万元，同比增长 257.9%；归母净利润 97,597 万元，同比下降 24.5%。

### 2、收入与成本

#### （1）营业收入构成

单位：元

	2021 年		2020 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	11,180,201,472.16	100%	11,232,385,825.42	100%	-0.46%
分行业					
房地产业务	6,162,847,602.34	55.12%	8,756,726,889.84	77.96%	-29.62%
仓储物流业务	1,538,330,558.62	13.76%	1,189,671,137.09	10.59%	29.31%
制造业业务	1,260,244,017.94	11.27%	1,049,769,892.62	9.35%	20.05%
产城综合开发业务	1,835,789,918.77	16.42%	36,012,084.95	0.32%	4,997.71%

其他业务	382,989,374.49	3.43%	200,205,820.92	1.78%	91.30%
分产品					
房地产业务	6,162,847,602.34	55.12%	8,756,726,889.84	77.96%	-29.62%
仓储物流业务	1,538,330,558.62	13.76%	1,189,671,137.09	10.59%	29.31%
制造业业务	1,260,244,017.94	11.27%	1,049,769,892.62	9.35%	20.05%
产城综合开发业务	1,835,789,918.77	16.42%	36,012,084.95	0.32%	4,997.71%
其他业务	382,989,374.49	3.43%	200,205,820.92	1.78%	91.30%
分地区					
中国大陆	10,901,887,898.08	97.51%	10,791,449,015.46	96.07%	1.02%
其他国家或地区	278,313,574.08	2.49%	440,936,809.96	3.93%	-36.88%
分销售模式					
直销	11,180,201,472.16	100.00%	11,232,385,825.42	100.00%	-0.46%

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

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产业务	6,162,847,602.34	5,291,991,156.74	14.13%	-29.62%	-18.59%	减少 11.64 个百分点
仓储物流业务	1,538,330,558.62	744,117,294.17	51.63%	29.31%	34.62%	减少 1.91 个百分点
制造业业务	1,260,244,017.94	1,062,184,520.88	15.72%	20.05%	21.94%	减少 1.30 个百分点
产城综合开发业务	1,835,789,918.77	1,564,793,423.70	14.76%	4,997.71%	9,054.66%	减少 37.78 个百分点
其他业务	382,989,374.49	174,830,368.20	54.35%	91.30%	71.83%	增加 5.17 个百分点
分产品						
房地产业务	6,162,847,602.34	5,291,991,156.74	14.13%	-29.62%	-18.59%	减少 11.64 个百分点
仓储物流业务	1,538,330,558.62	744,117,294.17	51.63%	29.31%	34.62%	减少 1.91 个百分点
制造业业务	1,260,244,017.94	1,062,184,520.88	15.72%	20.05%	21.94%	减少 1.30 个百分点
产城综合开发业务	1,835,789,918.77	1,564,793,423.70	14.76%	4,997.71%	9,054.66%	减少 37.78 个百分点
其他业务	382,989,374.49	174,830,368.20	54.35%	91.30%	71.83%	增加 5.17 个百分点
分地区						
中国大陆	10,901,887,898.08	8,622,872,933.19	20.90%	1.02%	11.56%	减少 7.47 个百分点
其他国家或地区	278,313,574.08	215,043,830.50	22.73%	-36.88%	-31.36%	减少 6.22 个百分点
分销售模式						
直销	11,180,201,472.16	8,837,916,763.69	20.95%	-0.46%	9.89%	减少 7.45 个百分点



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

适用  不适用

### (3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是  否

行业分类	项目	单位	2021 年	2020 年	同比增减
房地产业务-商品房销售	销售量	万平方米	41.24	45.2	-8.76%
	生产量	万平方米	44.67	60.62	-26.31%
	库存量	万平方米	34.76	31.33	10.95%
集成房屋业务-销售业务	销售量	万平方米	31.37	60.58	-48.22%
	生产量	万平方米	27.24	60.46	-54.95%
	库存量	万平方米	2.32	6.45	-33.80%
船舶舱室配套业务-复合板	销售量	万平方米	110	109	0.92%
	生产量	万平方米	108	112	-3.57%
	库存量	万平方米	45.21	47.21	-4.24%
船舶舱室配套业务-防火门	销售量	扇	24,127	24,620	-2.00%
	生产量	扇	24,480	26,520	-7.69%
	库存量	扇	11,421	11,068	3.19%
船舶舱室配套业务-卫生单元	销售量	套	7,722	15,642	-50.63%
	生产量	套	6,886	11,148	-38.23%
	库存量	套	2,579	3,415	-24.48%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用  不适用

- 1) 集成房屋业务战略性收缩，生产、销售量下降；
- 2) 船舶舱室配套业务-卫生单元业务生产、销售量同比大幅度下降，主要系合同订单不足。

### (4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

适用  不适用

**(5) 营业成本构成**

单位：元

行业分类	项目	2021 年		2020 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产业务	营业成本	5,291,991,156.74	59.88%	6,500,167,015.21	80.82%	-18.59%
仓储物流业务	营业成本	744,117,294.17	8.42%	552,763,169.59	6.87%	34.62%
制造业业务	营业成本	1,062,184,520.88	12.02%	871,105,566.16	10.83%	21.94%
产城综合开发业务	营业成本	1,564,793,423.70	17.71%	17,092,866.58	0.21%	9,054.66%
其他业务	营业成本	174,830,368.20	1.98%	101,747,048.56	1.27%	71.83%

说明

- 1) 仓储物流业务营业成本同比增加34.62%，主要系物流园区运营项目增加，确认成本增加所致；
- 2) 产城综合开发业务营业成本同比增加9,054.66%，主要系项目结转增加所致；
- 3) 其他业务营业成本同比增加71.83%，主要系处置投资性房地产所致。

**(6) 报告期内合并范围是否发生变动**

√ 是 □ 否

详见“第十节 财务报告 八、合并范围的变更”相关章节。

**(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况**

□ 适用 √ 不适用

**(8) 主要销售客户和主要供应商情况**

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	552,018,054.06
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	4.94%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	第一名	323,643,195.41	2.89%
2	第二名	103,028,936.49	0.92%
3	第三名	50,999,362.73	0.46%
4	第四名	38,383,534.87	0.34%
5	第五名	35,963,024.56	0.32%
合计	--	552,018,054.06	4.93%

主要客户其他情况说明

 适用  不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	1,942,462,509.47
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	21.98%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	10.43%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	第一名	921,764,591.91	10.43%
2	第二名	358,174,533.68	4.05%
3	第三名	306,042,503.62	3.46%
4	第四名	201,601,247.08	2.28%
5	第五名	154,879,633.18	1.75%
合计	--	1,942,462,509.47	21.97%

主要供应商其他情况说明

 适用  不适用

### 3、费用

单位：元

	2021 年	2020 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	300,743,944.87	302,054,724.88	-0.43%	
管理费用	856,601,995.32	799,857,392.64	7.09%	
财务费用	545,685,923.96	595,091,157.68	-8.30%	
研发费用	40,043,864.71	27,310,620.93	46.62%	主要系本期胜宝旺并表导致研发费用同比增加。

### 4、研发投入

 适用  不适用

主要研发项目名称	项目目的	项目进展	拟达到的目标	预计对公司未来发展的影响
储能箱研发	增加产品功能和提高性能	生产阶段	本项目研发电池储能箱，主要用于电池的存储、运输等	这次研发的储能箱极其充分地利用了箱体空间，满足能源供应充足的同时，极大地方便了运输和安装，可以更好地满足储能箱领域的发展。

主要研发项目名称	项目目的	项目进展	拟达到的目标	预计对公司未来发展的影响
学生公寓研发	开发民用建筑的构造体系与建筑标准	生产阶段	满足 50 年以上设计使用寿命要求，满足当地的建筑法律法规	开拓香港、澳门市场。
箱式商业街研发	增加产品功能和提高性能	生产阶段	可以利用集装箱特有的特点形成独特造型，采用集装箱模块化建筑可以有效的减少现场施工量，并在一定程度降低材料浪费、减少施工噪声、粉尘污染、建筑垃圾和污水排放等	未来随着建设节能减排、可持续发展等环保政策的提出，建造行业已顺势朝着工业化装配式方向推动，其中模块化集装箱房屋作为工厂化预制品程度较高的产品已经得到广泛应用，此研发为这一领域的市场占有提供了技术支持。
私人公寓箱研发	增加产品功能和提高性能	生产阶段	更好的符合集装箱船运输，也能符合国内外一般道路的运输，一个箱子的宽度相当于两个标准集装箱拼在一起，在材料成本、生产制造、人工成本都都比较节省	新西兰私人公寓住宅市场需求越来越多，此项目的研发能帮助更好的占领这一领域市场份额。
铝质复合岩棉板	绿色造船，减轻船舶重量已是行业发展趋势，采用铝质材料代替钢质材料，相比钢质复合岩棉板重量将降低 17~23%，但耐火级别仍符合 FTP CODE 要求 B 级防火分隔	样品完成并通过测试，船级社证书在申请颁发中	25mm 铝质复合岩棉板（单面铝板）达到 B-0 级耐火级别，重量将降低 17%；50mm 铝质复合岩棉板（双面铝板）达到 B-15 级耐火级别，重量将降低 23%。	目前国内内装材料的都是钢质复合岩棉板，而国外只有极少数内装材料商开发成功铝质复合岩棉板。降低船舶重量是未来船舶发展的趋势和关注点。该项目研发成功并实施，将有利于提高企业在未来高端船舶内装建造市场竞争中取得先机，获得良好经济效益。
整体舱室单面壁板	邮轮及客滚船对重量控制的要求很严格，借鉴国外整体舱室的结构，开发单面壁板(单元及舱室)以减轻舱室重量。	已完成 2019 年海事展整体舱室样品，但因其对精度要求极高，目前公司现有设备无法满足产品技术要求，需寻找外协制作。	在满足邮轮整体舱室的轻量化要求的同时满足舱室的防火和隔声要求，满足整体舱室精度、强度及整体转运吊装等要求。	整体舱室是公司的重要产品体系，在对船舶轻量化要求越来越高的趋势下，公司在已成熟的整体舱室产品体系中开发轻量化的单面壁板用于整体舱室，将会成为国内首创，极大提高公司行业竞争力，具有广阔的市场发展前景。
B15 级超长天花板	整体舱室 VIP 房间宽度通常超过 3.4m, 最宽 3.8m, 公司常规天花板按规范最长 3 米，无法满足船舶	FTP CODE 规范标准水平测试炉为 3 米，实验室无法满足现实超长天花板测试需	实现船用整体舱室超过 3 米宽的 VIP 舱室用天花板，具有 B15 级防火分隔。	解决船舶特殊处所需求产品，虽然 VIP 舱室数量少，但是为船厂提供整体解决方案，提高行业竞争力，需要针对特殊处所产品的应用适应性进行研

主要研发项目名称	项目目的	项目进展	拟达到的目标	预计对公司未来发展的影响
	VIP 舱室的需求,因此确定研发超长天花板用于整体舱室 VIP 室。	求,目前正在寻找陆用测试机构(因其不具备船用标准测试条件),待与陆用机构沟通,协助其改造测试装备以满足船用测试标准。		发,满足经营需求,为经营开拓市场提供技术保障,给公司带来更多经济效益。
超大双开 A60 防火门	客滚船、邮轮公共区通道需要超宽 A 级防火分隔,公司为进入高端市场,提高市场竞争力,确定研发超宽防火门	因远东防火测试中心测试炉维修停炉,且超宽防火门达 A60 级有一定难度,制作样品在陆用测试机构测试,但局部串火测试失败。后续在 2022 年将改进结构完成研发。	用于高端客滚船、邮轮公共通道的超宽 A60 级防火分隔,规格 2500*2200mm,无障碍结构,带隐藏式凹把手。	为进入邮轮高端市场作技术产品储备,提高高端领域竞争力,为公司带来更多的经济效益。
陆用防火壁板、吊顶研发	为扩在陆用市场,提高陆用市场竞争力,在船用产品体系基础上,按陆用标准开发用于集装箱房的具有防火级别的壁板、天花板。	已完成陆用标准 B50A\B100A\T50A 的耐火 30 分钟、1 小时的测试,取得测试报告。	扩大陆用市场占有率,满足经营需求,开发适用于集装箱内部应用的陆用耐火装饰材料,达到陆用耐火标准。	为抢占集装箱市场,开发适应产品,提高公司陆用产品竞争力,为公司带来更多的市场占有率和经济效益。

## 公司研发人员情况

	2021 年	2020 年	变动比例
研发人员数量(人)	199	97	105.15%
研发人员数量占比	5.13%	2.98%	2.15%
研发人员学历结构	---	---	---
本科	150	71	111.27%
硕士	14	2	600.00%
本科以下	35	24	45.83%
研发人员年龄构成	---	---	---
30 岁以下	68	34	100.00%
30~40 岁	131	63	107.94%

## 公司研发投入情况

	2021 年	2020 年	变动比例
研发投入金额（元）	40,043,864.71	27,310,620.93	46.62%
研发投入占营业收入比例	0.36%	0.24%	0.12%
研发投入资本化的金额（元）	0.00	0.00	0.00%
资本化研发投入占研发投入的比例	0.00%	0.00%	0.00%

公司研发人员构成发生重大变化的原因及影响

适用  不适用

研发投入总额占营业收入的比重较上年发生显著变化的原因

适用  不适用

研发投入资本化率大幅变动的原因及其合理性说明

适用  不适用

## 5、现金流

单位：元

项目	2021 年	2020 年	同比增减
经营活动现金流入小计	19,906,142,840.50	14,261,206,180.06	39.58%
经营活动现金流出小计	16,894,045,089.53	16,168,415,048.28	4.49%
经营活动产生的现金流量净额	3,012,097,750.97	-1,907,208,868.22	257.93%
投资活动现金流入小计	1,731,247,449.71	3,851,700,448.25	-55.05%
投资活动现金流出小计	12,026,975,692.04	5,663,060,900.73	112.38%
投资活动产生的现金流量净额	-10,295,728,242.33	-1,811,360,452.48	-468.40%
筹资活动现金流入小计	26,433,922,614.52	22,896,351,073.53	15.45%
筹资活动现金流出小计	17,309,624,276.36	17,783,625,877.79	-2.67%
筹资活动产生的现金流量净额	9,124,298,338.16	5,112,725,195.74	78.46%
现金及现金等价物净增加额	1,839,150,844.77	1,387,901,045.25	32.51%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用  不适用

- 1) 经营活动现金流入小计同比增加39.58%，主要系本期房地产业务回款增加所致；
- 2) 投资活动现金流入小计同比减少55.05%，主要系上年同期发行类REITs项目而本期无；
- 3) 投资活动现金流出小计同比增加112.38%，主要系本期房地产业务对联营公司借款增加所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用  不适用

主要系本年房地产类业务经营回款增加所致。

## 五、非主营业务分析

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	773,971,992.07	65.48%	1、本期赤湾房地产、福建纵横不再纳入公司合并报表范围，公司确认投资收益 4.96 亿元；2、因本期胜宝旺纳入合并范围，确认投资收益 1.32 亿元。	1、是；2、否。
公允价值变动损益	402,287.91	0.03%	金融资产公允价值变动	否
资产减值	-8,137,387.98	-0.69%	存货、固定资产减值	否
营业外收入	78,431,115.01	6.64%	主要系房地产业务收到逾期补偿款	否
营业外支出	6,606,623.15	0.56%	主要系经济罚款、违约金、非流动资产报废损失	否
信用减值	-111,133,590.78	-9.40%	应收款项计提减值	否
其他收益	25,780,268.64	2.18%	政府补助	否

## 六、资产及负债状况分析

### 1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2021 年末		2021 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	9,919,926,721.72	13.92%	8,416,344,003.39	15.82%	-1.90%	主要系本期预收房款增加，但增幅低于总资产增幅所致。
应收账款	804,919,952.09	1.13%	1,253,892,905.53	2.36%	-1.23%	主要系本期应收款项收回所致。
存货	22,470,311,776.31	31.54%	21,680,604,042.87	40.76%	-9.22%	主要系本期存货增幅低于总资产增幅所致。
投资性房地产	7,317,703,858.81	10.27%	4,799,168,817.92	9.02%	1.25%	主要系本期物流园区、产业园区投入增加所致。
长期股权投资	3,468,348,003.54	4.87%	1,143,585,520.93	2.15%	2.72%	主要系对联营公司投资增加以及部分房地产项目出表所致。
固定资产	4,357,994,459.05	6.12%	2,602,613,170.22	4.89%	1.23%	主要系本期在建工程转固定资产以及胜宝旺并表所致。
在建工程	4,947,949,935.26	6.94%	3,397,637,357.29	6.39%	0.55%	主要系本期物流园区、产业园区投入增加所致。

使用权资产	232,023,324.03	0.33%	344,675,451.46	0.65%	-0.32%	
短期借款	1,060,375,231.81	1.49%	3,233,933,026.41	6.08%	-4.59%	主要系偿还短期借款所致。
合同负债	10,214,779,271.89	14.34%	6,040,373,226.82	11.36%	2.98%	主要系本期预收房款增加所致。
长期借款	14,342,581,968.38	20.13%	11,569,843,894.39	21.75%	-1.62%	主要系长期借款增幅低于总资产增幅所致。
租赁负债	189,154,770.17	0.27%	290,438,098.67	0.55%	-0.28%	
其他流动资产	2,864,935,588.10	4.02%	1,506,485,278.30	2.83%	1.19%	主要系本期债权投资增加所致。
无形资产	5,921,568,372.77	8.31%	5,263,510,967.32	9.90%	-1.59%	主要系新增土地使用权，但无形资产增幅低于总资产增幅所致。
其他非流动资产	1,700,572,287.60	2.39%	737,018,817.58	1.39%	1.00%	主要系本期预付股权收购款增加所致。

境外资产占比较高

适用  不适用

## 2、以公允价值计量的资产和负债

适用  不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
交易性金融资产（不含衍生金融资产）	16,239,651.82	402,287.91	0.00	0.00	240,000,000.00	0.00	0.00	256,641,939.73
金融资产小计	16,239,651.82	402,287.91	0.00	0.00	240,000,000.00	0.00	0.00	256,641,939.73
应收款项融资	20,900,105.60	0.00	0.00	11,337.53	0.00	0.00	-10,073,724.45	10,815,043.62
上述合计	37,139,757.42	402,287.91	0.00	11,337.53	240,000,000.00	0.00	-10,073,724.45	267,456,983.35
金融负债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

其他变动的内容

无。

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是  否



### 3、截至报告期末的资产权利受限情况

详见“第十节附注七、63”相关章节。

## 七、投资状况分析

### 1、总体情况

适用  不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
5,450,963,432.78	2,416,320,105.23	125.59%

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用  不适用

### 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用  不适用

### 4、金融资产投资

#### （1）证券投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在证券投资。

#### （2）衍生品投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

### 5、募集资金使用情况

适用  不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

## 八、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用  不适用

公司报告期未出售重大资产。

## 2、出售重大股权情况

√ 适用 □ 不适用

交易对方	被出售股权	出售日	交易价格（万元）	本期初起至出售日该股权为上市公司贡献的净利润（万元）	出售对公司的影响	股权出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	股权出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系	所涉及的股权是否已全部过户	是否按计划如期实施，如未按计划实施，应当说明原因及公司已采取的措施	披露日期	披露索引
深圳招商房地产有限公司	深圳市赤湾房地产开发有限公司控制权	2021年04月23日	0	-465.92	充分利用赤湾房地产另一方股东深圳招商房地产有限公司丰富的城市更新项目经验，将西牛埔项目交由其主导运营，提升赤湾片区整体价值，打造南山区品质住宅新标杆。	37.94%	基于评估基准日的市场价值进行协商确定	否	不适用	是	是	2021年04月23日	巨潮资讯网-《关于合并报表范围变更的公告》（公告编号：2021-033）
杭州萧山平安基石贰号股权投资有限公司	宝湾物流控股有限公司31.4%股权	2021年07月31日	350,000	2,607	优化资本结构，拓宽融资渠道。	0.00%	基于评估基准日的市场价值进行协商确定	否	不适用	是	是	2021年06月29日	巨潮资讯网-《关于子公司公开挂牌增资扩股引入投资者的公告》（公告编号：2021-049）

## 九、主要控股参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
深圳市南山房地产开发有限公司	子公司	房地产业务	3,759,018,522.5	34,630,781,582.90	7,847,996,731.34	6,170,298,732.67	907,569,550.98	835,327,896.23

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
深圳市海城锦实业发展有限公司	同一控制下企业合并新增	影响净利润-24,633,617.92
深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	非同一控制下企业合并新增	影响净利润 4,237,388.17
宝淳企业管理（成都）有限公司	新设	无重大影响
宝岨企业管理有限公司	新设	无重大影响
宝渊企业管理（成都）有限公司	新设	无重大影响
武汉山峻建设发展有限公司	新设	无重大影响
苏州茂越置业有限公司	新设	无重大影响
南通南展房地产开发有限公司	新设	无重大影响
深圳市南横发展合伙企业（有限合伙）	新设	无重大影响
东莞市维盛实业投资有限公司	新设	无重大影响
武汉山屹建设发展有限公司	新设	无重大影响
东莞市维兴实业有限公司	新设	无重大影响
四川南兴恒置业有限公司	新设	无重大影响
深圳市中晖维宏实业有限公司	新设	无重大影响
合肥宝湾产城物流港发展有限公司	新设	无重大影响
重庆南博汽车服务有限公司	新设	无重大影响
宝湾产城科技发展（马鞍山）有限公司	新设	无重大影响
成都弘润辉置业有限公司	新设	无重大影响
四川省华阳银生房地产开发有限责任公司	新设	无重大影响
宝澄企业管理（成都）有限公司	新设	无重大影响
温州宝湾物流有限公司	新设	无重大影响

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
宝湾供应链管理（温州）有限公司	新设	无重大影响
宝嵘湾沣企业管理（上海）有限公司	新设	无重大影响
宝湾科技园区发展（深圳）有限公司	新设	无重大影响
蓝宝湾沣企业管理（深圳）有限公司	新设	无重大影响
东莞赤湾悦府物业服务有限公司	新设	无重大影响
深圳市南控智汇产业服务有限公司	新设	无重大影响
重庆南控智汇科技发展有限公司	新设	无重大影响
宝湾产城（合肥）智慧物流港有限公司	新设	无重大影响
深圳市新南创实业发展有限公司	新设	无重大影响
南松产业园管理（深圳）有限公司	新设	无重大影响
宝溪企业管理（成都）有限公司	新设	无重大影响
爍晴有限公司	新设	无重大影响
黄冈赤湾物业服务有限公司	新设	无重大影响
都江堰赤湾观山樾府物业服务有限公司	新设	无重大影响
苏州南山溪上四季花园物业服务有限公司	新设	无重大影响
重庆赤湾首玺物业服务有限公司	新设	无重大影响
南埔产业园管理（深圳）有限公司	新设	无重大影响
台州市黄岩宝旅物流有限公司	新设	无重大影响
深圳市赤湾房地产开发有限公司	处置	影响净利润 370,245,950.27
福建南山纵横投资发展有限公司	处置	影响净利润 125,594,920.60
大别山毕昇康养（英山）有限责任公司	处置	影响净利润 8,808,771.69
宝湾供应链管理（杭州）有限公司	注销	无重大影响
三原宝湾国际物流有限公司	注销	无重大影响
宝湾产城科技发展（杭州）有限公司	注销	无重大影响
苏州南山新展房地产开发有限公司	注销	无重大影响

## 十、公司控制的结构化主体情况

适用  不适用

## 十一、公司未来发展的展望

2022年，是我国进入全面建设社会主义现代化国家、向第二个百年奋斗目标进军的重要起步之年，也是“十四五”战略规划贯彻实施的关键之年。从全球来看，在新冠疫情持续爆发、地缘政治冲突加剧、能源价格不断上涨和供应瓶颈仍未消退的形势下，全球经济复苏放缓，世界银行下调2022年全球经济增长预期至4.4%。从国内来看，在供给冲击、需求疲软、预期转弱三重压力下，经济仍有下行压力，但考虑到十四五规划全面落实，稳增长政策对经济支撑力度加大，货币政策边际宽

松，财政政策力度前置并更加注重结构性发力，经济下行仍有“底”；同时在“双循环”新发展格局的统领下，随着结构性改革的深入推进，中国经济的潜在增长空间将充分释放，经济继续保持高质量发展。

2022年，公司的主营业务发展面临着机遇和挑战并存的复杂局面。从行业发展来看，仓储物流业务保持良好的发展态势，互联网零售快速发展、居民消费升级等因素带动高标仓需求增长，公募REITs税收优惠政策出台进一步助力物流企业发展提速，但物流仓储用地供应收紧，优质资源获取难度和成本提升；房地产行业坚持“房住不炒”定位，2021年调控政策加码，坚决出清杠杆，给行业带来较大冲击，但行业基础容量与基本逻辑未变，房地产作为支柱产业，“稳定器”作用将继续发挥；产城综合开发业务随着“十四五”规划的落地，作为产业升级的基础配套载体，在政策的指导和扶持下，产业园发展模式逐步由“量变”转向“质变”，迎来新的发展机遇。在此背景下，公司将进一步夯实主业根基，以推动高质量可持续发展为主线，结合国家战略导向，把握行业发展趋势，前瞻布局，优化资源配置，提升核心竞争力，加强内部管理，注重业务协同，切实提升经营管理水平，重点做好如下工作：

### 1、仓储物流业务

2022年，公司将坚定发展仓储物流战略性主业，进一步完善网络布局，积极探索“仓库+”业务，持续推进资产证券化，优化创新宝湾物流商业模式，提升业务可持续发展能力。主要措施包括：

（1）稳步提升管理资产规模。坚持“稳健发展、优中选优”的原则，以完善网络布局、拓展业态类型、丰富合作模式为主攻方向加快项目开拓，重点聚焦环首都、长三角及粤港澳大湾区优质地块；推进管理输出业务模式，充分利用内外部资源，尝试与基金合作，寻求资产收购机会，提升资产规模和品牌影响力；加强行业、城市研究，关注政府土地供给端、客户用仓需求端的长期演变趋势，细化完善以收并购为主要拿地方式下的优质项目的评判标准，进一步梳理投资逻辑，加强项目研判和投后管理能力。

（2）优化创新商业模式。把握行业发展趋势并抓住国内政策机遇，优化创新宝湾物流商业模式，建立“募投建管退”的资产管理能力，持续推进资产证券化、物流基金、公募REITs（或类REITs）等工作，优化提升资产效益，打造业务滚动发展的资本闭环和可持续发展模式。

（3）加强工程管理。2022年计划开工及继续建设项目16个，公司将加强对施工现场进度节点管理考核，确保实现工程建设的安全、质量和工期总体目标；加强供应商管理，严格落实“优胜劣汰”，做好供应商库管理；结合市场变化和客户需求，持续优化设计标准，注重产品研发；完善工程管理模式，借助数字化手段，强化全国工程一盘棋，细化、优化工程成本管理；提升工程人员能力素质，制定内部培训计划，提高工程人员管理能力和专业能力。

（4）坚持“城市深耕、商务下沉”的策略，强化商务核心竞争力。加强商务过程管控及团队建设，持续优化CRM系统，商务工作流程进一步专业化、规范化；加强重点行业及市场区域研究，及时调整商务策略，挖掘头部客户，提升仓库预租率；做好客户管理及客户关系维护；持续加强品牌建设及推广，着力提升宝湾物流品牌知名度和影响力。

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

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

### 2、房地产开发业务

2022年，公司将坚定发挥地产业绩支撑作用，坚定城市群深耕策略，以多种方式做好土地战略性储备工作，持续强化运营管控能力和产品力，平衡推进传统业务与转型业务发展，发掘地产业务增长潜力。主要措施包括：

（1）坚持城市布局目标，灵活创新拓展方式。抓住城市群发展契机，坚持深耕重点城市，聚焦布局长三角、粤港澳大湾区及华中、成渝等地区。公司将加强区域研判能力，把握结构性机会，在对存量土地市场保持密切关注的同时，灵活创新拓展方式，不断加宽拓展渠道，持续优化资源储备。

（2）积极推动业务转型。在坚持“均衡、稳定、可持续”的规模化发展策略指导下，公司一方面继续加强传统的住宅开发，实现规模增长目标，提升住宅开发业务盈利的稳定性和抗风险能力；另一方面，结合国内经济形势走向和公司发展战略，积极应对因城施策带来的城市更新模式变化，实质性推动持有业务发展；适度培育资产管理能力，探索在项目开发周期不同阶段的多元化业务形态。

(3) 继续完善大运营管控模式，聚焦经营品质提升。深化“以现金流为龙头，运营为核心”的管理思路，围绕产品力、品牌服务、风控能力等方面，探索建立评价标准，持续强化运营落地，提高管理效率与质量；推动公司制度及流程的优化，强化合作项目管控，创新考核与激励机制，提升内部管理效率。

(4) 加强资金管理，保持经营环境稳健。提高资金计划管控能力，对资金和资源进行合理配置；加快销售回款，提高资金回笼效率管理，保障三道红线安全，为投资拓展、企业转型积聚资源；继续拓宽融资渠道，借助政策空间，加大融资力度。

### 3、产城综合开发业务

2022年，公司将坚定实施产城业务培育发展策略，聚焦主题产业园区，进一步清晰业务发展思路，严格筛选优质项目，把握发展节奏，协同资源，精耕细作，创新融资，提升产城品牌行业影响力。

主要措施包括：

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

(2) 合理安排项目投资节奏，做好优质项目拓展。加快项目前期工作，稳步推进项目拓展，根据公司战略和发展规划，研究明确产城投资的方向、区域和产品类型，重点推动粤港澳大湾区、长三角区域项目拓展工作，并根据产品特征制定相应的投资评价标准，建立和完善投资流程。

(3) 强化资产管理思维，拓宽投融资渠道。尝试“合作开发运营+资本（金）协同”的开发运营模式，在借助合作方产业IP资源和资金资源的同时，研究轻重资产结合运作的可行性，围绕打造“募投建管退”的业务闭环，创新投融资合作模式。

(4) 持续做好核心能力建设。在现有项目基础上，重点培育发展产城团队在项目投融资、策划规划、产业合作、项目运营等方面的核心能力，持续优化产城标准化管理体系，搭建专业条线委员会制度，完善专家库资源，打造一支有活力、专业化、敢打敢拼的业务队伍。

## 十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2021年02月24日	公司第二会议室	实地调研	机构	富国基金	公司经营情况	巨潮资讯 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
2021年04月28日	深圳证券交易所互动易平台“云访谈” (2020年度网上业绩说明会)	其他	其他	面向全体投资者	公司经营情况	巨潮资讯 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
2021年11月30日	“全景网·路演天下” (2021深圳辖区上市公司投资者 网上集体接待日活动)	其他	其他	面向全体投资者	公司经营情况	全景网 ( <a href="http://rs.p5w.net/">http://rs.p5w.net/</a> )

## 第四节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

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

#### 1、关于公司股东与股东大会

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

#### 2、关于控股股东与上市公司的关系

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

#### 3、关于董事与董事会

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

#### 4、关于监事与监事会

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

#### 5、关于利益相关者

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

#### 6、关于信息披露与透明度

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

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

是  否

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

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

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

### 1、资产完整

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

### 2、人员独立

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

### 3、财务独立

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

### 4、机构独立

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

### 5、业务独立

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

## 三、同业竞争情况

适用  不适用

## 四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

### 1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2020 年度股东大会	年度股东大会	74.69%	2021 年 05 月 14 日	2021 年 05 月 15 日	巨潮资讯网-《2020 年度股东大会决议公告》（公告编号：2021-043）
2021 年第一次临时股东大会	临时股东大会	75.34%	2021 年 07 月 30 日	2021 年 07 月 31 日	巨潮资讯网-《2021 年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：2021-061）
2021 年第二次临时股东大会	临时股东大会	75.10%	2021 年 11 月 17 日	2021 年 11 月 18 日	巨潮资讯网-《2021 年第二次临时股东大会决议公告》（公告编号：2021-095）

### 2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用  不适用



## 五、董事、监事和高级管理人员情况

### 1、基本情况

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数 (股)	本期增持股 份数量(股)	本期减持股 份数量(股)	其他增减 变动(股)	期末持股数 (股)	股份增减变动 的原因
田俊彦	董事长	离任	男	60	2011年04月21日	2021年12月31日	120,000	0	0	0	120,000	-
王世云	副董事长、总经理	离任	男	54	2017年05月26日	2021年12月31日	107,100	0	0	0	107,100	-
	董事长	现任			2022年01月05日							
舒谦	董事、副总经理	离任	男	44	2018年08月28日	2022年01月05日	0	0	0	0	0	-
	副董事长、总经理	现任			2022年01月05日	-						
张建国	副董事长	现任	男	57	2014年05月21日	-	80,000	0	0	0	80,000	-
鲜焱	董事	现任	男	46	2019年08月28日	-	0	0	0	0	0	-
赵建潮	董事	现任	男	53	2018年09月28日	-	0	0	0	0	0	-
陈波	董事	现任	男	57	2018年08月28日	-	0	0	0	0	0	-
李鸿卫	董事	现任	男	53	2015年09月22日	-	0	0	0	0	0	-
沈启盟	董事	现任	男	39	2022年01月21日	-	50,000	0	0	0	50,000	-
	财务总监				2018年07月06日	-						
张金隆	独立董事	现任	男	69	2020年06月23日	-	0	0	0	0	0	-
西小虹	独立董事	现任	男	58	2018年09月28日	-	0	0	0	0	0	-
余明桂	独立董事	现任	男	47	2020年06月23日	-	0	0	0	0	0	-
袁宇辉	独立董事	现任	男	71	2020年06月23日	-	0	0	0	0	0	-
陈雷	监事会主席	现任	男	60	2018年08月28日	-	80,000	0	0	0	80,000	-

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数 (股)	本期增持股 份数量(股)	本期减持股 份数量(股)	其他增减 变动(股)	期末持股数 (股)	股份增减变动 的原因
胡永涛	监事	离任	男	49	2008年03月20日	2021年11月17日	33,000	0	0	0	33,000	-
黄艳	监事	现任	女	43	2021年11月17日	-	0	0	0	0	0	-
黄少华	监事	现任	男	38	2020年06月23日	-	0	0	0	0	0	-
朱涛	副总经理	现任	男	55	2016年06月17日	-	60,000	0	0	0	60,000	-
焦贤财	副总经理	现任	男	42	2018年07月06日	-	0	0	0	0	0	-
卢忠宝	副总经理	现任	男	43	2018年07月06日	-	0	0	0	0	0	-
蒋俊雅	副总经理、董事 会秘书	现任	女	46	2018年07月06日	-	0	0	0	0	0	-
合计	--	--	--	--	--	--	530,100	0	0	0	530,100	--

报告期是否存在任期内董事、监事离任和高级管理人员解聘的情况

√ 是 □ 否

详见下表公司董事、监事、高级管理人员变动情况。

公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
田俊彦	董事长	离任	2021年12月31日	因到法定退休年龄，申请辞职
王世云	副董事长、总经理	离任	2021年12月31日	因工作变动，申请辞职
	董事长	被选举	2022年01月05日	工作需要
舒谦	董事、副总经理	任免	2022年01月05日	工作需要
	副董事长、总经理	被选举、任免	2022年01月05日	工作需要
沈启盟	董事	被选举	2022年01月21日	工作需要
胡永涛	监事	离任	2021年11月17日	工作需要
黄艳	监事	被选举	2021年11月17日	工作需要

## 2、任职情况

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

### （一）董事

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## （二）监事

陈雷：男，1961年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历。历任中国南山开发（集团）股份有限公司房地产部经理助理，广州新康房地产公司副总经理，深圳市南山房地产开发有限公司副总经理、常务副总经理、总经理、董事长，本公司董事兼总经理等。现任本公司监事会主席。

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

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

## （三）高级管理人员

舒谦：个人简历详见“董事”部分介绍。

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

焦贤财：男，1979年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历。焦贤财先生先后于荣事达集团、中国科学技术大学下属企业等从事研发设计、项目管理类工作。2006年加入中国南山开发（集团）股份有限公司，历任集团总部企业管理部主管、企业管理部助理总经理，合肥宝湾国际物流中心有限公司副总经理、总经理。现任本公司副总经理、合肥宝湾国际物流中心有限公司董事长等。

卢忠宝：男，1978年出生，中国国籍，无境外永久居留权，博士研究生学历。历任中国南山开发（集团）股份有限公司研究发展部高级研究员、研究发展部助理总经理、研究发展部副总经理、研究发展部总经理。现任本公司副总经理。

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

沈启盟：个人简历详见“董事”部分介绍。

## 在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

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

## 在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
张建国	中开财务有限公司	董事长	2020年11月13日		否
	深圳南海粮食工业有限公司	副董事长	2016年03月23日		否
	深圳南天油粕工业有限公司	副董事长	2016年04月05日		否
舒谦	深圳市赤湾东方物流有限公司	董事	2015年06月03日		否
	四川文轩宝湾供应链有限公司	董事	2017年06月16日		否
	深圳市海湾发展管理有限公司	董事	2019年04月22日	2021年05月21日	否
鲜焱	普洛斯投资（上海）有限公司	董事总经理、首席财务官	2017年07月17日		是
	上海临港普洛斯国际物流发展有限公司	董事	2020年01月19日		否
	成都景浩物流有限公司	董事	2019年07月05日	2022年07月04日	否
	海美（太仓）智能科技发展有限公司	董事	2019年02月01日		否
	杭州天珏企业服务有限公司	执行董事兼总经理、法定代表人	2018年07月27日		否
	青岛嘉阳仓储有限公司	董事	2019年07月11日	2022年07月10日	否
	昆山嘉陆仓储有限公司	董事	2019年12月09日	2022年12月08日	否
嘉昊（无锡）仓储有限公司	董事	2019年12月05日	2022年12月04日	否	

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
	普狮投资（上海）有限公司	董事	2018年12月10日		否
	嘉兴飞科资产管理有限公司	董事	2019年07月30日	2022年07月29日	否
	嘉炜（西安）仓储有限公司	董事	2019年08月23日	2022年08月22日	否
	普牧投资（珠海）有限公司	董事	2018年09月06日		否
	沈阳嘉宝仓储有限公司	董事	2019年12月23日	2022年12月22日	否
	平湖嘉平仓储有限公司	董事	2019年12月16日	2022年12月15日	否
	沈阳嘉西仓储有限公司	董事	2019年11月13日	2022年11月12日	否
	珠海安岩投资管理有限公司	董事	2018年07月19日	2021年07月18日	否
	普牧投资（上海）有限公司	董事	2018年12月03日		否
	创智海美园区管理（苏州）有限公司	董事	2019年03月13日		否
	虎易供应链管理（上海）有限公司	董事	2018年09月17日		否
	大连美拓网络科技有限公司	执行董事兼 总经理、法定 代表人	2020年06月01日		否
	北京华亿嘉科技有限公司	董事	2020年12月22日		否
	HAIMEI CAPITAL (HONG KONG) LIMITED	董事	2018年12月27日		否
	HAIMEI HOLDINGS LIMITED	董事	2018年12月27日		否
	普洛斯新能源（上海）有限公司	董事	2021年10月22日		否
	普旗（上海）企业管理有限公司	董事	2021年09月30日		否
	苏州普洛斯物流园开发有限公司	董事	2021年08月05日		否
	普恒国际物流发展（北京）有限公司	董事	2021年05月26日		否
	普洛斯清洁能源科技（上海）有限公司	董事	2021年12月29日		否
赵建潮	湖北省鄂州南山临港新城发展有限公司	董事长	2013年07月05日	2022年01月24日	否
	湖北华中绿色印刷包装物流产业园管理有限公司	董事长	2014年09月28日		否
	华中国家版权交易中心有限公司	董事长	2014年11月25日		否
	上海松尾钢结构有限公司	董事长	2016年06月22日	2021年01月25日	否
	深圳赤晓建筑科技有限公司	董事长	2017年03月31日		否
	深圳市赤湾商业发展有限公司	董事长	2022年01月17日		否
	大别山毕昇康养(英山)有限责任公司	董事长	2019年05月09日	2021年12月24日	否
陈波	深圳通运顺达联盟粤港澳国际物流股份有限公司	董事长	2014年08月05日		否

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
	深圳市赤湾东方物流有限公司	董事长	2015年06月03日		否
	东方驿站物流科技（深圳）有限公司	董事长	2016年03月21日		否
	东方驿站物流科技（江西）有限公司	执行董事	2016年10月14日		否
	赤湾东方智慧物联科技（深圳）有限公司	董事长	2020年09月03日		否
	中集车辆（集团）股份有限公司	非执行董事	2021年09月29日		否
李鸿卫	深圳市赤湾东方物流有限公司	董事	2013年05月13日		否
	深圳卡车易购互联网科技有限公司	董事	2019年01月22日	2022年01月21日	否
沈启盟	中开财务有限公司	董事	2020年11月13日		否
	大别山毕昇康养(英山)有限责任公司	监事	2019年05月09日		否
	深圳赤晓建筑科技有限公司	执行董事	2022年02月23日		否
张金隆	华中科技大学	管理学院教授	1985年09月01日		是
	华商研究院	院长	2016年02月01日		否
	武汉工商学院	董事	2017年07月01日		否
	联创电子科技股份有限公司	独立董事	2015年12月25日	2021年12月25日	是
	江苏长晶科技股份有限公司	独立董事	2021年12月03日		是
西小虹	生态圈节能投资管理有限公司	董事	2013年11月08日		否
	颂虹控股有限公司	董事长	2014年06月05日		否
	睿道资本	合伙人	2016年12月13日		否
	河南厚典股权投资基金管理有限公司	董事	2017年12月29日		否
	北京市道可特律师事务所	高级顾问	2019年03月01日		否
	北京恒礼管理咨询有限公司	监事	2019年05月01日		是
	一元（深圳）生物技术有限公司	董事	2019年12月10日		否
	凌云光技术股份有限公司	董事	2020年09月28日		是
	睿道投资管理（横琴）有限公司	监事	2016年12月23日		否
	清睿股权投资管理（深圳）有限公司	监事	2017年07月11日		否
	瑞立德（深圳）生物科技有限公司	董事	2021年02月07日		否
	牛剑科技（上海）有限公司	监事	2021年05月26日		否
余明桂	武汉大学	教授、博士生导师	2010年11月01日		是
	湖北回天新材料股份有限公司	独立董事	2015年10月27日	2021年04月08日	是
	湖北鼎龙控股股份有限公司	独立董事	2017年05月05日		是

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
	广东新三板信息科技有限公司	董事	2014年12月15日	2021年10月14日	否
袁宇辉	深圳市瑞凌实业股份有限公司	董事	2012年06月28日	2021年07月13日	是
	中航国际仿真科技服务有限公司	董事	2016年05月25日		否
陈雷	深圳市海湾发展管理有限公司	董事长	2014年03月20日	2021年05月21日	否
黄艳	深圳市海湾发展管理有限公司	董事	2021年05月26日		否
	中开财务有限公司	董事	2016年12月06日		否
	深圳市赤湾东方供应链管理服务有限公司	董事	2019年09月20日		否
	东方驿站物流科技（深圳）有限公司	监事	2020年03月18日		否
朱涛	大别山毕昇康养(英山)有限责任公司	董事	2021年12月24日		否
焦贤财	合肥宝湾国际物流中心有限公司	董事长	2020年11月23日		否
	湖北省鄂州南山临港新城发展有限公司	董事长	2022年01月24日		否
	上海策湾文化发展有限责任公司	董事、总经理	2019年11月29日		否
	大别山毕昇康养(英山)有限责任公司	董事长	2021年12月24日		否
	成都南山汽车运动文化发展有限公司	董事长	2021年12月03日		否
卢忠宝	湖北省鄂州南山临港新城发展有限公司	董事	2016年03月28日	2022年01月24日	否

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用  不适用

### 3、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

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

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

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
田俊彦	董事长	男	60	离任	0	是
王世云	副董事长、总经理	男	54	离任	495.7	否
舒谦	副董事长、总经理	男	44	现任	290.9	否



姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的 税前报酬总额	是否在公司关 联方获取报酬
张建国	副董事长	男	57	现任	0	是
鲜焱	董事	男	46	现任	0	是
赵建潮	董事	男	53	现任	0	是
陈波	董事	男	57	现任	0	是
李鸿卫	董事	男	53	现任	0	是
沈启盟	董事、财务总监	男	39	现任	211.2	否
张金隆	独立董事	男	69	现任	15	否
西小虹	独立董事	男	58	现任	15	否
余明桂	独立董事	男	47	现任	15	否
袁宇辉	独立董事	男	71	现任	15	否
陈雷	监事会主席	男	60	现任	401	否
胡永涛	监事	男	49	离任	0	是
黄艳	监事	女	43	现任	0	是
黄少华	监事	男	38	现任	62.1	否
朱涛	副总经理	男	55	现任	392.6	否
焦贤财	副总经理	男	42	现任	255.3	否
卢忠宝	副总经理	男	43	现任	215.5	否
蒋俊雅	副总经理、董事会秘书	女	46	现任	215.5	否
合计	--	--	--	--	2,599.8	--

注：税前报酬总额包括基本工资、奖金、津贴、补贴、职工福利费和各项保险费、公积金、年金以及以其他形式从公司获得的报酬。

## 六、报告期内董事履行职责的情况

### 1、本报告期董事会情况

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
第六届董事会第六次会议	2021年01月29日	2021年01月30日	详见公司于2021年1月30日在巨潮资讯网发布的《第六届董事会第六次会议决议公告》（公告编号：2021-007）
第六届董事会第七次会议	2021年04月07日	2021年04月09日	详见公司于2021年4月9日在巨潮资讯网发布的《第六届董事会第七次会议决议公告》（公告编号：2021-020）

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
第六届董事会第八次会议	2021 年 04 月 22 日	2021 年 04 月 23 日	详见公司于 2021 年 4 月 23 日在巨潮资讯网发布的《第六届董事会第八次会议决议公告》（公告编号：2021-030）
第六届董事会第九次会议	2021 年 06 月 28 日	2021 年 06 月 29 日	详见公司于 2021 年 6 月 29 日在巨潮资讯网发布的《第六届董事会第九次会议决议公告》（公告编号：2021-048）
第六届董事会第十次会议	2021 年 07 月 14 日	2021 年 07 月 15 日	详见公司于 2021 年 7 月 15 日在巨潮资讯网发布的《第六届董事会第十次会议决议公告》（公告编号：2021-052）
第六届董事会第十一次会议	2021 年 08 月 30 日	2021 年 08 月 31 日	详见公司于 2021 年 8 月 31 日在巨潮资讯网发布的《第六届董事会第十一次会议决议公告》（公告编号：2021-069）
第六届董事会第十二次会议	2021 年 10 月 29 日	2021 年 10 月 30 日	详见公司于 2021 年 10 月 30 日在巨潮资讯网发布的《第六届董事会第十二次会议决议公告》（公告编号：2021-083）
第六届董事会第十三次会议	2021 年 11 月 14 日	2021 年 11 月 15 日	详见公司于 2021 年 11 月 15 日在巨潮资讯网发布的《第六届董事会第十三次会议决议公告》（公告编号：2021-093）

## 2、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
田俊彦	8	1	7	0	0	否	3
王世云	8	1	7	0	0	否	3
张建国	8	1	7	0	0	否	3
鲜焱	8	0	8	0	0	否	2
赵建潮	8	1	7	0	0	否	3
陈波	8	1	7	0	0	否	2
李鸿卫	8	1	7	0	0	否	1
舒谦	8	1	7	0	0	否	2
张金隆	8	1	7	0	0	否	3
西小虹	8	1	7	0	0	否	3
余明桂	8	1	7	0	0	否	3
袁宇辉	8	1	7	0	0	否	3

连续两次未亲自出席董事会的说明

不适用。

### 3、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是  否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

### 4、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是  否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

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

## 七、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况（如有）
审计委员会	余明桂、西小虹、赵建潮	6	2021年01月04日	审议《公司2020年审计计划》	审计委员会严格按照公司《董事会审计委员会会议事规则》及相关法律法规等的规定对审议事项进行审核，并充分与审计机构进行沟通，一致同意相关议案。	-	-
			2021年01月29日	审议《关于2020年度计提资产减值准备的议案》		-	-
			2021年04月07日	审议《公司2020年年度报告及摘要》、《公司2020年度财务决算报告》、《公司2020年度内部控制自我评价报告》、《2020年内部审计工作总结和2021年内部审计工作计划》		-	-
			2021年04月22日	审议《公司2021年第一季度报告》		-	-

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况（如有）
			2021年08月30日	审议《公司2021年半年度报告全文及摘要》、《公司2021年上半年内部审计工作总结和下半年内部审计工作计划》		-	-
			2021年10月29日	审议《公司2021年第三季度报告》、《关于聘请2021年度审计机构的议案》		-	-
薪酬与考核委员会	张金隆、袁宇辉、张建国	1	2021年04月07日	审议《公司2020年度董事及高级管理人员薪酬水平》	薪酬与考核委员会严格按照公司《董事会薪酬与考核委员会议事规则》及相关法律法规等的规定对审议事项进行审核，在参考行业及地区薪酬水平基础上，结合公司年度经营目标以及高级管理人员分管工作的工作目标实现情况，一致同意相关议案。	-	-
战略委员会	田俊彦、张金隆、西小虹	1	2021年04月07日	审议《公司2021年度经营计划》	战略委员会严格按照公司《董事会战略委员会议事规则》及相关法律法规等的规定对审议事项进行审核，充分与公司经营管理层进行沟通，一致同意相关议案。	-	-

## 八、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是  否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 九、公司员工情况

### 1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职员工的数量（人）	154
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	3,722
报告期末在职员工的数量合计（人）	3,876
当期领取薪酬员工总人数（人）	3,876
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	3
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产制造人员	1,395
市场营销和销售人员	392
技术人员	234
财务人员	212
物业管理人员	720
其他管理人员	923
合计	3,876
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	5
硕士	264
本科	1,405
大专及以下	2,202
合计	3,876

### 2、薪酬政策

公司严格遵守《劳动法》和有关法律法规，定时足额发放员工薪酬、缴纳各项社会保险和公积金，为员工提供企业年金、意外伤害、住院保险等补充商业保险计划、带薪假期等，切实保障员工权益。公司以建设薪酬水平适当、结构合理、管理规范的分配机制为目标，持续推动薪酬体系改革与创新，吸引和留住优秀人才，调动员工积极性，为公司发展提供人力资源保障。公司开展全员绩效考核，根据员工贡献匹配差异化薪酬策略，合理拉开收入差距。为促进业务增长和战略业务落地，公

司根据所处行业特点、发展阶段，持续建立、实施多种形式的中长期激励，将核心人员利益与公司利益有效捆绑。公司对下属企业负责人实行目标责任书制度，加强考核结果与企业负责人薪酬收入紧密挂钩；强化对下属企业人工成本总额管控，根据公司经营效益进行调节，优化组织架构和人员编制，做好人力资源规划。

### 3、培训计划

2021年，公司继续以企业文化为核心，能力模型为指引，深入业务，深耕关键人才的培养与储备，推动培训资源的协同共享，有序开展各项人才培养工作：

（1）关键人才培养与储备：持续推进投资管理人才培养、支持制造业干部能力提升、开展首届新进核心骨干培养项目。

（2）学习型企业文化打造：组织全员开展新企业精神文化专题学习、参与“建党100周年”主题系列培训活动，持续丰富在线学习平台课程，推动企业内部知识分享，组织3期“南山讲堂”主题培训。

（3）开展人才梯队培养：实施“南山骄子”、“南山栋梁”培养项目。

（4）常规培训管理优化：完善新员工入职培训内容，优化新员工入职线上培训功能；

（5）培训资源的协同与共享：整合内外部培训资源，通过人力资源研讨会、培训共享沙龙等形式，推动培训资源的协同与共享。

### 4、劳务外包情况

√ 适用 □ 不适用

劳务外包的工时总数（小时）	3,830,210
劳务外包支付的报酬总额（元）	98,261,726.00

## 十、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

√ 适用 □ 不适用

公司于2021年5月14日召开的2020年度股东大会审议通过《公司2020年度利润分配方案》：以2020年12月31日总股本2,707,782,513股为基数，向全体股东每10股派现金股利1.00元（含税），共计派发现金股利270,778,251.30元，不送红股，不以公积金转增股本。2021年7月6日，权益分派事项实施完毕。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	不适用

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

√ 适用 □ 不适用

报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案的原因	公司未分配利润的用途和使用计划
<p>公司最近三年（2019 年度、2020 年度、2021 年度）以现金累计分配的利润已超过最近三年公司实现的年均可分配利润的 30%；同时，综合考虑公司中长期发展规划和短期经营发展实际，结合宏观经济形势，为保障公司生产经营的正常运行，增强抵御风险的能力，实现公司持续、稳定、健康发展，更好地维护全体股东的长远利益，2021 年度公司拟不进行利润分配。</p>	<p>公司 2022 年重大资金支出安排如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公司房地产开发业务 2022 年购地支出预计 80 亿元；</li> <li>2. 公司物流仓储业务 2022 年购地、建设等支出预计超过 35 亿元；</li> <li>3. 公司 2022 年继续推进产城综合开发业务落地实施，预计支出较大。</li> </ol>

本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用  不适用

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

## 十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用  不适用

### 1、股权激励

2021年8月30日，公司召开第六届董事会第十一次会议和第六届监事会第七次会议审议通过《关于调整公司首次股票期权激励计划行权价格、数量及注销部分股票期权的议案》。因实施2020年度权益分派方案，公司对首次股票期权激励计划行权价格进行了相应的调整，行权价格由3.85元/股调整为3.75元/股；因激励对象离职，公司对所涉部分股票期权进行了注销，公司首次股票期权激励对象总人数由59名调整为57名，公司已授予但未行权的股票期权总数由2,565万份调整为2,535万份。

公司董事、高级管理人员获得的股权激励情况

适用  不适用

高级管理人员的考评机制及激励情况

不适用。

### 2、员工持股计划的实施情况

适用  不适用

### 3、其他员工激励措施

适用  不适用

上市公司除推出首期股票期权激励计划外，在业务层面，公司还根据各项业务特点设计实施多样化的激励方案。2021年，宝湾物流实施 AMC 公司员工持股方案、项目跟投方案，并持续完善相关机制与法律文件。有效推动完善了公司长效激励机制，实现员工与企业风险共担、利益共享，进一步激发宝湾物流提效率、增效益的内生动力，促进公司长期、稳定、健康发展。

## 十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

### 1、内部控制建设及实施情况

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

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

### 2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是  否

## 十三、公司报告期内对子公司的管理控制情况

公司名称	整合计划	整合进展	整合中遇到的问题	已采取的解决措施	解决进展	后续解决计划
深圳市海城锦实业发展有限公司	增资并获得深圳市海城锦实业发展有限公司 51.02% 股份。	已完成，正常经营。	无	无	无	无
深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	根据协议约定，新增获得深圳赤湾胜宝旺工程有限公司 32% 表决权，将其纳入合并报表范围。	已完成，正常经营。	无	无	无	无
上海快仓供应链科技有限公司	收购上海快仓供应链科技有限公司 60% 的股权。	已完成，正常经营。	无	无	无	无
西安乾龙物流有限公司	收购西安乾龙物流有限公司 100% 的股权。	已完成，正常经营。	无	无	无	无
深圳蓝胖子人工智能有限公司	收购深圳蓝胖子人工智能有限公司 90% 股权。	已完成，正常经营。	无	无	无	无
燦晴有限公司	收购燦晴有限公司 100% 股权。	已完成，正常经营。	无	无	无	无

## 十四、内部控制自我评价报告或内部控制审计报告

### 1、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2022 年 04 月 30 日
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	99.80%



纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	98.57%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下：重大缺陷：a.公司内部控制环境无效；b.公司董事、监事和高级管理人员舞弊；c.注册会计师发现当期财务报告存在重大错报，而公司内部控制在运行过程中未能发现该错报；d.公司审计委员会和内部审计机构对内部控制的监督无效。重要缺陷：单独缺陷或连同其他缺陷组合，其严重程度低于重大缺陷，但仍有可能导致公司偏离控制目标。一般缺陷：不构成重大缺陷或重要缺陷的其他内部控制缺陷。</p>	<p>出现下列情形的，通常应认定为公司存在非财务报告相关内部控制的重大缺陷：（1）公司经营活动严重违反国家法律法规；（2）决策程序不科学，导致重大决策失误，给公司造成重大财产损失；（3）负面消息或报道频现，引起监管部门高度关注，并在较长时间内无法消除。重要缺陷：单独缺陷或连同其他缺陷组合，其严重程度低于重大缺陷，但仍有可能导致公司偏离控制目标。一般缺陷：不构成重大缺陷或重要缺陷的其他内部控制缺陷。</p>
定量标准	<p>公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定量标准如下：（1）符合下列条件之一的，可以认定为重大缺陷：①资产总额潜在错报，错报<math>\geq</math>合并资产总额 1%；②营业收入潜在错报，错报<math>\geq</math>合并营业收入的 1%。（2）符合下列条件之一的，可以认定为重要缺陷：①资产总额潜在错报，合并资产总额的 <math>0.5\% \leq</math> 错报 <math>&lt;</math> 资产总额 1%；②营业收入潜在错报，合并营业收入的 <math>0.5\% \leq</math> 错报 <math>&lt;</math> 合并营业收入的 1%。（3）符合下列条件之一的，可以认定为一般缺陷：①资产总额潜在错报，错报 <math>&lt;</math> 合并资产总额的 0.5%；②营业收入潜在错报，错报 <math>&lt;</math> 合并营业收入的 0.5%。</p>	<p>公司非财务报告内部控制缺陷定量标准主要根据控制缺陷可能造成直接经济损失的金额，参照财务报告内部控制缺陷的定量标准来确定。</p>
财务报告重大缺陷数量（个）	0	
非财务报告重大缺陷数量（个）	0	
财务报告重要缺陷数量（个）	0	
非财务报告重要缺陷数量（个）	0	

## 2、内部控制审计报告

适用  不适用

## 十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

根据中国证监会发布的《关于开展上市公司治理专项行动的公告》（证监会公告【2020】69号）的相关要求，公司组织相关部门对公司治理情况进行了梳理和自查，并完成了相关专项自查清单的填报。通过自查，公司治理整体符合要求，不存在需整改的重大问题。

## 第五节 环境和社会责任

### 一、重大环保问题

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是  否

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

无。

参照重点排污单位披露的其他环境信息

无。

在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用  不适用

未披露其他环境信息的原因

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

### 二、社会责任情况

报告期内，公司在不断为股东创造价值的同时，也积极履行社会责任。

#### 1、使命在肩，防疫护航

自新冠疫情发生以来，公司积极投入到这场没有硝烟的战场中，助力构建防疫屏障。报告期内，公司严格配合落实政府相关防疫要求，持续强化疫情常态化防控，有效保障经营工作正常开展。各业务板块严控各项目经营、作业场所，重点关注各项目在建工程及物流的外来输入风险，基本实现全员疫苗接种。宝湾物流坚守抗疫一线，各大园区作为民生保障物资的中转场确保正常运转；2021年12月，西安疫情风险加重，此次疫情是自武汉封城以来国内最严重的一次，累计确诊病例迅速破千，西安临潼宝湾、西安乾龙宝湾园区配合政府疫情管控要求，承担就地封控管理任务，宝湾人当即开启24小时待岗，确保园区每日全面消杀，有序开展核酸检测，整合园区资源确保防疫物资发放，得到了客户的高度评价。华南建材合作建设内地抗疫酒店，为筑牢疫情防控网贡献力量。

#### 2、用人关怀，分享成果

公司始终坚持“以人为本”，将员工视为最宝贵的财富，尊重员工、关爱员工，保障员工权益，提供多渠道的职业发展路径，带动员工成长，共享企业发展成果。报告期内，公司进一步完善薪酬激励机制，推动各业务单位中长期激励方案修订，调动业务团队的主观能动性；公司建立了良好的员工关怀体系，为员工提供体检、团建、慰问等多元化福利，积极构建和谐、快乐的企业文化氛围。

#### 3、携手共进，共谱美好

公司携手行业伙伴，共谱合作新篇，参加行业协会与交流互动，提升行业影响力，致力于为城市建设和物流运营增添新亮点，引领行业创新与可持续发展。报告期内，公司联合控股股东，于疫情后重振一年的武汉，举办了以“物流大生态数智新基建”为主题的2021中国智慧物流高峰论坛暨中国南山物流基础设施1000万m<sup>2</sup>庆典，预测物流行业未来动向，探索智能仓储发展趋势，驱动物流生态共赢共创；公司拓宽视野，对标国际一流企业，加强与行业伙伴的交流合作，为促进改革和发展、推动行业成长提供广阔的思路。

#### 4、节能降耗，迈向低碳

公司持续关注国家及行业对气候变化等环境管理要求，坚持将环境因素纳入运营实践当中，积极应对环境挑战，助力绿水青山建设。报告期内，结合自身屋顶资源优势，以及在基础设施领域多年积累的资源，公司明确新能源发电业务作为

公司重点布局领域，并通过参与中国核能科技定向增发，在新能源业务上踏出实质性一步。

### 三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

不适用。

## 第六节 重要事项

### 一、承诺事项履行情况

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

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
资产重组时所作承诺	中国南山开发（集团）股份有限公司	关于避免同业竞争的承诺	本集团（包括本集团及直接或间接控制的下属企业）确认及保证目前不存在与上市公司直接或间接的同业竞争的情况；本集团承诺不直接或间接从事或发展与上市公司经营范围相同或相类似的业务或项目，也不为本集团或代表任何第三方成立、发展、参与、协助任何企业与上市公司进行直接或间接的竞争；本集团承诺不利用本集团从上市公司获取的信息从事、直接或间接参与与上市公司相竞争的活动，并承诺不进行任何损害或可能损害上市公司利益的其他竞争行为。如出现因本集团违反上述承诺而导致上市公司或其股东的权益受到损害的情况，本公司将依法承担相应的赔偿责任。（上述承诺至南山集团不再作为本公司的实际控制人满两年之日终止。）	2015年06月17日	长期	正常履行中
	中国南山开发（集团）股份有限公司	关于减少和规范关联交易的承诺	1、本公司及本公司的全资子公司、控股子公司或本公司拥有实际控制权的其他公司不会利用拥有的上市公司股东权利或者实际控制能力操纵、指使上市公司或者上市公司董事、监事、高级管理人员，使得上市公司以不公平的条件，提供或者接受资金、商品、服务或者其他资产，或从事任何损害上市公司利益的行为。2、本次交易完成后，在不对上市公司及其全体股东的利益构成不利影响的前提下，本公司将促使尽量减少与上市公司之间关联交易。在进行必要的关联交易时，本公司及本公司的全资子公司、控股子公司或本公司拥有实际控制权的其他公司与上市公司进行关联交易均将遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，保证交易公平、公允，维护上市公司的合法权益，并根据法律、行政法规、中国证监会及证券交易所的有关要求和上市公司公司章程的相关规定，行使股东权利或者敦促董事依法行使董事权利，在上市公司股东大会以及董事会对有关涉及本公司事项的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务，并及时予以披露。	2015年06月17日	长期	正常履行中

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
	中国南山开发（集团）股份有限公司	股份限售承诺	因本次换股吸收合并所取得的南山控股股份，自本次换股吸收合并涉及的股票在深圳证券交易所上市之日起三十六个月内，本公司不以任何方式转让或委托他人管理该部分股份，也不由南山控股回购该部分股份。	2018年07月18日	36个月	已履行完毕
	中国南山开发（集团）股份有限公司	关于避免与南山控股同业竞争的承诺	<p>1、本集团确认及保证截至本承诺函签署日，本集团及本集团控制的其他企业中与南山控股、深基地在经营范围或业务领域存在相似的情况如下：（1）本集团经营范围中含有土地开发业务，但已无实际相关业务开展，与南山控股不存在同业竞争；（2）本集团经营范围中含有港口运输业务，但已无实际相关业务开展，与深基地不存在同业竞争；（3）本集团控股子公司上海南山房地产开发有限公司（以下简称"上海南山"）、深圳市赤湾房地产开发有限公司（以下简称"赤湾房地产"）以及合营企业惠阳新城市房地产开发有限公司（以下简称"惠阳新城市地产"）的经营范围中包含房地产开发业务，其中：i.上海南山主要负责经营管理上海海湾大厦以及下属公司的股权管理工作，其自身及下属子公司未实际从事房地产业务；ii.赤湾房地产主要从事马尾田商品房开发项目，为避免同业竞争，南山控股已通过增资入股方式获取赤湾房地产 51%的股权，本次增资完成后，赤湾房地产成为南山控股的控股子公司；iii.惠阳新城市地产在惠阳地区从事房地产开发业务，为避免同业竞争，本集团已与深圳市南山房地产开发有限公司就上述公司签署托管经营协议。（4）本集团控股子公司合肥宝湾国际物流中心有限公司（以下简称"合肥宝湾"）、深圳市赤湾东方物流有限公司（以下简称"东方物流"）的经营范围与深基地相似，其中：i.合肥宝湾的主要经营业务为商贸综合体开发及配套服务，与深基地物流园区开发运营业务不构成实质性竞争；ii.东方物流的主要经营业务为干线运输和区域配送，与深基地经营的物流园区开发运营业务不构成实质性竞争。本集团确认除上述情况外，本集团及本集团控制的其他企业在经营范围或实际业务领域方面不存在相同或相似的情况。2、本集团承诺，本次换股吸收合并完成之日起，在本集团作为南山控股控股股东、实际控制人期间，本集团及本集团控制的其他企业均不会以任何形式直接或间接从事或参与任何与南山控股及其控制的企业主营业务构成竞争或可能构成竞争的业务或活动。3、在本集团作为南山控股控股股东、实际控制人期间，如果本集团及本集团控制的其他企业与南山控股及其控制的企业在经营活动中发生实质性同业竞争，本集团将在合理期限内通过南山控股收购、本集团对外出售或其他合法可行的措施解决。4、本集团承诺不利用对南山控股的了解及获取的信息以任何形式直接或间接从事或参与同南山控股相竞争的活动，并承诺不直接或间接进行或参与任何损害或可能损害南山控股利益的其他竞争行为。5、本集团将严格遵守和履行上述承诺，若出现因本</p>	2018年07月18日	长期	正常履行中

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			集团违反上述承诺而导致南山控股及其投资者权益受到损害的情况，本集团将按照有关法律、法规和规范性文件的规定及证券监督管理部门的要求承担相应的法律责任。			
	中国南山开发（集团）股份有限公司	关于避免关联方资金占用的承诺	1、本集团保证南山控股的独立性，本集团及本集团控制的其他企业不以任何方式违法违规占用南山控股的资金和资源，并将严格遵守南山控股关于避免关联方资金占用的规章制度以及相关法律、法规和规范性文件的规定。2、本集团将严格遵守和履行上述承诺，若出现因本集团违反上述承诺而导致南山控股及其投资者权益受到损害的情况，本集团将按照有关法律、法规和规范性文件的规定和证券监督管理部门的要求承担相应的法律责任。	2018年07月18日	长期	正常履行中
	中国南山开发（集团）股份有限公司	关于规范和减少南山控股关联交易的承诺	1、除非南山控股正常经营发展所必须，本集团及本集团控制的其他企业将尽量避免和减少与南山控股及其控制的经济实体之间的关联交易。2、对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，本集团及本集团控制的其他企业将遵循市场交易的公开、公平、公正的原则，按照公允、合理的市场价格进行交易，并依据有关法律、法规、规范性法律文件及《深圳市新南山控股（集团）股份有限公司章程》等相关内部规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务，以维护南山控股及其投资者的利益。3、本集团保证不利用在南山控股的地位和影响力，通过关联交易损害南山控股及南山控股其他股东的合法权益。4、本集团将严格遵守和履行上述承诺，若出现因本集团违反上述承诺而导致南山控股及其投资者权益受到损害的情况，本集团将按照有关法律、法规和规范性文件的规定及证券监督管理部门的要求承担相应的法律责任。	2018年07月18日	长期	正常履行中
	中国南山开发（集团）股份有限公司	关于保持南山控股独立性的承诺	1、本集团及本集团控制的其他企业将继续按照相关法律法规及规范性文件的规定，在资产、人员、财务、业务和机构等方面与南山控股保持相互独立。2、本集团将严格遵守和履行上述承诺，若出现因本集团违反上述承诺而导致南山控股及其投资者权益受到损害的情况，本集团将按照有关法律、法规和规范性文件的规定及证券监督管理部门的要求承担相应的法律责任。	2018年07月18日	长期	正常履行中
	中国南山开发（集团）股份有限公司	关于房地产开发业务相关事项的承诺	如南山控股（包括下属子公司）存在未披露的因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给南山控股和投资者造成损失的，本集团将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。	2018年07月18日	长期	正常履行中
	中国南山开发（集团）股份有	关于完善土地房产等资	1、本集团向深基地或其下属子公司出租的土地使用权均系本集团合法拥有，如深基地及其下属子公司或者本次换股吸收合并完成后的南山控股因租用上述土地而遭受任何损失、费用以及与之有	2018年07月18日	长期	正常履行中

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
	限公司	产权属证书的承诺	关的其他负债，本集团将给予及时、足额赔偿。2、本集团将全力协助、促使并推动深基地及其下属子公司完善土地、房产等资产方面的产权权属证书（所述土地的范围不涵盖以租赁形式交付深基地使用的土地）。3.如南山控股或其下属子公司因本次换股吸收合并涉及的深基地土地使用权、房产（所述土地的范围不涵盖以租赁形式交付深基地使用的土地）未能及时办理、无法办理相关权属证书或者其他土地使用权、房产不规范等情形，致使南山控股及其下属子公司在完善相关土地使用权、房地法律手续过程中所产生的赔偿、罚款、税费等办证费用的（因不可抗力和法律、政策、政府管理行为、土地规划用途变更等非深基地及其下属子公司自身因素导致的结果除外），本集团将给予南山控股及其下属子公司及时、足额补偿。			
	中国南山开发（集团）股份有限公司	关于摊薄即期回报措施履行的承诺	1、本集团不会越权干预南山控股的经营管理活动，不会侵占南山控股的利益。2、本集团承诺切实履行南山控股制定的有关填补回报措施以及本集团对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本集团违反该等承诺并给南山控股或者其投资者造成损失的，本集团愿意依法承担对南山控股或者其投资者的补偿责任。	2018年07月18日	长期	正常履行中
	公司	关于房地产开发业务相关事项的承诺	如南山控股存在未披露的因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给南山控股和投资者造成损失的，本公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监督管理部门的要求承担赔偿责任。	2018年07月18日	长期	正常履行中
	南山控股董事、高级管理人员	关于房地产开发业务相关事项的承诺	如南山控股存在未披露的因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给南山控股和投资者造成损失的，本公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监督管理部门的要求承担赔偿责任。	2018年07月18日	长期	正常履行中
	南山控股董事、高级管理人员	关于摊薄即期回报措施履行的承诺	1、本人承诺忠实、勤勉地履行职责，维护公司和全体股东的合法权益；2、本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；3、本人承诺对本人的职务消费行为进行约束；4、本人承诺不动用公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动；5、本人承诺在自身职责和权限范围内，全力促使公司董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司摊薄即期回报措施履行情况相挂钩；6、如果公司拟实施股权激励，本人承诺在自身职责和权限范围内，全力促使公司拟公布的股权激励行权条件与公司摊薄即期回报措施履行情况相	2018年07月18日	长期	正常履行中



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

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

适用  不适用

盈利预测资产或项目名称	预测起始时间	预测终止时间	当期预测业绩（万元）	当期实际业绩（万元）	未达预测的原因（如适用）	原预测披露日期	原预测披露索引
深圳市海城锦实业发展有限公司	2021年01月01日	2023年12月31日	-5,999	-2,463.36	不适用	2021年07月15日	巨潮资讯网-《关于对外投资暨关联交易的公告》（公告编号：2021-053）

公司股东、交易对手方在报告年度经营业绩做出的承诺情况

适用  不适用

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

业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

不适用

## 二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用  不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

## 三、违规对外担保情况

适用  不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

## 四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用  不适用

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

适用  不适用

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

√ 适用 □ 不适用

### 新租赁准则

2018年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第21号——租赁》（简称“新租赁准则”），新租赁准则采用与现行融资租赁会计处理类似的单一模型，要求承租人对除短期租赁和低价值资产租赁以外的所有租赁确认使用权资产和租赁负债，并分别确认折旧和利息费用。本集团自2021年1月1日开始按照新修订的租赁准则进行会计处理，并根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日新租赁准则与现行租赁准则的差异追溯调整2021年年初留存收益：

对于首次执行日之前的融资租赁，本集团按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；

对于首次执行日之前的经营租赁，本集团根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并根据每项租赁按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产；

本集团按照第十节附注七、17对使用权资产进行减值测试并进行相应的会计处理。

本集团对首次执行日之前租赁资产属于低价值资产的经营租赁或将于12个月内完成的经营租赁，采用简化处理，未确认使用权资产和租赁负债。

对于2020年财务报表中披露的重大经营租赁尚未支付的最低租赁付款额，本集团按2021年1月1日本集团作为承租人的增量借款利率折现的现值，与2021年1月1日计入资产负债表的租赁负债的差异调整过程如下：

2020年12月31日重大经营租赁最低租赁付款额	411,260,588.60
减：采用简化处理的租赁付款额	263,930.60
其中：剩余租赁期少于12个月的租赁	263,930.60
加权平均增量借款利率	4.50%
2021年1月1日经营租赁付款额现值	290,438,098.67
2021年1月1日租赁负债	290,438,098.67

执行新租赁准则对2021年1月1日资产负债表项目的的影响如下：

#### 合并资产负债表

	报表数	假设按原准则	影响
使用权资产	344,675,451.46	-	344,675,451.46
一年内到期的非流动负债	1,557,503,442.88	1,503,266,090.09	54,237,352.79
租赁负债	290,438,098.67	-	290,438,098.67

#### 公司资产负债表

	报表数	假设按原准则	影响
使用权资产	235,135,638.37	-	235,135,638.37
一年内到期的非流动负债	93,178,685.42	67,482,224.24	25,696,461.18
租赁负债	209,439,177.19	-	209,439,177.19

执行新租赁准则对2021年财务报表的影响如下：

#### 合并资产负债表

	报表数	假设按原准则	影响
使用权资产	232,023,324.03	-	232,023,324.03
递延所得税资产	427,441,434.54	427,046,141.13	395,293.41
租赁负债	189,154,770.17	-	189,154,770.17

	报表数	假设按原准则	影响
一年内到期的非流动负债	6,206,307,157.51	6,158,523,059.14	47,784,098.37
未分配利润	4,567,498,535.20	4,572,018,786.30	(4,520,251.10)

## 合并利润表

	报表数	假设按原准则	影响
营业成本	8,837,916,763.69	8,839,703,102.93	(1,786,339.24)
管理费用	856,601,995.32	863,143,359.40	(6,541,364.08)
财务费用	545,685,923.96	531,672,021.43	14,013,902.53
资产处置收益	98,476,004.52	97,705,349.82	770,654.70
所得税费用	245,100,316.86	245,495,610.27	(395,293.41)

## 公司资产负债表

	报表数	假设按原准则	影响
使用权资产	149,354,010.69	-	149,354,010.69
租赁负债	136,790,317.36	-	136,790,317.36
一年内到期的非流动负债	2,227,763,094.60	2,212,156,146.30	15,606,948.30
未分配利润	85,515,648.67	88,558,903.64	(3,043,254.97)

## 公司利润表

	报表数	假设按原准则	影响
营业成本	111,325,067.75	113,111,406.99	(1,786,339.24)
管理费用	95,429,146.24	99,465,153.86	(4,036,007.62)
财务费用	194,972,428.70	185,331,703.62	9,640,725.08
资产处置收益	95,704,934.53	94,929,811.28	775,123.25

此外，首次执行日开始本集团将偿还租赁负债本金和利息所支付的现金在现金流量表中计入筹资活动现金流出，支付的采用简化处理的短期租赁付款额和低价值资产租赁付款额以及未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额仍然计入经营活动现金流出。

## 新冠肺炎疫情相关租金减让适用范围调整

本集团作为出租人，于2020年选择了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》中的简化方法对新冠肺炎疫情相关租金减让进行会计处理。根据2021年5月发布的《关于调整<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>适用范围的通知》，适用简化方法的租金减让期间调整为“减让仅针对2022年6月30日前的应付租赁付款额”。本集团对于简化方法的选择一致应用于《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》适用范围调整后符合条件的类似租赁合同。本集团根据该通知选择对发生的符合简化处理条件房屋租赁的相关租金减让采用简化方法。

除新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法引起的会计政策变更外，上述会计政策变更引起的追溯调整对财务报表的主要影响如下：

本集团

2021年

	按原会计政策列示的账面价值	新租赁准则影响重新计量	按新会计政策列示的账面价值
	2020年12月31日		2021年1月1日
使用权资产	-	344,675,451.46	344,675,451.46
一年内到期的非流动负债	1,503,266,090.09	54,237,352.79	1,557,503,442.88
租赁负债	-	290,438,098.67	290,438,098.67

本公司  
2021年

	按原会计政策列示的账面价值	新租赁准则影响重新计量	按新会计政策列示的账面价值
	2020年12月31日		2021年1月1日
使用权资产	-	235,135,638.37	235,135,638.37
一年内到期的非流动负债	67,482,224.24	25,696,461.18	93,178,685.42
租赁负债	-	209,439,177.19	209,439,177.19

## 七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用  不适用

详见“第十节财务报告 八、合并范围的变更”相关章节。

## 八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	420
境内会计师事务所审计服务的连续年限	6
境内会计师事务所注册会计师姓名	王士杰、胡晓雁
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	王士杰：1年，胡晓雁：2年

当期是否改聘会计师事务所

是  否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用  不适用

## 九、年度报告披露后面临退市情况

适用  不适用

## 十、破产重整相关事项

适用  不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

## 十一、重大诉讼、仲裁事项

适用  不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

## 十二、处罚及整改情况

适用  不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

## 十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用  不适用

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

## 十四、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

√ 适用 □ 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
赤晓企业有限公司	控股股东控制的企业	出售商品/提供劳务	仓储服务、清洁和管理费、水电费、共享服务费等	市场价格	45.68	45.68	2.78%	56	否	按月结算	45.68	2021年04月09日	巨潮资讯网-《关于预计公司2021年度日常关联交易的公告》（公告编号：2021-025）
深圳市赤湾东方供应链管理有限公	控股股东控制的企业	出售商品/提供劳务	仓储服务、清洁和管理费、水电费、共享服务费等	市场价格	42.47	42.47	2.59%	48	否	按月结算	42.47		
中国南山开发（集团）股份有限公司	控股股东/实际控制人	出售商品/提供劳务	办公室租赁、仓储服务、清洁和管理费、水电费、共享服务费等	市场价格	984.45	984.45	59.93%	945	是	按月结算	984.45		
深圳市赤湾东方物流有限公司	控股股东控制的企业	出售商品/提供劳务	仓储服务、清洁和管理费、水电费、共享服务费等	市场价格	138.83	138.83	8.45%	180	否	按月结算	138.83		
深圳市前海宝湾供应链管理有限公	控股股东控制的企业	出售商品/提供劳务	清洁和管理费、水电费、共享服务费等	市场价格	0	0	0.00%	45	否	按月结算	-		

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
中开财务有限公司	控股股东控制的企业	出售商品/提供劳务	仓储服务、清洁和管理费、水电费、共享服务费等	市场价格	76.24	76.24	4.64%	77	否	按月结算	76.24		
合肥宝湾国际物流中心有限公司	控股股东控制的企业	出售商品/提供劳务	办公室租赁、仓储服务、清洁和管理费、水电费、共享服务费等	市场价格	128.05	128.05	7.79%	182	否	按月结算	128.05		
深圳市赤湾商业发展有限公司	控股股东控制的企业	出售商品/提供劳务	仓储服务、清洁和管理费、水电费、共享服务费等	市场价格	227.03	227.03	13.82%	44	是	按月结算	227.03		
深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	控股股东控制的企业	出售商品/提供劳务	办公室租赁、仓储服务、清洁和管理费、水电费等	市场价格	0	0	0.00%	69	否	按月结算	-		
赤晓企业有限公司	控股股东控制的企业	采购商品/接受劳务	工程款（围墙板）、房租租金	市场价格	0	0	0.00%	959	否	按月结算	-		
中国南山开发（集团）股份有限公司	控股股东/实际控制人	采购商品/接受劳务	办公室租赁、场地租赁、水电费等	市场价格	9,002.51	9,002.51	91.64%	6,117	是	按月结算	9,002.51		



关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
深圳市赤湾东方物流有限公司	控股股东控制的企业	采购商品/接受劳务	物流配送、业务咨询服务费	市场价格	821.32	821.32	8.36%	1,228	否	按月结算	821.32		
合计				--	--	11,466.58	--	9,948	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				2021年4月7日，公司第六届董事会第七次会议审议通过《关于预计公司2021年度日常关联交易的议案》，同意公司及下属子公司与关联方进行办公室租赁、提供或接收劳务等日常经营交易，2021年度预计公司与关联方发生日常关联交易总额为人民币9,948万元。本报告期内，公司实际发生情况与预计情况未发生重大差异。									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				不适用									

**2、资产或股权收购、出售发生的关联交易**

□ 适用 √ 不适用

**3、共同对外投资的关联交易**

□ 适用 √ 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

**4、关联债权债务往来**

√ 适用 □ 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

√ 是 □ 否

应付关联方债务

关联方	关联关系	形成原因	期初余额 (万元)	本期新增 金额(万 元)	本期归还 金额(万 元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额 (万元)
赤晓企业有限公司	控股股东控制的企业	借款	2,449.92	0	2,449.92	7.00%	137.80	0
南山开发（香港）有限公司	控股股东控制的企业	借款	29,705.34	0	10,331.92	4.40%	410.42	19,373.42
深圳市前海宝湾供应链管理有限公司	控股股东控制的企业	借款	0	6,000	0	4.35%	224.34	6,000
宝新控股有限公司	控股股东控制的企业	借款	0	10,551.55	0	2.00%~4.11%	85.95	10,551.55
中国南山开发（集团）股份有限公司	控股股东/实际控制人	借款	660,239.7	822,600	889,239.7	3.6%~9%	36,422.99	593,600

**5、与存在关联关系的财务公司的往来情况**

√ 适用 □ 不适用

存款业务

关联方	关联关系	每日最高 存款限额 (万元)	存款利率范围	期初余额 (万元)	本期发生额		期末余额 (万元)
					本期合计存入 金额(万元)	本期合计取出金 额(万元)	
中开财务有限公司	控股股东控制的企业	500,000	0.5%-4.125%	236,319.97	22,883,315.36	22,552,592.38	567,042.94

## 贷款业务

关联方	关联关系	贷款额度 (万元)	贷款利率范 围	期初余额 (万元)	本期发生额		期末余额 (万元)
					本期合计贷款 金额(万元)	本期合计还款 金额(万元)	
中开财务有 限公司	控股股东控 制的企业	600,000	4.15%-5.5%	277,404.17	144,115.24	85,514.17	336,005.24

## 授信或其他金融业务

关联方	关联关系	业务类型	总额(万元)	实际发生额(万元)
中开财务有限公司	控股股东控制的企业	授信	600,000	336,005.24

## 6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用  不适用

## 7、其他重大关联交易

适用  不适用

(1) 公司第六届董事会第六次会议于 2021 年 1 月 29 日审议通过了《关于与关联方签订分摊协议暨关联交易的议案》。公司控股子公司深圳市海鹏锦投资发展有限公司与公司控股股东中国南山集团就位于深圳市赤湾片区内海祥阁项目前期土地一级开发及公共配套建设成本分摊事项签订协议，金额为人民币 12,891.32 万元。

(2) 公司第六届董事会第十次会议及 2021 年第一次股东大会分别于 2021 年 7 月 14 日及 2021 年 7 月 30 日审议通过了《关于对外投资暨关联交易的议案》。公司以自有资金人民币 307,776.93 万元向深圳市海城锦实业发展有限公司增资并取得其 51.0204% 股权。

(3) 公司第六届董事会第十一次会议于 2021 年 8 月 30 日审议通过了《关于签订<赤湾庙东南地块、A3A4 地块及 F2 地块场地使用补充协议>暨关联交易的议案》。公司与控股股东中国南山集团签订《赤湾庙东南地块、A3A4 地块及 F2 地块场地使用补充协议》，提前返还部分租用地块，中国南山集团返还合同未尽期间租金及违约金，并给予相应拆迁补偿，共计 8,926.94 万元。

(4) 公司第六届董事会第十二次会议及 2021 年第二次临时股东大会分别于 2021 年 10 月 29 日及 2021 年 11 月 17 日审议通过了《关于签订<赤湾石油大厦、A5 库及东高地块场地使用补充协议>、<宝湾仓地块土地租赁补充协议>暨关联交易的议案》。公司及子公司分别与控股股东中国南山集团签订相关补充协议，提前返还部分租用地块，中国南山集团返还合同未尽期间租金及违约金，并给予相应补偿，共计 26,683.51 万元。

## 重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
关于与关联方签订分摊协议暨关联交易的公告	2021 年 01 月 30 日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
关于对外投资暨关联交易的公告	2021 年 07 月 15 日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
2021 年第一次股东大会决议公告	2021 年 07 月 31 日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
关于签订<赤湾庙东南地块、A3A4 地块及 F2 地块场地使用补充协议>暨关联交易的公告	2021 年 08 月 31 日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
关于签订<赤湾石油大厦、A5 库及东高地块场地使用补充协议>、<宝湾仓地块土地租赁补充协议>暨关联交易的公告	2021 年 10 月 30 日	巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）
2021 年第二次股东大会决议公告	2021 年 11 月 18 日	巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）

## 十五、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### （1）托管情况

适用  不适用

公司报告期不存在重大托管情况。

#### （2）承包情况

适用  不适用

公司报告期不存在承包情况。

#### （3）租赁情况

适用  不适用

公司报告期不存在租赁情况。

### 2、重大担保

适用  不适用

单位：万元

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
苏州宏景置业有限公司	2018 年 09 月 12 日	24,000	2018 年 12 月 26 日	23,000	连带责任保证	5 年	否	否
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	2019 年 04 月 27 日	20,000	2019 年 07 月 29 日	20,000	连带责任保证	5 年	否	否
福建南山纵横投资发展有限公司	2020 年 04 月 30 日	70,000	2020 年 09 月 03 日	70,000	连带责任保证	6 年	否	否
深圳市赤湾房地产开发有限公司	2020 年 04 月 30 日	48,737.26	2021 年 04 月 15 日	48,737.26	连带责任保证	8 年	否	否

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
深圳市赤湾房地产开发有限公司	2020年04月30日	20,392.16	2021年04月15日	20,392.16	连带责任保证	9年	否	否
苏州相茂置业有限公司	2021年07月15日	82,000						
苏州卓煌置业有限公司	2021年07月15日	16,500	2021年09月23日	9,840	连带责任保证	3年	否	否
苏州悦贵房地产开发有限公司	2021年07月15日	50,000						
苏州美赛房地产有限公司	2021年07月15日	32,000	2021年09月16日	16,000	连带责任保证	6年	否	否
赤湾房地产开发有限公司	2021年07月15日	51,000						
武汉南山华中投资发展有限公司	2021年07月15日	120,000	2021年09月09日	120,000	连带责任保证	6年	否	否
南通世茂翊信房地产开发有限公司	2021年10月30日	49,000						
武汉合跃建设发展有限公司	2021年10月30日	115,000						
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			515,500	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）				214,969.42
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			697,629.42	报告期末实际对外担保余额合计（A4）				327,969.42
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
华南建材（深圳）有限公司	2018年03月31日	10,000	2019年04月24日	10,000	连带责任保证	3年	否	否
宝湾物流控股有限公司	2019年04月27日	220,000	2019年08月20日	50,000	连带责任保证	3年	否	否
宝湾物流控股有限公司	2019年04月27日	220,000	2019年11月06日	80,000	连带责任保证	6年	否	否
宝湾物流控股有限公司	2019年04月27日	220,000	2019年11月15日	10,000	连带责任保证	4年	否	否
宝湾物流控股有限公司	2019年04月27日	220,000	2020年01月22日	20,000	连带责任保证	4年	否	否

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
华南建材（深圳）有限公司	2020年04月30日	8,000	2020年07月02日	8,000	连带责任保证	3年	否	否
安徽赤湾东方智慧物流港开发有限公司	2020年04月30日	15,000	2020年09月30日	15,000	连带责任保证	11年	否	否
重庆南山汽车运动文化有限公司	2020年04月30日	8,100	2020年12月21日	8,100	连带责任保证	12年	否	否
宝湾商业保理有限公司	2021年04月09日	10,000	2021年06月23日	10,000	连带责任保证	3年	否	否
重庆香云置业有限公司	2021年04月09日	80,000	2021年08月17日	80,000	连带责任保证	6年	否	否
宝湾商业保理有限公司	2021年04月09日	5,500	2021年11月10日	5,500	连带责任保证	3年	否	否
宝湾产城科技发展（南京）有限公司	2021年04月09日	21,000	2021年10月15日	21,000	连带责任保证	8年	否	否
深圳市雅致国际发展有限公司	2021年04月09日	1,221.58	2021年11月24日	1,221.58	一般保证	6个月	否	否
深圳市雅致国际发展有限公司	2021年04月09日	3,734.62	2021年11月26日	3,734.62	一般保证	5个月	否	否
成都赤湾国际油气基地有限公司	2021年04月09日	12,000	2021年12月28日	12,000	连带责任保证	18年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）			337,100	报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）				133,456.2
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）			538,200	报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）				334,556.2
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
武汉盘龙南山房地产有限公司	2017年10月26日	30,000	2018年05月03日	30,000	连带责任保证	5年	否	否
合肥南山新展房地产有限公司	2017年10月26日	34,000	2018年04月20日	34,000	连带责任保证	5年	否	否
合肥南山美食公园投资有限公司	2018年03月31日	10,000	2018年08月31日	10,000	连带责任保证	7年	否	否

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
青岛胶州宝湾国际物流有限公司		9,000	2018年08月31日	9,000	连带责任保证	10年	否	否
南通锡通宝湾物流有限公司		4,000	2018年07月03日	4,000	连带责任保证	4年	否	否
四川广汉宝湾国际物流有限公司	2019年04月27日	32,000	2019年11月27日	31,200	连带责任保证	17年	否	否
苏州南山新阳房地产开发有限公司	2019年04月27日	100,000	2019年08月14日	100,000	连带责任保证	7年	否	否
长沙麓泽房地产有限公司	2018年09月12日	120,000	2019年06月19日	120,000	连带责任保证	6年	否	否
苏州南山新程房地产开发有限公司	2018年09月12日	140,000	2019年06月20日	134,000	连带责任保证	7年	否	否
深南（无锡）车联网有限公司	2019年12月07日	150,000	2020年01月15日	144,000	连带责任保证	7年	否	否
云南滇中宝湾物流有限公司	2019年12月07日	11,000	2020年06月03日	10,700	连带责任保证	13年	否	否
西安宝湾国际物流有限公司	2019年12月07日	18,000	2020年06月04日	18,000	连带责任保证	13年	否	否
长沙望城宝湾物流有限公司	2019年12月07日	12,000	2020年06月16日	12,000	连带责任保证	12年	否	否
武汉青山宝湾国际物流有限公司	2019年12月07日	30,000	2020年06月19日	30,000	连带责任保证	13年	否	否
南通旭南房地产开发有限公司	2020年04月30日	47,250	2020年08月21日	47,250	连带责任保证	5年	否	否
长沙雨花宝湾物流有限公司	2020年04月30日	18,000	2020年09月08日	18,000	连带责任保证	13年	否	否
昆山宝湾国际物流有限公司	2020年04月30日	7,200	2020年09月10日	7,200	连带责任保证	6年	否	否
武汉南控房地产开发有限公司	2020年04月30日	70,000	2020年09月07日	70,000	连带责任保证	5年	否	否
淮安宝湾国际物流有限公司	2020年04月30日	11,000	2020年09月25日	11,000	连带责任保证	15年	否	否
武汉南控房地产开发有限公司	2020年04月30日	20,000	2020年12月18日	20,000	连带责任保证	5年	否	否

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
武汉南控房地产开发有限公司	2020年04月30日	45,000	2021年01月04日	45,000	连带责任保证	6年	否	否
武汉南控房地产开发有限公司	2020年04月30日	30,000	2021年01月19日	30,000	连带责任保证	6年	否	否
宁波宝湾国际物流有限公司	2020年04月30日	40,000	2021年02月22日	40,000	连带责任保证	10年	否	否
武汉南控房地产开发有限公司	2020年04月30日	60,000	2021年03月30日	60,000	连带责任保证	6年	否	否
苏州浒茂置业有限公司	2020年04月30日	74,175.75	2021年05月07日	74,175.75	连带责任保证	5年	否	否
漳州宝湾国际物流有限公司	2020年04月30日	30,000	2021年03月03日	30,000	连带责任保证	13年	否	否
成都南横置业有限公司	2020年04月30日	81,000	2021年05月14日	81,000	连带责任保证	6年	否	否
苏州茂越置业有限公司	2021年04月09日	80,000	2021年05月25日	80,000	连带责任保证	6年	否	否
四川广汉宝湾国际物流有限公司	2021年04月09日	30,000	2021年05月28日	30,000	连带责任保证	18年	否	否
佛山三水宝湾物流有限公司	2021年04月09日	25,000	2021年05月28日	25,000	连带责任保证	11年	否	否
宝湾物流合肥新站有限公司	2021年04月09日	9,500	2021年07月27日	9,500	连带责任保证	11年	否	否
浙江余姚宝湾国际物流有限公司	2021年04月09日	46,000	2021年09月01日	46,000	连带责任保证	12年	否	否
天津滨港宝湾国际物流有限公司	2021年04月09日	22,300	2021年09月22日	22,300	连带责任保证	13年	否	否
东莞市维兴实业有限公司	2021年04月09日	100,000	2021年09月02日	100,000	连带责任保证	6年	否	否
成都南横置业有限公司	2021年04月09日	50,000	2021年12月16日	50,000	连带责任保证	6年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（C1）			521,700	报告期内对子公司担保实际发生额合计（C2）				722,975.75
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（C3）			1,742,225.75	报告期末对子公司实际担保余额合计（C4）				1,583,325.75
公司担保总额（即前三大项的合计）								



报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)	1,374,300	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)	1,071,401.37
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	2,978,055.17	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)	2,245,851.37
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例	234.84%		
其中：			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额（D）	0		
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保余额（E）	1,800,255.17		
担保总额超过净资产 50%部分的金额（F）	0		
上述三项担保金额合计（D+E+F）	1,800,255.17		

### 3、委托他人进行现金资产管理情况

#### (1) 委托理财情况

适用  不适用

公司报告期不存在委托理财。

#### (2) 委托贷款情况

适用  不适用

公司报告期不存在委托贷款。

### 4、其他重大合同

适用  不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

## 十六、其他重大事项的说明

适用  不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

## 十七、公司子公司重大事项

适用  不适用

#### 1、关于控股子公司申请发行中期票据和永续中票事项

为进一步拓宽公司融资渠道、优化融资结构、满足资金需求，经公司第六届董事会第二次会议及2020年第一次临时股东大会审议，公司同意控股子公司宝湾物流向中国银行间市场交易商协会申请注册发行总额不超过人民币5亿元的中期票据和总额不超过人民币 10 亿元的永续中票。2020 年 10 月，宝湾物流收到中国银行间市场交易商协会下发的《接受注册通知书》（中市协注[2020]MTN1145号、中市协注[2020]MTN1146 号），同意接受宝湾物流中期票据和永续中票注册。2021年1

月，宝湾物流成功发行了宝湾物流控股有限公司2021年度第一期中期票据，发行额度为5亿元。具体内容详见2020年8月4日、2020年8月20日、2020年11月10日、2021年2月6日公司在《证券时报》和巨潮资讯网上披露的相关公告。2021年7月，宝湾物流成功发行了宝湾物流控股有限公司2021年度第二期中期票据，发行额度为7亿元。具体内容详见2021年7月28日公司在《证券时报》和巨潮资讯网上披露的相关公告。

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

## 2、关于合并报表范围变更的事项

为将西牛埔项目交由片区优势开发商主导开发，利用对方品牌影响力实现项目收益最大化，经公司第六届董事会第八次会议审议，公司同意控股子公司赤湾房地产对其《公司章程》相关条款进行修订，修订完成后赤湾房地产不再纳入公司合并报表范围。公司仍按原持股比例50.98%享有收益权，本次控制权转移，公司确认投资收益 3.7 亿元。具体内容详见2021年4月23日、2021年7月15日公司在《证券时报》和巨潮资讯网上披露的相关公告。

## 3、关于控股子公司公开挂牌增资扩股引入投资者的事项

为进一步优化资本结构，拓宽融资渠道，经公司第六届董事会第九次会议审议，公司同意控股子公司宝湾物流通过产权交易所以公开挂牌方式增资扩股引入投资者，对宝湾物流进行现金增资，公司与宝湾物流另一方股东中国南山集团放弃本次增资事项的优先认缴出资权。2021年8月，宝湾物流挂牌期满并征得意向投资方杭州萧山平安基石贰号股权投资有限公司，公司、中国南山集团与其共同签署了《增资协议》及《增资协议补充协议》。本次增资完成后，宝湾物流仍为公司控股子公司，其股权结构变化不会影响公司对其控制权。具体内容详见2021年6月29日、2021年8月31日公司在《证券时报》和巨潮资讯网上披露的相关公告。

## 4、关于全资子公司参与香港联交所上市公司中国核能科技定向增发的事项

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

## 第七节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行 新股	送 股	公积金 转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	1,570,112,361	57.99%				-200,479,137	-200,479,137	1,369,633,224	50.58%
1、国有法人持股	1,569,714,786	57.97%				-200,479,137	-200,479,137	1,369,235,649	50.57%
2、其他内资持股	397,575	0.02%						397,575	0.01%
其中：境内自然人持股	397,575	0.02%						397,575	0.01%
二、无限售条件股份	1,137,670,152	42.01%				200,479,137	200,479,137	1,338,149,289	49.42%
人民币普通股	1,137,670,152	42.01%				200,479,137	200,479,137	1,338,149,289	49.42%
三、股份总数	2,707,782,513	100.00%						2,707,782,513	100.00%

股份变动的原因

适用  不适用

报告期内上海南山房地产开发有限公司所持股份限售期届满办理了解除限售。

股份变动的批准情况

适用  不适用

前述解除限售导致股份变动事项已经登记结算公司及深圳证券交易所审核通过。

股份变动的过户情况

适用  不适用

已完成过户。

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

适用  不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用  不适用

## 2、限售股份变动情况

适用  不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
上海南山房地产开发有限公司	200,479,137		200,479,137	0	重大资产重组相关股份锁定承诺	2021年1月29日
合计	200,479,137	0	200,479,137	0	--	--

## 二、证券发行与上市情况

### 1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用  不适用

### 2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用  不适用

### 3、现存的内部职工股情况

适用  不适用

## 三、股东和实际控制人情况

### 1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	43,362	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	54,668	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
中国南山开发（集团）股份有限公司	暂未分类的国有法人	57.99%	1,570,139,538	200,479,137	1,369,235,649	200,903,889		
赤晓企业有限公司	境内非国有法人	10.45%	282,880,000	0	0	282,880,000		
China Logistics Holding(12) PTE.LTD.	境外法人	6.10%	165,222,356	0	0	165,222,356		
招商证券香港有限公司	国有法人	0.43%	11,637,238	0	0	11,637,238		
香港中央结算有限公司	境外法人	0.37%	10,129,550	5,744,284	0	10,129,550		
沙淑丽	境内自然人	0.25%	6,663,502	6,663,502	0	6,663,502		
俞志翔	境内自然人	0.24%	6,618,715	0	0	6,618,715		
缪翠	境内自然人	0.19%	5,210,000	5,032,200	0	5,210,000		
曹娜	境内自然人	0.16%	4,440,000	110,000	0	4,440,000		
林楚明	境内自然人	0.13%	3,651,247	3,651,247	0	3,651,247		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	中国南山开发（集团）股份有限公司直接持有赤晓企业有限公司 100%股份。除此之外，本公司未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东之间是否属于一致行动人。							

上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不适用			
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明(如有)	无			
前 10 名无限售条件股东持股情况				
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类		
		股份种类	数量	
赤晓企业有限公司	282,880,000	人民币普通股	282,880,000	
中国南山开发（集团）股份有限公司	200,903,889	人民币普通股	200,903,889	
China Logistics Holding(12) PTE.LTD.	165,222,356	人民币普通股	165,222,356	
招商证券香港有限公司	11,637,238	人民币普通股	11,637,238	
香港中央结算有限公司	10,129,550	人民币普通股	10,129,550	
沙淑丽	6,663,502	人民币普通股	6,663,502	
俞志翔	6,618,715	人民币普通股	6,618,715	
缪翠	5,210,000	人民币普通股	5,210,000	
曹娜	4,440,000	人民币普通股	4,440,000	
林楚明	3,651,247	人民币普通股	3,651,247	
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	中国南山开发（集团）股份有限公司直接持有赤晓企业有限公司 100%股份。除此之外，本公司未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东之间是否属于一致行动人。			
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）	股东俞志翔通过信用账户持有公司 6,618,715 股股份；股东缪翠通过信用账户持有公司 4,000,000 股股份。			

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

是  否

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

## 2、公司控股股东情况

控股股东性质：控股主体性质不明确

控股股东类型：法人

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

控股股东报告期内变更

适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

## 3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：境内其他机构

实际控制人类型：法人

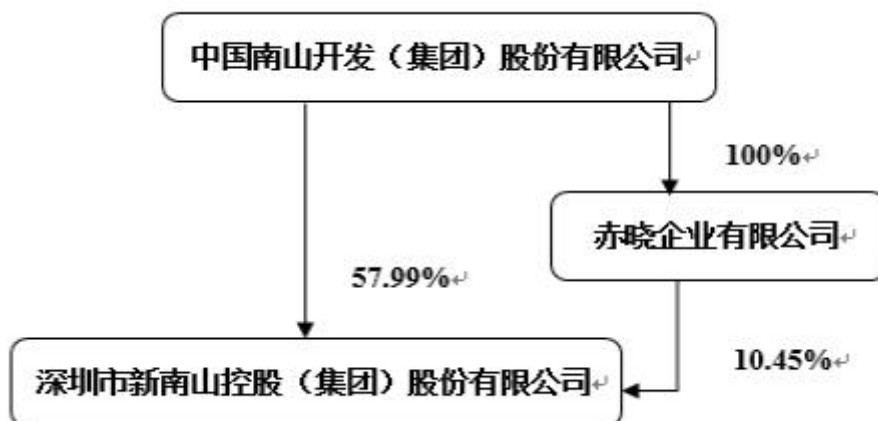
实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
中国南山开发（集团）股份有限公司	杨国林	1982 年 09 月 28 日	91440300618832976D	土地开发，发展港口运输，相应发展工业、商业、房地产和旅游业；运输设备租赁服务；供应链管理服务；仓储服务。
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	不适用			

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用  不适用

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

适用  不适用

5、其他持股在 10%以上的法人股东

适用  不适用

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

6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用  不适用

#### 四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况

适用  不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用  不适用



## 第八节 优先股相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第九节 债券相关情况

适用  不适用

### 一、企业债券

适用  不适用

报告期公司不存在企业债券。

### 二、公司债券

适用  不适用

报告期公司不存在公司债券。

### 三、非金融企业债务融资工具

适用  不适用

#### 1、非金融企业债务融资工具基本信息

单位：元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
宝湾物流控股有限公司 2021 年度第一期中期票据	21 宝湾物流 MTN001	102100210.IB	2021 年 01 月 27 日	2021 年 01 月 29 日	2024 年 01 月 29 日	500,000,000.00	4.13%	每 12 个月付息一次，到期还本	银行间市场
宝湾物流控股有限公司 2020 年度第一期资产支持票据(疫情防控债)优先级	20 宝湾物流(疫情防控债)ABN001 优先	082000169.IB	2020 年 04 月 13 日	2020 年 04 月 15 日	2038 年 04 月 15 日	1,321,000,000.00	3.17%	每 6 个月付息一次，到期还本	银行间市场
宝湾物流控股有限公司 2020 年度第一期资产支持票据(疫情防控债)次级	20 宝湾物流(疫情防控债)ABN001 次	082000170.IB	2020 年 04 月 13 日	2020 年 04 月 15 日	2038 年 04 月 15 日	70,000,000.00	-	到期一次还本付息	银行间市场
长江楚越-宝湾物流第 1 期资产支持专项计划优先级资产支持证券	宝湾 01 优	139439.SZ	2019 年 01 月 10 日	2019 年 01 月 18 日	2037 年 01 月 13 日	1,689,825,400.00	4.82%	每 6 个月付息一次，每 6 个月固定还本	深交所
长江楚越-宝湾物流第 1 期资产支持专项计划次级资产支持证券	宝湾 01 次	139440.SZ	2019 年 01 月 10 日	2019 年 01 月 18 日	2037 年 01 月 13 日	90,000,000.00	-	到期一次还本付息	深交所

逾期未偿还债券

 适用  不适用**2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况** 适用  不适用**3、中介机构的情况**

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
宝湾物流控股有限公司 2021 年度第一期中期票据	存续期管理机构：招商银行股份有限公司	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦	-	陈妮娜、甘亚雯	0755-88023593
	评级机构：联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 17 层(100022)		高维蔚	010-85679696-8727
	会计师事务所：安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市东城区东长安街 1 号东方广场安永大楼 17 层 01-12 室	李赟、张永坤	李赟	0755-25028311
宝湾物流控股有限公司 2020 年度第一期资产支持票据(疫情防控债) 优先级、次级	发行载体管理机构：建信信托有限责任公司	北京市西城区闹市口大街 1 号院 4 号楼 10 层		王澄	010-83142285
	评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO 6 号楼		杨威	010-66428877-361
	会计师事务所：安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市东城区东长安街 1 号东方广场安永大楼 17 层 01-12 室	李赟、张永坤	李赟	0755-25028311
长江楚越-宝湾物流第 1 期资产支持专项计划优先级资产支持证券、次级资产支持证券	计划管理人：长江证券（上海）资产管理有限公司	中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1198 号世纪汇一座 27 层		钟颢、钟青、陈航	021-80301704
	评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO 6 号楼		严文婷	021-60330988
	会计师事务所：安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市东城区东长安街 1 号东方广场安永大楼 17 层 01-12 室	李赟、张永坤	李赟	0755-25028311

报告期内上述机构是否发生变化

 是  否

## 4、募集资金使用情况

单位：元

债券项目名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项 账户运作情况 (如有)	募集资金违规 使用的整改情 况(如有)	是否与募集说 明书承诺的用 途、使用计划 及其他约定一 致
宝湾物流控 股有限公司 2021 年度第一期中 期票据	500,000,000.00	500,000,000.00	0.00	正常	无	是
宝湾物流控 股有限公司 2020 年度第一期资 产支持票据(疫 情防控债)优先 级	1,330,000,000.00	1,330,000,000.00	0.00	不适用	无	是
宝湾物流控 股有限公司 2020 年度第一期资 产支持票据(疫 情防控债)次级	70,000,000.00	70,000,000.00	0.00	不适用	无	是
长江楚越-宝湾 物流第 1 期资 产支持专项计 划优先级资产 支持证券	1,699,000,000.00	1,699,000,000.00	0.00	不适用	无	是
长江楚越-宝湾 物流第 1 期资 产支持专项计 划次级资产支 持证券	90,000,000.00	90,000,000.00	0.00	不适用	无	是

募集资金用于建设项目

 适用  不适用

公司报告期内变更上述债券募集资金用途

 适用  不适用

## 5、报告期内信用评级结果调整情况

 适用  不适用

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

适用  不适用

**四、可转换公司债券**

适用  不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

**五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%**

适用  不适用

**六、报告期末除债券外的有息债务逾期情况**

适用  不适用

**七、报告期内是否有违反规章制度的情况**

是  否

**八、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标**

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	1.2355	1.5847	-22.04%
资产负债率	75.30%	76.54%	减少 1.24 个百分点
速动比率	0.5722	0.5926	-3.44%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
扣除非经常性损益后净利润	53,296.95	117,880.03	-54.79%
EBITDA 全部债务比	10.86%	17.79%	减少 6.93 个百分点
利息保障倍数	1.28	2.57	-50.19%
现金利息保障倍数	2.54	-1.25	302.60%
EBITDA 利息保障倍数	1.78	2.98	-40.27%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2022 年 04 月 28 日
审计机构名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	安永华明（2022）审字第 61243319_P08 号
注册会计师姓名	王士杰、胡晓雁

#### 审计报告正文

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司全体股东：

#### 一、审计意见

我们审计了深圳市新南山控股（集团）股份有限公司（以下简称“南山控股”）的财务报表，包括2021年12月31日的合并及公司资产负债表，2021年度的合并及公司利润表、股东权益变动表和现金流量表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的南山控股的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了南山控股2021年12月31日的合并及公司财务状况以及2021年度的合并及公司经营成果和现金流量。

#### 二、形成审计意见的基础

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

#### 三、关键审计事项

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

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

关键审计事项:	该事项在审计中是如何应对:
土地增值税的计提	
南山控股应缴纳的主要税项之一为土地增值税，其销售开发的房地产需要就土地增值额按照超率累进税率30%-60%缴纳土地增值税。在每个财务报告年末，管理层需要对土地增值税的计提金额进行估算，在作出估算时，主要考虑的因素包括相关税务法律法规的规定和解释，预计的销售房地产取得的收入、预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用、开发费用等。南山控股于2021年度计提土地增值税人民币68,011,494.86元，占税前利润总额的5.75%。由于土地增值税的计提金额对财务报表的重要性，且管理层作出估算时涉及较多的估计和判断，因此我们认	我们在审计过程中对土地增值税的计提执行了以下程序： 1) 利用安永内部税务专家的工作，评价南山控股于2021年12月31日的土地增值税的计提，包括基于我们的经验、知识和对相关税法应用的实务操作的理解，评估南山控股的假设和判断； 2) 评价管理层对预计销售房地产取得的收入及可扣除项目金额的估计，评估管理层的假设和判断； 3) 重新计算应计提的土地增值税金额，并将我们的计算结果与账面所记录的金额进行比较；

<p>为该事项为关键审计事项。</p> <p>参阅财务报表附注五、40.重大会计判断和估计，附注七、29.应交税费和47.税金及附加。</p>	<p>4)复核财务报表中关于土地增值税相关信息披露的充分性和完整性。</p>
<p><b>关键审计事项:</b></p>	<p><b>该事项在审计中是如何应对:</b></p>
<p>房地产业务存货的可变现净值的评估</p>	
<p>2021年12月31日，南山控股开发产品和开发成本（以下简称“房地产业务存货”）的账面金额合计人民币22,177,096,134.99元，占该集团流动资产的比例为51.87%。房地产存货按照成本与可变现净值孰低计量。</p> <p>确定房地产业务存货的可变现净值涉及包括对估计售价、估计的销售费用以及相关税费，以及在在建开发物业至完工时估计将要发生的成本作出的重大会计估计。鉴于房地产业务存货的账面金额重大，以及所作出的重大会计估计，因此我们认为该事项是关键审计事项。</p> <p>参阅财务报表附注五、40.重大会计判断和估计，附注七、8.存货和56.资产减值损失。</p>	<p>我们在审计过程中对房地产业务存货的可变现净值评估执行了以下程序：</p> <p>1) 选取样本对房地产开发项目进行实地察看，询问项目开发进度；</p> <p>2) 将预计估计售价与市场近期交易价格进行比较，参照同一项目的预售单价或具有类似规模、用途及地点的可比较物业的现行市场价格；</p> <p>3) 将估计的销售费用以及相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较；</p> <p>4) 将在在建开发物业至完工时估计将要发生的成本与管理层所批准的预算进行比较，并对大额已签署的施工合同进行抽查或与南山控股同类竣工物业的实际成本进行比较。</p>

#### 四、其他信息

南山控股管理层对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

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

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

#### 五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督南山控股的财务报告过程。

#### 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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



(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对南山控股持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致南山控股不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就南山控股中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

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

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

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：王士杰  
（项目合伙人）

中国注册会计师：胡晓雁

中国 北京

2022年4月28日

## 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

### 1、合并资产负债表

编制单位：深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

2021 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	9,919,926,721.72	8,416,344,003.39
结算备付金	0.00	0.00
拆出资金	0.00	0.00
交易性金融资产	242,281,200.00	0.00
衍生金融资产	0.00	0.00
应收票据	27,996,477.35	52,384,523.98
应收账款	804,919,952.09	1,253,892,905.53
应收款项融资	10,815,043.62	20,900,105.60
预付款项	482,102,204.85	67,130,510.95
应收保费	0.00	0.00
应收分保账款	0.00	0.00
应收分保合同准备金	0.00	0.00
其他应收款	5,924,094,812.49	1,740,427,046.29
其中：应收利息	0.00	0.00
应收股利	87,651,664.06	0.00
买入返售金融资产	0.00	0.00
存货	22,470,311,776.31	21,680,604,042.87
合同资产	0.00	0.00
持有待售资产	0.00	0.00
一年内到期的非流动资产	7,606,857.60	497,062.98
其他流动资产	2,864,935,588.10	1,506,485,278.30
流动资产合计	42,754,990,634.13	34,738,665,479.89
非流动资产：		
发放贷款和垫款	0.00	0.00
债权投资	0.00	0.00

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
其他债权投资	0.00	0.00
长期应收款	15,661,274.09	599,939.73
长期股权投资	3,468,348,003.54	1,143,585,520.93
其他权益工具投资	0.00	0.00
其他非流动金融资产	14,360,739.73	16,239,651.82
投资性房地产	7,317,703,858.81	4,799,168,817.92
固定资产	4,357,994,459.05	2,602,613,170.22
在建工程	4,947,949,935.26	3,397,637,357.29
生产性生物资产	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00
使用权资产	232,023,324.03	0.00
无形资产	5,921,568,372.77	5,263,510,967.32
开发支出	0.00	0.00
商誉	11,133,118.55	11,133,118.55
长期待摊费用	76,461,460.69	77,636,033.87
递延所得税资产	427,441,434.54	401,056,772.58
其他非流动资产	1,700,572,287.60	737,018,817.58
非流动资产合计	28,491,218,268.66	18,450,200,167.81
资产总计	71,246,208,902.79	53,188,865,647.70
流动负债：		
短期借款	1,060,375,231.81	3,233,933,026.41
向中央银行借款	0.00	0.00
拆入资金	0.00	0.00
交易性金融负债	0.00	0.00
衍生金融负债	0.00	0.00
应付票据	148,072,417.30	135,688,454.03
应付账款	4,016,282,968.45	1,830,712,111.61
预收款项	7,888,043.60	6,478,064.14
合同负债	10,214,779,271.89	6,040,373,226.82
卖出回购金融资产款	0.00	0.00
吸收存款及同业存放	0.00	0.00
代理买卖证券款	0.00	0.00
代理承销证券款	0.00	0.00

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应付职工薪酬	168,488,311.33	163,484,938.92
应交税费	1,244,873,443.57	1,298,386,646.03
其他应付款	6,664,014,545.97	3,610,679,976.64
其中：应付利息	0.00	0.00
应付股利	2,965,699.14	111,731,154.44
应付手续费及佣金	0.00	0.00
应付分保账款	0.00	0.00
持有待售负债	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	6,206,307,157.51	1,503,266,090.09
其他流动负债	4,874,472,998.41	4,097,643,843.46
流动负债合计	34,605,554,389.84	21,920,646,378.15
非流动负债：		
保险合同准备金	0.00	0.00
长期借款	14,342,581,968.38	11,569,843,894.39
应付债券	1,808,609,351.53	3,000,797,913.65
其中：优先股	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00
租赁负债	189,154,770.17	0.00
长期应付款	3,162,963.90	3,162,963.90
长期应付职工薪酬	0.00	0.00
预计负债	875,683.19	0.00
递延收益	364,010,999.09	350,135,610.69
递延所得税负债	431,499,093.26	327,436,287.45
其他非流动负债	1,904,598,228.39	3,541,377,644.84
非流动负债合计	19,044,493,057.91	18,792,754,314.92
负债合计	53,650,047,447.75	40,713,400,693.07
所有者权益：		
股本	2,707,782,513.00	2,707,782,513.00
其他权益工具	0.00	0.00
其中：优先股	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00
资本公积	1,949,417,765.66	2,874,021,685.13
减：库存股	0.00	0.00

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
其他综合收益	728,467.20	717,129.67
专项储备	3,982,062.09	4,697,666.90
盈余公积	334,023,724.87	328,992,672.72
一般风险准备	0.00	0.00
未分配利润	4,567,498,535.20	3,867,340,680.60
归属于母公司所有者权益合计	9,563,433,068.02	9,783,552,348.02
少数股东权益	8,032,728,387.02	2,691,912,606.61
所有者权益合计	17,596,161,455.04	12,475,464,954.63
负债和所有者权益总计	71,246,208,902.79	53,188,865,647.70

法定代表人：王世云

主管会计工作负责人：沈启盟

会计机构负责人：胡永涛

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	3,105,732,243.58	296,452,567.70
交易性金融资产	0.00	0.00
衍生金融资产	0.00	0.00
应收票据	0.00	0.00
应收账款	16,794,254.06	39,672,692.40
应收款项融资	0.00	723,305.01
预付款项	1,160,947.32	0.00
其他应收款	3,906,227,349.26	9,135,812,811.83
其中：应收利息	0.00	0.00
应收股利	354,547,123.81	1,357,893,009.42
存货	31,390,921.98	33,638,147.41
合同资产	0.00	0.00
持有待售资产	0.00	0.00
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00
其他流动资产	3,058,895.83	4,924,830.63
流动资产合计	7,064,364,612.03	9,511,224,354.98
非流动资产：		
债权投资	0.00	0.00

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
其他债权投资	0.00	0.00
长期应收款	0.00	0.00
长期股权投资	12,039,125,431.19	7,954,641,501.29
其他权益工具投资	0.00	0.00
其他非流动金融资产	0.00	0.00
投资性房地产	13,307,176.57	90,674,396.46
固定资产	14,829,241.13	22,894,727.55
在建工程	0.00	0.00
生产性生物资产	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00
使用权资产	149,354,010.69	0.00
无形资产	97,151,031.01	190,664,456.23
开发支出	0.00	0.00
商誉	0.00	0.00
长期待摊费用	3,048,915.30	4,103,193.90
递延所得税资产	0.00	0.00
其他非流动资产	13,833,896.51	10,596,908.58
非流动资产合计	12,330,649,702.40	8,273,575,184.01
资产总计	19,395,014,314.43	17,784,799,538.99
流动负债：		
短期借款	750,996,875.01	2,051,333,429.47
交易性金融负债	0.00	0.00
衍生金融负债	0.00	0.00
应付票据	0.00	0.00
应付账款	1,915,988.93	623,566.38
预收款项	0.00	0.00
合同负债	1,191,712.05	1,609,240.79
应付职工薪酬	24,856,156.09	28,059,769.39
应交税费	8,883,839.11	9,410,285.27
其他应付款	3,534,962,390.14	938,691,900.22
其中：应付利息	0.00	0.00
应付股利	0.00	0.00
持有待售负债	0.00	0.00

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
一年内到期的非流动负债	2,227,763,094.60	67,482,224.24
其他流动负债	1,925,389,928.13	2,168,557,950.52
流动负债合计	8,475,959,984.06	5,265,768,366.28
非流动负债：		
长期借款	3,634,064,973.22	3,490,702,089.73
应付债券	0.00	0.00
其中：优先股	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00
租赁负债	136,790,317.36	0.00
长期应付款	0.00	0.00
长期应付职工薪酬	0.00	0.00
预计负债	0.00	0.00
递延收益	376,807.62	907,477.45
递延所得税负债	0.00	0.00
其他非流动负债	1,047,575,359.31	1,494,185,196.61
非流动负债合计	4,818,807,457.51	4,985,794,763.79
负债合计	13,294,767,441.57	10,251,563,130.07
所有者权益：		
股本	2,707,782,513.00	2,707,782,513.00
其他权益工具	0.00	0.00
其中：优先股	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00
资本公积	3,099,748,542.79	4,312,270,349.09
减：库存股	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	0.00
专项储备	0.00	0.00
盈余公积	207,200,168.40	202,169,116.25
未分配利润	85,515,648.67	311,014,430.58
所有者权益合计	6,100,246,872.86	7,533,236,408.92
负债和所有者权益总计	19,395,014,314.43	17,784,799,538.99

## 3、合并利润表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	11,180,201,472.16	11,232,385,825.42
其中：营业收入	11,180,201,472.16	11,232,385,825.42
利息收入	0.00	0.00
已赚保费	0.00	0.00
手续费及佣金收入	0.00	0.00
二、营业总成本	10,849,476,674.61	10,316,944,565.74
其中：营业成本	8,837,916,763.69	8,042,875,666.10
利息支出	0.00	0.00
手续费及佣金支出	0.00	0.00
退保金	0.00	0.00
赔付支出净额	0.00	0.00
提取保险责任合同准备金净额	0.00	0.00
保单红利支出	0.00	0.00
分保费用	0.00	0.00
税金及附加	268,484,182.06	549,755,003.51
销售费用	300,743,944.87	302,054,724.88
管理费用	856,601,995.32	799,857,392.64
研发费用	40,043,864.71	27,310,620.93
财务费用	545,685,923.96	595,091,157.68
其中：利息费用	661,852,954.57	640,098,211.79
利息收入	140,228,026.11	69,416,997.05
加：其他收益	25,780,268.64	33,887,648.62
投资收益（损失以“-”号填列）	773,971,992.07	1,403,951,024.77
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	73,960,615.31	33,482,203.49
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	0.00	0.00
汇兑收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	402,287.91	-1,490,186.36
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-111,133,590.78	-34,648,100.57
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-8,137,387.98	-55,265,463.84
资产处置收益（损失以“-”号填列）	98,476,004.52	27,664,782.93



项目	2021 年度	2020 年度
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,110,084,371.93	2,289,540,965.23
加：营业外收入	78,431,115.01	66,077,743.80
减：营业外支出	6,606,623.15	8,392,975.12
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,181,908,863.79	2,347,225,733.91
减：所得税费用	245,100,316.86	685,007,834.36
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	936,808,546.93	1,662,217,899.55
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	936,808,546.93	1,662,217,899.55
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	0.00	0.00
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润	975,967,158.05	1,293,307,716.75
2.少数股东损益	-39,158,611.12	368,910,182.80
六、其他综合收益的税后净额	11,337.53	-103,907.37
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	11,337.53	-103,907.37
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00
1.重新计量设定受益计划变动额	0.00	0.00
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	0.00	0.00
3.其他权益工具投资公允价值变动	0.00	0.00
4.企业自身信用风险公允价值变动	0.00	0.00
5.其他	0.00	0.00
（二）将重分类进损益的其他综合收益	11,337.53	-103,907.37
1.权益法下可转损益的其他综合收益	0.00	0.00
2.其他债权投资公允价值变动	0.00	0.00
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	0.00	0.00
4.其他债权投资信用减值准备	0.00	0.00
5.现金流量套期储备	0.00	0.00
6.外币财务报表折算差额	0.00	0.00
7.其他	11,337.53	-103,907.37
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	0.00	0.00
七、综合收益总额	936,819,884.46	1,662,113,992.18
归属于母公司所有者的综合收益总额	975,978,495.58	1,293,203,809.38
归属于少数股东的综合收益总额	-39,158,611.12	368,910,182.80
八、每股收益：		

项目	2021 年度	2020 年度
（一）基本每股收益	0.36	0.48
（二）稀释每股收益	0.36	0.48

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：-23,053,250.37 元，上期被合并方实现的净利润为：-14,478,379.67 元。

法定代表人：王世云

主管会计工作负责人：沈启盟

会计机构负责人：胡永涛

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	279,929,017.79	98,431,402.06
减：营业成本	111,325,067.75	55,471,709.63
税金及附加	4,733,992.65	2,644,746.13
销售费用	52,200.47	130,168.41
管理费用	95,429,146.24	98,295,504.44
研发费用	0.00	0.00
财务费用	194,972,428.70	173,761,829.23
其中：利息费用	437,651,049.92	410,894,196.02
利息收入	255,895,450.59	243,799,325.89
加：其他收益	597,653.67	214,783.89
投资收益（损失以“-”号填列）	75,642,055.58	500,610,636.17
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	37,656,619.30	58,689,357.29
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	187,848.57	-4,055,149.90
资产减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	95,704,934.53	27,810,231.61
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	45,548,674.33	292,707,945.99
加：营业外收入	5,319,624.23	4,048,331.56
减：营业外支出	557,777.02	846,229.72
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	50,310,521.54	295,910,047.83
减：所得税费用	0.00	0.00

项目	2021 年度	2020 年度
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	50,310,521.54	295,910,047.83
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	50,310,521.54	295,910,047.83
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	0.00	0.00
五、其他综合收益的税后净额	0.00	-2,500.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00
1.重新计量设定受益计划变动额	0.00	0.00
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	0.00	0.00
3.其他权益工具投资公允价值变动	0.00	0.00
4.企业自身信用风险公允价值变动	0.00	0.00
5.其他	0.00	0.00
（二）将重分类进损益的其他综合收益	0.00	-2,500.00
1.权益法下可转损益的其他综合收益	0.00	0.00
2.其他债权投资公允价值变动	0.00	0.00
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	0.00	0.00
4.其他债权投资信用减值准备	0.00	0.00
5.现金流量套期储备	0.00	0.00
6.外币财务报表折算差额	0.00	0.00
7.其他	0.00	-2,500.00
六、综合收益总额	50,310,521.54	295,907,547.83
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	0	0
（二）稀释每股收益	0	0

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	18,800,728,732.56	13,454,571,170.39
客户存款和同业存放款项净增加额	0.00	0.00
向中央银行借款净增加额	0.00	0.00
向其他金融机构拆入资金净增加额	0.00	0.00
收到原保险合同保费取得的现金	0.00	0.00
收到再保业务现金净额	0.00	0.00

项目	2021 年度	2020 年度
保户储金及投资款净增加额	0.00	0.00
收取利息、手续费及佣金的现金	0.00	0.00
拆入资金净增加额	0.00	0.00
回购业务资金净增加额	0.00	0.00
代理买卖证券收到的现金净额	0.00	0.00
收到的税费返还	247,332,550.86	156,175,491.29
收到其他与经营活动有关的现金	858,081,557.08	650,459,518.38
经营活动现金流入小计	19,906,142,840.50	14,261,206,180.06
购买商品、接受劳务支付的现金	12,705,229,746.07	13,227,176,593.40
客户贷款及垫款净增加额	0.00	0.00
存放中央银行和同业款项净增加额	0.00	0.00
支付原保险合同赔付款项的现金	0.00	0.00
拆出资金净增加额	0.00	0.00
支付利息、手续费及佣金的现金	0.00	0.00
支付保单红利的现金	0.00	0.00
支付给职工以及为职工支付的现金	959,278,915.74	784,350,354.82
支付的各项税费	1,620,776,410.19	1,035,592,839.30
支付其他与经营活动有关的现金	1,608,760,017.53	1,121,295,260.76
经营活动现金流出小计	16,894,045,089.53	16,168,415,048.28
经营活动产生的现金流量净额	3,012,097,750.97	-1,907,208,868.22
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	134,442,880.78	702,129,156.01
取得投资收益收到的现金	93,652,950.67	129,418,388.13
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	455,748,221.53	58,474,824.95
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		181,292,299.00
收到其他与投资活动有关的现金	1,047,403,396.73	2,780,385,780.16
投资活动现金流入小计	1,731,247,449.71	3,851,700,448.25
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,238,168,652.96	4,592,096,676.52
投资支付的现金	2,548,026,805.12	301,392,000.00
质押贷款净增加额	0.00	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	199,846,438.94	494,506,761.91

项目	2021 年度	2020 年度
支付其他与投资活动有关的现金	5,040,933,795.02	275,065,462.30
投资活动现金流出小计	12,026,975,692.04	5,663,060,900.73
投资活动产生的现金流量净额	-10,295,728,242.33	-1,811,360,452.48
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	3,589,340,608.08	329,715,592.40
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	3,589,340,608.08	129,715,592.40
取得借款收到的现金	17,642,019,199.98	21,623,212,481.13
收到其他与筹资活动有关的现金	5,202,562,806.46	943,423,000.00
筹资活动现金流入小计	26,433,922,614.52	22,896,351,073.53
偿还债务支付的现金	13,965,338,795.88	14,122,160,760.29
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,812,962,324.12	1,374,129,465.85
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	111,731,154.45	77,256,743.58
支付其他与筹资活动有关的现金	1,531,323,156.36	2,287,335,651.65
筹资活动现金流出小计	17,309,624,276.36	17,783,625,877.79
筹资活动产生的现金流量净额	9,124,298,338.16	5,112,725,195.74
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-1,517,002.03	-6,254,829.79
五、现金及现金等价物净增加额	1,839,150,844.77	1,387,901,045.25
加：期初现金及现金等价物余额	8,043,905,196.24	6,656,004,150.99
六、期末现金及现金等价物余额	9,883,056,041.01	8,043,905,196.24

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	107,564,796.45	183,125,615.26
收到的税费返还	105,033.70	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	18,947,362.90	431,691,309.09
经营活动现金流入小计	126,617,193.05	614,816,924.35
购买商品、接受劳务支付的现金	36,287,283.65	48,321,288.39
支付给职工以及为职工支付的现金	49,633,883.98	59,894,510.67
支付的各项税费	19,270,637.38	7,401,139.25
支付其他与经营活动有关的现金	90,927,007.29	28,861,074.27
经营活动现金流出小计	196,118,812.30	144,478,012.58

项目	2021 年度	2020 年度
经营活动产生的现金流量净额	-69,501,619.25	470,338,911.77
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	0.00	0.00
取得投资收益收到的现金	157,536,728.62	12,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	404,617,787.45	56,084,600.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	5,079,397,817.50	2,014,487,369.35
投资活动现金流入小计	5,641,552,333.57	2,082,571,969.35
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	14,370,489.69	15,512,852.42
投资支付的现金	3,181,769,258.82	79,979,125.03
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	2,250,500,000.00	4,354,119,968.01
投资活动现金流出小计	5,446,639,748.51	4,449,611,945.46
投资活动产生的现金流量净额	194,912,585.06	-2,367,039,976.11
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	0.00	0.00
取得借款收到的现金	8,919,769,258.82	5,581,962,520.60
收到其他与筹资活动有关的现金	500,000,000.00	500,000,000.00
筹资活动现金流入小计	9,419,769,258.82	6,081,962,520.60
偿还债务支付的现金	6,048,923,035.75	3,456,167,988.34
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	679,440,913.00	565,948,692.08
支付其他与筹资活动有关的现金	7,536,600.00	9,613,000.00
筹资活动现金流出小计	6,735,900,548.75	4,031,729,680.42
筹资活动产生的现金流量净额	2,683,868,710.07	2,050,232,840.18
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	204.31
五、现金及现金等价物净增加额	2,809,279,675.88	153,531,980.15
加：期初现金及现金等价物余额	296,452,567.70	142,920,587.55
六、期末现金及现金等价物余额	3,105,732,243.58	296,452,567.70

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2021 年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
优先股		永续债	其他												
一、上年期末余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	2,567,899,285.13	0.00	717,129.67	4,697,666.90	328,992,672.72	0.00	3,875,896,129.27	0.00	9,485,985,396.69	2,406,248,240.01	11,892,233,636.70
加：会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
同一控制下企业合并	0.00	0.00	0.00	0.00	306,122,400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-8,555,448.67	0.00	297,566,951.33	285,664,366.60	583,231,317.93
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

二、本年期初余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	2,874,021,685.13	0.00	717,129.67	4,697,666.90	328,992,672.72	0.00	3,867,340,680.60	0.00	9,783,552,348.02	2,691,912,606.61	12,475,464,954.63
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	-924,603,919.47	0.00	11,337.53	-715,604.81	5,031,052.15	0.00	700,157,854.60	0.00	-220,119,280.00	5,340,815,780.41	5,120,696,500.41
（一）综合收益总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11,337.53	0.00	0.00	0.00	975,967,158.05	0.00	975,978,495.58	-39,158,611.12	936,819,884.46
（二）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	-924,603,919.47	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-924,603,919.47	5,382,872,164.51	4,458,268,245.04
1. 所有者投入的普通股	0.00	0.00	0.00	0.00	611,173,554.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	611,173,554.50	2,924,212,725.63	3,535,386,280.13
2. 其他权益工具持有者投入资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	700,000,000.00	700,000,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额	0.00	0.00	0.00	0.00	8,413,508.71	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8,413,508.71	738,666.10	9,152,174.81
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	-1,544,190,982.68	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-1,544,190,982.68	1,757,920,772.78	213,729,790.10



（三）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,031,052.15	0.00	-275,809,303.45	0.00	-270,778,251.30	-2,965,699.14	-273,743,950.44
1. 提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,031,052.15	0.00	-5,031,052.15	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 提取一般风险准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 对所有者（或股东）的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-270,778,251.30	0.00	-270,778,251.30	-2,965,699.14	-273,743,950.44
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（四）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 盈余公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 盈余公积弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

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

上期金额

单位：元

项目	2020 年年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
优先股		永续债	其他												
一、上年期末余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	2,669,736,985.81	0.00	821,037.04	4,439,824.24	299,401,667.94	0.00	2,729,319,019.25	0.00	8,411,501,047.28	3,022,397,773.06	11,433,898,820.34
加：会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	25,075,090.91	0.00	25,075,090.91	0.00	25,075,090.91
前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00
同一控制下企业合并	0.00	0.00	0.00	0.00	422,656,512.83	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,281,244.22	0.00	428,937,757.05	194,796,619.05	623,734,376.10
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、本年期初余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	3,092,393,498.64	0.00	821,037.04	4,439,824.24	299,401,667.94	0.00	2,760,675,354.38	0.00	8,865,513,895.24	3,217,194,392.11	12,082,708,287.35

三、本期 增减变动 金额（减 少以“-” 号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	-218,371,813.51	0.00	-103,907.37	257,842.66	29,591,004.78	0.00	1,106,665,326.22	0.00	918,038,452.78	-525,281,785.50	392,756,667.28
（一）综 合收益总 额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-103,907.37	0.00	0.00	0.00	1,293,307,716.75	0.00	1,293,203,809.38	368,910,182.80	1,662,113,992.18
（二）所 有者投入 和减少资 本	0.00	0.00	0.00	0.00	-218,371,813.51	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-218,371,813.51	-716,389,503.06	-934,761,316.57
1. 所有者 投入的普 通股	0.00	0.00	0.00	0.00	102,040,800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	102,040,800.00	282,674,792.40	384,715,592.40
2. 其他权 益工具持 有者投入 资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-1,000,000,000.00	-1,000,000,000.00
3. 股份支 付计入所 有者权益 的金额	0.00	0.00	0.00	0.00	11,362,736.12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11,362,736.12	426,998.91	11,789,735.03
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	-331,775,349.63	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-331,775,349.63	508,705.63	-331,266,644.00
（三）利 润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	29,591,004.78	0.00	-186,642,390.53	0.00	-157,051,385.75	-177,814,487.78	-334,865,873.53

1. 提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	29,591,004.78	0.00	-29,591,004.78	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 提取一般风险准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 对所有者（或股东）的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-157,051,385.75	0.00	-157,051,385.75	-111,731,154.44	-268,782,540.19
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-66,083,333.34	-66,083,333.34
（四）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 盈余公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 盈余公积弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

4. 设定受益计划变动额结转留存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5. 其他综合收益结转留存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（五）专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	257,842.66	0.00	0.00	0.00	0.00	257,842.66	12,022.54	269,865.20	
1. 本期提取	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,436,793.30	0.00	0.00	0.00	0.00	1,436,793.30	63,750.77	1,500,544.07	
2. 本期使用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-1,178,950.64	0.00	0.00	0.00	0.00	-1,178,950.64	-51,728.23	-1,230,678.87	
（六）其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
四、本期期末余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	2,874,021,685.13	0.00	717,129.67	4,697,666.90	328,992,672.72	0.00	3,867,340,680.60	0.00	9,783,552,348.02	2,691,912,606.61	12,475,464,954.63

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

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

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



上期金额

单位：元

项目	2020 年年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	4,300,480,614.06	0.00	2,500.00	0.00	172,578,111.47	201,746,773.28	0.00	7,382,590,511.81
加：会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、本年期初余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	4,300,480,614.06	0.00	2,500.00	0.00	172,578,111.47	201,746,773.28	0.00	7,382,590,511.81
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	11,789,735.03	0.00	-2,500.00	0.00	29,591,004.78	109,267,657.30	0.00	150,645,897.11
（一）综合收益总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-2,500.00	0.00	0.00	295,910,047.83	0.00	295,907,547.83
（二）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	11,789,735.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11,789,735.03
1. 所有者投入的普通股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 其他权益工具持有者投入资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额	0.00	0.00	0.00	0.00	11,789,735.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11,789,735.03
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
（三）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	29,591,004.78	-186,642,390.53	0.00	-157,051,385.75
1. 提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	29,591,004.78	-29,591,004.78	0.00	0.00

2. 对所有者（或股东）的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-157,051,385.75	0.00	-157,051,385.75
3. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（四）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 盈余公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 盈余公积弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5. 其他综合收益结转留存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（五）专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 本期提取	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 本期使用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（六）其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、本期期末余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	4,312,270,349.09	0.00		0.00	202,169,116.25	311,014,430.58	0.00	7,533,236,408.92

### 三、公司基本情况

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

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

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

本财务报表业经本公司董事会于2022年4月28日决议批准。

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

### 四、财务报表的编制基础

#### 1、编制基础

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

#### 2、持续经营

本财务报表以持续经营为基础列报。

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

### 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本公司及本集团2021年度财务报表所载财务信息根据下列依照企业会计准则所制定的重要会计政策和会计估计编制。

#### 1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团于2021年12月31日的财务状况以及2021年度的经营成果和现金流量。

#### 2、会计期间

本集团会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。本财务报表所载财务信息的会计期间为2021年1月1日起至2021年12月31日止12个月期间（以下统称“2021年度”）。

#### 3、营业周期

本集团营业周期为12个月。

#### 4、记账本位币

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

#### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下企业合并。同一控制下企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

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

非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下企业合并。非同一控制下企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

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

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

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

#### 6、合并财务报表的编制方法

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

编制合并财务报表时，子公司采用与本公司一致的会计年度和会计政策。本集团内部各公司之间的所有交易产生的资产、负债、权益、收入、费用和现金流量于合并时全额抵销。

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

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

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

存在。

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

不丧失控制权情况下，少数股东权益发生变化作为权益性交易。

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

## 7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

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

## 8、现金及现金等价物的确定标准

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

## 9、外币业务和外币报表折算

本集团对于发生的外币交易，将外币金额折算为记账本位币金额。

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

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

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

## 10、金融工具

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

### 金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

(1) 收取金融资产现金流量的权利届满；

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

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

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

### 金融资产分类和计量

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

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

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

金融资产的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的债务工具投资

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

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

### 金融负债分类和计量

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

#### 其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

#### 金融资产减值

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

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

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

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

关于本集团对信用风险显著增加判断标准、已发生信用减值资产的定义、预期信用损失计量的假设等披露参见第十节附注十、3。

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

#### 金融工具抵销

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

#### 金融资产转移

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

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

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

## 11、应收票据

参见第十节附注五、10、金融工具。

## 12、应收账款

参见第十节附注五、10、金融工具。

## 13、应收款项融资

参见第十节附注五、10、金融工具。

## 14、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

参见第十节附注五、10、金融工具。

## 15、存货

存货包括原材料、在产品、产成品、周转材料、开发成本、开发产品等。

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

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

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

存货的盘存制度采用永续盘存制。

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。如果以前计提存货跌价准备的影响因素已经消失，使得存货的可变现净值高于其账面价值，则在原已计提的存货跌价准备金额内，将以前减记的金额予以恢复，转回的金额计入当期损益。

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

## 16、合同资产

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

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

参见第十节附注五、36、收入。

## 17、合同成本

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

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

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

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

（2）该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；

（3）该成本预期能够收回。

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

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

（1）企业因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；

（2）为转让该相关商品估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得（1）减（2）的差额高于该资产账面价值的，应当转回原已计提的资产减值准



备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

## 18、债权投资

参见第十节附注五、10、金融工具。

## 19、其他债权投资

参见第十节附注五、10、金融工具。

## 20、长期应收款

参见第十节附注五、10、金融工具。

## 21、长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

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

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

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

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

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

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

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确

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

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

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

## 22、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

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

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

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

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

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

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

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

## 23、固定资产

### (1) 确认条件

固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后

续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时计入当期损益。

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

## （2）折旧方法

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

## （3）融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧，无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

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

## 24、在建工程

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

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产或投资性房地产。

## 25、借款费用

借款费用，是指本集团因借款而发生的利息及其他相关成本，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

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

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

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

(1) 专门借款以当期实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定；

(2) 占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均利率计算确定。

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

## 26、使用权资产

本集团使用权资产类别主要包括房屋及建筑物、土地使用权。

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

本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值时，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本集团将剩余金额计入当期损益。

## 27、无形资产

### (1) 计价方法、使用寿命、减值测试

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

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

各项无形资产的使用寿命如下：

	使用寿命
土地使用权	40-50年
软件及其他	3-10年

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

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

### (2) 内部研究开发支出会计政策

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

支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出，于发生时计入当期损益。

## 28、长期资产减值

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

本集团于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉，无论是否存在减值迹象，至少于每年末进行减值测试。对于尚未达到可使用状态的无形资产，也每年进行减值测试。

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

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 29、长期待摊费用

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

## 30、合同负债

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

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

## 31、职工薪酬

### (1) 短期薪酬的会计处理方法

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

## （2）离职后福利的会计处理方法

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

## （3）辞退福利的会计处理方法

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

## 32、租赁负债

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

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

## 33、预计负债

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

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

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

## 34、股份支付

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

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。权益工具的公允价值采用二叉树期权定价模型确定，参见第十节附注十三。

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

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

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

### 35、优先股、永续债等其他金融工具

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

子公司发行的该等权益工具列报为少数股东权益。

### 36、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

与客户之间的合同产生的收入

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

#### 销售商品合同

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

#### 提供服务合同

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

#### 建造合同

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

#### 重大融资成分

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

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

### 37、政府补助

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

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

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

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

### 38、递延所得税资产/递延所得税负债

#### 所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入股东权益的交易或者事项相关的计入股东权益外，均作为所得税费用或收益计入当期损益。

本集团对于当期和以前期间形成的当期所得税负债或资产，按照税法规定计算的预期应交纳或返还的所得税金额计量。

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

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

(1)应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

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

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

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

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

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

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

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

### 39、租赁

#### (1) 经营租赁的会计处理方法

##### 作为承租人

本集团作为承租人的一般会计处理见第十节附注七、17、使用权资产和第十节附注七、35、租赁负债。

##### 作为出租人

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时



计入当期损益。

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。

#### 新冠肺炎疫情引发的租金减让

对于由新冠肺炎疫情直接引发的、本集团与交易对手方就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，同时满足下列条件的，本集团房屋经营租赁采用简化方法：

- （1）减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变；
- （2）减让仅针对2022年6月30日前的应付租赁付款额；
- （3）综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化。

作为出租人

本集团继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入；发生租金减免的，本集团将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减租赁收入；延期收取租金的，本集团在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项，并在实际收到时冲减前期确认的应收款项。

#### （2）融资租赁的会计处理方法

作为承租人

本集团作为承租人的一般会计处理见第十节附注七、17、使用权资产和第十节附注七、35、租赁负债。

作为出租人

在租赁期开始日，本集团对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本集团对应收融资租赁款进行初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

本集团按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本集团取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

### 40、其他重要的会计政策和会计估计

#### 利润分配

本公司的现金股利，于股东大会批准后确认为负债。

#### 安全生产费

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

#### 公允价值计量

本集团于每个资产负债表日以公允价值计量应收款项融资和衍生金融工具权益工具投资。公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本集团以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本集团假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本集团在计量日能够进入的交易市场。本集团采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

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

本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在

可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

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

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

### 重大会计判断和估计

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

#### 判断

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

#### 经营租赁——作为出租人

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

#### 折旧和摊销

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

#### 业务模式

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

#### 合同现金流量特征

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

#### 估计的不确定性

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

#### 金融工具减值

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

#### 除金融资产之外的非流动资产减值(除商誉外)

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

#### 递延所得税资产

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

#### 存货跌价准备

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

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

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

#### 土地增值税

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

#### 承租人增量借款利率

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

## 41、重要会计政策和会计估计变更

### (1) 重要会计政策变更

√ 适用 □ 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
2018年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第21号——租赁》（简称“新租赁准则”），新租赁准则采用与现行融资租赁会计处理类似的单一模型，要求承租人对除短期租赁和低价值资产租赁	于2021年4月7日召开第六届董事会第七次会议及第六届监事会第五次会议审议通过。	巨潮资讯网-《关于会计政策变更的公告》（公告编号：2021-023）

<p>以外的所有租赁确认使用权资产和租赁负债，并分别确认折旧和利息费用。本集团自 2021 年 1 月 1 日开始按照新修订的租赁准则进行会计处理，并根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日新租赁准则与现行租赁准则的差异追溯调整 2021 年年初留存收益：（1）对于首次执行日之前的融资租赁，本集团按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；（2）本集团根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并根据每项租赁按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产；（3）本集团按照第十节附注五、28 对使用权资产进行减值测试并进行相应的会计处理。</p>	
---	--

本集团对首次执行日之前租赁资产属于低价值资产的经营租赁或将于 12 个月内完成的经营租赁，采用简化处理，未确认使用权资产和租赁负债。

对于 2020 年财务报表中披露的重大经营租赁尚未支付的最低租赁付款额，本集团按 2021 年 1 月 1 日本集团作为承租人的增量借款利率折现的现值，与 2021 年 1 月 1 日计入资产负债表的租赁负债的差异调整过程如下：

2020 年 12 月 31 日重大经营租赁最低租赁付款额	411,260,588.60
减：采用简化处理的租赁付款额	14,464,525.08
其中：剩余租赁期少于 12 个月的租赁	14,464,525.08
加权平均增量借款利率	4.50%
2021 年 1 月 1 日经营租赁付款额现值	344,675,451.46
2021 年 1 月 1 日租赁负债	344,675,451.46

执行新租赁准则对 2021 年 1 月 1 日资产负债表项目的影响如下：

合并资产负债表

	报表数	假设按原准则	影响
使用权资产	344,675,451.46	-	344,675,451.46
一年内到期的非流动负债	1,557,503,442.88	1,503,266,090.09	54,237,352.79
租赁负债	290,438,098.67	-	290,438,098.67

公司资产负债表

	报表数	假设按原准则	影响
使用权资产	235,135,638.37	-	235,135,638.37
一年内到期的非流动负债	93,178,685.42	67,482,224.24	25,696,461.18
租赁负债	209,439,177.19	-	209,439,177.19

执行新租赁准则对 2021 年财务报表的影响如下：

合并资产负债表

	报表数	假设按原准则	影响
使用权资产	232,023,324.03	-	232,023,324.03
递延所得税资产	427,441,434.54	427,046,141.13	395,293.41

租赁负债	189,154,770.17	-	189,154,770.17
一年内到期的非流动负债	6,206,307,157.51	6,158,523,059.14	47,784,098.37
未分配利润	4,567,498,535.20	4,572,018,786.30	(4,520,251.10)

## 合并利润表

	报表数	假设按原准则	影响
营业成本	8,837,916,763.69	8,839,703,102.93	(1,786,339.24)
管理费用	856,601,995.32	863,143,359.40	(6,541,364.08)
财务费用	545,685,923.96	531,672,021.43	14,013,902.53
资产处置收益	98,476,004.52	97,705,349.82	770,654.70
所得税费用	245,100,316.86	245,495,610.27	(395,293.41)

## 公司资产负债表

	报表数	假设按原准则	影响
使用权资产	149,354,010.69	-	149,354,010.69
租赁负债	136,790,317.36	-	136,790,317.36
一年内到期的非流动负债	2,227,763,094.60	2,212,156,146.30	15,606,948.30
未分配利润	85,515,648.67	88,558,903.64	(3,043,254.97)

## 公司利润表

	报表数	假设按原准则	影响
营业成本	111,325,067.75	113,111,406.99	(1,786,339.24)
管理费用	95,429,146.24	99,465,153.86	(4,036,007.62)
财务费用	194,972,428.70	185,331,703.62	9,640,725.08
资产处置收益	95,704,934.53	94,929,811.28	775,123.25

此外，首次执行日开始本集团将偿还租赁负债本金和利息所支付的现金在现金流量表中计入筹资活动现金流出，支付的采用简化处理的短期租赁付款额和低价值资产租赁付款额以及未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额仍然计入经营活动现金流出。

## 新冠肺炎疫情相关租金减让适用范围调整

本集团作为出租人，于2020年选择了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》中的简化方法对新冠肺炎疫情相关租金减让进行会计处理。根据2021年5月发布的《关于调整<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>适用范围的通知》，适用简化方法的租金减让期间调整为“减让仅针对2022年6月30日前的应付租赁付款额”。本集团对于简化方法的选择一致应用于《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》适用范围调整前后符合条件的类似租赁合同。本集团根据该通知选择对发生的符合简化处理条件房屋租赁的相关租金减让采用简化方法。

除新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法引起的会计政策变更外，上述会计政策变更引起的追溯调整对财务报表的主要影响如下：

本集团

2021年

	按原会计政策列示的账面价值	新租赁准则影响重新计量	按新会计政策列示的账面价值
	2020年12月31日		2021年1月1日
使用权资产	-	344,675,451.46	344,675,451.46
一年内到期的非流动负债	1,503,266,090.09	54,237,352.79	1,557,503,442.88
租赁负债	-	290,438,098.67	290,438,098.67

本公司  
2021年

	按原会计政策列示的账面价值	新租赁准则影响重新计量	按新会计政策列示的账面价值
	2020年12月31日		2021年1月1日
使用权资产	-	235,135,638.37	235,135,638.37
一年内到期的非流动负债	67,482,224.24	25,696,461.18	93,178,685.42
租赁负债	-	209,439,177.19	209,439,177.19

## (2) 重要会计估计变更

适用  不适用

## (3) 2021 年起首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用  不适用

是否需要调整年初资产负债表科目

是  否

合并资产负债表

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	8,416,344,003.39	8,416,344,003.39	0.00
结算备付金	0.00	0.00	0.00
拆出资金	0.00	0.00	0.00
交易性金融资产	0.00	0.00	0.00
衍生金融资产	0.00		0.00
应收票据	52,384,523.98	52,384,523.98	0.00
应收账款	1,253,892,905.53	1,253,892,905.53	0.00
应收款项融资	20,900,105.60	20,900,105.60	0.00
预付款项	67,130,510.95	67,130,510.95	0.00
应收保费	0.00	0.00	0.00
应收分保账款	0.00	0.00	0.00
应收分保合同准备金	0.00	0.00	0.00
其他应收款	1,740,427,046.29	1,740,427,046.29	0.00
其中：应收利息	0.00		0.00
应收股利	0.00	0.00	0.00

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 01 月 01 日	调整数
买入返售金融资产	0.00	0.00	0.00
存货	21,680,604,042.87	21,680,604,042.87	0.00
合同资产	0.00		0.00
持有待售资产	0.00	0.00	0.00
一年内到期的非流动资产	497,062.98	497,062.98	0.00
其他流动资产	1,506,485,278.30	1,506,485,278.30	0.00
流动资产合计	34,738,665,479.89	34,738,665,479.89	0.00
非流动资产：			
发放贷款和垫款	0.00	0.00	0.00
债权投资	0.00		0.00
其他债权投资	0.00		0.00
长期应收款	599,939.73	599,939.73	0.00
长期股权投资	1,143,585,520.93	1,143,585,520.93	0.00
其他权益工具投资	0.00		0.00
其他非流动金融资产	16,239,651.82	16,239,651.82	0.00
投资性房地产	4,799,168,817.92	4,799,168,817.92	0.00
固定资产	2,602,613,170.22	2,602,613,170.22	0.00
在建工程	3,397,637,357.29	3,397,637,357.29	0.00
生产性生物资产	0.00	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00	0.00
使用权资产	0.00	344,675,451.46	344,675,451.46
无形资产	5,263,510,967.32	5,263,510,967.32	0.00
开发支出	0.00	0.00	0.00
商誉	11,133,118.55	11,133,118.55	0.00
长期待摊费用	77,636,033.87	77,636,033.87	0.00
递延所得税资产	401,056,772.58	401,056,772.58	0.00
其他非流动资产	737,018,817.58	737,018,817.58	0.00
非流动资产合计	18,450,200,167.81	18,794,875,619.27	344,675,451.46
资产总计	53,188,865,647.70	53,533,541,099.16	344,675,451.46
流动负债：			
短期借款	3,233,933,026.41	3,233,933,026.41	0.00
向中央银行借款	0.00	0.00	0.00

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 01 月 01 日	调整数
拆入资金	0.00	0.00	0.00
交易性金融负债	0.00		0.00
衍生金融负债	0.00		0.00
应付票据	135,688,454.03	135,688,454.03	0.00
应付账款	1,830,712,111.61	1,830,712,111.61	0.00
预收款项	6,478,064.14	6,478,064.14	0.00
合同负债	6,040,373,226.82	6,040,373,226.82	0.00
卖出回购金融资产款	0.00	0.00	0.00
吸收存款及同业存放	0.00	0.00	0.00
代理买卖证券款	0.00	0.00	0.00
代理承销证券款	0.00	0.00	0.00
应付职工薪酬	163,484,938.92	163,484,938.92	0.00
应交税费	1,298,386,646.03	1,298,386,646.03	0.00
其他应付款	3,610,679,976.64	3,610,679,976.64	0.00
其中：应付利息	0.00	0.00	0.00
应付股利	111,731,154.44	111,731,154.44	0.00
应付手续费及佣金	0.00	0.00	0.00
应付分保账款	0.00	0.00	0.00
持有待售负债	0.00		0.00
一年内到期的非流动负债	1,503,266,090.09	1,557,503,442.88	54,237,352.79
其他流动负债	4,097,643,843.46	4,097,643,843.46	0.00
流动负债合计	21,920,646,378.15	21,974,883,730.94	54,237,352.79
非流动负债：			
保险合同准备金	0.00	0.00	0.00
长期借款	11,569,843,894.39	11,569,843,894.39	0.00
应付债券	3,000,797,913.65	3,000,797,913.65	0.00
其中：优先股	0.00	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00	0.00
租赁负债	0.00	290,438,098.67	290,438,098.67
长期应付款	3,162,963.90	3,162,963.90	0.00
长期应付职工薪酬	0.00		0.00
预计负债	0.00		0.00



项目	2020年12月31日	2021年01月01日	调整数
递延收益	350,135,610.69	350,135,610.69	0.00
递延所得税负债	327,436,287.45	327,436,287.45	0.00
其他非流动负债	3,541,377,644.84	3,541,377,644.84	0.00
非流动负债合计	18,792,754,314.92	19,083,192,413.59	290,438,098.67
负债合计	40,713,400,693.07	41,058,076,144.53	344,675,451.46
所有者权益：			
股本	2,707,782,513.00	2,707,782,513.00	0.00
其他权益工具	0.00		0.00
其中：优先股	0.00	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00	0.00
资本公积	2,874,021,685.13	2,874,021,685.13	0.00
减：库存股	0.00		0.00
其他综合收益	717,129.67	717,129.67	0.00
专项储备	4,697,666.90	4,697,666.90	0.00
盈余公积	328,992,672.72	328,992,672.72	0.00
一般风险准备	0.00	0.00	0.00
未分配利润	3,867,340,680.60	3,867,340,680.60	0.00
归属于母公司所有者权益合计	9,783,552,348.02	9,783,552,348.02	0.00
少数股东权益	2,691,912,606.61	2,691,912,606.61	0.00
所有者权益合计	12,475,464,954.63	12,475,464,954.63	0.00
负债和所有者权益总计	53,188,865,647.70	53,533,541,099.16	344,675,451.46

## 调整情况说明

## 2021年

	按原会计政策列示的账面价值	新租赁准则影响重新计量	按新会计政策列示的账面价值
	2020年12月31日		2021年1月1日
使用权资产	-	344,675,451.46	344,675,451.46
一年内到期的非流动负债	1,503,266,090.09	54,237,352.79	1,557,503,442.88
租赁负债	-	290,438,098.67	290,438,098.67

## 母公司资产负债表

单位：元

项目	2020年12月31日	2021年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	296,452,567.70	296,452,567.70	0.00

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 01 月 01 日	调整数
交易性金融资产	0.00	0.00	0.00
衍生金融资产	0.00	0.00	0.00
应收票据	0.00	0.00	0.00
应收账款	39,672,692.40	39,672,692.40	0.00
应收款项融资	723,305.01	723,305.01	0.00
预付款项	0.00	0.00	0.00
其他应收款	9,135,812,811.83	9,135,812,811.83	0.00
其中：应收利息	0.00		0.00
应收股利	1,357,893,009.42	1,357,893,009.42	0.00
存货	33,638,147.41	33,638,147.41	0.00
合同资产	0.00	0.00	0.00
持有待售资产	0.00	0.00	0.00
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	0.00
其他流动资产	4,924,830.63	4,924,830.63	0.00
流动资产合计	9,511,224,354.98	9,511,224,354.98	0.00
非流动资产：			
债权投资	0.00	0.00	0.00
其他债权投资	0.00	0.00	0.00
长期应收款	0.00	0.00	0.00
长期股权投资	7,954,641,501.29	7,954,641,501.29	0.00
其他权益工具投资	0.00	0.00	0.00
其他非流动金融资产	0.00	0.00	0.00
投资性房地产	90,674,396.46	90,674,396.46	0.00
固定资产	22,894,727.55	22,894,727.55	0.00
在建工程	0.00	0.00	0.00
生产性生物资产	0.00	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00	0.00
使用权资产	0.00	235,135,638.37	235,135,638.37
无形资产	190,664,456.23	190,664,456.23	0.00
开发支出	0.00	0.00	0.00
商誉	0.00	0.00	0.00
长期待摊费用	4,103,193.90	4,103,193.90	0.00
递延所得税资产	0.00	0.00	0.00

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 01 月 01 日	调整数
其他非流动资产	10,596,908.58	10,596,908.58	0.00
非流动资产合计	8,273,575,184.01	8,508,710,822.38	235,135,638.37
资产总计	17,784,799,538.99	18,019,935,177.36	235,135,638.37
流动负债：			
短期借款	2,051,333,429.47	2,051,333,429.47	0.00
交易性金融负债	0.00	0.00	0.00
衍生金融负债	0.00	0.00	0.00
应付票据	0.00	0.00	0.00
应付账款	623,566.38	623,566.38	0.00
预收款项	0.00		0.00
合同负债	1,609,240.79	1,609,240.79	0.00
应付职工薪酬	28,059,769.39	28,059,769.39	0.00
应交税费	9,410,285.27	9,410,285.27	0.00
其他应付款	938,691,900.22	938,691,900.22	0.00
其中：应付利息	0.00	0.00	0.00
应付股利	0.00	0.00	0.00
持有待售负债	0.00	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	67,482,224.24	93,178,685.42	25,696,461.18
其他流动负债	2,168,557,950.52	2,168,557,950.52	0.00
流动负债合计	5,265,768,366.28	5,291,464,827.46	25,696,461.18
非流动负债：			
长期借款	3,490,702,089.73	3,490,702,089.73	0.00
应付债券	0.00	0.00	0.00
其中：优先股	0.00	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00	0.00
租赁负债	0.00	209,439,177.20	209,439,177.20
长期应付款	0.00	0.00	0.00
长期应付职工薪酬	0.00	0.00	0.00
预计负债	0.00	0.00	0.00
递延收益	907,477.45	907,477.45	0.00
递延所得税负债	0.00	0.00	0.00
其他非流动负债	1,494,185,196.61	1,494,185,196.61	0.00
非流动负债合计	4,985,794,763.79	5,195,233,940.99	209,439,177.20

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 01 月 01 日	调整数
负债合计	10,251,563,130.07	10,486,698,768.45	235,135,638.38
所有者权益：			
股本	2,707,782,513.00	2,707,782,513.00	0.00
其他权益工具	0.00	0.00	0.00
其中：优先股	0.00	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00	0.00
资本公积	4,312,270,349.09	4,312,270,349.09	0.00
减：库存股	0.00	0.00	0.00
其他综合收益	0.00		0.00
专项储备	0.00	0.00	0.00
盈余公积	202,169,116.25	202,169,116.25	0.00
未分配利润	311,014,430.58	311,014,430.58	0.00
所有者权益合计	7,533,236,408.92	7,533,236,408.92	0.00
负债和所有者权益总计	17,784,799,538.99	18,019,935,177.37	235,135,638.38

调整情况说明

2021年

	按原会计政策列示的账面价值	新租赁准则影响重新计量	按新会计政策列示的账面价值
	2020年12月31日		2021年1月1日
使用权资产	-	235,135,638.37	235,135,638.37
一年内到期的非流动负债	67,482,224.24	25,696,461.18	93,178,685.42
租赁负债	-	209,439,177.19	209,439,177.19

**(4) 2021 年起首次执行新租赁准则追溯调整前期比较数据说明**

□ 适用 √ 不适用

**六、税项****1、主要税种及税率**

税种	计税依据	税率
增值税	<p>2019 年 4 月 1 日之前，应税收入原按 16%和 10%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税的，于 2019 年 4 月 1 日之后，调整按 13%和 9%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。</p> <p>根据财政部及国税总局相关政策要求，自 2016 年 5 月 1 日起，原适用营业税的收入全部改为计征增值税，具体情况如下：房地产</p>	16%、10%、13%、9%、6%、5%、3%

税种	计税依据	税率
	<p>销售：2016年4月30日前开工的项目，适用简易征收方式，税率5%；2016年4月30日后开工的项目，以扣减土地价款后的收入为计税额，适用一般征收方式，税率9%。不动产租赁：2016年4月30日前取得的房产，适用简易征收方式，税率5%；2016年4月30日后取得的房产，适用一般征收方式，税率9%。</p> <p>物流辅助业务堆存(仓储)、装卸、港务管理服务，适用增值税税率6%。</p> <p>增值税小规模纳税人提供应税服务，适用征收率3%。</p>	
城市维护建设税	根据国家有关税务法规及当地有关规定，按实际缴纳的流转税的1%、5%、7%的比例计缴城市维护建设税。	1%、5%、7%
企业所得税	按应纳税所得额的15%、16.5%、20%、25%计算企业所得税。	15%、16.5%、20%、25%
教育费附加	根据国家有关税务法规及当地有关规定，按实际缴纳的流转税的3%的比例计缴教育费附加。	3%
地方教育费附加	根据国家有关税务法规及当地有关规定，按实际缴纳的流转税的2%的比例计缴地方教育费附加。	2%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除10%-30%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴。	1.2%、12%
土地增值税	以房地产销售收入扣除项目金额为计税依据，按照超率累进税率30%-60%计缴。	30%-60%
个人所得税	根据国家有关税务法规，本集团支付予职工的所得额由本集团按超额累进税率代为扣缴所得税。	
契税	土地使用权及房屋受让金额的3%-5%计缴。	3%-5%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

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

纳税主体名称	所得税税率
中国汇通（香港）有限公司	16.5%

## 2、税收优惠

### （1）增值税税收优惠

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

本集团下属宝湾物流控股有限公司（以下简称“宝湾物流”）及其子公司、深圳市赤湾物业管理有限公司及其子公司根据财政部、税务总局和海关总署公告[2019]年第39号《关于深化增值税改革有关政策的公告》的规定，自2019年4月1日至2021年12月31日，按照当期可抵扣进项税额加计10%，抵减应纳税额。

### （2）企业所得税税收优惠

本集团下属华南建材(深圳)有限公司取得深圳市科技创新委员会、深圳市财政委员会、国家税务总局深圳市税务局联合颁发的高新技术企业证书(证书编号：GR201844202116)，该高新技术企业资格有效期为2018年至2021年。按《中华人民共和国企业所得税法》和深圳市南山区地方税务局《税务事项通知书》(深地税南备字[2013]208号)的有关规定享受企业所得税优惠政策，本年适用税率为15%。

本集团下属常熟雅致模块化建筑有限公司取得江苏省科学技术厅、江苏省财政厅、国家税务总局常熟市税务局联合颁发的高新技术企业证书（证书编号：GR201932002882），该高新技术企业资格有效期为2019年至2022年。按《中华人民共和国企业所得税法》的有关规定享受企业所得税优惠政策，本年适用税率为15%。

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

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

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

本集团下属雅致国际(香港)有限公司、宝湾物流(香港)有限公司、中国汇通(香港)有限公司适用香港地区16.5%所得税税率。

除上述公司外，本公司及其他子公司均执行企业所得税基本税率25%。

### （3）其他税收优惠

本集团及子公司自有的(包括自用和出租)大宗商品仓储设施用地，根据财政部和国家税务总局财税[2020]16号《关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策的通知》，自2020年1月1日起至2022年12月31日止，减按所属土地等级适用税额标准的50%计缴城镇土地使用税。

## 七、合并财务报表项目注释

## 1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	75,737.93	135,962.44
银行存款	9,646,604,334.25	8,044,940,588.03
其他货币资金	273,246,649.54	371,267,452.92
合计	9,919,926,721.72	8,416,344,003.39
其中：存放在境外的款项总额	115,568,051.98	95,760,506.99
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	265,023,871.52	366,897,452.79

其他说明

(1) 于2021年12月31日，本集团存放于境外的货币资金为人民币115,568,051.98元(2020年12月31日：人民币95,760,506.99元)。

(2) 于2021年12月31日，本集团存放在本公司联营公司中开财务有限公司的货币资金为人民币5,670,429,449.91元 (2020年12月31日：人民币2,427,921,427.58元)。中开财务有限公司是一家经中国人民银行批准设立的金融机构。

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

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

(5) 于2021年12月31日，本集团银行存款余额为人民币9,646,604,334.25元（2020年12月31日：人民币8,044,940,588.03元），其中包括根据《预售资金监管办法》受监管的预收售楼款人民币833,947,830.68元（2020年12月31日：人民币727,661,818.69元）和计提的利息人民币3,624,031.17元（2020年12月31日：人民币1,171,354.23元）。

## 2、交易性金融资产

单位：元

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

其他说明：

本集团投资的与特定标的（利率、汇率、指数等的波动或者某实体的信用情况）挂钩的嵌入金融衍生产品的存款，无固定收益率。于2021年12月31日，该类结构性存款于一年内到期。

## 3、应收票据

## (1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	2,613,034.45	4,719,625.95
商业承兑票据	29,305,884.16	47,884,319.63
减：应收票据坏账准备	-3,922,441.26	-219,421.60
合计	27,996,477.35	52,384,523.98

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

适用  不适用

## (2) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	0.00	0.00
商业承兑票据	0.00	10,089,600.15
合计	0.00	10,089,600.15

## 4、应收账款

## (1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	1,090,698,727.18	100%	285,778,775.09	26.20%	804,919,952.09	1,437,255,050.62	100%	183,362,145.09	12.76%	1,253,892,905.53
其中：										



按信用风险特征组合计提坏账准备	1,090,698,727.18	100%	285,778,775.09	26.20%	804,919,952.09	1,437,255,050.62	100%	183,362,145.09	12.76%	1,253,892,905.53
合计	1,090,698,727.18	100%	285,778,775.09	26.20%	804,919,952.09	1,437,255,050.62	100%	183,362,145.09	12.76%	1,253,892,905.53

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
按信用风险特征组合计提坏账准备	1,090,698,727.18	285,778,775.09	26.20%
合计	1,090,698,727.18	285,778,775.09	--

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

适用  不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	580,673,823.63
1 至 2 年	55,557,651.85
2 至 3 年	175,788,618.40
3 年以上	278,678,633.30
3 至 4 年	278,678,633.30
4 至 5 年	0.00
5 年以上	0.00
合计	1,090,698,727.18

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
坏账准备	183,362,145.09	111,226,753.56	-4,658,146.13	-4,458,978.11	307,000.68	285,778,775.09
合计	183,362,145.09	111,226,753.56	-4,658,146.13	-4,458,978.11	307,000.68	285,778,775.09

## (3) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
2021 年已核销的应收账款	4,458,978.11

## (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	258,471,084.51	23.70%	49,507,823.40
第二名	66,685,780.67	6.11%	66,685.78
第三名	64,323,811.22	5.90%	32,161,905.61
第四名	55,789,474.10	5.12%	55,789.47
第五名	34,848,321.10	3.20%	34,848,321.10
合计	480,118,471.60	44.03%	

## 5、应收款项融资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收票据融资	10,815,043.62	20,900,105.60
合计	10,815,043.62	20,900,105.60

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

 适用  不适用

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

 适用  不适用

其他说明：

已背书或贴现但在资产负债表日尚未到期的应收票据如下：

	2021年	2020年
	已终止确认	已终止确认
应收票据融资	15,520,204.37	22,620,212.82

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

## 6、预付款项

## (1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	476,036,386.04	98.74%	60,571,723.98	90.23%
1 至 2 年	2,671,886.21	0.55%	3,456,501.88	5.15%
2 至 3 年	1,229,597.96	0.26%	2,209,075.95	3.29%
3 年以上	2,164,334.64	0.45%	893,209.14	1.33%
合计	482,102,204.85	--	67,130,510.95	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

于2021年12月31日，本集团无账龄超过1年且金额重要的预付款项（2020年12月31日：无）。

## (2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

于2021年12月31日，本集团预付账款前五名合计数为人民币421,523,856.94元（2020年12月31日：人民币54,903,016.00元），占预付账款年末数合计数的比例为87.43%（2020年12月31日：81.79%）。

## 7、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利	87,651,664.06	0.00
其他应收款	5,836,443,148.43	1,740,427,046.29
合计	5,924,094,812.49	1,740,427,046.29

## (1) 应收股利

## 1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
福建南山纵横投资发展有限公司	87,651,664.06	0.00
合计	87,651,664.06	0.00

## (2) 其他应收款

## 1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
关联方往来款	4,600,331,402.43	939,449,249.93
押金及保证金	209,111,156.45	195,306,439.52
往来款	162,465,018.69	235,788,346.45
应收暂付款	860,167,218.62	367,320,387.25
备用金	2,869,910.59	3,130,618.75
其他	4,918,524.01	2,166,290.07
合计	5,839,863,230.79	1,743,161,331.97

## 2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021 年 1 月 1 日余额	1,824,285.68	0.00	910,000.00	2,734,285.68
2021 年 1 月 1 日余额 在本期	——	——	——	——
--转入第二阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
--转入第三阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
--转回第二阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
--转回第一阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
本期计提	913,451.60	0.00	0.00	913,451.60
本期转回	-224,618.02	0.00	0.00	-224,618.02
本期转销	0.00	0.00	0.00	0.00
本期核销	0.00	0.00	0.00	0.00
其他变动	-3,036.90	0.00	0.00	-3,036.90
2021 年 12 月 31 日余额	2,510,082.36	0.00	910,000.00	3,420,082.36

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□ 适用 √ 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	4,576,169,388.94
1 至 2 年	566,725,809.69
2 至 3 年	535,689,634.27
3 年以上	161,278,397.89
3 至 4 年	161,278,397.89
4 至 5 年	0.00
5 年以上	0.00
合计	5,839,863,230.79

## 3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
坏账准备	2,734,285.68	913,451.60	224,618.02	0.00	3,036.90	3,420,082.36
合计	2,734,285.68	913,451.60	224,618.02	0.00	3,036.90	3,420,082.36

## 4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	关联方往来款	2,706,366,444.66	1 年以内	46.34%	0.00
第二名	应收暂付款	836,896,425.19	1 年以内	14.33%	836,896.43
第三名	关联方往来款	651,269,850.00	1 年以内	11.15%	0.00
第四名	关联方往来款	539,371,510.00	1-3 年	9.24%	539,371.51
第五名	关联方往来款	331,500,000.00	1-3 年	5.68%	331,500.00
合计	--	5,065,404,229.85	--	86.74%	1,707,767.94

## 8、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求

是

## (1) 存货分类

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

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
库存设备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
开发成本	21,165,763,245.87	0.00	21,165,763,245.87	19,616,468,343.02	0.00	19,616,468,343.02
开发产品	1,011,332,889.12	0.00	1,011,332,889.12	1,743,380,051.48	0.00	1,743,380,051.48
分期收款开发产品	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
出租开发产品	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
周转房	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合同履约成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
原材料	112,886,700.01	1,217,184.47	111,669,515.54	144,466,970.40	11,048,030.93	133,418,939.47
在产品	63,927,454.18	0.00	63,927,454.18	25,552,011.64	0.00	25,552,011.64
产成品	119,580,790.04	6,248,036.51	113,332,753.53	169,748,036.00	9,226,568.47	160,521,467.53
周转材料	4,304,114.13	18,196.06	4,285,918.07	1,381,183.44	117,953.71	1,263,229.73
合计	22,477,795,193.35	7,483,417.04	22,470,311,776.31	21,700,996,595.98	20,392,553.11	21,680,604,042.87

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
南山·白鹤天池	2021年07月01日	2023年09月01日	3,520,000,000.00	321,606,675.58	461,536,808.61	0.00	640,224,582.44	500,294,449.41	34,036,749.61	17,831,736.11	其他
南山·梅溪一方	2018年12月01日	2022年12月01日	3,100,000,000.00	860,236,272.23	695,398,476.25	444,515,579.68	343,111,291.25	63,433,507.55	0.00	0.00	其他
车联网小镇	2020年02月01日		2,400,000,000.00	1,312,050,061.19	1,794,465,257.82	259,371,371.30	741,786,567.93	0.00	0.00	0.00	其他
南山·三食六巷	2016年01月01日		320,000,000.00	45,861,310.56	0.00	0.00	3,521,304.47	49,382,615.03	0.00	0.00	其他
南山国际社区二期	2016年06月01日		1,100,400,000.00	90,066,817.00	0.00	0.00	497,649.13	90,564,466.13	0.00	0.00	其他
武汉光谷自贸港	2017年11月01日	2022年12月01日	325,000,000.00	24,400,592.63	0.00	0.00	21,160,215.11	45,560,807.74	0.00	0.00	其他
南山·滙茂	2020年02月01日	2022年11月01日	2,391,658,800.00	1,570,408,271.65	0.00	0.00	211,595,541.56	1,782,003,813.21	77,191,558.32	46,651,004.15	其他
南山·天樾	2020年08月01日	2022年12月01日	1,700,000,000.00	1,049,601,019.32	0.00	0.00	193,327,221.50	1,242,928,240.82	85,821,630.26	54,143,116.48	其他
南山·光谷府	2019年10月01日	2022年12月01日	2,100,000,000.00	1,397,211,418.71	0.00	0.00	256,738,455.53	1,653,949,874.24	103,995,116.44	40,344,074.73	其他
南山·凌峯	2020年07月01日	2022年05月01日	4,637,000,000.00	1,843,590,655.64	0.00	0.00	271,298,181.42	2,114,888,837.06	29,681,807.74	29,681,807.74	其他
虹桥领峯	2020年12月01日	2022年08月01日	4,231,147,800.00	2,832,846,844.94	0.00	0.00	290,972,084.30	3,123,818,929.24	106,314,315.24	80,940,226.35	其他

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
东莞南山	2021年03月01日	2023年03月01日	3,575,380,000.00	168,667,831.92	0.00	0.00	6,945,855.02	175,613,686.94	0.00	0.00	其他
浦口智造园一期	2021年07月01日	2022年12月01日	400,000,000.00	1,431,189.63	0.00	0.00	22,450,621.19	23,881,810.82	0.00	0.00	其他
长三角国际影视中心	2020年09月01日	2022年06月01日	705,000,000.00	43,270,145.26	0.00	0.00	77,177,658.24	120,447,803.50	3,035,835.81	1,235,835.81	其他
重庆汽车公园	2020年11月01日	2023年11月01日	6,069,810,000.00	1,213,770,229.94	0.00	0.00	242,694,734.66	1,456,464,964.60	47,834,194.96	47,834,194.96	其他
海城锦	2015年04月01日	2024年12月01日	7,000,000,000.00	752,885,893.76	0.00	0.00	801,017,856.26	1,553,903,750.02	148,711,388.65	146,149,721.98	其他
南山·枫桥	2018年10月01日		3,660,000,000.00	1,896,110,409.05	1,896,804,115.03	0.00	693,705.98	0.00	0.00	0.00	其他
南山·旭南	2020年04月01日		1,679,370,000.00	817,760,424.44	1,373,640,914.67	0.00	555,880,490.23	0.00	0.00	0.00	其他
越溪项目	2021年08月01日	2023年01月01日	1,956,920,000.00	0.00	0.00	0.00	1,376,357,022.61	1,376,357,022.61	32,513,111.13	32,513,111.13	其他
悦时光	2022年09月01日	2024年07月01日	1,844,160,000.00	0.00	0.00	0.00	1,065,115,904.00	1,065,115,904.00	3,973,447.21	3,973,447.21	其他
湾玺壹号	2022年02月01日	2024年03月01日	1,224,810,000.00	0.00	0.00	0.00	402,263,393.94	402,263,393.94	4,396,669.45	4,396,669.45	其他
蔡甸项目	2022年03月01日	2024年04月01日	1,890,440,000.00	0.00	0.00	0.00	4,761,368.37	4,761,368.37	4,168,125.00	4,168,125.00	其他
南山樾府	2021年11月01日	2024年03月01日	1,152,904,000.00	0.00	0.00	0.00	783,635,250.84	783,635,250.84	5,223,736.11	5,223,736.11	其他



项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
观山樾府	2021年12月01日	2023年11月01日	1,156,200,000.00	0.00	0.00	0.00	349,878,694.73	349,878,694.73	2,825,795.08	2,825,795.08	其他
南山府	2022年03月01日	2023年10月01日	1,800,000,000.00	0.00	0.00	0.00	684,325,769.71	684,325,769.71	3,931,689.58	3,931,689.58	其他
浦和智造园	2021年12月01日	2022年12月01日	121,410,000.00	0.00	0.00	0.00	29,808,777.61	29,808,777.61	0.00	0.00	其他
TF(07/05):2020-21 地块	2023年01月01日	2024年11月01日	1,500,000,000.00	0.00	0.00	0.00	521,192,617.10	521,192,617.10	0.00	0.00	其他
寮步镇2021WR004 地块	2021年10月01日	2022年12月01日	667,100,000.00	0.00	0.00	0.00	560,600,042.64	560,600,042.64	7,858,229.18	7,858,229.18	其他
麻涌镇WR001 地块	2021年08月01日	2023年04月01日	2,049,540,000.00	0.00	0.00	0.00	1,380,268,358.83	1,380,268,358.83	42,280,733.30	42,280,733.30	其他
德阳科技岛	2020年10月01日	2022年05月01日	223,500,000.00	10,766,760.51	348,271.33	0.00	0.00	10,418,489.18	0.00	0.00	其他
南山·瀛洲府	2020年04月01日		2,170,000,000.00	1,374,060,832.47	0.00	1,374,060,832.47	0.00	0.00	0.00	0.00	其他
西牛埔	2019年11月01日	2023年01月01日	3,445,384,000.00	1,935,775,386.17	0.00	1,935,775,386.17	0.00	0.00	0.00	0.00	其他
碧泉园	2020年09月01日		110,000,000.00	8,672,140.27	0.00	8,672,140.27	0.00	0.00	0.00	0.00	其他
云泉居	2021年05月01日		390,000,000.00	45,417,160.15	0.00	45,417,160.15	0.00	0.00	0.00	0.00	其他

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
合计	--	--	70,617,134,600.00	19,616,468,343.02	6,222,193,843.71	4,067,812,470.04	11,839,301,216.60	21,165,763,245.87	743,794,133.07	571,983,254.35	--

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
南山·白鹤天池	2021年09月01日	46,318,523.61	461,536,808.61	434,641,907.95	73,213,424.27	0.00	4,260,666.67
南山·维拉	2020年11月01日	24,115,666.14	0.00	19,301,800.49	4,813,865.65	0.00	0.00
南山·新程	2020年12月01日	398,122,894.76	0.00	294,571,112.58	103,551,782.18	6,880,564.91	0.00
南山·空港新城	2019年09月01日	93,228,202.42	0.00	19,652,664.97	73,575,537.45	0.00	0.00
南山·合肥新展	2020年08月01日	34,059,427.87	0.00	19,614,427.87	14,445,000.00	0.00	0.00
南山·梅溪一方	2021年12月01日	751,471,303.59	695,398,476.25	1,270,375,816.96	176,493,962.88	27,226,094.00	24,097,791.72
南山·枫桥	2021年04月01日	187,477,268.67	1,896,804,115.04	2,035,903,928.95	48,377,454.76	3,696,437.55	0.00
南山·旭南	2021年12月01日	0.00	1,373,640,914.67	1,348,044,584.39	25,596,330.28	0.00	42,100,320.81
南山·雨果	2015年12月01日	21,809,859.47	0.00	0.00	21,809,859.47	0.00	0.00
车联网小镇	2021年11月01日	0.00	1,794,465,257.82	1,480,998,988.78	313,466,269.04	14,811,052.44	55,173,205.62
山语海	2018年02月01日	1,716,175.06	0.00	1,716,175.06	0.00	0.00	0.00
海祥阁	2020年08月01日	32,327,101.30	895,047.56	0.00	33,222,148.86	3,166,725.49	0.00
德阳科技岛一期	2020年10月01日	152,733,628.59	348,271.34	30,314,645.65	122,767,254.28	0.00	0.00
合计	--	1,743,380,051.48	6,223,088,891.29	6,955,136,053.65	1,011,332,889.12	55,780,874.39	125,631,984.82

**(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备**

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
原材料	11,048,030.93	0.00	0.00	9,830,846.46	0.00	1,217,184.47	
产成品	9,226,568.47	2,851,518.99	0.00	5,830,050.96	0.00	6,248,036.50	
周转材料	117,953.71	0.00	0.00	99,757.64	0.00	18,196.07	
合计	20,392,553.11	2,851,518.99	0.00	15,760,655.06	0.00	7,483,417.04	--

**(3) 存货期末余额中利息资本化率的情况**

于2021年12月31日，本集团存货中含有的借款费用资本化金额为人民币805,823,728.55元（2020年12月31日：人民币451,970,225.54元），系开发成本及开发产品中利息资本化金额。利息资本化的借款均为专门借款，利率范围为3.70%至9.00%（2020年：3.85%至10.45%）。

**9、一年内到期的非流动资产**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期应收款	7,606,857.60	497,062.98
合计	7,606,857.60	497,062.98

**10、其他流动资产**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	39,846,015.32	20,227,800.89
代垫拆迁补偿款	0.00	214,664,774.10
待抵扣进项税额	901,022,719.29	682,131,857.99
预缴税费	943,444,387.42	398,350,761.18
债权投资	980,622,466.07	191,324,749.98
减：坏账准备	0.00	-214,665.84
合计	2,864,935,588.10	1,506,485,278.30

其他说明：

2021年与合同取得成本有关的变动如下：

2021年	上年年末及本年初余额	本年增加	本年摊销	计提减值	年末余额
合同取得成本	20,227,800.89	39,509,973.09	19,891,758.66	-	39,846,015.32

## 11、长期应收款

### (1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款	23,590,348.92	322,217.23	23,268,131.69	1,119,390.52	22,387.81	1,097,002.71	
其中：未实现 融资收益	2,096,241.15	0.00	2,096,241.15	150,143.41	0.00	150,143.41	
分期收款销 售商品	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
分期收款提 供劳务	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
减：一年内到 期的融资租 赁款	-7,717,082.49	-110,224.89	-7,606,857.60	-507,207.12	-10,144.14	-497,062.98	
合计	15,873,266.43	211,992.34	15,661,274.09	612,183.40	12,243.67	599,939.73	--

坏账准备减值情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期 信用损失	整个存续期预期信用损 失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损 失(已发生信用减值)	
2021 年 1 月 1 日余额	12,243.67	0.00	0.00	12,243.67
2021 年 1 月 1 日余额 在本期	—	—	—	—
本期计提	199,748.67	0.00	0.00	199,748.67
2021 年 12 月 31 日余 额	211,992.34	0.00	0.00	211,992.34

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用  不适用

本集团长期应收款中融资租赁款的折现率为16.30%（2020年12月31日：17.58%）。

于2021年12月31日，上述融资租赁应收款中未实现融资收益为人民币2,096,241.15元（2020年12月31日：人民币150,143.41元）。

## 12、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动								期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
武汉南山华中投资发展有限公司（注 1）	120,914,003.96	0.00	0.00	-4,343,794.57	0.00	0.00	0.00	0.00	-505,735.25	116,064,474.14	0.00
武汉光合运力体育发展有限责任公司	842,643.11	3,600,000.00	0.00	-1,128,858.42	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,313,784.69	0.00
福建南山纵横投资发展有限公司（注 2）	0.00	0.00	0.00	6,730,293.94	0.00	0.00	87,651,664.06	0.00	212,628,027.00	131,706,656.88	0.00
深圳市中晖锦城实业有限公司	0.00	2,550,000.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,550,000.00	0.00
苏州造维餐饮文化发展有限公司	0.00	1,470,000.00	0.00	-1,177,509.75	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	292,490.25	0.00
无锡三奚置业有限公司	0.00	306,000,000.00	0.00	-359,796.86	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	305,640,203.14	0.00
华南艾摩珂海洋工程（上海）有限公司	0.00	5,000,000.00	0.00	-775,670.76	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,224,329.24	0.00
小计	121,756,647.07	318,620,000.00	0.00	-1,055,336.42	0.00	0.00	87,651,664.06	0.00	212,122,291.75	563,791,938.34	0.00
二、联营企业											
中开财务有限公司	353,657,389.55	0.00	0.00	39,647,688.07	0.00	0.00	20,000,000.00	0.00	0.00	373,305,077.62	0.00
深圳赤湾胜宝旺工程有限公司（注 3）	324,219,373.59	0.00	0.00	-1,991,068.76	0.00	0.00	0.00	0.00	-322,228,304.83	0.00	0.00
苏州招商南山地产有限公司（注 4）	119,574,564.97	0.00	119,586,525.74	11,960.77	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

苏州联鑫置业有限公司	8,648,140.84	0.00	0.00	820,595.50	0.00	0.00	0.00	0.00		9,468,736.34	0.00
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司（注 1）	11,470,327.81	0.00	0.00	873,625.95	0.00	0.00	0.00	0.00	629,902.48	12,973,856.24	0.00
苏州宏景置业有限公司	8,129,648.99	0.00	0.00	46,996,613.47	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	55,126,262.46	0.00
四川文轩宝湾供应链有限公司	40,861,768.64	0.00	0.00	977,676.39	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	41,839,445.03	0.00
中丹宝冷链物流（上海）有限公司	5,267,659.47	0.00	0.00	632,800.75	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,900,460.22	0.00
资产支持专项计划权益级	150,000,000.00	0.00	0.00	8,818,198.20	0.00	0.00	8,818,198.20	0.00	0.00	150,000,000.00	0.00
武汉山恒建设发展有限公司（注 1）	0.00	18,750,000.00	0.00	-850,465.92	0.00	0.00	0.00	0.00	-1,230,136.47	16,669,397.61	0.00
苏州美赛房地产有限公司	0.00	92,000,000.00	0.00	-1,856,634.09	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	90,143,365.91	0.00
深圳市赤湾房地产开发有限公司（注 5）	0.00	0.00	0.00	-10,531,960.40	0.00	0.00	0.00	0.00	1,047,721,192.62	1,037,189,232.22	0.00
勇敢的心文旅发展（苏州）有限公司	0.00	2,100,000.00	0.00	-86,263.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,013,736.75	0.00
上海招南实业发展有限公司	0.00	662,815,650.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	662,815,650.00	0.00
苏州卓飞商务咨询有限公司	0.00	96,900,000.00	0.00	-756,152.17	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	96,143,847.83	0.00
苏州相茂置业有限公司（注 1）	0.00	54,000,000.00	0.00	-1,155,664.12	0.00	0.00	0.00	0.00	-7,669,853.97	45,174,481.91	0.00
苏州悦贵房地产开发有限公司（注 1）	0.00	20,000,000.00	0.00	-2,367,789.59	0.00	0.00	0.00	0.00	-2,727,496.36	14,904,714.05	0.00
上海深渝实业发展有限公司	0.00	49,900,000.00	0.00	-10,229.81	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	49,889,770.19	0.00
大别山毕昇康养（英山）有限责任公司（注 6）	0.00	0.00	0.00	-3,560,663.25	0.00	0.00	0.00	0.00	50,786,010.00	47,225,346.75	0.00
上海茸映科技经营有限责任公司	0.00	392,000.00	0.00	-1,738.16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	390,261.84	0.00
宁波和崇房地产信息咨询有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
深圳赤湾海洋石油工程有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
南通世茂翊信房地产开发有限公司	0.00	193,977,000.08	0.00	-594,577.85	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	193,382,422.23	0.00
小计	1,021,828,873.86	1,190,834,650.08	119,586,525.74	75,015,951.73	0.00	0.00	28,818,198.20	0.00	765,281,313.47	2,904,556,065.20	0.00
合计	1,143,585,520.93	1,509,454,650.08	119,586,525.74	73,960,615.31	0.00	0.00	116,469,862.26	0.00	977,403,605.22	3,468,348,003.54	0.00

其他说明

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

注2：本集团之子公司武汉盘龙南山房地产有限公司（以下简称“武汉盘龙”）与福建旭熠实业有限公司（以下简称“福建旭熠”）于2021年11月30日签订福建南山纵横投资发展有限公司（以下简称“福建纵横”）尾盘销售托底协议约定，自2021年12月1日起，福建纵横尾盘销售由福建旭熠自行决策，若2023年11月30日前福建纵横尾盘尚未销售完毕，福建旭熠同意按照托底价格将剩余房源通过股权转让或资产转让方式全部回购；同时，福建纵横于2021年11月修订的最新章程约定，公司所有表决事项需全部股东同意方可通过，本集团对福建纵横不再拥有控制权，并将其作为合营企业核算。

注3：2021年，受母公司控制的关联方赤晓企业有限公司（以下简称“赤晓企业”）与南山控股签订了《赤湾胜宝旺表决权托管协议》，协议约定，南山控股有权就32%的股权行使赤晓企业所享有的除处分权、收益权以及表决权保留事项（变更公司章程、增加或减少注册资本、胜宝旺合并、分立、解散或变更公司形式）以外的一切股东权力和权利，因此南山控股合计持有胜宝旺64%的表决权，故将其纳入合并财务报表范围。

注4：2021年度，本集团联营公司苏州招商南山地产有限公司已注销。

注5：根据2021年4月23日深圳市赤湾房地产开发有限公司（以下简称“赤湾房地产”）修订的最新章程约定，公司董事会由3人组成，其中深圳招商房地产有限公司（以下简称“深圳招商”）提名两名董事，深圳市南山房地产开发有限公司（以下简称“南山地产”）提名1名董事。董事会决议需经全体董事的二分之一以上董事表决通过方为有效，本集团对赤湾房地产不再拥有控制权。故自2021年4月23日起，本集团不再将赤湾房地产纳入合并范围，本集团对赤湾房地产具有重大影响，并将其作为联营企业核算。

注6：2021年度，本集团之子公司宝湾产城发展（深圳）有限公司以人民币7,571,560.00元向益美康养投资（深圳）有限公司出售其所持有大别山毕昇康养（英山）有限责任公司（以下简称“大别山”）的20%股权，处置日为2021年1月1日。故自2021年1月1日起，本集团不再将大别山纳入合并范围。

## 13、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
权益工具投资	0.00	2,088,912.09
信托保障基金(注)	14,360,739.73	14,150,739.73
合计	14,360,739.73	16,239,651.82

其他说明：

注：系宝湾控股认购的抵押贷款支持证券（CMBN）资金信托保障金。

## 14、投资性房地产

## (1) 采用成本计量模式的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	5,587,343,844.07	0.00	0.00	5,587,343,844.07
2.本期增加金额	2,809,166,424.19	0.00	0.00	2,809,166,424.19
（1）外购	0.00	0.00	0.00	0.00
（2）存货\固定资产\在建工程转入	2,660,786,334.52	0.00	0.00	2,660,786,334.52
（3）企业合并增加	0.00	0.00	0.00	0.00
（4）本期收购子公司	148,380,089.67	0.00	0.00	148,380,089.67
3.本期减少金额	215,087,900.12	0.00	0.00	215,087,900.12
（1）处置	215,087,900.12	0.00	0.00	215,087,900.12
（2）其他转出	0.00	0.00	0.00	0.00
4.期末余额	8,181,422,368.14	0.00	0.00	8,181,422,368.14
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	788,175,026.15	0.00	0.00	788,175,026.15
2.本期增加金额	212,854,190.11	0.00	0.00	212,854,190.11
（1）计提或摊销	212,854,190.11	0.00	0.00	212,854,190.11
3.本期减少金额	137,310,706.93	0.00	0.00	137,310,706.93
（1）处置	137,310,706.93	0.00	0.00	137,310,706.93
（2）其他转出	0.00	0.00	0.00	0.00
4.期末余额	863,718,509.33	0.00	0.00	863,718,509.33



项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
三、减值准备				
1.期初余额	0.00	0.00	0.00	0.00
2.本期增加金额	0.00	0.00	0.00	0.00
（1）计提	0.00	0.00	0.00	0.00
3、本期减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00
（1）处置	0.00	0.00	0.00	0.00
（2）其他转出	0.00	0.00	0.00	0.00
4.期末余额	0.00	0.00	0.00	0.00
四、账面价值				
1.期末账面价值	7,317,703,858.81	0.00	0.00	7,317,703,858.81
2.期初账面价值	4,799,168,817.92	0.00	0.00	4,799,168,817.92

## (2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

□ 适用 √ 不适用

## (3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋及建筑物	2,481,790,063.29	正在办理中
房屋及建筑物	13,307,176.57	房屋建筑物附着的土地无产权证书

其他说明

1) 本年从存货转入至投资性房地产主要系本集团之子公司长沙南山天池房地产有限公司、长沙麓泽房地产有限公司及深南（无锡）车联网有限公司因开发的项目已经管理层书面决议将用于经营出租，且持有意图短期内不再发生变化，因此自存货转入至投资性房地产。

2) 本年因收购子公司增加的投资性房地产中，属于资产收购增加的投资性房地产为人民币148,380,089.67元（2020年：人民币183,198,446.41元）。

## 15、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	4,357,994,459.05	2,602,613,170.22
合计	4,357,994,459.05	2,602,613,170.22

## (1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	经营租赁集成房屋构件	机器设备	运输设备	电子及其他设备	港务设施	合计
一、账面原值：							
1.期初余额	2,919,099,038.84	21,086,748.49	429,064,536.95	36,027,165.30	250,916,448.52	46,157,573.55	3,702,351,511.65
2.本期增加金额	1,727,565,414.68	7,790,004.02	273,388,872.64	5,616,355.06	22,334,306.32	28,175,591.75	2,064,870,544.47
（1）购置	6,301,940.61	0	15,636,831.36	2,397,948.97	17,497,212.85	0.00	41,833,933.79
（2）在建工程转入	1,081,302,753.27	0.00	106,796,668.75	0.00	2,552,457.13	0.00	1,190,651,879.15
（3）企业合并增加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（4）本年收购子公司	639,960,720.80	0.00	150,955,372.53	3,218,406.09	2,284,636.34	28,175,591.75	824,594,727.51
（5）存货转入	0.00	7,790,004.02	0.00	0.00	0.00	0.00	7,790,004.02
3.本期减少金额	77,162,346.27	8,085,547.23	37,979,734.88	6,899,416.70	12,777,800.21	180,890.00	143,085,735.29
（1）处置或报废	50,929,100.66	8,085,547.23	37,979,734.88	3,990,861.90	10,494,274.57	180,890.00	111,660,409.24
（2）转出至在建工程	26,233,245.61	0.00	50,529.67	0.00	1,313,936.28	0.00	27,547,181.89
（3）本年处置子公司	0.00	0.00	0.00	2,908,554.80	969,589.36	0.00	3,878,144.16
4.期末余额	4,569,502,107.25	20,791,205.28	664,473,674.71	34,744,103.66	260,472,954.63	74,152,275.30	5,624,136,320.83
二、累计折旧							
1.期初余额	604,342,636.46	8,070,240.98	229,215,719.35	28,082,295.98	146,559,157.00	39,182,590.69	1,055,452,640.46
2.本期增加金额	198,495,205.04	872,373.50	47,208,346.69	2,675,740.94	20,267,110.77	2,099,304.75	271,618,081.69
（1）计提	198,495,205.04	872,373.50	47,208,346.69	2,675,740.94	20,267,110.77	2,099,304.75	271,618,081.69
3.本期减少金额	31,388,319.05	1,833,929.66	29,002,697.40	5,573,423.52	10,314,829.92	171,845.65	78,285,045.20
（1）处置或报废	14,026,394.09	1,833,929.66	29,002,697.40	3,278,707.26	8,341,936.36	171,845.65	56,655,510.42
（2）转出至在建工程	17,361,924.96	0.00	0.00	0.00	1,248,239.47	0.00	18,610,164.43
（3）本年处置子公司	0.00	0.00	0.00	2,294,716.26	724,654.09	0.00	3,019,370.35
4.期末余额	771,449,522.45	7,108,684.82	247,421,368.64	25,184,613.40	156,511,437.85	41,110,049.79	1,248,785,676.95
三、减值准备							
1.期初余额	29,565,302.55	5,320,075.90	9,309,645.45	0.00	90,677.07	0.00	44,285,700.97
2.本期增加金额	0.00	5,285,868.99	0.00	0.00	0.00	0.00	5,285,868.99
（1）计提	0.00	5,285,868.99	0.00	0.00	0.00	0.00	5,285,868.99
3.本期减少金额	29,565,302.55	716,725.71	1,859,249.29	0.00	74,107.58	0.00	32,215,385.13
（1）处置或报废	29,565,302.55	716,725.71	1,859,249.29	0.00	74,107.58	0.00	32,215,385.13
4.期末余额	0.00	9,889,219.18	7,450,396.16	0.00	16,569.49	0.00	17,356,184.83
四、账面价值							

项目	房屋及建筑物	经营租赁集成房屋构件	机器设备	运输设备	电子及其他设备	港务设施	合计
1.期末账面价值	3,798,052,584.80	3,793,301.28	409,601,909.91	9,559,490.26	103,944,947.29	33,042,225.51	4,357,994,459.05
2.期初账面价值	2,285,191,099.83	7,696,431.61	190,539,172.15	7,944,869.32	104,266,614.45	6,974,982.86	2,602,613,170.22

**(2) 通过经营租赁租出的固定资产**

单位：元

项目	期末账面价值
经营租赁集成房屋构件	3,793,301.28

**(3) 未办妥产权证书的固定资产情况**

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	1,001,077,536.60	正在办理中

其他说明

本年因收购子公司增加的固定资产中，属于资产收购增加的固定资产为人民币77,768,490.28 元（2020年：人民币2,050,007.96元）；属于非同一控制下合并增加的固定资产为人民币746,826,237.23元（2020年：人民币4,944.84元）。

**16、在建工程**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	4,947,949,935.26	3,397,637,357.29
合计	4,947,949,935.26	3,397,637,357.29

## (1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
海城锦地铁综合体项目	1,643,499,645.91	0.00	1,643,499,645.91	0.00	0.00	0.00
宁波宝湾物流园工程	420,846,095.95	0.00	420,846,095.95	287,034,231.97	0.00	287,034,231.97
余姚宝湾物流园工程	398,342,597.11	0.00	398,342,597.11	90,934,922.32	0.00	90,934,922.32
江苏宝湾物流园工程	398,278,700.70	0.00	398,278,700.70	436,109,804.44	0.00	436,109,804.44
义乌宝湾项目	360,768,876.16	0.00	360,768,876.16	4,937,357.84	0.00	4,937,357.84
漳州宝湾物流园工程	331,019,762.87	0.00	331,019,762.87	105,816,134.60	0.00	105,816,134.60
重庆宝湾智能制造供应链中心项目	195,527,704.94	0.00	195,527,704.94	68,954,818.33	0.00	68,954,818.33
宝湾蓉欧国际物流供应链中心项目	174,386,899.28	0.00	174,386,899.28	36,365,523.16	0.00	36,365,523.16
苏州优优物流园项目	164,361,560.91	0.00	164,361,560.91	9,277,805.52	0.00	9,277,805.52
武汉东西湖物流园工程	152,648,537.67	0.00	152,648,537.67	23,368,140.63	0.00	23,368,140.63
南海宝湾物流园工程	144,614,201.60	0.00	144,614,201.60	23,024,026.29	0.00	23,024,026.29
惠州宝湾物流园工程	113,367,485.33	0.00	113,367,485.33	0.00	0.00	0.00
快仓（宝山）全球智能机器人产业化基地	97,382,445.52	0.00	97,382,445.52	0.00	0.00	0.00
上海策湾长三角国际影视中心	96,468,848.93	0.00	96,468,848.93	9,247,831.05	0.00	9,247,831.05
德阳科技岛二期	95,353,954.48	0.00	95,353,954.48	0.00	0.00	0.00

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
滨港宝湾物流园二期	10,815,605.10	0.00	10,815,605.10	112,054,136.92	0.00	112,054,136.92
西安宝湾物流园工程	8,357,936.53	0.00	8,357,936.53	21,584,954.56	0.00	21,584,954.56
重庆南山赛车运动物流服务基地	5,385,305.40	0.00	5,385,305.40	7,056,104.15	0.00	7,056,104.15
中国南山·合肥岗集综合交通物流港项目	2,061,366.33	0.00	2,061,366.33	96,893,521.04	0.00	96,893,521.04
无锡供应链物流园工程	1,336,508.82	0.00	1,336,508.82	354,330,032.72	0.00	354,330,032.72
长沙雨花物流园工程	1,317,090.02	0.00	1,317,090.02	203,527,265.08	0.00	203,527,265.08
镇海宝湾物流园工程	840,586.45	0.00	840,586.45	225,498,862.76	0.00	225,498,862.76
杭州宝湾（中力玻璃厂）改造项目	65,609.92	0.00	65,609.92	220,571,211.25	0.00	220,571,211.25
肥东宝湾物流园工程	0.00	0.00	0.00	1,413,809.42	0.00	1,413,809.42
青山宝湾物流园工程	0.00	0.00	0.00	374,365,189.64	0.00	374,365,189.64
成都青白江宝湾智慧供应链物流园	0.00	0.00	0.00	191,832,689.00	0.00	191,832,689.00
郑州宝海物流园工程	0.00	0.00	0.00	265,292,304.43	0.00	265,292,304.43
其他零星工程	130,902,609.33	0.00	130,902,609.33	230,063,492.17	1,916,812.00	228,146,680.17
合计	4,947,949,935.26	0.00	4,947,949,935.26	3,399,554,169.29	1,916,812.00	3,397,637,357.29

## (2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
海城锦地铁综合体项目	3,919,930,000.00	0.00	1,643,499,645.91	0.00	0.00	1,643,499,645.91	41.93%	50.00%	18,026,314.08	18,026,314.08	4.16%	其他
宁波宝湾物流园工程	611,710,000.00	287,034,231.97	193,355,455.36	0.00	59,543,591.38	420,846,095.95	78.63%	99.00%	10,868,820.81	7,993,022.64	4.28%	其他
余姚宝湾物流园工程	542,270,000.00	90,934,922.32	352,744,248.90	0.00	45,336,574.11	398,342,597.11	96.74%	95.00%	13,059,936.70	8,371,097.02	3.35%	其他
江苏宝湾物流园工程	502,489,797.15	436,109,804.44	33,260,001.03	0.00	71,091,104.77	398,278,700.70	93.41%	100.00%	3,035,551.65	3,035,551.65	3.35%	其他
义乌宝湾项目	636,279,400.00	4,937,357.84	355,831,518.32	0.00	0.00	360,768,876.16	56.70%	56.70%	0.00	0.00	0.00%	其他
漳州宝湾物流园工程	530,640,000.00	105,816,134.60	225,203,628.27	0.00	0.00	331,019,762.87	62.38%	92.00%	7,282,842.14	6,990,178.00	4.13%	其他
重庆宝湾智能制造供应链中心项目	286,550,000.00	68,954,818.33	126,572,886.61	0.00	0.00	195,527,704.94	74.38%	83.00%	1,879,731.12	1,879,731.12	3.35%	其他
宝湾蓉欧国际物流供应链中心项目	283,800,000.00	36,365,523.16	138,021,376.12	0.00	0.00	174,386,899.28	66.98%	65.00%	1,160,956.04	1,160,956.04	3.35%	其他
苏州优优物流园项目	264,150,000.00	9,277,805.52	155,083,755.39	0.00	0.00	164,361,560.91	62.22%	62.00%	644,653.49	644,653.49	4.13%	其他
武汉东西湖物流园工程	163,640,000.00	23,368,140.63	129,280,397.04	0.00	0.00	152,648,537.67	82.88%	94.00%	994,541.52	994,541.52	4.13%	其他

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司 2021 年年度报告全文

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
南海宝湾物流园工程	1,010,650,000.00	23,024,026.29	121,590,175.31	0.00	0.00	144,614,201.60	14.31%	13.00%	409,719.95	409,719.95	3.35%	其他
惠州宝湾物流园工程	575,930,000.00	0.00	113,367,485.33	0.00	0.00	113,367,485.33	19.68%	24.00%	760,601.19	760,601.19	4.28%	其他
快仓（宝山）全球智能机器人产业化基地	326,600,000.00	0.00	97,382,445.52	0.00	0.00	97,382,445.52	30.15%	31.00%	44,916.67	44,916.67	4.90%	其他
上海策湾长三角国际视中心	385,000,000.00	9,247,831.05	87,221,017.88	0.00	0.00	96,468,848.93	22.49%	40.00%	5,440,335.81	3,640,335.81	6.67%	其他
德阳科技岛二期	138,022,500.00	0.00	95,353,954.48	0.00	0.00	95,353,954.48	69.47%	69.47%	0.00	0.00	0.00%	其他
滨港宝湾物流园二期	192,763,024.70	112,054,136.92	53,765,652.71	76,841,361.48	78,162,823.05	10,815,605.10	86.97%	100.00%	12,777,574.30	1,366,072.15	4.13%	其他
西安宝湾物流园工程	263,090,000.00	21,584,954.56	55,657,799.79	26,409,290.54	42,475,527.28	8,357,936.53	75.51%	76.00%	3,605,110.72	1,400,245.09	4.90%	其他
重庆南山赛车运动物流服务基地	120,000,000.00	7,056,104.15	60,536,420.01	802,133.14	61,405,085.62	5,385,305.40	34.00%	68.00%	1,326,346.40	1,325,051.32	5.00%	其他
中国南山·合肥岗集综合交通物流港项目	228,201,752.09	96,893,521.04	88,969,961.32	0.00	183,802,116.03	2,061,366.33	80.79%	80.79%	0.00	0.00	0.00%	其他
无锡供应链物流园工程	611,300,000.00	354,330,032.72	3,286,263.19	244,165,514.89	112,114,272.20	1,336,508.82	58.47%	58.47%	0.00	0.00	0.00%	其他

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司 2021 年年度报告全文

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
长沙雨花物流园工程	285,206,000.00	203,527,265.08	33,887,683.74	105,784,538.53	130,313,320.27	1,317,090.02	83.24%	100.00%	6,598,229.04	2,258,609.65	3.35%	其他
镇海宝湾物流园工程	384,900,000.00	225,498,862.76	59,340,160.83	147,608,285.70	136,390,151.44	840,586.45	74.08%	74.00%	7,494,746.63	4,453,772.21	3.35%	其他
杭州宝湾（中力玻璃厂）改造项目	227,693,589.17	220,571,211.25	3,505,880.44	21,388,860.99	202,622,620.78	65,609.92	98.46%	100.00%	115,694.42	39,711.01	4.13%	其他
肥东宝湾物流园工程	160,820,000.00	1,413,809.42	62,766,102.61	23,760,183.20	40,419,728.83	0.00	98.40%	100.00%	2,195,636.55	2,195,636.55	5.00%	其他
青山宝湾物流园工程	517,600,000.00	374,365,189.64	75,513,619.07	190,995,322.87	258,883,485.84	0.00	87.58%	100.00%	12,877,364.38	10,260,615.15	3.35%	其他
成都青白江宝湾智慧供应链物流园	269,870,000.00	191,832,689.00	9,928,860.00	99,925,009.20	101,836,539.80	0.00	81.49%	100.00%	6,658,842.82	4,317,858.30	4.80%	其他
郑州宝海物流园工程	527,380,000.00	265,292,304.43	67,171,755.55	166,137,971.65	166,326,088.33	0.00	83.38%	100.00%	4,472,271.17	2,433,748.53	4.90%	其他
其他零星工程		230,063,492.17	132,526,876.05	86,833,406.96	144,854,351.93	130,902,609.33						其他
合计	13,966,486,063.11	3,399,554,169.29	4,574,625,026.78	1,190,651,879.15	1,835,577,381.66	4,947,949,935.26	--	--	121,730,737.60	84,002,939.14		--



## (3) 本期计提在建工程减值准备情况

单位：元

项目	本期计提金额	计提原因
其他零星工程-钢结构生产二线	-1,916,812.00	
合计	-1,916,812.00	--

## 17、使用权资产

单位：元

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值：			
1.期初余额	82,240,316.77	262,435,134.69	344,675,451.46
2.本期增加金额	16,255,694.59	72,000.00	16,327,694.59
(1) 购置	16,255,694.59	72,000.00	16,327,694.59
3.本期减少金额	1,765,078.06	79,975,753.86	81,740,831.92
(1) 处置	1,765,078.06	79,975,753.86	81,740,831.92
4.期末余额	96,730,933.30	182,531,380.83	279,262,314.13
二、累计折旧			
1.期初余额	0.00	0.00	0.00
2.本期增加金额	28,941,691.89	32,642,652.00	61,584,343.89
(1) 计提	28,941,691.89	32,642,652.00	61,584,343.89
3.本期减少金额	588,359.31	13,756,994.48	14,345,353.79
(1) 处置	588,359.31	13,756,994.48	14,345,353.79
4.期末余额	28,353,332.58	18,885,657.52	47,238,990.10
三、减值准备			
1.期初余额	0.00	0.00	0.00
2.本期增加金额			
(1) 计提	0.00	0.00	0.00
3.本期减少金额			
(1) 处置	0.00	0.00	0.00
4.期末余额	0.00	0.00	0.00
四、账面价值			
1.期末账面价值	68,377,600.72	163,645,723.31	232,023,324.03
2.期初账面价值	82,240,316.77	262,435,134.69	344,675,451.46

## 18、无形资产

## (1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件及其他	合计
一、账面原值					
1.期初余额	6,037,609,652.18	0.00	0.00	81,910,163.00	6,119,519,815.18
2.本期增加金额	875,322,429.18	0.00	0.00	14,651,179.96	889,973,609.14
（1）购置	456,846,394.93	0.00	0.00	13,534,947.22	470,381,342.15
（2）内部研发	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（3）企业合并增加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（4）收购子公司(注 1)	418,476,034.25	0.00	0.00	1,116,232.74	419,592,266.99
3.本期减少金额	188,236,337.42	0.00	0.00	87,138.30	188,323,475.72
（1）处置	188,236,337.42	0.00	0.00	36,459.21	188,272,796.63
（2）处置子公司	0.00	0.00	0.00	50,679.09	50,679.09
4.期末余额	6,724,695,743.94	0.00	0.00	96,474,204.66	6,821,169,948.60
二、累计摊销					
1.期初余额	811,195,080.12	0.00	0.00	44,813,767.74	856,008,847.86
2.本期增加金额	132,980,732.18	0.00	0.00	7,442,112.53	140,422,844.71
（1）计提	132,980,732.18	0.00	0.00	7,442,112.53	140,422,844.71
3.本期减少金额	96,766,167.67	0.00	0.00	63,949.07	96,830,116.74
（1）处置	96,766,167.67	0.00	0.00	17,680.00	96,783,847.67
（2）处置子公司	0.00	0.00	0.00	46,269.07	46,269.07
4.期末余额	847,409,644.63	0.00	0.00	52,191,931.20	899,601,575.83
三、减值准备					
1.期初余额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.本期增加金额					
（1）计提	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.本期减少金额					
（1）处置	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.期末余额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、账面价值					
1.期末账面价值	5,877,286,099.31	0.00	0.00	44,282,273.46	5,921,568,372.77
2.期初账面价值	5,226,414,572.06	0.00	0.00	37,096,395.26	5,263,510,967.32

## (2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
土地使用权	86,743,386.29	注 2
土地使用权	4,427,926.73	正在办理中

其他说明：

注1：本年因收购子公司增加的无形资产中，属于资产收购增加的无形资产为人民币418,476,034.25元（2020年：人民币265,728,476.19元）；属于非同一控制下合并增加的无形资产为人民币1,116,232.74元（2020年：人民币41,932,907.50元）。

注2：尚未办理产权证的土地使用权为本公司自母公司南山集团租入的土地及码头使用权。1984年，南山集团以该地块25年的土地及码头使用权作为出资投入本公司，使用期限于2009年7月15日届满。2006年7月18日，本公司与南山集团签订《场地使用协议书》，本公司自上述土地及码头使用权使用期限届满之日起以经营租赁的方式延续租赁该土地及码头，租赁期为25年，自2009年7月15日至2034年7月14日止，并一次性支付了全部租金。截至2021年12月31日止，南山集团尚未取得上述土地的土地使用权证。

## 19、商誉

## (1) 商誉账面原值

单位：元

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

## (2) 商誉减值准备

单位：元

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

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

本集团于2016年10月收购天津市津南区宝湾国际物流有限公司，形成商誉人民币11,133,118.55元。企业合并取得的商誉已经分配至物流园资产组组合以进行减值测试。

物流园资产组组合主要由投资性房地产、固定资产及无形资产组成，与购买日所确定的资产组组合一致。物流园资产组组合账面价值为人民币185,712,607.47元。可收回金额采用资产组的预计未来现金流量的现值，根据管理层批准的5年期财务预算基础上的现金流量预测来确定。该资产组内收入增长率分别是5%、5%、5%、5%、5%。现金流量预测所用的税后折现率为9%，5年以后的现金流量增长率为3%。本集团认为，基于公司的业务，这个折现率及永续增长率是合理的。

以下说明了管理层为进行商誉的减值测试，在确定现金流量预测时作出的关键假设：

- 1) 预算毛利率 — 确定基础是在预算年度前一年实现的平均毛利率基础上，根据预计效率的提高适当提高该平均毛利率。
- 2) 折现率 — 采用的折现率是反映相关资产组特定风险的税前折现率。
- 3) 分配至上述资产组的关键假设的金额与本集团历史经验及外部信息一致。

## 20、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	53,437,894.99	29,860,344.73	22,939,747.46	0.00	60,358,492.26
资质认证费	3,548,235.66	890,383.72	1,289,356.04	0.00	3,149,263.34
服务费	10,569,937.50	0.00	5,514,750.00	0.00	5,055,187.50
租赁费及其他	10,079,965.72	195,091.47	2,376,539.60	0.00	7,898,517.59
合计	77,636,033.87	30,945,819.92	32,120,393.10	0.00	76,461,460.69

## 21、递延所得税资产/递延所得税负债

### (1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	70,026,998.68	13,092,874.38	71,404,290.71	11,520,968.94
内部交易未实现利润	0.00	0.00	0.00	0.00
可抵扣亏损	975,037,946.88	231,199,892.84	792,131,059.08	189,908,588.34
预提土地增值税	821,093,570.88	205,273,392.72	773,684,908.00	193,421,227.00
递延收益	117,486,808.68	29,371,702.17	120,697,493.90	30,174,373.48
未实现保理收益	4,068,398.29	1,017,099.57	22,623,351.20	5,655,837.80
其他	6,378,073.76	1,594,518.44	1,441,671.88	360,417.97
合计	1,994,091,797.17	481,549,480.12	1,781,982,774.77	431,041,413.53

## (2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	569,215,234.80	142,303,808.70	74,869,859.08	18,717,464.77
其他债权投资公允价值变动	0.00	0.00	0.00	0.00
其他权益工具投资公允价值变动	0.00	0.00	0.00	0.00
合同取得成本	38,187,522.93	9,546,880.73	20,185,696.72	5,046,424.18
折旧与摊销差异	2,254,858.00	563,714.50	1,857,218.12	464,304.54
股权处置收益	1,332,770,939.64	333,192,734.91	1,332,770,939.64	333,192,734.91
合计	1,942,428,555.37	485,607,138.84	1,429,683,713.56	357,420,928.40

## (3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	-54,108,045.58	427,441,434.54	-29,984,640.95	401,056,772.58
递延所得税负债	-54,108,045.58	431,499,093.26	-29,984,640.95	327,436,287.45

## (4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	0.00	0.00
可抵扣亏损	2,292,849,325.38	1,923,789,715.18
资产减值准备	252,745,939.34	182,849,208.86
合计	2,545,595,264.72	2,106,638,924.04

## (5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
无期限	317,886,526.65	312,901,121.85	系本集团之香港注册子公司雅致国际（香港）有限公司、中国汇通（香港）有限公司和宝湾物流（香港）有限公司的累计可抵扣亏损。
2020 年	0.00	0.00	
2021 年	0.00	154,610,339.00	
2022 年	147,963,712.55	167,701,070.85	
2023 年	271,219,353.32	296,081,285.76	
2024 年	489,715,571.84	509,948,007.94	
2025 年	380,095,411.58	380,245,546.71	
2026 年	441,036,720.72	24,233,557.50	
2027-2031 年	244,932,028.72	78,068,785.57	
合计	2,292,849,325.38	1,923,789,715.18	--

## 22、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本	4,459,657.91	0.00	4,459,657.91	1,844,795.92	0.00	1,844,795.92
合同履约成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
应收退货成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合同资产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
履约保证金	243,615,563.20	220,629.00	243,394,934.20	166,986,563.20	144,000.00	166,842,563.20
资产购置款(注 1)	346,920,673.35	0.00	346,920,673.35	348,664,907.92	0.00	348,664,907.92
预付土地款	76,000,907.50	0.00	76,000,907.50	108,704,408.48	0.00	108,704,408.48
预付股权款	891,000,000.00	0.00	891,000,000.00	95,000,000.00	0.00	95,000,000.00
其他（注 3）	138,796,114.64	0.00	138,796,114.64	15,962,142.06	0.00	15,962,142.06
合计	1,700,792,916.60	220,629.00	1,700,572,287.60	737,162,817.58	144,000.00	737,018,817.58

其他说明：

注1：余额系本集团预付的资产购置款。

注2：2021年与合同成本有关的资产具体情况如下：

2021年	上年年末及本年初 余额	本年增加	重分类至一年内到期的非 流动资产	计提减值	年末余额
合同取得成本	1,844,795.92	4,459,657.91	1,844,795.92	0.00	4,459,657.91

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

## 23、短期借款

### （1）短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	49,258,506.94	
保证借款	100,123,750.00	481,021,034.72
信用借款	910,992,974.87	2,752,911,991.69
合计	1,060,375,231.81	3,233,933,026.41

短期借款分类的说明：

于2021年12月31日，上述借款的年利率为4.05%至4.70%（2020年12月31日：3.60%至4.79%）。

于2021年12月31日及2020年12月31日，本集团均无逾期的短期借款。

注1：保证借款由南山控股提供担保；

注2：抵押借款以本集团持有的土地使用权为抵押。

## 24、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	77,344,797.49	110,642,716.47
银行承兑汇票	70,727,619.81	25,045,737.56
合计	148,072,417.30	135,688,454.03

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

## 25、应付账款

### （1）应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付材料及工程款	4,016,282,968.45	1,830,712,111.61
合计	4,016,282,968.45	1,830,712,111.61

## (2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
供应商 1	38,354,463.73	工程尾款（质保金）
供应商 2	5,884,280.27	工程尾款（质保金）
供应商 3	3,952,392.77	工程尾款（质保金）
合计	48,191,136.77	--

## 26、预收款项

## (1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租金	7,888,043.60	6,478,064.14
合计	7,888,043.60	6,478,064.14

## 27、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
房地产销售合同	9,985,354,886.38	5,891,353,785.24
货物销售合同	158,091,483.46	95,941,921.34
服务合同	71,332,902.05	53,077,520.24
合计	10,214,779,271.89	6,040,373,226.82



报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
虹桥领峯	3,259,075,833.94	达到预售条件
南山府/天樾	1,943,704,183.43	达到预售条件
南山·凌峰	1,841,714,338.26	达到预售条件
南山·浒茂	1,093,860,614.06	达到预售条件
重庆汽车公园	143,867,011.03	达到预售条件
德阳科技岛一期	116,889,439.37	达到预售条件
长三角国际影视中心	72,327,533.94	达到预售条件
海祥阁	51,743,261.48	达到预售条件
浦和智造园	31,345,659.34	达到预售条件
越溪项目	8,591,555.05	达到预售条件
武汉光谷自贸港	5,370,413.29	达到预售条件
南山·维拉	-626,401.05	已交付结算
南山·空港新城	-5,190,590.82	已交付结算
南山·合肥新展	-6,016,218.39	已交付结算
南山·新程	-38,232,403.68	已交付结算
南山·瀛洲府	-258,952,904.60	已交付结算
南山·白鹤天池	-435,778,254.25	已交付结算
南山·旭南	-678,348,932.60	已交付结算
南山·枫桥	-740,389,580.37	已交付结算
车联网小镇	-1,090,770,700.00	已交付结算
南山·梅溪一方	-1,220,182,756.29	已交付结算
合计	4,094,001,101.14	——

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

预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
1	虹桥领峯		3,259,075,833.94	2022年08月01日	100.00%
2	南山府/天樾	995,090,337.72	2,938,794,521.15	2022年08月01日	83.00%
3	南山·凌峰		1,841,714,338.26	2022年11月01日	81.00%
4	南山·浒茂	150,502,821.22	1,244,363,435.28	2022年11月01日	70.00%
5	德阳科技岛一期	32,869,900.16	149,759,339.53	2020年10月01日	59.00%

## 28、应付职工薪酬

## (1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	152,378,080.04	897,118,937.43	887,728,606.97	161,768,410.50
二、离职后福利-设定提存计划	449,056.09	71,912,650.49	71,181,253.75	1,180,452.83
三、辞退福利	10,657,802.79	1,579,101.33	6,697,456.12	5,539,448.00
合计	163,484,938.92	970,610,689.25	965,607,316.84	168,488,311.33

## (2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	129,682,129.14	770,324,813.91	762,969,928.83	137,037,014.22
2、职工福利费	5,585,486.99	39,918,903.45	43,951,805.10	1,552,585.34
3、社会保险费	121,305.22	26,107,728.45	25,871,574.15	357,459.52
其中：医疗保险费	89,968.47	22,731,944.99	22,515,161.53	306,751.93
工伤保险费	12,628.12	1,395,134.98	1,391,227.04	16,536.06
生育保险费	18,708.63	1,980,648.48	1,965,185.58	34,171.53
4、住房公积金	464,818.34	39,713,821.49	39,524,486.62	654,153.21
5、工会经费和职工教育经费	16,021,534.71	19,280,675.61	13,142,694.59	22,159,515.73
6、其他短期薪酬	502,805.64	1,772,994.52	2,268,117.68	7,682.48
合计	152,378,080.04	897,118,937.43	887,728,606.97	161,768,410.50

## (3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	127,462.32	55,086,234.56	54,354,785.09	858,911.79
2、失业保险费	2,986.50	1,283,456.25	1,265,769.43	20,673.32
3、企业年金缴费	318,607.27	15,542,959.68	15,560,699.23	300,867.72
合计	449,056.09	71,912,650.49	71,181,253.75	1,180,452.83

## 29、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	71,566,336.47	82,467,757.78
企业所得税	266,919,365.18	381,310,294.45
城市维护建设税	7,258,029.25	5,318,922.89
教育费及附加	3,333,888.95	2,415,024.55
土地增值税	844,166,203.32	778,119,384.48
地方教育费附加	1,864,819.93	1,403,254.29
房产税	22,850,507.21	18,096,567.16
土地使用税	15,212,666.83	14,501,634.69
印花税	872,394.69	3,083,467.53
代扣代缴税费	6,048,178.06	7,697,849.59
其他	4,781,053.68	3,972,488.62
合计	1,244,873,443.57	1,298,386,646.03

## 30、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	0.00	0.00
应付股利	2,965,699.14	111,731,154.44
其他应付款	6,661,048,846.83	3,498,948,822.20
合计	6,664,014,545.97	3,610,679,976.64

## (1) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付子公司少数股东股利	2,965,699.14	111,731,154.44
合计	2,965,699.14	111,731,154.44

## (2) 其他应付款

## 1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
押金质保金	321,691,802.84	272,692,953.37
关联方往来款	3,893,663,181.21	472,109,972.81
往来款	231,855,467.31	620,005,784.26
工程设备款	1,928,332,632.37	1,686,942,128.09
股权收购款	53,382,916.75	209,735,058.13
其他暂收待付款项	232,122,846.35	237,462,925.54
合计	6,661,048,846.83	3,498,948,822.20

## 2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
往来单位 1	19,448,243.22	未达到支付条件
往来单位 2	12,987,102.93	未达到支付条件
往来单位 3	12,799,640.48	未达到支付条件
往来单位 4	12,467,313.58	未达到支付条件
往来单位 5	10,657,582.33	未达到支付条件
合计	68,359,882.54	--

## 31、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	3,765,944,300.39	858,405,271.35
一年内到期的应付债券	1,715,416,565.56	400,755,619.17
一年内到期的租赁负债	47,784,098.37	54,237,352.79
一年内到期的其他非流动负债	677,162,193.19	244,105,199.57
合计	6,206,307,157.51	1,557,503,442.88

## 32、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
关联方借款	3,971,962,138.90	3,601,413,957.28
待转销项税	902,510,859.51	496,229,886.18
合计	4,874,472,998.41	4,097,643,843.46

其他说明：

待转销项税主要为本集团房地产销售中随预收房款收取的增值税销项税。

### 33、长期借款

#### (1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	221,877,921.12	230,781,512.50
抵押借款	3,919,668,770.94	4,043,421,007.04
保证借款	6,395,395,390.15	3,392,200,904.81
信用借款	7,571,584,186.56	4,761,845,741.39
减：一年内到期的长期借款	-3,765,944,300.39	-858,405,271.35
合计	14,342,581,968.38	11,569,843,894.39

长期借款分类的说明：

注1：质押借款以本集团之子公司宝湾物流境内存单及其持有子公司嘉善宝湾物流有限公司的股权质押。境内存单质押情况详见第十节附注七、63。

注2：抵押借款的抵押情况详见第十节附注七、63。

注3：保证借款由本公司，本集团之子公司宝湾物流、华南建材（深圳）有限公司及南山地产，本集团之关联方赤晓企业，本集团之少数股东保利江苏置业有限公司以及南山集团提供担保。

其他说明，包括利率区间：

于2021年12月31日，上述借款的年利率为3.85%至5.50%（2020年12月31日：3.85%至5.46%）。

### 34、应付债券

#### (1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
资产支持票据（CMBN）	1,318,849,164.66	1,325,709,517.46
商业抵押贷款支持证券（CMBS）	1,686,110,862.01	1,690,844,015.36
资产支持票据（ABN）	0.00	385,000,000.00
三年期中期票据	519,065,890.42	0.00
减：一年内到期的应付债券	-1,715,416,565.56	-400,755,619.17
合计	1,808,609,351.53	3,000,797,913.65

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

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	应付利息-应付债券	重分类(一年内到期)	期末余额
资产支持票据（CMBN）	1,330,000,000.00	2020/4/15	18 年	1,327,340,000.00	1,325,453,898.29		46,705,863.83	155,453.24	7,000,000.00	239,813.13	10,239,813.13	1,308,609,351.53
商业抵押贷款支持证券（CMBS）	1,699,000,000.00	2019/1/18	18 年	1,699,000,000.00	1,690,844,015.36		89,126,126.72	3,766,846.65	8,500,000.00		1,686,110,862.01	
资产支持票据（ABN）	385,000,000.00	2018/12/27	3 年	385,000,000.00	385,000,000.00		12,847,398.43		385,000,000.00			
三年期中期票据	500,000,000.00	2021/1/27	3 年	500,000,000.00		500,000,000.00	19,065,890.42			19,065,890.42	19,065,890.42	500,000,000.00
合计	--	--	--	3,911,340,000.00	3,401,297,913.65	500,000,000.00	167,745,279.40	3,922,299.89	400,500,000.00	19,305,703.55	1,715,416,565.56	1,808,609,351.53

## 35、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	236,938,868.54	290,438,098.67
减：一年内到期的租赁负债	-47,784,098.37	
合计	189,154,770.17	290,438,098.67

## 36、长期应付款

单位：元

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

## (1) 专项应付款

单位：元

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

## 37、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	875,683.19		
合计	875,683.19		--

## 38、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	350,135,610.69	23,355,644.79	9,480,256.39	364,010,999.09	收到与资产相关的政府补助
合计	350,135,610.69	23,355,644.79	9,480,256.39	364,010,999.09	--

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
滨港宝湾物流园工程（注 1）	67,722,666.56			2,418,666.72			65,303,999.84	与资产相关
武汉宝湾物流园工程（注 2）	41,940,792.85			1,577,071.56			40,363,721.29	与资产相关
中央车购税补助资金（注 3）	23,263,887.40			833,333.28			22,430,554.12	与资产相关
绍兴宝湾物流园工程（注 4）	9,770,833.25			350,000.04			9,420,833.21	与资产相关
政策性搬迁之资产购置补助（注 5）	3,690,675.54			882,040.87			2,808,634.67	与资产相关
贵阳双龙宝湾华业园区工程（注 6）	37,796,896.02			1,337,943.12			36,458,952.90	与资产相关
环保设备补贴款	729,616.01			118,827.24			610,788.77	与资产相关
武汉鄂州物流园工程（注 7）	29,472,392.82			1,055,214.36			28,417,178.46	与资产相关
西彭宝湾物流园工程（注 8）	6,770,756.34			230,167.32			6,540,589.02	与资产相关
博世智能创新中心补助金（注 9a）	5,697,493.90			287,268.60			5,410,225.30	与资产相关
车联网小镇建设资金（注 9b）	111,000,000.00						111,000,000.00	与资产相关
专项产业发展资金（注 10）	12,279,600.00						12,279,600.00	与资产相关
长沙望城宝湾物流园工程（注 11）	0.00	1,687,000.00		56,389.95			1,630,610.05	与资产相关
胜宝旺扶持基金（注 12）	0.00			333,333.33		3,194,444.79	2,861,111.46	与资产相关
节能设备补助资助（注 13）	0.00	200,000.00					200,000.00	与资产相关
义乌宝湾物流园工程（注 14）	0.00	18,274,200.00					18,274,200.00	与资产相关



其他说明：

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 39、其他非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
关联方借款	2,400,253,052.50	3,630,934,396.10
逾期补偿款	81,357,395.20	142,375,441.60
预收租金	0.00	0.00
其他（注）	100,149,973.88	12,173,006.71
减：一年内到期的其他非流动负债	-677,162,193.19	-244,105,199.57
合计	1,904,598,228.39	3,541,377,644.84

其他说明：

其他中包括本集团之子公司燦晴有限公司应付原股东TOWER WIN LIMITED款项人民币97,311,637.76元，预计联营公司南通世茂开发的房地产项目清算后结清。

#### 40、股本

单位：元

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

#### 41、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	2,328,417,781.59	611,173,554.50		2,939,591,336.09
其他资本公积	-10,144,244.61		36,711,910.80	-46,856,155.41
同一控制下企业合并	825,813,343.04		1,507,479,071.88	-681,665,728.84
资本公积转增股本	-290,000,000.00			-290,000,000.00
股份支付	19,934,805.11	11,122,330.25	2,708,821.54	28,348,313.82
合计	2,874,021,685.13	622,295,884.75	1,546,899,804.22	1,949,417,765.66

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

（1）杭州萧山平安基石贰号股权投资有限公司对宝湾物流增资人民币35亿元导致资本公积增加人民币611,173,554.50元。

（2）2021年，本集团之子公司宝湾物流收购少数股东拥有的本集团之子公司仲恺宝湾物流（深圳）有限公司的30%股权，该交易取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算享有的净资产份额之间的差额，减少合并层面资本公积人民币36,711,910.80元。

（3）2021年，本公司向南山集团全资子公司深圳市海城锦实业发展有限公司增资人民币3,077,769,258.82元并取得其51.02%的股权，属于同一控制下企业合并，减少本集团的资本公积人民币1,507,479,071.88元。

## 42、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额					税后归属于少数股东	期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司		
一、不能重分类进损益的其他综合收益	65,050.53	11,337.53				11,337.53		76,388.06
应收款项融资信用减值准备	65,050.53	11,337.53				11,337.53		76,388.06
二、将重分类进损益的其他综合收益	652,079.14							652,079.14
外币财务报表折算差额	652,079.14							652,079.14
其他综合收益合计	717,129.67	11,337.53				11,337.53		728,467.20

## 43、专项储备

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
安全生产费	4,697,666.90	1,527,516.04	2,243,120.85	3,982,062.09
合计	4,697,666.90	1,527,516.04	2,243,120.85	3,982,062.09

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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

## 44、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	328,992,672.72	5,031,052.15		334,023,724.87
合计	328,992,672.72	5,031,052.15		334,023,724.87

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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

## 45、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	3,875,896,129.27	2,729,319,019.25
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-8,555,448.67	31,356,335.13
调整后期初未分配利润	3,867,340,680.60	2,760,675,354.38
加：本期归属于母公司所有者的净利润	975,967,158.05	1,293,307,716.75
减：提取法定盈余公积	5,031,052.15	29,591,004.78
分配股利	270,778,251.30	157,051,385.75
期末未分配利润	4,567,498,535.20	3,867,340,680.60

调整期初未分配利润明细：

- （1）由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。
- （2）由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- （3）由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。
- （4）由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润-8,555,448.67 元。
- （5）其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

## 46、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	10,828,302,523.69	8,711,694,345.83	11,158,164,743.70	7,997,012,131.38
其他业务	351,898,948.47	126,222,417.86	74,221,081.72	45,863,534.72
合计	11,180,201,472.16	8,837,916,763.69	11,232,385,825.42	8,042,875,666.10

经审计扣除非经常损益前后净利润孰低是否为负值

 是  否

收入相关信息：

单位：元

合同分类	房地产业务	仓储物流业务	产城综合开发业务	制造业业务	其他业务	合计
商品类型	6,138,315,949.06	620,169,436.09	1,820,682,462.23	1,259,706,974.78	311,255,672.90	10,150,130,495.06
其中：						
销售商品	5,969,332,691.29	146,770,410.67	1,805,652,576.71	601,591,283.12	184,819,238.76	8,708,166,200.55
提供劳务	138,348,599.65	468,937,245.16	6,785,684.63	10,389,694.70	45,411,166.40	669,872,390.54
其他业务	30,634,658.12	4,461,780.26	8,244,200.89	647,725,996.96	81,025,267.74	772,091,903.97

合同分类	房地产业务	仓储物流业务	产城综合开发业务	制造业业务	其他业务	合计
按经营地区分类	6,138,315,949.06	620,169,436.09	1,820,682,462.23	1,259,706,974.78	311,255,672.90	10,150,130,495.06
其中：						
中国大陆	6,138,315,949.06	620,169,436.09	1,820,682,462.23	981,393,400.70	311,255,672.90	9,871,816,920.98
其他国家或地区				278,313,574.08		278,313,574.08
按商品转让的时间分类	6,138,315,949.06	620,169,436.09	1,820,682,462.23	1,259,706,974.78	311,255,672.90	10,150,130,495.06
其中：						
在某一时点确认收入	5,999,967,349.41	151,232,190.93	1,813,896,777.60	829,124,324.58	265,844,506.50	9,060,065,149.02
在某一时段确认收入	138,348,599.65	468,937,245.16	6,785,684.63	430,582,650.20	45,411,166.40	1,090,065,346.04

与履约义务相关的信息：

#### 房地产商品销售

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

#### 其他商品销售

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

#### 提供劳务服务

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

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 11,092,491,145.86 元，其中，7,037,788,094.88 元预计将于 2022 年度确认收入，4,054,703,050.98 元预计将于 2023 年度确认收入，元预计将于年度确认收入。

其他说明

报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	南山·枫桥	2,104,717,788.54
2	南山·旭南	1,653,924,601.84
3	南山·梅溪一方	1,257,659,475.50
4	南山·白鹤天池	478,354,202.83
5	南山·新程	274,445,495.41

## 47、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
消费税	0.00	0.00
城市维护建设税	20,669,835.55	25,071,619.68
教育费附加	9,941,595.96	12,410,826.76
资源税	0.00	0.00
房产税	93,620,419.32	71,733,078.54
土地使用税	50,535,563.54	42,435,647.69
车船使用税	100,748.55	85,921.10
印花税	15,093,032.09	17,216,962.60
土地增值税	68,011,494.86	371,620,539.26
地方教育费附加	6,047,551.16	7,297,714.30
其他	4,463,941.03	1,882,693.58
合计	268,484,182.06	549,755,003.51

## 48、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	69,671,796.94	58,270,882.46
广告宣传费	73,937,124.92	72,888,830.61
代理中介费	55,715,122.34	68,079,830.14
咨询顾问费	27,456,135.50	49,157,564.37
市场开拓费	7,809,636.50	7,012,902.18
房租水电费	6,071,709.21	6,153,265.89
差旅费	2,690,061.89	2,508,242.65
折旧及摊销	21,207,919.64	3,469,833.75
物料消耗费	6,772,627.32	261,319.24
汽车使用费	956,318.36	953,635.40
办公费	1,747,658.11	2,404,286.48
邮电通讯费	992,097.90	1,158,018.75
其他销售费用	25,715,736.24	29,736,112.96
合计	300,743,944.87	302,054,724.88

## 49、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	567,626,445.33	526,341,429.38
折旧及摊销	112,961,178.41	85,477,794.32
办公费	7,352,096.55	5,963,937.54
房租水电费	14,707,032.56	38,394,381.27
汽车费用	11,144,150.70	9,933,194.04
业务招待费	35,133,061.10	31,990,028.28
差旅费	21,814,626.53	14,929,349.87
邮电通讯费	4,471,287.85	4,518,105.96
顾问咨询费	39,502,425.33	37,601,030.61
宣传费	3,087,069.10	1,794,639.73
其他管理费用	38,802,621.86	42,913,501.64
合计	856,601,995.32	799,857,392.64

## 50、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
人工费用	19,361,217.09	17,754,314.60
直接投入	14,680,651.42	3,223,720.21
折旧及摊销	4,841,373.00	2,972,500.93
其他相关费用	1,160,623.20	3,360,085.19
合计	40,043,864.71	27,310,620.93

## 51、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,440,419,890.29	1,162,986,894.29
利息收入	-140,228,026.11	-69,416,997.05
利息资本化金额	-782,489,235.61	-522,925,809.08
汇兑损失	395,555.40	7,150,296.94
手续费及其他	23,665,440.10	17,259,646.00

项目	本期发生额	上期发生额
债券折价摊销	3,922,299.89	37,126.58
合计	545,685,923.96	595,091,157.68

其他说明：

借款费用资本化金额已计入在建工程及存货。

## 52、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
与日常经营活动相关的政府补助	20,996,073.73	29,245,224.52
增值税加计抵减税收优惠	4,784,194.91	4,642,424.10

## 53、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	73,960,615.31	33,482,203.49
处置长期股权投资产生的投资收益	2,746,270.54	1,277,274,933.52
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	501,939,251.27	
债权投资在持有期间取得的利息收入	49,199,561.43	92,526,852.84
享有控制权后原有股权按公允价值重新计量的利得	131,722,569.87	566,784.92
处置金融资产产生的投资收益	2,615,168.04	100,250.00
其他	11,788,555.61	
合计	773,971,992.07	1,403,951,024.77

## 54、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	2,281,200.00	
其他非流动金融资产	-1,878,912.09	-1,490,186.36
合计	402,287.91	-1,490,186.36



## 55、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-688,833.58	429,169.91
债权投资减值损失	0.00	0.00
其他债权投资减值损失	0.00	0.00
长期应收款坏账损失	0.00	0.00
应收票据坏账损失	-3,703,019.66	81,309.95
应收账款坏账损失	-106,568,607.43	-36,018,909.96
应收款项融资坏账损失	-11,337.53	103,907.36
一年内到期的非流动资产减值损失	-100,080.75	-8,797.19
其他流动资产减值损失	214,665.84	918,234.98
其他非流动资产减值损失	-76,629.00	-144,000.00
长期应收款减值损失	-199,748.67	-9,015.62
合计	-111,133,590.78	-34,648,100.57

## 56、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	0.00	0.00
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-2,851,518.99	-11,603,107.88
三、长期股权投资减值损失	0.00	0.00
四、投资性房地产减值损失	0.00	0.00
五、固定资产减值损失	-5,285,868.99	-41,745,543.96
六、工程物资减值损失	0.00	0.00
七、在建工程减值损失	0.00	-1,916,812.00
八、生产性生物资产减值损失	0.00	0.00
九、油气资产减值损失	0.00	0.00
十、无形资产减值损失	0.00	0.00
十一、商誉减值损失	0.00	0.00
十二、合同资产减值损失	0.00	0.00
十三、其他	0.00	0.00
合计	-8,137,387.98	-55,265,463.84

## 57、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	43,951,977.33	13,476,898.71
无形资产处置收益	53,456,930.42	14,187,884.22
使用权资产处置收益	1,067,096.77	

## 58、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
逾期补偿收入	61,711,972.34	48,305,953.40	61,711,972.34
违约金收入	2,528,484.77	6,730,928.77	2,528,484.77
罚款收入	1,001,059.70	434,876.73	1,001,059.70
赔偿费收入	504,569.30	337,923.56	504,569.30
其他收入	12,685,028.90	10,268,061.34	12,685,028.90
合计	78,431,115.01	66,077,743.80	78,431,115.01

## 59、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	749,519.55	325,335.68	749,519.55
公益性捐赠支出	49,074.00	853,909.05	49,074.00
赔偿费支出	204,895.13	2,340,258.85	204,895.13
罚款支出	3,506,793.18	3,141,239.99	3,506,793.18
违约金支出	192,718.78	57,960.94	192,718.78
其他	1,903,622.51	1,674,270.61	1,903,622.51
合计	6,606,623.15	8,392,975.12	6,606,623.15

## 60、所得税费用

## (1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	321,815,982.25	564,469,554.47
递延所得税费用	-76,715,665.39	120,538,279.89
合计	245,100,316.86	685,007,834.36

## (2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	1,181,908,863.79
按法定/适用税率计算的所得税费用	295,477,215.95
子公司适用不同税率的影响	-11,743,364.96
调整以前期间所得税的影响	3,881,327.87
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	15,563,437.45
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-13,864,272.77
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	127,887,125.80
归属于合营企业和联营企业的损益	-12,320,067.65
无需纳税的收益	-159,781,084.83
所得税费用	245,100,316.86

## 其他说明

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

## 61、现金流量表项目

## (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	137,709,349.19	66,036,729.25
押金保证金	119,969,957.57	88,989,209.55
政府补助	31,677,017.34	211,245,402.28

项目	本期发生额	上期发生额
暂收待付款	552,006,090.31	266,416,076.56
其他	16,719,142.67	17,772,100.74
合计	858,081,557.08	650,459,518.38

## (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
销售费用	191,126,394.36	214,129,277.04
管理费用	160,689,138.26	182,173,504.70
研发费用	15,841,274.62	6,583,805.40
押金保证金	154,606,530.00	251,540,925.35
暂付代收款	1,038,514,741.61	438,049,739.39
其他	47,981,938.68	28,818,008.88
合计	1,608,760,017.53	1,121,295,260.76

## (3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关联方往来款	59,550,006.56	254,341,128.63
收回代垫拆迁款	214,664,775.16	918,234,982.84
股权置换收到的现金		1,587,950,000.00
取得子公司增加的现金	771,281,917.24	
其他	1,906,697.77	19,859,668.69
合计	1,047,403,396.73	2,780,385,780.16

## (4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关联方及合作方往来款	3,939,713,839.33	123,974,364.99
支付的土地保证金		42,800,000.00
预付股权收购款	841,000,000.00	95,000,000.00
处置子公司支付的现金	253,498,289.66	
其他	6,721,666.03	13,291,097.31
合计	5,040,933,795.02	275,065,462.30

## (5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关联方及合作方往来款	3,902,562,806.46	143,423,000.00
商业承兑汇票贴现	600,000,000.00	800,000,000.00
发行永续债	700,000,000.00	
合计	5,202,562,806.46	943,423,000.00

## (6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
偿还商业承兑汇票贴现款	600,000,000.00	800,000,000.00
取得少数股东股权支付的现金	108,556,087.42	20,110,800.00
赎回永续债本金		1,000,000,000.00
归还关联方及合作方借款	737,077,375.53	449,684,960.93
支付租赁负债款	74,017,014.34	
其他	11,672,679.07	17,539,890.72
合计	1,531,323,156.36	2,287,335,651.65

## 62、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	936,808,546.93	1,662,217,899.55
加：资产减值准备	119,270,978.76	89,913,564.41
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	484,472,271.80	316,009,714.09
使用权资产折旧	61,584,343.89	0.00
无形资产摊销	140,422,844.71	132,937,090.54
长期待摊费用摊销	32,120,393.10	23,656,099.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-98,476,004.52	-27,664,782.93

补充资料	本期金额	上期金额
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	749,519.55	325,335.68
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-402,287.91	1,490,186.36
财务费用（收益以“-”号填列）	685,913,950.07	664,504,819.36
投资损失（收益以“-”号填列）	-773,971,992.07	-1,403,951,024.77
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-43,762,394.90	-178,002,625.87
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	104,159,528.08	298,630,966.15
存货的减少（增加以“-”号填列）	-5,040,314,578.20	-4,042,169,005.97
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,272,001,343.13	-550,677,381.53
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	7,840,619,180.30	1,105,570,276.83
其他	-165,095,205.49	
经营活动产生的现金流量净额	3,012,097,750.97	-1,907,208,868.22
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	9,643,056,041.01	8,043,905,196.24
减：现金的期初余额	8,043,905,196.24	6,656,004,150.99
加：现金等价物的期末余额	240,000,000.00	
减：现金等价物的期初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	1,839,150,844.77	1,387,901,045.25

## （2）现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	9,643,056,041.01	8,043,905,196.24
其中：库存现金	75,737.93	135,962.44
可随时用于支付的银行存款	9,642,980,303.08	8,043,769,233.80
二、现金等价物	240,000,000.00	0.00
三个月到期的结构性存款	240,000,000.00	
三、期末现金及现金等价物余额	9,883,056,041.01	8,043,905,196.24

## 63、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	265,023,871.52	注 1
存货	3,703,413,997.51	注 3
固定资产	908,664,726.97	注 2
无形资产	1,372,212,421.27	注 2
投资性房地产	1,631,976,714.64	注 2
在建工程	494,811,446.04	注 4
合计	8,376,103,177.95	--

其他说明：

注1：于2021年12月31日，受限制的货币资金主要包括工程保证金、履约保证金以及内保外贷质押存款保证金等共计人民币265,023,871.52元（2020年12月31日：人民币366,897,452.79元）。

注2：于2021年12月31日，宝湾物流下属若干子公司将账面价值为人民币1,439,980,789.78元（2020年12月31日：人民币1,001,931,774.49元）的投资性房地产、账面价值为人民币908,664,726.97元（2020年12月31日：人民币420,094,010.09元）的固定资产以及账面价值为人民币1,246,750,331.08元（2020年12月31日：人民币1,029,684,203.59元）的无形资产，用于抵押借款；苏州南山新吴房地产开发有限公司将账面价值为人民币191,995,924.86元的投资性房地产用于抵押借款；常熟雅致模块化建筑有限公司将账面价值为人民币44,269,030.97元的无形资产用于抵押借款；上海策湾文化发展有限责任公司将账面价值为人民币44,116,885.81元的无形资产用于抵押借款；重庆南山汽车运动文化将账面价值为人民币19,032,430.09元的无形资产用于抵押借款；安徽赤湾东方智慧物流港开发有限公司将账面价值为人民币18,043,743.32元的无形资产用于抵押借款。深南（无锡）车联网有限公司于2020年12月31日将账面价值为人民币29,527,500.00元的无形资产用于抵押借款。

注3：于2021年12月31日，南通南展房地产开发有限公司、武汉山屹建设发展有限公司、成都南横置业有限公司、深南（无锡）车联网有限公司、上海策湾文化发展有限责任公司以及重庆香云置业有限公司将账面价值为人民币3,703,413,997.51元（2020年12月31日：人民币5,399,915,650.57元）的房地产开发项目用于抵押借款。

注4：于2021年12月31日，上海策湾文化发展有限责任公司、浙江余姚宝湾国际物流有限公司分别将账面价值为人民币96,468,848.93元和人民币398,342,597.11元（2020年12月31日：无）的在建工程用于抵押借款。

## 64、外币货币性项目

## (1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	--	--	
其中：美元	19,529,536.43	6.3757	124,514,465.42
欧元	1,457,911.79	7.2197	10,525,685.75
港币	2,365,771.24	0.8176	1,934,254.57
日元	322,931,974.00	0.0554	17,890,431.36

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
澳元	15.63	4.6220	72.24
英镑	919.17	8.6064	7,910.74
应收账款	--	--	
其中：美元	3,873,313.20	6.3757	24,695,082.97
欧元	389,783.63	7.2197	2,814,120.87
港币			
日元	106,271,625.00	0.0554	5,887,448.03
长期借款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			
其他应收款			
美元	0.13	6.3757	0.83
港元	68,200.00	0.8176	55,760.32
欧元	18,290.00	7.2197	132,048.31
应付账款			
美元	379,062.35	6.3757	2,820,687.08
其他应付款			
美元	103,213.36	6.3757	658,057.42
其他非流动负债			
美元	15,300,388.27	6.3757	97,550,685.49

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

适用  不适用

## 65、政府补助

### (1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
滨港宝湾物流园工程（注1）	65,303,999.84	递延收益	2,418,666.72
武汉宝湾物流园工程（注2）	40,363,721.29	递延收益	1,577,071.56
中央车购税补助资金（注3）	22,430,554.12	递延收益	833,333.28



种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
绍兴宝湾物流园工程（注 4）	9,420,833.21	递延收益	350,000.04
政策性搬迁之资产购置补助（注 5）	2,808,634.67	递延收益	882,040.87
贵阳双龙宝湾华业园区工程（注 6）	36,458,952.90	递延收益	1,337,943.12
环保设备补贴款	610,788.77	递延收益	118,827.24
武汉鄂州物流园工程（注 7）	28,417,178.46	递延收益	1,055,214.36
西彭宝湾物流园工程（注 8）	6,540,589.02	递延收益	230,167.32
博世智能创新中心补助金（注 9a）	5,410,225.30	递延收益	287,268.60
车联网小镇建设资金（注 9b）	111,000,000.00	递延收益	0.00
专项产业发展资金（注 10）	12,279,600.00	递延收益	0.00
长沙望城宝湾物流园工程（注 11）	1,630,610.05	递延收益	56,389.95
胜宝旺扶持基金（注 12）	2,861,111.46	递延收益	333,333.33
节能设备补助资助（注 13）	200,000.00	递延收益	0.00
义乌宝湾物流园工程（注 14）	18,274,200.00	递延收益	0.00
财政扶持奖励	9,520,457.47	其他收益	9,520,457.47
新型墙体材料销售增值税即征即退	492,247.22	其他收益	492,247.22
其他	1,503,112.65	其他收益	1,503,112.65

## （2）政府补助退回情况

适用  不适用

其他说明：

注释说明详见第十节 附注七、38。

## 八、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

#### （1）本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	2021 年 04 月 10 日	0.00	0.00%	一致行动人协议	2021 年 04 月 10 日	一致行动人协议、章程、董事会决议等	432,494,299.42	4,237,388.17

其他说明：

2021年，南山集团下属子公司赤晓企业以现金对价人民币150,000,000.00元取得的深圳赤湾胜宝旺工程有限公司（以下简称“胜宝旺”）32%的股权。2021年4月10日，赤晓企业与南山控股签订了《赤湾胜宝旺表决权托管协议》，协议约定，南山控股有权就32%的股权行使赤晓企业所享有的除处分权、收益权以及表决权保留事项（变更公司章程、增加或减少注册资本、胜宝旺合并、分立、解散或变更公司形式）以外的一切股东权力和权利，因此南山控股合计持有胜宝旺64%的表决权。本集团将2021年4月10日确定为购买日。

## （2）合并成本及商誉

单位：元

合并成本	深圳赤湾胜宝旺工程有限公司
--现金	0.00
--非现金资产的公允价值	0.00
--发行或承担的债务的公允价值	0.00
--发行的权益性证券的公允价值	0.00
--或有对价的公允价值	0.00
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	453,950,874.70
--其他	0.00
合并成本合计	453,950,874.70
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	453,950,874.70
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	0.00

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

购买日之前本公司原持有胜宝旺32%股权在购买日账面价值为人民币322,228,304.83元，该股权于购买日公允价值为人民币453,950,874.70元，按照公允价值重新计量所产生的利得金额人民币131,722,569.87元。

## （3）被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
货币资金	771,284,003.83	771,284,003.83
应收款项	115,252,776.32	115,252,776.32
存货	8,233,718.92	8,233,718.92
固定资产	746,826,237.23	197,982,196.12
无形资产	1,116,232.74	1,116,232.74
应收票据	7,330,154.87	7,330,154.87
预付款项	617,553.84	617,553.84
其他应收款	3,098,004.84	3,098,004.84

	购买日公允价值	购买日账面价值
长期待摊费用	1,388,474.64	1,388,474.64
负债：		
借款	0.00	0.00
应付款项	6,548,462.37	6,548,462.37
递延所得税负债	137,211,010.28	0.00
应付职工薪酬	23,583,004.32	23,583,004.32
应交税费	8,060,428.06	8,060,428.06
其他应付款	57,953,323.97	57,953,323.97
递延收益	3,194,444.79	3,194,444.79
净资产	1,418,596,483.44	1,006,963,452.61
减：少数股东权益	964,645,608.74	684,735,147.78
取得的净资产	453,950,874.70	322,228,304.83

## (4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

√ 是 □ 否

单位：元

被购买方名称	购买日之前原持有股权在购买日的账面价值	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值	购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值的确定方法及主要假设	购买日之前与原持有股权相关的其他综合收益转入投资收益的金额
深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	322,228,304.83	453,950,874.70	131,722,569.87	基于评估基准日评估及过渡期损益确定	0.00

## 2、同一控制下企业合并

## (1) 本期发生的同一控制下企业合并

单位：元

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
深圳市海城锦实业发展有限公司	51.02%	由于合并前后合并双方均受南山集团控制且该控制并非暂时性，故本合并属同一控制下企业合并。	2021年12月07日	股权交割以及股权交易款的缴纳已于2021年12月7日完成。	0.00	-23,053,250.37	0.00	-14,478,379.67

## (2) 合并成本

单位：元

合并成本	
--现金	3,077,769,258.82

## (3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

单位：元

	合并日	上期期末
资产：		
货币资金	3,143,216,894.47	65,742,063.98
应收款项	0.00	0.00
存货	1,511,031,374.07	752,885,893.76
固定资产	21,897.58	10,265.49
无形资产	37,080.71	64,465.43
其他应收款	128,640.00	0.00
其他流动资产	186,845,685.78	67,131,783.43
在建工程	1,614,345,411.90	0.00
递延所得税资产	12,541,161.50	5,589,560.69

	合并日	上期期末
负债：	0.00	0.00
借款	0.00	0.00
应付款项	2,298,622.86	7,774,806.93
应交税费	2,494.62	0.00
其他应付款	22,919,702.15	417,907.92
其他流动负债	2,705,000,000.00	300,000,000.00
其他非流动负债	100,000,000.00	0.00
净资产	3,637,947,326.38	583,231,317.93
减：少数股东权益	1,781,852,048.67	285,664,366.60
取得的净资产	1,856,095,277.71	297,566,951.33

### 3、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√ 是 □ 否

单位：元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
深圳市赤湾房地产开发有限公司（注1）	0.00	0.00%	丧失控制权	2021年04月23日	股权转让协议、章程、董事会决议等	0.00	50.98%	679,799,254.75	1,050,045,205.02	370,245,950.27	不适用	0.00
福建南山纵横投资发展有限公司（注2）	0.00	0.00%	丧失控制权	2021年12月01日	章程、董事会决议等	0.00	51.00%	87,033,106.40	212,628,027.00	125,594,920.60	不适用	0.00
大别山毕昇康养（英山）有限责任公司（注3）	7,571,560.00	20.00%	出售	2021年01月01日	股权转让协议、章程、董事会决议等	2,710,391.29	45.00%	10,937,629.60	17,036,010.00	6,098,380.40	不适用	0.00

其他说明：

注1：2021年度，南山集团与深圳招商签订股权转让协议，以人民币1,009,666,500.00元出售赤湾房地产49.02%股权。根据2021年4月23日赤湾房地产修订的最新章程约定，公司董事会由3人组成，其中招商方提名两名董事，南山方提名1名董事。董事会决议需经全体董事的二分之一以上董事表决通过方为有效，本集团对赤湾房地产不再拥有控制权。故自2021年4月23日起，本集团不再将赤湾房地产纳入合并范围。

注2：本集团之子公司武汉盘龙与福建旭熠于2021年11月30日签订福建纵横尾盘销售托底协议约定，自2021年12月1日起，福建纵横尾盘销售由福建旭熠自行决策，若2023年11月30日前福建纵横尾盘尚未销售完毕，福建旭熠同意按照托底价格将剩余房源通过股权转让或资产转让方式全部回购；同时，福建纵横于2021年11月修订的最新章程约定，公司所有表决事项需全部股东同意方可通过，本集团对福建纵横不再拥有控制权。故自2021年12月1日起，本集团不再将福建纵横纳入合并范围。

注3：2021年度，本集团之子公司宝湾产城发展（深圳）有限公司以人民币7,571,560.00元向益美康养投资（深圳）有限公司出售其所持有大别山20%股权，处置日为2021年1月1日。故自2021年1月1日起，本集团不再将大别山纳入合并范围。

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是  否

#### 4、其他原因的合并范围变动

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

##### 资产收购

本集团之子公司宝淳企业管理（成都）有限公司于2021年8月18日以人民币111,310,900.00元向第三方企业上海快仓智能科技有限公司收购上海快仓供应链科技有限公司60%的股权。

本集团之子公司宝嵘湾沅企业管理（上海）有限公司于2021年12月11日以人民币106,659,146.09元向第三方乾龙物流集团有限公司收购西安乾龙物流有限公司100%的股权。

本集团之子公司宝湾物流于2021年12月31日以人民币50,722,500.00元向第三方深圳蓝胖子机器智能有限公司收购深圳蓝胖子人工智能有限公司90%股权。

本集团之子公司雅致国际（香港）有限公司于2021年8月31日以人民币0.83元向第三方TOWER WIN LIMITED收购燦晴有限公司100%股权。

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

##### 注销子公司

本年度，因项目公司停止营业多年，经其董事会批准，本集团注销宝湾供应链管理（杭州）有限公司、三原宝湾国际物流有限公司、宝湾产城科技发展（杭州）有限公司及苏州南山新展房地产开发有限公司。截止至2021年12月31日，该等公司已完成全部注销手续。

##### 本年新纳入合并范围的子公司如下：

名称	新增方式
宝淳企业管理（成都）有限公司	新设
宝崧企业管理有限公司	新设
宝渊企业管理（成都）有限公司	新设
武汉山峻建设发展有限公司	新设
苏州茂越置业有限公司	新设
南通南展房地产开发有限公司	新设
深圳市南横发展合伙企业（有限合伙）	新设
东莞市维盛实业投资有限公司	新设
武汉山屹建设发展有限公司	新设
东莞市维兴实业有限公司	新设
四川南兴恒置业有限公司	新设
深圳市中晖维宏实业有限公司	新设
合肥宝湾产城物流港发展有限公司	新设
重庆南博汽车服务有限公司	新设
宝湾产城科技发展（马鞍山）有限公司	新设
成都弘润辉置业有限公司	新设
四川省华阳银生房地产开发有限责任公司	新设
宝澄企业管理（成都）有限公司	新设
温州宝湾物流有限公司	新设
宝湾供应链管理（温州）有限公司	新设
宝嵘湾沅企业管理（上海）有限公司	新设
宝湾科技园区发展（深圳）有限公司	新设

名称	新增方式
蓝宝湾泮企业管理（深圳）有限公司	新设
东莞赤湾悦府物业服务有限公司	新设
深圳市南控智汇产业服务有限公司	新设
重庆南控智汇科技发展有限公司	新设
宝湾产城（合肥）智慧物流港有限公司	新设
深圳市新南创实业发展有限公司	新设
南松产业园管理（深圳）有限公司	新设
宝溪企业管理（成都）有限公司	新设
黄冈赤湾物业服务有限公司	新设
都江堰赤湾观山樾府物业服务有限公司	新设
苏州南山溪上四季花园物业服务有限公司	新设
重庆赤湾首玺物业服务有限公司	新设
南埔产业园管理（深圳）有限公司	新设
台州市黄岩宝旅物流有限公司	新设

## 九、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### （1）企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
深圳雅致集成房屋有限公司	深圳	深圳	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
雅致集成房屋（廊坊）有限公司	廊坊	廊坊	制造业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
雅致集成房屋（苏州）有限公司	苏州	苏州	制造业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
武汉雅致集成房屋有限公司	武汉	武汉	制造业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
西安雅致集成建筑有限公司	西安	西安	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
雅致国际（香港）有限公司	香港	香港	服务业	100.00%		通过设立或投资等方式取得的子公司
常熟雅致模块化建筑有限公司	常熟	常熟	制造业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳市雅致国际发展有限公司	深圳	深圳	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司



东莞雅致集成房屋有限公司	东莞	东莞	制造业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
合肥南山美食公园投资有限公司	合肥	合肥	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都恒璟源投资咨询有限公司	成都	成都	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳市绿建实业发展有限公司	深圳	深圳	制造业	100.00%		通过设立或投资等方式取得的子公司
苏州南山新程房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
合肥南山新展房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
广东雅致模块化建筑有限公司	佛山	佛山	制造业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
德阳南控科技产业发展有限公司	德阳	德阳	综合开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾产城发展(深圳)有限公司	深圳	深圳	综合开发	100.00%		通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾产城发展(安徽)有限公司	合肥	合肥	综合开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾产城发展(无锡)有限公司	无锡	无锡	综合开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳赤湾石油基地后勤服务有限公司	深圳	深圳	服务业	100.00%		通过设立或投资等方式取得的子公司
苏州南山新阳房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
苏州维科商业管理有限公司	苏州	苏州	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
长沙麓泽房地产有限公司	长沙	长沙	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾产融控股（深圳）有限公司	深圳	深圳	金融业	100.00%		通过设立或投资等方式取得的子公司
淮安宝湾国际物流有限公司	淮安	淮安	仓储物流业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾资本管理有限公司	天津	天津	金融业	100.00%		通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾冷链物流投资（深圳）有限公司	深圳	深圳	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司

宝湾物流控股（深圳）有限公司	深圳	深圳	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
苏州浒茂置业有限公司	苏州	苏州	房地产业		55.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
武汉南控房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
四川西部南山实业有限公司	成都	成都	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深南（无锡）车联网有限公司	无锡	无锡	文体娱乐业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都青白江宝湾供应链管理有限公司	成都	成都	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
践远投资（成都）有限公司	成都	成都	投资		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
江苏宝湾智慧供应链管理有限公司	南京	南京	仓储物流业		70.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
以新投资（成都）有限公司	成都	成都	投资		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宁波镇海宝湾国际物流有限公司	宁波	宁波	仓储物流业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆两江宝湾物流有限公司	重庆	重庆	仓储物流业		95.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾产城科技发展（南京）有限公司	南京	南京	服务业		90.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
湖州宝湾供应链管理有限公司	湖州	湖州	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾库迈（上海）信息技术有限公司	上海	上海	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
浙江义乌宝湾国际物流有限公司	义乌	义乌	仓储物流业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都宝湾物流资产管理有限公司	成都	成都	仓储物流业		70.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆南山文化旅游有限公司	重庆	重庆	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆南山汽车物流有限公司	重庆	重庆	仓储物流业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆南山汽车运动文化有限公司	重庆	重庆	体育业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司

安徽赤湾东方智慧物流港开发有限公司	安徽	安徽	房地产业		60.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海策湾文化发展有限责任公司（注1）	上海	上海	商务服务业		50.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
苏州优优品授网络科技有限公司	苏州	苏州	仓储物流业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
龙海市宝博智谷物流有限公司	龙海	龙海	仓储物流业		75.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
南山控股（香港）有限公司	香港	香港	投资	100.00%		通过设立或投资等方式取得的子公司
天津宝湾冷链物流有限公司	天津	天津	仓储物流业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
广东宝湾股权投资基金管理有限公司	佛山	佛山	资本市场服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆香云置业有限公司	重庆	重庆	商务服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
惠州市南山物业管理有限公司	惠州	惠州	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
长沙南山物业管理有限公司	长沙	长沙	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
增城新康物业管理有限公司	广州	广州	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都市南控智汇科技产业发展有限公司	成都	成都	商务服务业	100.00%		通过设立或投资等方式取得的子公司
南通旭南房地产开发有限公司	南通	南通	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都南瑜置业有限公司	成都	成都	商务服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都香云山旅游文化发展有限公司	成都	成都	商务服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳市前海景湾设计咨询有限公司	深圳	深圳	专业技术服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都南横置业有限公司	成都	成都	房地产业		51.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海南茂实业发展有限公司	上海	上海	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深南（无锡）车联网商业管理有限公司	无锡	无锡	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司

深圳市中晖久鼎实业有限公司	深圳	深圳	资本市场服务		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
长沙光合商用商业管理有限公司	长沙	长沙	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳市中晖京和实业有限公司	深圳	深圳	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆南鑫汽车服务有限公司	重庆	重庆	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆南昇汽车服务有限公司	重庆	重庆	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆香车文化创意有限公司	重庆	重庆	文体娱乐业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海宝湾库迈企业管理有限公司	上海	上海	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝松物流科技（深圳）有限公司	深圳	深圳	零售业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝埔物流科技（深圳）有限公司	深圳	深圳	零售业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
松湾产业园管理（深圳）有限公司	深圳	深圳	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
埔湾产业园管理（深圳）有限公司	深圳	深圳	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝灏物流园管理（成都）有限公司	成都	成都	仓储物流业		99.29%	通过设立或投资等方式取得的子公司
仲恺宝湾物流（深圳）有限公司	深圳	深圳	仓储物流业		98.99%	通过设立或投资等方式取得的子公司
天津北辰陆路港宝湾国际物流有限公司	天津	天津	仓储物流业		95.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝冷供应链（天津）有限公司	天津	天津	仓储物流业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
北辰宝湾国际物流（深圳）有限公司	深圳	深圳	仓储物流业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
安徽赤湾东方供应链有限公司	长丰	长丰	仓储物流业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
安徽赤湾智慧物流科技有限公司	长丰	长丰	仓储物流业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
贵阳观山湖宝湾物流有限公司	贵阳	贵阳	仓储物流业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司

中旺精密机械（吴江）有限公司	苏州	苏州	制造业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
江门市宝鹤物流有限公司	鹤山	鹤山	仓储物流业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
武汉市沁园饮料有限公司	武汉	武汉	制造业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾产城发展（贵阳）有限公司	贵阳	贵阳	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
惠州宝湾物流有限公司	惠州	惠州	仓储物流业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝淳企业管理（成都）有限公司	成都	成都	仓储物流业		98.18%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝恒企业管理有限公司	上海	上海	仓储物流业		95.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝渊企业管理（成都）有限公司	成都	成都	仓储物流业		95.10%	通过设立或投资等方式取得的子公司
武汉山峻建设发展有限公司	武汉	武汉	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
苏州茂越置业有限公司	苏州	苏州	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
南通南展房地产开发有限公司	南通	南通	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳市南横发展合伙企业（有限合伙）	深圳	深圳	商务服务业		99.98%	通过设立或投资等方式取得的子公司
东莞市维盛实业投资有限公司	东莞	东莞	商务服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
武汉山屹建设发展有限公司	武汉	武汉	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
东莞市维兴实业有限公司	东莞	东莞	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
四川南兴恒置业有限公司	成都	成都	房地产业		70.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳市中晖维宏实业有限公司	深圳	深圳	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
合肥宝湾产城物流港发展有限公司	合肥	合肥	多式联运和运输代理业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司

重庆南博汽车服务有限公司	重庆	重庆	机动车、电子产品和日用品修理业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾产城科技发展（马鞍山）有限公司	马鞍山	马鞍山	服务业		60.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都弘润辉置业有限公司	成都	成都	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
四川省华阳银生房地产开发有限责任公司	成都	成都	房地产业		90.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝澄企业管理（成都）有限公司	成都	成都	商务服务业		99.44%	通过设立或投资等方式取得的子公司
温州宝湾物流有限公司	温州	温州	仓储物流业		90.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾供应链管理（温州）有限公司	温州	温州	商务服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝嵘湾泮企业管理（上海）有限公司	上海	上海	商务服务业		99.80%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾科技园区发展（深圳）有限公司	深圳	深圳	资本市场服务		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
蓝宝湾泮企业管理（深圳）有限公司	深圳	深圳	商务服务业		99.75%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳市南控智汇产业服务有限公司	深圳	深圳	居民服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆南控智汇科技发展有限公司	重庆	重庆	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾产城（合肥）智慧物流港有限公司	合肥	合肥	批发业		51.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海快仓供应链科技有限公司	上海	上海	服务业		60.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
陕西世立物流有限公司	西安	西安	仓储物流业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
陕西世冠物流有限公司	西安	西安	仓储物流业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
西安乾龙物流有限公司	西安	西安	仓储物流业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳蓝胖子人工智能有限公司	深圳	深圳	服务业		90.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
广东顺德蓝胖子机器人有限公司	佛山	佛山	专用设备制造业		65.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司

深圳市新南创实业发展有限公司	深圳	深圳	居民服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
南松产业园管理（深圳）有限公司	深圳	深圳	居民服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝溪企业管理（成都）有限公司	成都	成都	商务服务业		98.33%	通过设立或投资等方式取得的子公司
燦晴有限公司	深圳	香港	其他金融业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
黄冈赤湾物业服务有限公司	黄冈	黄冈	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
都江堰赤湾观山樾府物业服务有限公司	成都	成都	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
东莞赤湾悦府物业服务有限公司	东莞	东莞	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
苏州南山溪上四季花园物业服务有限公司	苏州	苏州	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆赤湾首玺物业服务有限公司	重庆	重庆	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
南埔产业园管理（深圳）有限公司	深圳	深圳	居民服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
台州市黄岩宝旅物流有限公司	台州	台州	仓储物流业		51.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都雅致集成房屋有限公司	成都	成都	制造业		100.00%	非同一控制下企业合并取得的子公司
北京雅致模块化建筑有限公司	北京	北京	制造业		100.00%	非同一控制下企业合并取得的子公司
武汉光谷微电子股份有限公司	武汉	武汉	房地产业		69.23%	非同一控制下企业合并取得的子公司
成都青白江宝湾国际物流有限公司	成都	成都	仓储物流业		66.00%	非同一控制下企业合并取得的子公司
深圳赤湾胜宝旺工程有限公司（注2）	深圳	深圳	金属制品业	32.00%		非同一控制下企业合并取得的子公司
赤湾胜宝旺（洋浦）工程有限公司	洋浦	洋浦	建筑安装业		100.00%	非同一控制下企业合并取得的子公司
赤湾胜宝旺（钦州）工程有限公司	钦州	钦州	制造业		100.00%	非同一控制下企业合并取得的子公司
华南建材（深圳）有限公司	深圳	深圳	制造业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司

深圳市南山房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产业	100.00%		同一控制下企业合并取得的子公司
南通南山房地产开发有限公司	南通	南通	房地产业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
上海新南山房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	80.00%		同一控制下企业合并取得的子公司
苏州南山房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
惠州大亚湾南山房地产开发有限公司	惠州	惠州	房地产业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
长沙南山房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
长沙南山新城房地产有限公司	长沙	长沙	房地产业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
广州新康房地产开发有限公司	广州	广州	房地产业		65.32%	同一控制下企业合并取得的子公司
深圳市赤湾物业管理有限公司	深圳	深圳	房地产业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
长沙南山天池房地产有限公司	长沙	长沙	房地产业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
合肥维科商业管理有限公司	合肥	合肥	房地产业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
苏州南山新吴房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
武汉盘龙南山房地产有限公司	武汉	武汉	房地产业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾物流控股有限公司（注3）	深圳	深圳	服务业	53.07%		同一控制下企业合并取得的子公司
上海宝湾国际物流有限公司	上海	上海	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
昆山宝湾国际物流有限公司	昆山	昆山	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
天津宝湾国际物流有限公司	天津	天津	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
天津市津南区宝湾国际物流有限公司	天津	天津	服务业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
廊坊宝湾国际物流有限公司	廊坊	廊坊	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司



成都龙泉宝湾国际物流有限公司	成都	成都	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
成都新都宝湾国际物流有限公司	成都	成都	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾物流肥东有限公司	合肥	合肥	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
西安宝湾国际物流有限公司	西安	西安	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
咸阳宝湾国际物流有限公司	咸阳	咸阳	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
青岛胶州宝湾国际物流有限公司	胶州	胶州	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
无锡宝湾仓储设施有限公司	无锡	无锡	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾物流（香港）有限公司	香港	香港	投资		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
中国汇通（香港）有限公司	香港	香港	投资		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
镇江深基地仓储有限公司	镇江	镇江	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
江阴宝湾国际物流有限公司	江阴	江阴	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
江苏宝湾国际物流有限公司	南京	南京	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
南通锡通宝湾物流有限公司	南通	南通	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾供应链管理（无锡）有限公司	无锡	无锡	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
嘉兴宝湾物流有限公司	嘉兴	嘉兴	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
绍兴宝湾物流有限公司	绍兴	绍兴	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
郑州宝海国际物流有限公司	郑州	郑州	仓储物流业		91.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
重庆西彭宝湾国际物流有限公司	重庆	重庆	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
嘉善宝湾物流有限公司	嘉兴	嘉兴	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司

北京空港宝湾国际物流有限公司	北京	北京	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
浙江余姚宝湾国际物流有限公司	余姚	余姚	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
佛山三水宝湾物流有限公司	佛山	佛山	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
佛山南海宝湾物流有限公司	佛山	佛山	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
长沙雨花宝湾物流有限公司	长沙	长沙	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
重庆珞璜宝湾国际物流有限公司	重庆	重庆	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
德清宝湾国际物流有限公司	湖州	湖州	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾供应链管理（嘉兴）有限公司	嘉兴	嘉兴	仓储物流业		90.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宁波宝湾国际物流有限公司	宁波	宁波	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
长沙望城宝湾物流有限公司	长沙	长沙	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
成都新津宝湾国际物流有限公司	成都	成都	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
云南滇中宝湾物流有限公司	云南	云南	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
华中宝湾物流投资有限公司	武汉	武汉	金融业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
武汉青山宝湾国际物流有限公司	武汉	武汉	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
漳州宝湾国际物流有限公司	漳州	漳州	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
贵阳双龙宝湾华业国际物流有限公司	贵阳	贵阳	仓储物流业		90.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
福州宝湾物流有限公司	福州	福州	仓储物流业		51.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
武汉宝湾物流鄂州有限公司	鄂州	鄂州	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
杭州宝湾智能科技有限公司	杭州	杭州	科技服务业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司

四川广汉宝湾国际物流有限公司	广汉	广汉	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
成都赤湾国际油气基地有限公司	成都	成都	综合开发		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
深圳宝湾国际物流有限公司	深圳	深圳	仓储物流业	100.00%		同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾商业保理有限公司	天津	天津	金融业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾租赁（天津）有限公司	天津	天津	服务业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾融资租赁有限公司	天津	天津	金融业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
南京宝湾国际物流有限公司	南京	南京	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
天津滨港宝湾国际物流有限公司	天津	天津	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
南通宝湾国际物流有限公司	南通	南通	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾物流（武汉）有限公司	武汉	武汉	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
天津青武宝湾国际物流有限公司	天津	天津	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾物流（武汉）阳逻有限公司	武汉	武汉	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
深圳市海鹏锦投资发展有限公司	深圳	深圳	房地产业	50.98%		同一控制下企业合并取得的子公司
重庆南山国际汽车港发展有限公司	重庆	重庆	文体娱乐业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾物流合肥新站有限公司	合肥	合肥	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
东莞南山轻型建材有限公司	东莞	东莞	制造业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
深圳市海城锦实业发展有限公司	深圳	深圳	房地产业	51.02%		同一控制下企业合并取得的子公司

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

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

注2：本年度，赤晓企业与南山控股签订了《赤湾胜宝旺表决权托管协议》，协议约定，南山控股有权就32%的股权行使赤

晓企业所享有的除处分权、收益权以及表决权保留事项（变更公司章程、增加或减少注册资本、胜宝旺合并、分立、解散或变更公司形式）以外的一切股东权力和权利，因此南山控股合计持有胜宝旺64%的表决权，故将其纳入合并财务报表范围。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

注3：本年度，平安基金对本集团之子公司宝湾物流增资人民币3,500,000,000.00元，增资后，本公司对宝湾物流的持股比例由77.36%减少至53.07%。

## （2）重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	68.00%	2,881,423.96	0.00	967,527,032.69
深圳市海城锦实业发展有限公司	48.98%	-12,065,447.52	0.00	1,781,077,990.97
宝湾物流控股有限公司	46.93%	4,466,244.96	0.00	3,943,397,471.92

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	1,118,807,077.05	187,089,725.00	1,305,896,802.05	254,031,816.37	2,861,111.46	256,892,927.83						
深圳市海城锦实业发展有限公司	4,907,130,596.12	1,657,356,264.40	6,564,486,860.52	2,358,119,901.69	570,000,000.00	2,928,119,901.69						
宝湾物流控股有限公司	3,042,222,427.75	17,589,288,742.68	20,631,511,170.43	4,606,167,901.04	7,214,288,580.93	11,820,456,481.97	1,866,836,116.11	13,865,513,559.21	15,732,349,675.32	3,481,161,726.40	7,626,360,889.66	11,107,522,616.06
深圳市赤湾房地产开发有限公司							2,293,520,261.80	10,412,996.83	2,303,933,258.63	13,811,402.05	952,000,000.00	965,811,402.05

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	493,045,136.40	48,509,285.71	48,509,285.71	114,389,151.25				
深圳市海城锦实业发展有限公司	0.00	-24,633,617.92	-24,633,617.92	-1,247,575,719.20				
宝湾物流控股有限公司	1,472,011,352.68	21,019,315.28	20,223,870.07	1,085,974,465.27	1,180,227,959.13	924,848,441.25	926,747,980.01	765,348,456.14
深圳市赤湾房地产开发有限公司					0.00	-7,503,791.92	-7,503,791.92	-713,543,509.81

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

### (1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

本年度，本集团之子公司宝湾物流控股有限公司收到平安基金增资人民币3,500,000,000.00元，增资后，本公司对宝湾物流控股有限公司的持股比例由77.36%减少至53.07%。

### (2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

单位：元

购买成本/处置对价	
--现金	3,500,000,000.00
--非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	3,500,000,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	2,888,826,445.50
差额	
其中：调整资本公积	611,173,554.50
调整盈余公积	
调整未分配利润	

## 3、在合营安排或联营企业中的权益

### (1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
武汉南山华中投资发展有限公司	武汉	武汉	服务业		51.00%	权益法
武汉光合运力体育发展有限责任公司	武汉	武汉	体育业		60.00%	权益法
福建南山纵横投资发展有限公司（注1）	福州	福州	商务服务业		51.00%	权益法
深圳市中晖锦城实业有限公司	深圳	深圳	房地产业		51.00%	权益法
苏州造维餐饮文化发展有限公司	苏州	苏州	零售业		49.00%	权益法
无锡三翼置业有限公司（注4）	无锡	无锡	房地产业		51.00%	权益法
华南艾摩珂海洋工程（上海）有限公司	上海	上海	开采专业及辅助性活动		50.00%	权益法
苏州美赛房地产有限公司	苏州	苏州	房地产		40.00%	权益法

合营企业或联营企业名称	主要经	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或
深圳市新山禾实业发展有限责任公司	深圳	深圳	居民服务业		50.00%	权益法
中开财务有限公司	深圳	深圳	金融业	40.00%		权益法
苏州联鑫置业有限公司	苏州	苏州	房地产		19.99%	权益法
四川文轩宝湾供应链有限公司	成都	成都	商务服务		40.00%	权益法
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产		20.00%	权益法
苏州宏景置业有限公司	苏州	苏州	房地产		20.00%	权益法
深圳赤湾海洋石油工程有限公司	深圳	深圳	制造业	20.00%		权益法
宁波和崇房地产信息咨询有限公司	宁波	宁波	房地产		49.00%	权益法
中丹宝冷链物流（上海）有限公司	上海	上海	运输代理业		27.15%	权益法
资产支持专项计划权益级	深圳	深圳	金融业		20.00%	权益法
武汉山恒建设发展有限公司	武汉	武汉	房屋建筑业		37.50%	权益法
深圳市赤湾房地产开发有限公司（注2）	深圳	深圳	房地产		50.98%	权益法
勇敢的心文旅发展（苏州）有限公司	苏州	苏州	娱乐业		35.00%	权益法
上海招南实业发展有限公司（注5）	上海	上海	批发业		95.00%	权益法
苏州卓飞商务咨询有限公司	苏州	苏州	商务服务		30.00%	权益法
苏州相茂置业有限公司（注6）	苏州	苏州	房地产		18.00%	权益法
苏州悦贵房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产		20.00%	权益法
上海深渝实业发展有限公司	上海	上海	批发业		49.90%	权益法
南通世茂翎信房地产开发有限公司	南通	南通	房地产		49.00%	权益法
大别山毕昇康养（英山）有限责任公司（注3）	黄冈	黄冈	零售业		45.00%	权益法
上海茸映科技经营有限责任公司	上海	上海	广播、电视、 电影和录音制 作业		49.00%	权益法
上海瓴势企业发展有限公司	上海	上海	批发业		41.00%	权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

注1：本集团之子公司武汉盘龙与福建旭熠于2021年11月30日签订福建纵横尾盘销售托底协议约定，自2021年12月1日起，福建纵横尾盘销售由福建旭熠自行决策，若2023年11月30日前福建纵横尾盘尚未销售完毕，福建旭熠同意按照托底价格将剩余房源通过股权转让或资产转让方式全部回购；同时，福建纵横于2021年11月修订的最新章程约定，公司所有表决事项需全部股东同意方可通过，本集团对福建纵横不再拥有控制权，并将其作为合营企业核算，详见第十节附注八、3。

注2：根据2021年4月23日赤湾房地产修订的最新章程约定，公司董事会由3人组成，其中深圳招商提名两名董事，南山地产提名1名董事。董事会决议需经全体董事的二分之一以上董事表决通过方为有效，本集团对赤湾房地产不再拥有控制权。故自2021年4月23日起，本集团不再将赤湾房地产纳入合并范围，本集团对赤湾房地产具有重大影响，并将其作为联营企业核算，详见第十节附注八、3。

注3：2021年度，本集团之子公司宝湾产城发展（深圳）有限公司以人民币7,571,560.00元向益美康养投资（深圳）有限公司出售其所持有大别山的20%股权，处置日为2021年1月1日。故自2021年1月1日起，本集团不再将大别山纳入合并范围，详见

## 第十节附注八、3。

注4：本年度，本集团之子公司苏州南山新吴房地产开发有限公司对无锡三奚置业有限公司（以下简称“无锡三奚”）新增投资人民币306,000,000.00元，持股比例51%。根据章程约定，股东按最终持股比例行使表决权，股东会决议经全体股东表决一致通过后生效，本集团管理层认为对无锡三奚的财务和经营决策实施共同控制，作为合营企业核算。

注5：2021年12月，本集团之子公司苏州南山新程房地产开发有限公司（以下简称“苏州新程”）与烟台招商局置业有限公司（以下简称“烟台招商”）共同成立上海招南实业发展有限公司（以下简称“上海招南”）并签订合作协议约定，初始股权比例为苏州新程持股95%和烟台招商持股5%，苏州新程将其持有的上海招南46%的股权质押给烟台招商，苏州新程和烟台招商分别按照49%和51%的比例同步对等投入、享有所有权利和承担项目公司股东应履行的义务，而不受股权转让工商变更登记手续是否完成的影响。南山控股将上海招南作为联营公司核算。

注6：2021年度，本集团下属子公司苏州南山新吴房地产开发有限公司与招商局地产（苏州）有限公司、南京颐居建设有限公司、广州兴茂房地产开发有限公司和苏州兴立商务咨询有限公司共同出资设立苏州相茂置业有限公司（以下简称“苏州相茂”）。本集团持有苏州相茂18%的股权，并派驻董事参与生产经营，对苏州相茂具有重大影响，并作为联营企业核算。

## (2) 重要合营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	无锡三奚置业有限公司	武汉南山华中投资发展有限公司
流动资产	1,260,617,089.02	4,706,346,736.64
其中：现金和现金等价物	10,643,448.57	51,764,516.99
非流动资产	235,161.34	4,662,655.27
资产合计	1,260,852,250.36	4,711,009,391.91
流动负债	451,557,734.39	4,420,299,780.41
非流动负债	210,000,000.00	0.00
负债合计	661,557,734.39	4,420,299,780.41
少数股东权益	0.00	0.00
归属于母公司股东权益	599,294,515.97	290,709,611.50
按持股比例计算的净资产份额	305,640,203.14	148,261,901.87
调整事项		0.00
--商誉		0.00
--内部交易未实现利润		-27,348,127.41
--其他		0.00
对合营企业权益投资的账面价值	305,640,203.14	120,914,003.96
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入	0.00	5,504.58
财务费用		0.00
所得税费用	-235,161.34	-1,967,472.14



	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
净利润	-705,484.03	-5,902,416.42
终止经营的净利润		0.00
其他综合收益		0.00
综合收益总额	-705,484.03	-5,902,416.42
本年度收到的来自合营企业的股利	0.00	0.00

## (3) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额			期初余额/上期发生额	
	深圳市赤湾房地产开发有限公司	中开财务有限公司	上海招南实业发展有限公司	中开财务有限公司	深圳赤湾胜宝旺工程有限公司
流动资产	10,319,283,655.81	12,548,009,680.35	1,352,835,000.00	5,794,120,522.17	916,627,115.61
非流动资产	4,442,791.06	22,837,165.32	0.00	24,944,153.39	206,419,289.67
资产合计	10,323,726,446.87	12,570,846,845.67	1,352,835,000.00	5,819,064,675.56	1,123,046,405.28
流动负债	9,010,922,809.46	11,635,651,570.18	150,000.00	4,934,921,201.67	119,357,371.98
非流动负债	0.00	1,932,581.44	0.00	0.00	3,194,444.79
负债合计	9,010,922,809.46	11,637,584,151.62	150,000.00	4,934,921,201.67	122,551,816.77
少数股东权益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
归属于母公司股东权益	1,312,803,637.41	933,262,694.05	1,352,685,000.00	884,143,473.89	1,000,494,588.51
按持股比例计算的净资产份额	669,267,294.35	373,305,077.62	662,815,650.00	353,657,389.55	320,158,268.32
调整事项					
--商誉					
--内部交易未实现利润	-2,324,012.40	0.00	0.00	0.00	0.00
--其他	370,245,950.27	0.00	0.00	0.00	0.00
对联营企业权益投资的账面价值	1,037,189,232.22	373,305,077.62	662,815,650.00	353,657,389.55	324,219,373.59
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值					
营业收入	125,795.08	240,460,291.22	0.00	206,826,932.69	475,327,395.54

净利润	-25,318,219.17	99,119,220.16	0.00	110,680,033.18	45,054,334.59
终止经营的净利润	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
综合收益总额	-25,318,219.17	99,119,220.16	0.00	110,680,033.18	45,054,334.59
本年度收到的来自联营企业的股利	0.00	20,000,000.00	0.00	12,000,000.00	0.00

## (4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：	--	--
投资账面价值合计	348,295,101.11	842,643.11
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	-2,552,173.65	-193,476.29
--其他综合收益	0.00	0.00
--综合收益总额	-2,552,173.65	-193,476.29
联营企业：	--	--
投资账面价值合计	741,102,739.45	343,952,110.72
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	49,735,966.14	2,601,711.65
--其他综合收益	0.00	0.00
--综合收益总额	49,735,966.14	2,601,711.65

## 其他说明

由于对宁波和崇房地产信息咨询有限公司（以下简称“宁波和崇”）不负有承担额外损失义务，因此在确认宁波和崇发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对宁波和崇净投资的长期权益减记至零为限，本集团本年及累计未确认的投资损失金额分别为人民币6,163,911.23元和人民币15,823,036.42元（2020年：人民币9,178,871.80元和人民币9,659,125.19元）。

由于对深圳赤湾海洋石油工程有限公司（以下简称“赤湾海洋”）不负有承担额外损失义务，因此在确认赤湾海洋发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对赤湾海洋净投资的长期权益减记至零为限，本集团本年及累计未确认的投资损失金额分别为人民币零元和人民币1,134,042.22元（2020年：人民币768,395.58元和人民币1,134,042.22元）。

## 十、与金融工具相关的风险

## 1.金融工具分类

资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下：

2021年

金融资产

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

金融负债

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

2020年

金融资产

	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产准则要求	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产准则要求	以摊余成本计量的金融资产	合计
货币资金	-	-	8,416,344,003.39	8,416,344,003.39
应收票据	-	-	52,384,523.98	52,384,523.98

	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 准则要求	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产 准则要求	以摊余成本计量的 金融资产	合计
应收账款	-	-	1,253,892,905.53	1,253,892,905.53
应收款项融资	-	20,900,105.60	-	20,900,105.60
其他应收款	-	-	1,737,296,427.54	1,737,296,427.54
一年内到期的非流动资产	-	-	497,062.98	497,062.98
长期应收款	-	-	599,939.73	599,939.73
其他流动资产	-	-	405,774,858.24	405,774,858.24
其他非流动资产	-	-	166,842,563.20	166,842,563.20
其他非流动金融资产	16,239,651.82	-	-	16,239,651.82
	16,239,651.82	20,900,105.60	12,033,632,284.59	12,070,772,042.01

## 金融负债

	以摊余成本计量的金融负债
短期借款	3,233,933,026.41
应付票据	135,688,454.03
应付账款	1,830,712,111.61
其他应付款	3,583,114,504.70
一年内到期的非流动负债	1,501,916,738.93
其他流动负债	3,601,413,957.28
长期借款	11,569,843,894.39
应付债券	3,000,797,913.65
其他非流动负债	3,386,829,196.53
	31,844,249,797.53

## 2.金融资产转移

## 已转移但未整体终止确认的金融资产

于2021年12月31日，本集团已背书给供应商用于结算应付账款的商业承兑汇票的账面价值为人民币10,089,600.15元（2020年12月31日：人民币16,418,701.05元）。本集团认为，本集团保留了其几乎所有的风险和报酬，包括与其相关的违约风险，因此，继续全额确认其及与之相关的已结算应付账款。背书后，本集团不再保留使用其的权利，包括将其出售、转让或质押给其他第三方的权利。

## 已整体终止确认但继续涉入的已转移金融资产

于2021年12月31日，本集团已背书给供应商用于结算应付账款的银行承兑汇票的账面价值为人民币15,520,204.37元（2020年12月31日：人民币22,620,212.82元）。根据《票据法》相关规定，若承兑银行拒绝付款的，其持有人有权向本集团追索（“继续涉入”）。本集团认为，本集团已经转移了其几乎所有的风险和报酬，故终止确认其及与之相关的已结算应付账款的账面价值。继续涉入及回购的最大损失和未折现现金流量等于其账面价值。本集团认为，继续涉入公允价值并不重大。

2021年12月31日，本集团于其转移日未确认利得或损失。本集团无因继续涉入已终止确认金融资产当年度和累计确认的收益或费用。背书在本年度大致均衡发生。

## 3.金融工具风险

本集团在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括信用风险、流动性风险及市场风险（包括汇率风险、利率风险）。本集团的主要金融工具包括货币资金、股权投资、债权投资、借款、应收票据及应收账款、应付票据及应付账款等。与这些金融工具相关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理策略如下所述。

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

### 信用风险

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

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

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

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

### 信用风险显著增加判断标准

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

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

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

### 已发生信用减值资产的定义

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

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

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

### 预期信用损失计量的参数

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值，本集团对不同的资产分别以12个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本集团考虑历史统计数据（如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等）的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

相关定义如下：

（1）违约概率是指债务人在未来12个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务的可能性。本集团的违约概率以迁徙率模型结果为基础进行调整，加入前瞻性信息，以反映当前宏观经济环境下债务人违约概率；

（2）违约损失率是指本集团对违约风险暴露发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级，

以及担保品的不同，违约损失率也有所不同。违约损失率为违约发生时风险敞口损失的百分比，以未来12个月内或整个存续期为基准进行计算；

(3) 违约风险敞口是指，在未来12个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，本集团应被偿付的金额。

信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。本集团通过进行历史数据分析，识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键经济指标。

### 流动性风险

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

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

下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

2021年

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

下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：（续）

2020年

	1年以内	1至3年	3年以上	合计
短期借款	3,308,349,223.56	-	-	3,308,349,223.56
应付票据	135,688,454.03	-	-	135,688,454.03
应付账款	1,830,712,111.61	-	-	1,830,712,111.61
其他应付款	3,583,114,504.70	-	-	3,583,114,504.70
一年内到期的非流动负债	1,602,676,796.40	-	-	1,602,676,796.40
其他流动负债	3,632,718,158.11	-	-	3,632,718,158.11
长期借款	513,044,132.21	9,165,424,134.19	3,406,489,443.63	13,084,957,710.03
应付债券	139,027,137.12	329,859,922.07	4,325,647,587.51	4,794,534,646.70
其他非流动负债	52,778,000.00	803,614,153.62	2,552,005,083.16	3,408,397,236.78
	14,798,108,517.74	10,298,898,209.88	10,284,142,114.30	35,381,148,841.92

### 市场风险

#### 利率风险

本集团面临的市场利率变动的风险主要与本集团以浮动利率计息的长期负债有关。

本集团通过维持适当的固定利率债务与可变利率债务组合以管理利息成本。

下表为利率风险的敏感性分析，反映了在所有其他变量保持不变的假设下，利率发生合理、可能的变动时，将对净损益

（通过对浮动利率借款的影响）和其他综合收益的税后净额产生的影响。

2021年

	利率	净损益	其他综合收益 的税后净额	股东权益 合计
	增加/(减少)	增加/(减少)	增加/(减少)	增加/(减少)
人民币	1.00%	(114,264,317.01)	-	(114,264,317.01)
人民币	(1.00%)	114,264,317.01	-	114,264,317.01

2020年

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

#### 汇率风险

本集团面临交易性的汇率风险。此类风险由于经营单位以其记账本位币以外的货币进行的销售所致。收入是以美元及人民币计价，其中以美元计价主要是华南建材（深圳）有限公司、常熟雅致模块化建筑有限公司以及雅致国际（香港）有限公司对海外出口产品。本集团在订立采购或销售合同时，倾向于通过回避外币汇率风险或调整账期。本集团对其外币收入及支出持续进行预测，将汇率与发生的金额配比，从而降低外币汇率浮动对商业交易的影响。

下表为汇率风险的敏感性分析，反映了在所有其他变量保持不变的假设下，美元汇率发生合理、可能的变动时，将对净损益和其他综合收益的税后净额产生的影响。

2021年

	美元汇率增加/(减少)	净损益增加/(减少)	其他综合收益的税后净额增加/(减少)	股东权益合计增加/(减少)
人民币对美元贬值	1.00%	1,840,886.61	-	1,840,886.61
人民币对美元升值	(1.00)%	(1,840,886.61)	-	(1,840,886.61)

2020年

	美元汇率增加/(减少)	净损益增加/(减少)	其他综合收益的税后净额增加/(减少)	股东权益合计增加/(减少)
人民币对美元贬值	1.00%	473,995.55	-	473,995.55
人民币对美元升值	(1.00)%	(473,995.55)	-	(473,995.55)

#### 4. 资本管理

本集团资本管理的主要目标是确保本集团持续经营的能力，并保持健康的资本比率，以支持业务发展并使股东价值最大化。

本集团根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化管理资本结构并对其进行调整。为维持或调整资本结构，本集团可以调整对股东的利润分配、向股东归还资本或发行新股。本集团不受外部强制性资本要求约束。2021年度和2020年度，资本管理目标、政策或程序未发生变化。

本集团采用资产负债率来管理资本，资产负债率是总负债和总资产的比率，本集团于资产负债表日的资产负债率如下：

	2021年	2020年
资产总额	71,246,208,902.79	53,188,865,647.70
负债总额	53,650,047,447.75	40,713,400,693.07
资产负债率	75.30%	76.54%

## 十一、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		242,281,200.00		242,281,200.00
（1）债务工具投资		14,360,739.73		14,360,739.73
（三）其他权益工具投资		10,815,043.62		10,815,043.62
持续以公允价值计量的资产总额		267,456,983.35		267,456,983.35
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

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

#### 金融工具公允价值

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

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

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

长期应收款、长期借款、应付债券等，采用未来现金流量折现法确定公允价值，以有相似合同条款、信用风险和剩余期限的其他金融工具的市场收益率作为折现率。2021年12月31日，针对长期应收款、长期借款、长期应付款、应付债券等自身不履约风险评估为不重大。对于长期应收款、长期借款和应付债券，公允价值与账面价值差异不重大。

### 3、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

如下为第三层次公允价值计量的重要不可观察输入值概述：

	2020年12月31日公允价值	估值技术	不可观察输入值	范围区间
权益工具投资	2,088,912.09	现金流量折现法	加权平均资本成本	16%
			长期税前营业利润率	16.63%-25.34%



## 十二、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

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

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是中国南山开发（集团）股份有限公司。

### 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、1、在子公司中的权益。

### 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、3、在合营安排或联营企业中的权益。

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
武汉南山华中投资发展有限公司	合营企业
中开财务有限公司	联营企业
苏州联鑫置业有限公司	联营企业
四川文轩宝湾供应链有限公司	联营企业
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	联营企业
苏州宏景置业有限公司	联营企业
苏州美赛房地产有限公司	联营企业
宁波和崇房地产信息咨询有限公司	联营企业
武汉山恒建设发展有限公司	联营企业
深圳市赤湾房地产开发有限公司	联营企业
苏州卓飞商务咨询有限公司	联营企业
苏州相茂置业有限公司	联营企业
苏州悦贵房地产开发有限公司	联营企业
上海深渝实业发展有限公司	联营企业
南通世茂翊信房地产开发有限公司	联营企业
广州宝湾物流有限公司	联营公司资产支持专项计划权益级之子公司
明江（上海）国际物流有限公司	联营公司资产支持专项计划权益级之子公司

## 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
江西赤湾东方物流有限公司	母公司控制的企业
安徽赤湾东方智慧物联科技有限公司	母公司控制的企业
河北赤湾东方物流有限公司	母公司控制的企业
蚌埠赤湾东方物流有限公司	母公司控制的企业
深圳市赤湾东方物流有限公司	母公司控制的企业
湖北赤湾东方物流有限公司	母公司控制的企业
深圳市赤湾商业发展有限公司	母公司控制的企业
深圳市前海宝湾供应链管理有限公司	母公司控制的企业
合肥宝湾国际商业运营管理有限公司	母公司控制的企业
赤晓企业有限公司	母公司控制的企业
重庆市赤湾东方物流有限公司	母公司控制的企业
上海赤湾东方物流有限公司	母公司控制的企业
赤湾东方智慧物联科技（天津）有限公司	母公司控制的企业
赤湾东方智慧物联科技（深圳）有限公司	母公司控制的企业
深圳市海悦锦实业发展有限公司	母公司控制的企业
宝新控股有限公司	母公司控制的企业
合肥宝湾国际物流中心有限公司	母公司控制的企业
湖北绿色印刷包装物流园开发有限公司	母公司控制的企业
成都南山汽车运动文化发展有限公司	母公司控制的企业
深圳市海曜锦实业发展有限公司	母公司控制的企业
合肥宝湾国际物流有限公司	母公司控制的企业
上海南山房地产开发有限公司	母公司控制的企业
合肥宝湾国际智慧供应链管理有限公司	母公司控制的企业
南山开发(香港)有限公司	母公司控制的企业
深圳市赤湾东方供应链管理有限公司	母公司控制的企业
深圳卡车易购互联网科技有限公司	母公司控制的企业
湖北省鄂州南山临港新城发展有限公司	母公司控制的企业
赤湾科技（深圳）有限公司	母公司控制的企业
宁波万莫置业有限公司	联营公司之子公司
武汉合跃建设发展有限公司	联营公司之子公司
苏州卓煌置业有限公司	联营公司之子公司
广州宝湾物流有限公司	联营公司资产支持专项计划权益级之子公司

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
明江（上海）国际物流有限公司	联营公司资产支持专项计划权益级之子公司

## 5、关联交易情况

### （1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
中国南山开发(集团)股份有限公司		924,655,157.95			131,699,707.69
深圳市赤湾商业发展有限公司		55,452,830.19			83,075,471.98
安徽赤湾东方智慧物联科技有限公司		3,531,625.84			0.00
蚌埠赤湾东方物流有限公司		3,115,722.16			11,192,719.45
江西赤湾东方物流有限公司		1,565,871.68			1,477,660.95
深圳市赤湾东方物流有限公司		0.00			572,752.29
湖北赤湾东方物流有限公司		0.00			1,640.43
合计		988,321,207.82			228,019,952.79

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
中国南山开发（集团）股份有限公司		9,806,789.59	8,308,048.98
宁波万莫置业有限公司		2,624,716.98	0.00
苏州卓飞商务咨询有限公司		2,135,196.46	0.00
深圳市赤湾商业发展有限公司		1,992,646.13	0.00
合肥宝湾国际商业运营管理有限公司		1,280,497.92	1,778,824.18
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司		958,490.57	1,198,113.21
中开财务有限公司		762,434.58	447,303.10
赤湾东方智慧物联科技（深圳）有限公司		681,020.13	0.00
赤晓企业有限公司		456,775.09	588,830.14

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
江西赤湾东方物流有限公司		424,738.33	361,629.65
蚌埠赤湾东方物流有限公司		385,498.20	253,019.76
深圳市海悦锦实业发展有限公司		277,698.54	0.00
赤湾东方智慧物联科技（天津）有限公司		126,060.96	76,602.00
深圳市赤湾东方物流有限公司		141,988.98	1,112,432.97
上海赤湾东方物流有限公司		53,711.55	64,453.86
重庆市赤湾东方物流有限公司		5.06	40.46
深圳赤湾胜宝旺工程有限公司		0.00	228,000.00
苏州宏景置业有限公司		0.00	2,100,000.06
苏州联鑫置业有限公司		0.00	300,000.00
深圳市赤湾东方供应链管理有限公司		0.00	449,964.78
深圳市前海宝湾供应链管理有限公司		0.00	448,640.08
河北赤湾东方物流有限公司		0.00	289,520.18
广州宝湾物流有限公司		2,505,793.56	0.00
明江（上海）国际物流有限公司		1,807,580.94	0.00
合计		26,421,643.57	18,005,423.41

## （2）关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
中国南山开发（集团）股份有限公司	办公楼	37,683.36	155,533.44
深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	办公楼	0.00	785,836.56
深圳卡车易购互联网科技有限公司	仓库	0.00	250,458.72
合计		37,683.36	1,191,828.72

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
中国南山开发（集团）股份有限公司	办公、场地	87,134,470.39	55,461,071.98

## （4）关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公 司（注 2）	142,400,000.00	2019 年 07 月 29 日	2024 年 07 月 29 日	否
深圳市赤湾房地产开发有限公 司（注 3）	485,329,600.00	2019 年 12 月 13 日	2024 年 12 月 12 日	否
苏州美赛房地产有限公 司（注 4）	158,000,000.00	2021 年 09 月 29 日	2027 年 09 月 29 日	否
苏州卓煌置业有限公司（注 5）	53,730,000.00	2021 年 09 月 24 日	2024 年 09 月 24 日	否
武汉南山华中投资发 展有限公司（注 6）	408,000,000.00	2021 年 01 月 22 日	2027 年 01 月 31 日	否
福建南山纵横投资发 展有限公司（注 7）	100,000,000.00	2020 年 09 月 10 日	2023 年 09 月 10 日	否

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国南山开发（集团）股 份有限公司(注 1)	1,318,849,164.66	2020 年 04 月 30 日	2038 年 04 月 29 日	否
中国南山开发（集团）股 份有限公司(注 2)	301,225,002.53	2021 年 01 月 31 日	2028 年 01 月 31 日	否
中国南山开发（集团）股 份有限公司(注 2)	200,000,000.00	2021 年 04 月 02 日	2028 年 03 月 26 日	否
中国南山开发（集团）股 份有限公司(注 2)	300,000,000.00	2021 年 03 月 26 日	2028 年 03 月 26 日	否
中国南山开发（集团）股 份有限公司(注 3)	51,480,855.15	2014 年 05 月 29 日	2031 年 05 月 28 日	否
中国南山开发（集团）股 份有限公司(注 5)	69,960,198.62	2019 年 07 月 01 日	2034 年 06 月 30 日	否
中国南山开发（集团）股 份有限公司(注 5)	51,917,722.50	2019 年 02 月 28 日	2034 年 02 月 27 日	否
中国南山开发（集团）股 份有限公司(注 6)	1,686,110,862.01	2019 年 01 月 18 日	2037 年 01 月 13 日	否
赤晓企业有限公司(注 8)	496,719,888.90	2019 年 07 月 11 日	2022 年 07 月 10 日	否
中国南山开发（集团）股 份有限公司(注 11)	21,400,274.59	2020 年 08 月 06 日	2023 年 08 月 05 日	否
中国南山开发（集团）股 份有限公司(注 11)	18,112,000.00	2020 年 09 月 22 日	2023 年 08 月 05 日	否
中国南山开发（集团）股 份有限公司(注 11)	49,808,000.00	2020 年 10 月 16 日	2023 年 08 月 05 日	否

## 关联担保情况说明

本公司作为担保方：

注1：根据长期借款合同，本集团之子公司南山地产为联营公司苏州宏景置业有限公司的借款提供连带责任担保，该笔借款已于2021年6月提前偿还（2020年末长期借款余额计人民币71,590,825.00元，按持股比例20%计算本集团实际担保的借款余额为人民币14,318,165.00元）；

注2：根据长期借款合同，本集团之子公司南山地产为联营公司武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司的借款提供连带责任担保，本年末长期借款余额计人民币712,000,000.00元，按持股比例20%计算本集团实际担保的借款余额计人民币142,400,000.00元（2020年末长期借款余额计人民币630,000,000.00元，按持股比例20%计算本集团实际担保的借款余额为人民币126,000,000.00元）；

注3：根据长期借款合同，本集团为赤湾房地产的借款提供连带责任担保，本年末长期借款余额计人民币952,000,000.00元，按持股比例50.98%计算本集团实际担保的借款余额为人民币485,329,600.00元；

注4：根据长期借款合同，本集团之子公司南山地产为联营公司苏州美赛房地产有限公司的借款提供连带责任担保，本年末长期借款余额计人民币395,000,000.00元，按持股比例40%计算本集团实际担保的借款余额为人民币158,000,000.00元；

注5：根据长期借款合同，本集团之子公司南山地产为联营公司之子公司苏州卓煌置业有限公司的借款提供连带责任担保，本年末长期借款余额计人民币179,100,000.00元，按持股比例30%计算本集团实际担保的借款余额为人民币53,730,000.00元；

注6：根据长期借款合同，本集团之子公司南山地产为合营公司武汉南山华中投资发展有限公司的借款提供连带责任担保，本年末长期借款余额计人民币800,000,000.00元，按持股比例51%计算本集团实际担保的借款余额为人民币408,000,000.00元；

注7：根据长期借款合同，本集团之子公司南山地产为合营公司福建南山纵横投资发展有限公司的借款提供连带责任担保，本年末长期借款余额计人民币100,000,000.00元，本集团实际担保的借款余额为人民币100,000,000.00元。

本公司作为被担保方：

注1：南山集团为宝湾物流2020年发行的资产支持票据（CMBN）的差额支付承诺人，在信托存续期间，如果发生差额支付启动事件，则南山集团对信托账户进行差额支付。总发行金额为人民币1,400,000,000.00元，其中次级人民币70,000,000.00元由宝湾物流认购，实际募得资金人民币1,330,000,000.00元，本年末借款余额为人民币1,318,849,164.66元（2020年年末：人民币1,325,709,517.46元）；

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

注3：根据长期借款合同，南京宝湾国际物流有限公司可在担保金额和担保期限范围内借款，并由南山集团按100%的比例向南京宝湾国际物流有限公司提供担保。本年末长期借款余额计人民币51,480,855.15元，按100%的比例计算南山集团实际担保的借款余额计人民币51,480,855.15元（2020年年末长期借款余额计人民币51,410,879.23元，按100%的比例计算南山集团实际担保的借款余额计人民币51,410,879.23元）；

注4：南山集团为南山地产发行的资产支持票据（ABN）的差额支付承诺人，在信托存续期间，如果发生差额支付启动事件，则南山集团对信托账户进行差额支付。总发行金额为人民币513,775,000.00元，其中次级人民币128,775,000.00元由南山地产认购，实际募得资金人民币385,000,000.00元，该笔已于2021年6月提前偿还（2020年年末：人民币385,000,000.00元）；

注5：根据本公司与国家开发银行深圳市分行订立的嘉善项长期借款合同，提款期限已到期，本公司不能再使用剩余的借款授信额度。南山集团仅对年末余额在担保期限内担保。2021年年末借款余额为人民币121,877,921.12元，南山集团实际担保金额为人民币121,877,921.12元（2020年年末借款余额为人民币121,679,175.00元，南山集团实际担保金额为人民币121,679,175.00元）；

注6：南山集团为宝湾物流发行的商业抵押贷款支持证券（CMBS）的差额支付承诺人，在信托存续期间，如果发生差额支付启动事件，则南山集团对信托账户进行差额支付。总发行金额为人民币1,789,000,000.00元，其中次级人民币90,000,000.00元由宝湾物流认购，实际募得资金人民币1,699,000,000.00元，本年末借款余额为人民币1,686,110,862.01元（2020年年末借款余额为人民币1,690,844,015.36元）；

注7：根据借款合同，赤湾房地产可在担保金额和担保期限范围内借款，并由南山集团和本公司分别按49.02%和100%的比例向赤湾房地产提供担保。2020年年末长期借款余额为人民币952,000,000.00元，按49.02%比例计算南山集团实际担保的借款余额为人民币466,670,400.00元。本年度，赤湾房地产不再纳入本集团合并范围，详见第十节附注八、3；

注8：赤晓企业按100%为本公司之银行借款在担保期限范围内提供担保。本年末长期借款余额计人民币496,719,888.90元，按100%的比例计算赤晓企业实际担保的借款余额计人民币496,719,888.90元（2020年年末长期借款余额计人民币496,000,000.00元，按100%的比例计算赤晓企业实际担保的借款余额计人民币496,000,000.00元）；

注9：根据借款合同，宝湾物流可在担保金额和担保期限范围内借款，由本公司按100%的比例向宝湾物流提供担保，并由南山集团按100%的比例向本公司提供反担保。该笔借款已于2021年7月提前偿还（2020年年末借款余额为人民币200,378,812.50元，南山集团实际担保金额为人民币200,378,812.50元）；

注10：根据借款合同，宝湾物流可在担保金额和担保期限范围内借款，由本公司按100%的比例向宝湾物流提供担保，并由南山集团按100%的比例向本公司提供反担保。该笔借款已与2021年4月提前偿还（2020年年末借款余额为人民币100,551,333.33元，南山集团实际担保金额为人民币100,551,333.33元）；

注11：根据长期借款合同，宝湾物流可在担保金额和担保期限范围内借款，并由南山集团按22.64%的比例向宝湾物流提供担保。本年末长期借款余额计人民币394,524,181.06元，按22.64%的比例计算南山集团实际担保的借款余额计人民币89,320,274.59元（2020年年末长期借款余额计人民币398,520,495.55元，按22.64%的比例计算南山集团实际担保的借款余额计人民币90,225,040.19元）。

#### （5）关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
中开财务有限公司 (注4)	100,000,000.00	2021年04月30日	2028年04月30日	截至2021年12月31日，上述关联方资金拆借已归还人民币1,000,000.00元；
中开财务有限公司	50,000,000.00	2021年05月27日	2028年04月30日	
中开财务有限公司	20,000,000.00	2021年01月13日	2025年09月28日	
中开财务有限公司	16,000,000.00	2021年02月02日	2025年09月28日	
中开财务有限公司 (注4)	24,000,000.00	2021年03月15日	2025年09月28日	截至2021年12月31日，上述关联方资金拆借已归还人民币1,000,000.00元；
中开财务有限公司 (注4)	150,000,000.00	2021年03月11日	2024年02月08日	截至2021年12月31日，上述关联方资金拆借已归还人民币1,000,000.00元；
中开财务有限公司 (注4)	100,000,000.00	2021年02月08日	2024年02月08日	截至2021年12月31日，上述关联方资金拆借已归还人民币1,000,000.00元；
中开财务有限公司	92,000,000.00	2021年10月28日	2024年10月28日	
中开财务有限公司	125,000,000.00	2021年11月23日	2024年11月23日	
中开财务有限公司 (注4)	175,000,000.00	2021年11月24日	2024年08月09日	截至2021年12月31日，上述关联方资金拆借已归还人民币1,000,000.00元；
中开财务有限公司	300,000,000.00	2021年07月30日	2024年07月14日	
中开财务有限公司	200,000,000.00	2021年09月28日	2024年07月14日	

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
中开财务有限公司 (注 5)	30,000,000.00	2021 年 05 月 17 日	2026 年 04 月 15 日	截至 2021 年 12 月 31 日, 上述关联方资金拆借已归还人民币 15,000,000.00 元;
中开财务有限公司 (注 6)	50,000,000.00	2021 年 06 月 23 日	2022 年 06 月 23 日	截至 2021 年 12 月 31 日, 上述关联方资金拆借已提前全额归还;
宝新控股有限公司	8,500,000.00	2021 年 06 月 18 日	2024 年 06 月 17 日	
宝新控股有限公司	97,015,500.00	2021 年 08 月 30 日	2024 年 08 月 29 日	
中国南山开发(集团)股份有限公司	370,000,000.00	2021 年 05 月 25 日	2024 年 05 月 25 日	
中国南山开发(集团)股份有限公司	100,000,000.00	2021 年 07 月 19 日	2024 年 07 月 18 日	
中国南山开发(集团)股份有限公司	100,000,000.00	2021 年 12 月 27 日	2024 年 12 月 27 日	
中国南山开发(集团)股份有限公司	50,000,000.00	2021 年 07 月 16 日	2022 年 07 月 16 日	
中国南山开发(集团)股份有限公司	66,000,000.00	2021 年 10 月 09 日	2022 年 10 月 09 日	
中国南山开发(集团)股份有限公司	120,000,000.00	2021 年 10 月 30 日	2022 年 10 月 30 日	
中国南山开发(集团)股份有限公司	120,000,000.00	2021 年 12 月 03 日	2022 年 12 月 03 日	
中国南山开发(集团)股份有限公司	100,000,000.00	2021 年 12 月 06 日	2022 年 12 月 06 日	
中国南山开发(集团)股份有限公司	500,000,000.00	2021 年 12 月 24 日	2022 年 12 月 24 日	
中国南山开发(集团)股份有限公司	100,000,000.00	2021 年 03 月 05 日	2022 年 03 月 05 日	
中国南山开发(集团)股份有限公司	200,000,000.00	2021 年 03 月 23 日	2022 年 03 月 23 日	
中国南山开发(集团)股份有限公司	200,000,000.00	2021 年 04 月 14 日	2022 年 04 月 14 日	
中国南山开发(集团)股份有限公司	50,000,000.00	2021 年 05 月 27 日	2022 年 05 月 27 日	
中国南山开发(集团)股份有限公司	35,000,000.00	2021 年 12 月 15 日	2022 年 06 月 25 日	
中国南山开发(集团)股份有限公司	100,000,000.00	2021 年 02 月 05 日	2022 年 02 月 05 日	



关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
中国南山开发（集团）股份有限公司	920,000,000.00	2021 年 04 月 15 日	2022 年 04 月 15 日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	30,000,000.00	2021 年 04 月 15 日	2022 年 04 月 15 日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	635,000,000.00	2021 年 05 月 25 日	2022 年 05 月 25 日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	150,000,000.00	2021 年 09 月 29 日	2022 年 09 月 29 日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	500,000,000.00	2021 年 01 月 06 日	2022 年 01 月 05 日	
深圳市前海宝湾供应链管理有限公司	60,000,000.00	2021 年 02 月 28 日	2022 年 02 月 02 日	
拆出				
苏州悦贵房地产开发有限公司（注 7）	190,515,418.08	2021 年 04 月 22 日	2022 年 04 月 22 日	本集团子公司 2021 年苏州南山新吴房地产开发有限公司向联营公司苏州悦贵房地产开发有限公司提供贷款人民币 190,515,418.08 元，年利率为 8.48%。截至 2021 年 12 月 31 日贷款本息合计人民币 204,971,148.80 元。
苏州相茂置业有限公司（注 8）	730,443,736.21	2021 年 06 月 28 日	2022 年 06 月 28 日	本集团子公司 2021 年苏州南山新吴房地产开发有限公司向联营公司苏州相茂置业有限公司提供贷款人民币 730,443,736.21 元，年利率为 8.00%。截至 2021 年 12 月 31 日贷款本息合计人民币 775,610,654.07 元。

## (6) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
四川文轩宝湾供应链有限公司	2020 年 9 月，本集团之子公司龙泉宝湾国际物流有限公司通过重庆产权交易所竞价交易，并与本集团之联营公司四川文轩宝湾供应链有限公司签订产权交易合同，以人民币 14,504,622.00 元追加购买四川文轩宝湾供应链有限公司直接持股的成都青白江宝湾国际物流有限公司 33% 股权，追加购买后本集团合计持有成都青白江宝湾国际物流有限公司 66% 股权，将其纳入合并范围内，合并成本为人民币 29,009,244.00 元。	0.00	14,504,622.00

赤晓企业有限公司	2020 年 11 月，本公司之子公司深圳市中晖久鼎实业有限公司和赤晓企业有限公司签订产权交易合同，深圳市中晖久鼎实业有限公司以人民币 326,100,000.00 元收购赤晓企业下属的东莞南山轻型建材有限公司 100% 股权。	0.00	326,100,000.00
中国南山开发（集团）股份有限公司	2021 年 12 月，本公司以自有资金人民币 3,077,769,258.82 元取得南山集团持有的深圳市海城锦实业发展有限公司 51.02% 的股权。	3,077,769,258.82	0.00

**(7) 关键管理人员报酬**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	25,998,000.00	29,567,000.00

**(8) 其他关联交易**

## 利息收入

	2021年	2020年
苏州相茂置业有限公司	42,610,299.85	-
中开财务有限公司	33,237,975.38	19,548,373.06
苏州悦贵房地产开发有限公司	13,637,481.81	-
武汉南山华中投资发展有限公司	991,637.74	53,623,779.24
大别山毕昇康养（英山）有限责任公司	1,330,321.02	-
	91,807,715.80	73,172,152.30

## 利息支出

	2021年	2020年
中国南山开发（集团）股份有限公司	364,229,916.41	313,231,205.59
中开财务有限公司	137,386,549.52	134,060,477.96
南山开发（香港）有限公司	4,104,185.70	4,279,582.50
深圳市前海宝湾供应链管理有限公司	2,243,396.17	-
赤晓企业有限公司	1,378,031.49	2,339,240.16
宝新控股有限公司	859,501.10	-
	510,201,580.39	453,910,506.21

**其他关联方交易**

本集团分别于1997年、2006年、2009年和2019年自母公司南山集团分别租赁位于赤湾六路与赤湾三路交汇处30,666.00 平方米土地(以下简称“地块一”)、位于赤湾一路以东的东高地块109,473.00平方米土地(以下简称“地块二”)、位于赤湾一路西侧315,078.55平方米土地(以下简称“地块三”)和位于赤湾二路、四路分别与赤湾七路交汇处 17,312.00平方米土地(以下简称“地块四”)，租期分别为1997年至2022年、2006年至2026年、2009年至2034年和2019年至2024年。本年度经双方协商，提前返还上述部分土地，涉及面积合计277,673.03平方米（涉及地块一面积14,188.00平方米、地块二面积103,251.31平方米、地块三面积142,921.72平方米以及地块四面积为17,312.00平方米），南山集团就该事项返还合同未尽期间租金及违约金，并给予相应

拆迁补偿，共计人民币455,096,805.00元。

2021年4月，赤晓企业与南山控股签订了《赤湾胜宝旺表决权托管协议》，协议约定，南山控股有权就32%的股权行使赤晓企业所享有的除处分权、收益权以及表决权保留事项（变更公司章程、增加或减少注册资本、胜宝旺合并、分立、解散或变更公司形式）以外的一切股东权力和权利，至此，南山控股合计持有胜宝旺64%的表决权。详见第十节附注八、1。

## 6、关联方应收应付款项

### (1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	合肥宝湾国际物流中心有限公司	11,493,946.08	172,409.19	3,030,620.98	45,459.31
应收账款	深圳市海曜锦实业发展有限公司	10,880,938.33	163,214.07	0.00	0.00
应收账款	安徽赤湾东方智慧物联科技有限公司	4,616,649.02	69,249.74	0.00	0.00
应收账款	蚌埠赤湾东方物流有限公司	1,641,410.35	24,621.16	4,534,267.09	68,014.01
应收账款	江西赤湾东方物流有限公司	638,481.29	9,577.22	2,559,332.13	38,389.98
应收账款	深圳市赤湾东方物流有限公司	391,600.08	5,874.00	5,486,009.45	82,290.14
应收账款	合肥宝湾国际商业运营管理有限公司	338,857.90	5,082.87	165,000.00	2,475.00
应收账款	湖北赤湾东方物流有限公司	233,242.38	3,498.64	1,285.00	19.28
应收账款	河北赤湾东方物流有限公司	90,396.63	1,355.95	6,155,905.93	92,338.59
应收账款	湖北绿色印刷包装物流园开发有限公司	147,273.00	2,209.10	149,801.76	2,247.03
应收账款	中国南山开发（集团）股份有限公司	47,883.26	718.25	84,000.00	1,260.00
应收账款	赤湾东方智慧物联科技（深圳）有限公司	17,220.00	258.30	0.00	0.00
应收账款	上海赤湾东方物流有限公司	7,045.00	105.68	0.00	0.00

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	成都南山汽车运动文化发展有限公司	3,759.30	56.37	0.00	0.00
应收账款	赤晓企业有限公司	0.00	0.00	140,000.00	2,100.00
应收账款	赤湾科技（深圳）有限公司	0.00	0.00	9,365,864.00	140,487.96
应收账款	深圳市海城锦实业发展有限公司	0.00	0.00	510,388.13	7,655.82
应收账款	深圳卡车易购互联网科技有限公司	0.00	0.00	22,750.00	0.00
应收账款	中开财务有限公司	0.00	0.00	15,000.00	225.00
应收账款	广州宝湾物流有限公司	421,283.62	0.00	0.00	0.00
应收账款	明江（上海）国际物流有限公司	325,239.93	0.00	0.00	0.00
预付账款	中国南山开发（集团）股份有限公司	4,000.00	0.00	0.00	0.00
预付账款	安徽赤湾东方智慧物联科技有限公司	373,382.57	0.00	0.00	0.00
其他应收款	武汉合跃建设发展有限公司	2,706,366,444.66	0.00	0.00	0.00
其他应收款	上海深渝实业发展有限公司	651,269,850.00	0.00	0.00	0.00
其他应收款	宁波和崇房地产信息咨询有限公司	539,371,510.00	539,371.51	539,371,510.00	532,168.51
其他应收款	武汉南山华中投资发展有限公司	331,500,000.00	331,500.00	331,500,000.00	331,500.00
其他应收款	无锡三翼置业有限公司	229,429,045.73	229,429.05	0.00	0.00
其他应收款	南通世茂翊信房地产开发有限公司	15,301,530.49	15,301.53	0.00	0.00
其他应收款	苏州美赛房地产有限公司	13,189,880.00	13,189.88	0.00	0.00
其他应收款	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	12,562,000.00	12,562.00	0.00	0.00
其他应收款	苏州卓飞商务咨询有限公司	91,787,235.92	91,787.24	0.00	0.00

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	中国南山开发（集团）股份有限公司	5,979,350.00	0.00	7,141,611.26	0.00
其他应收款	深圳市赤湾房地产开发有限公司	2,410,593.92	2,410.59	0.00	0.00
其他应收款	上海南山房地产开发有限公司	262,310.10	0.00	253,100.00	0.00
其他应收款	合肥宝湾国际物流有限公司	184,121.35	0.00	0.00	0.00
其他应收款	蚌埠赤湾东方物流有限公司	30,441.97	0.00	21,782.11	0.00
其他应收款	成都南山汽车运动文化发展有限公司	26,240.00	0.00	26,240.00	0.00
其他应收款	赤晓企业有限公司	17,500.00	0.00	10,000.00	0.00
其他应收款	合肥宝湾国际智慧供应链管理有限公司	7,137.52	0.00	0.00	0.00
其他应收款	深圳市赤湾商业发展有限公司	9,540.00	0.00	0.00	0.00
其他应收款	广州宝湾物流有限公司	61,101.55	0.00	0.00	0.00
其他应收款	明江（上海）国际物流有限公司	565,569.22	0.00	0.00	0.00
其他应收款	苏州宏景置业有限公司	0.00	0.00	59,550,006.56	59,550.01
其他应收款	中开财务有限公司	0.00	0.00	1,575,000.00	0.00
其他流动资产	武汉南山华中投资发展有限公司	0.00	0.00	188,233,206.00	0.00
其他流动资产	苏州悦贵房地产开发有限公司	204,971,148.80	0.00	0.00	0.00
其他流动资产	苏州相茂置业有限公司	775,610,654.07	0.00	0.00	0.00
其他非流动资产	南通世茂翎信房地产开发有限公司	98,928,302.33	0.00	0.00	0.00

## (2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付票据	江西赤湾东方物流有限公司	72,900.00	0.00
应付账款	中国南山开发（集团）股份有限公司	4,503,506.92	135,839,567.61
应付账款	江西赤湾东方物流有限公司	603,148.12	101,760.00
应付账款	蚌埠赤湾东方物流有限公司	156,380.00	588,422.00
租赁负债	中国南山开发（集团）股份有限公司	173,952,513.90	0.00
应付股利	中国南山开发（集团）股份有限公司	2,965,699.14	111,731,154.44
其他应付款	深圳市赤湾房地产开发有限公司	3,567,585,134.84	0.00
其他应付款	武汉南山华中投资发展有限公司	200,000,000.00	0.00
其他应付款	苏州卓煌置业有限公司	59,152,438.65	0.00
其他应付款	中国南山开发（集团）股份有限公司	20,335,771.41	8,991,395.54
其他应付款	武汉山恒建设发展有限公司	15,000,000.00	0.00
其他应付款	苏州宏景置业有限公司	10,199,993.44	0.00
其他应付款	苏州联鑫置业有限公司	6,996,500.00	5,997,000.00
其他应付款	福建南山纵横投资发展有限公司	4,845,000.00	0.00
其他应付款	广州宝湾物流有限公司	4,050,681.98	5,190,406.55
其他应付款	合肥宝湾国际物流中心有限公司	2,693,450.67	1,078,302.32
其他应付款	四川文轩宝湾供应链有限公司	1,380,000.00	1,380,000.00
其他应付款	赤晓企业有限公司	1,017,555.28	326,941,042.73
其他应付款	成都南山汽车运动文化发展有限公司	232,198.70	136,060.25
其他应付款	深圳市前海宝湾供应链管理有限公司	60,662.00	0.00
其他应付款	合肥宝湾国际智慧供应链管理有限公司	35,622.67	0.00
其他应付款	南山开发(香港)有限公司	31,718.79	32,651.42
其他应付款	深圳市赤湾商业发展有限公司	19,881.00	0.00
其他应付款	深圳市赤湾东方物流有限公司	19,135.78	144,782.10
其他应付款	上海赤湾东方物流有限公司	5,000.00	5,000.00
其他应付款	江西赤湾东方物流有限公司	1,960.00	20,600.00
其他应付款	重庆市赤湾东方物流有限公司	476.00	476.00
其他应付款	苏州招商南山地产有限公司	0.00	119,622,405.03
其他应付款	湖北省鄂州南山临港新城发展有限公司	0.00	2,028,850.87
其他应付款	宁波和崇房地产信息咨询有限公司	0.00	490,000.00
其他应付款	深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	0.00	51,000.00

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
短期借款	中开财务有限公司	0.00	500,000,000.00
其他流动负债	中国南山开发（集团）股份有限公司	3,911,882,388.90	3,568,914,717.12
其他流动负债	深圳市前海宝湾供应链管理有限公司	60,079,750.00	0.00
其他流动负债	赤晓企业有限公司	0.00	24,499,240.16
其他流动负债	湖北省鄂州南山临港新城发展有限公司	0.00	8,000,000.00
一年内到期的非流动负债	中国南山开发（集团）股份有限公司	513,099,547.89	229,316,619.15
一年内到期的非流动负债	中开财务有限公司	450,633,547.70	64,137,826.80
一年内到期的非流动负债	南山开发（香港）有限公司	198,191,933.31	13,439,229.26
一年内到期的非流动负债	宝新控股有限公司	698,411.92	0.00
一年内到期的非流动负债	深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	0.00	785,836.56
长期借款	中开财务有限公司	2,902,768,631.51	2,210,041,662.00
其他非流动负债	中国南山开发（集团）股份有限公司	1,617,575,359.31	3,104,564,394.07
其他非流动负债	宝新控股有限公司	105,515,500.00	0.00
其他非流动负债	南山开发（香港）有限公司	0.00	283,614,153.62
其他非流动负债	深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	0.00	735,852.78

## 7、关联方承诺

于2021年12月31日，除了本集团作为承租人与关联方签订的经营租赁合同外，并无其他重大已签约未在资产负债表上列示的与关联方有关的承诺事项。

## 8、其他

### 存放关联方的货币资金

	2021年	2020年
中开财务有限公司	5,670,429,449.91	2,427,921,427.58

本年，上述存款年利率调整为0.500%至4.125%（2020年度，上述存款年利率为0.500%至3.100%）。

## 十三、股份支付

### 1、股份支付总体情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

公司本期授予的各项权益工具总额	0.00
公司本期行权的各项权益工具总额	0.00
公司本期失效的各项权益工具总额	2,200,000.00
公司期末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限	股份期权数量 7,005,000 股，行权价格 3.75 元，行权有效期 2022 年 4 月 18 日至 2023 年 4 月 17 日； 股份期权数量 7,005,000 股，行权价格 3.75 元，行权有效期 2023 年 4 月 18 日至 2024 年 4 月 17 日； 股份期权数量 9,340,000 股，行权价格 3.75 元，行权有效期 2024 年 4 月 18 日至 2025 年 4 月 17 日。
公司期末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	无

## 2、以权益结算的股份支付情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

授予日权益工具公允价值的确定方法	授予的以权益结算的股票期权于授予日的公允价值，采用二叉树模型，结合授予股票期权的条款和条件，作出估计。
可行权权益工具数量的确定依据	根据 2019 年第一次临时股东大会的授权，本公司于 2019 年 4 月 18 日召开第五届董事会第二十二次会议审议通过了《关于向首次股票期权激励计划激励对象授予股票期权的议案》，确定股票期权的授予日为 2019 年 4 月 18 日，向 61 个激励对象授予 2,610 万份股票期权。股票期权激励计划的激励对象为本公司的董事、高级管理人员、公司部门领导、子公司高级管理人员及业务骨干。不包括公司监事、独立董事、单独或合计持有公司 5%以上股份的股东或实际控制人及其配偶、父母、子女。
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	28,348,313.82
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	9,152,174.81

### 其他说明

授予的股票期权有效期为6年。本激励计划下授予的股票期权，自授权日起36个月内不得行权。行权限制期满后，在满足股票期权相关生效条件的前提下，股票期权将分3批生效：自授权日起，满三周年（36个月）后，本激励计划授予股票期权总数的30%生效，行权期为1年。授予对象个人生效数量还需根据其上一年度个人绩效考核结果进行调节，但实际生效数量不得超过个人首次获授总量的30%；自授权日起，满四周年（48个月）后，本激励计划授予股票期权总数的30%生效，行权期为1年。授予对象个人生效数量还需根据其上一年度个人绩效考核结果进行调节，但实际生效数量不得超过个人首次获授总量的30%；自授权日起，满五周年（60个月）后，本激励计划授予股票期权总数的40%生效，行权期为1年。授予对象个人生效数量还需根据其上一年度个人绩效考核结果进行调节，但实际生效数量不得超过个人首次获授总量的40%。行权价格为3.91元人民币/股，各行权期内未能行权的部分，在以后时间不得行权。本激励计划有效期满后，未行权的股票期权全部作废，由公司收回并统一注销。

2020年8月27日，公司召开第六届董事会第三次会议和第六届监事会第二次会议，审议通过了《关于调整公司首次股票



期权激励计划行权价格、数量及注销部分股票期权的议案》。鉴于公司已完成2019年度权益分派工作，因此，根据公司首次股票期权激励计划的相关规定，应对行权价格进行相应调整，行权价格由3.91元/股调整至3.85元/股。

2021年8月30日，公司召开第六届董事会第十一次会议和第六届监事会第七次会议，审议通过了《关于调整公司首次股票期权激励计划行权价格、数量及注销部分股票期权的议案》。鉴于公司已完成2020年度权益分派工作，因此，根据公司首次股票期权激励计划的相关规定，应对行权价格进行相应调整，行权价格由3.85元/股调整至3.75元/股。

股票期权生效的业绩指标包括：

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

股票期权行权的具体条件：

授予的股票期权各行权期可行权的条件：

行权期	行权比例	行权时间	行权条件
第一个行权期（“第一期”）	30%	2022.4.18-2023.4.17	2021年ROE不低于7%，较2018年营业总收入复合增长率不低于18%，主营业务收入占营业总收入比例不低于 95%
第二个行权期（“第二期”）	30%	2023.4.18-2024.4.17	2022年ROE不低于8%，较2018年营业总收入复合增长率不低于19%，主营业务收入占营业总收入比例不低于 95%
第三个行权期（“第三期”）	40%	2024.4.18-2025.4.17	2023年ROE不低于9%，较2018年营业总收入复合增长率不低于20%，主营业务收入占营业总收入比例不低于 95%

2021年授予的股份期权的公允价值为人民币43,910,118.35元（人民币3.75元/股）（2020年：人民币48,368,095.61元，人民币3.85元/股）。其中，本公司于2021年确认股票期权费用为人民币9,152,174.81元（2020年：人民币11,789,735.03元）。

授予的以权益结算的股票期权于授予日的公允价值，采用二叉树模型，结合授予股票期权的条款和条件，作出估计。下表列示了所用模型的输入变量：

行权期	第一期	第二期	第三期
分红率（%）	-	-	-
波动率（%）	56.40	54.07	51.31
无风险利率（%）	3.1759	3.2631	3.3332
离职率（%）	1.70	1.70	1.70

预计波动率是基于历史波动率能反映出未来趋势的假设，但并不一定是实际的结果。

### 3、以现金结算的股份支付情况

适用  不适用

## 十四、承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

	2021年	2020年
已签订的正在或准备履行的建安合同	10,090,197,005.88	7,452,160,817.84
已签订的正在或准备履行的土地合同	496,214,070.95	-
构建长期资产承诺	169,200,000.00	237,636,250.00
	10,755,611,076.83	7,689,797,067.84

## 2、或有事项

### (1) 资产负债表日存在的重要或有事项

截至2021年12月31日，本集团并无须作披露的或有事项。

### (2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

## 十五、资产负债表日后事项

### 1、其他资产负债表日后事项说明

于2021年10月，中国银行间交易商协会出具相关《接受注册通知书》（中市协注[2021]MTN856号），同意接受宝湾物流注册发行总额不超过15亿元的中期票据注册，注册额度自通知书落款之日起2年内有效。“宝湾物流控股有限公司 2022 年度第一期中期票据”（22宝湾物流MTN001）已于2022年3月11日正式发行，收到认购资金人民币5.00亿元。

于2022年1月13日，宝湾物流提前赎回长江楚越-宝湾物流第一期资产支持专项计划的优先级（简称“宝湾01优”），赎回价格为99.46元/份，共16,990,000.00份，赎回金额合计1,689,825,400.00元。

## 十六、其他重要事项

### 1、分部信息

#### (1) 报告分部的确定依据与会计政策

##### 经营分部

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

该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；

管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；

能够通过分析取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

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

## (2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	房地产业务	仓储物流业务	产城综合开发业务	制造业业务	其他业务	分部间抵销	合计
对外交易收入	6,170,285,429.82	1,555,673,689.78	1,837,103,419.48	1,260,244,017.94	421,765,063.07	-64,870,147.93	11,180,201,472.16
营业利润	901,050,488.99	131,644,546.19	67,961,741.09	77,600,383.19	57,309,706.84	-125,482,494.37	1,110,084,371.93
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	8,137,387.98	0.00	0.00	8,137,387.98
信用减值损失	49,521,789.91	1,587,133.83	22,209,985.07	10,717,001.95	27,097,680.02	0.00	111,133,590.78
折旧费和摊销费	88,131,474.23	436,728,928.02	27,393,891.31	108,972,408.11	63,945,532.26	-6,572,380.43	718,599,853.50
利润总额	963,119,259.43	130,990,120.75	68,685,034.44	82,442,979.56	62,153,963.98	-125,482,494.37	1,181,908,863.79
所得税费用	128,882,503.52	83,952,756.37	38,413,130.17	-13,138,823.48	6,990,750.28	0.00	245,100,316.86
资产总额	41,821,047,042.20	21,051,680,697.21	6,442,675,400.40	3,518,385,507.82	20,032,619,068.38	-21,620,198,813.22	71,246,208,902.79
负债总额	29,649,957,355.95	12,189,817,633.75	5,748,671,018.71	1,806,665,839.22	13,462,953,696.69	-9,208,018,096.57	53,650,047,447.75
其他披露：							
对联营和合营企业的投资收益	125,976,405.07	10,428,675.34	-3,562,401.41	70,855,706.17	37,656,619.31	-167,394,389.17	73,960,615.31
联营企业和合营企业的长期股权投资	2,867,419,215.72	197,739,905.26	47,615,608.59	461,699,371.96	373,305,077.62	-479,431,175.61	3,468,348,003.54

## 2、其他

## 其他信息

## 产品和劳务信息

## 对外交易收入

	2021年	2020年
房地产业务收入	6,162,847,602.34	8,756,726,889.84
仓储物流业务收入	1,538,330,558.62	1,189,671,137.09
产城综合开发业务收入	1,835,789,918.77	36,012,084.95
制造业业务收入	1,260,244,017.94	1,049,769,892.62
其他业务收入	382,989,374.49	200,205,820.92
	11,180,201,472.16	11,232,385,825.42

## 地理信息

## 对外交易收入

	2021年	2020年
中国大陆	10,901,887,898.08	10,791,449,015.46
其他国家或地区	278,313,574.08	440,936,809.96
	11,180,201,472.16	11,232,385,825.42

对外交易收入归属于客户所处区域。

## 主要客户信息

本集团的客户较为分散，不存在单个与本集团交易额超过10%的客户。

## 非流动资产总额

本公司及其子公司非流动资产均位于中国大陆地区。

## 租赁

## (1) 作为出租人

本集团将部分房屋及建筑物用于出租，租赁期为1-10年，形成经营租赁。根据租赁合同，每年需根据市场租金状况对租金进行调整。2021年本集团由于房屋及建筑物租赁产生的收入为人民币1,030,070,977.10元，参见第十节附注七、46。租出房屋及建筑物列示于投资性房地产，参见第十节附注七、14。

## 融资租赁

与融资租赁有关的损益列示如下：

	2021年
租赁投资净额的融资收益	244,616.85

于2021年12月31日，未实现融资收益的余额为人民币2,096,241.15元（2020年12月31日：人民币150,143.41元），采用实际利率法在租赁期内各个期间进行分摊。根据与承租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁收款额如下：

	2021年
1年以内（含1年）	8,812,274.98
1年至2年（含2年）	8,136,719.18
2年至3年（含3年）	8,097,364.42
3年至4年（含4年）	640,231.49
	25,686,590.07
减：未实现融资收益	2,096,241.15

租赁投资净额	23,590,348.92
	2020年
1年以内（含1年）	614,238.87
1年至2年（含2年）	614,238.87
2年至3年（含3年）	41,056.22
	1,269,533.96

经营租赁

与经营租赁有关的损益列示如下：

	2021年
租赁收入	1,030,070,977.10

根据与承租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁收款额如下：

	2021年
1年以内（含1年）	601,645,546.15
1年至2年（含2年）	433,686,345.16
2年至3年（含3年）	275,941,687.22
3年至4年（含4年）	158,695,508.17
4年至5年（含5年）	192,354,133.33
5年以上	186,383,829.86
	1,848,707,049.89

经营租出固定资产，参见第十节附注七、15。

## (2) 作为承租人

	2021年
租赁负债利息费用	14,013,902.53
计入当期损益的采用简化处理的短期租赁费用	53,475,151.27
与租赁相关的总现金流出	127,492,165.61

本集团承租的租赁资产包括经营过程中使用的房屋及建筑物，房屋及建筑物租赁期通常为1-15年。租赁合同通常约定本集团不能将租赁资产进行转租，部分租赁合同要求本集团财务指标保持在一定水平。

重大经营租赁（仅适用于2020年度）

根据与出租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁付款额如下：

	2020年
1年以内（含1年）	67,853,404.66
1年至2年（含2年）	69,881,711.68
2年至3年（含3年）	63,672,685.35
3年以上	209,852,786.91
	411,260,588.60

其他租赁信息

使用权资产，参见第十节附注七、17；对短期租赁的简化处理，参见第十节附注五、39；租赁负债，参见第十节附注五、32和第十节附注七、35。

比较数据

如第十节附注五、41所述，由于会计政策变更，财务报表中若干项目的会计处理和列报以及财务报表中的金额已经过修

改，以符合新的要求。同时，如第十节附注八、2所述，由于同一控制下企业合并，对财务报表中若干项目进行重述。相应地，若干以前年度数据已经调整，若干比较数据已重述，以符合本年度的会计政策变更和同一控制下企业合并的列报和会计处理要求。

#### 4.其他权益工具

本集团发行在外的永续债具体情况如下：

发行在外的金融工具	2021年	2020年
永续债	700,000,000.00	-

2021年7月，本公司之子公司宝湾物流发行2021年度第二期中期票据（次级永续中票）（简称“21宝湾物流MTN002”），发行额度为人民币700,000,000.00元。

永续债初始贷款期限为两年，本集团有权选择递延支付利息，且不受任何递延支付利息次数的限制；该永续债于本集团依照发行条款的约定赎回前长期存续，并在本集团依据发行条款的约定赎回时到期。本公司之子公司发行的永续债分类为归属于少数股东的其他权益工具。

永续债归属于其他权益持有者的具体信息如下：

项目	2021年	2020年
归属于少数股东的权益		
年初归属于少数股东其他权益工具持有者的权益	-	1,000,000,000.00
本年发行	700,000,000.00	-
净利润及综合收益总额	-	66,083,333.34
本年已付利息	-	66,083,333.34
本年赎回	-	1,000,000,000.00
年末归属于少数股东其他权益工具持有者的权益	700,000,000.00	-

## 十七、母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收账款

#### (1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	3,560,766.00	6.29%	0.00		3,560,766.00	6,663,375.00	8.37%	0.00		6,663,375.00
其中：										
单项计提坏账准备	3,560,766.00	6.29%	0.00		3,560,766.00	6,663,375.00	8.37%	0.00		6,663,375.00
按组合计提坏账准备的应收账款	53,015,327.15	93.71%	39,781,839.09	75.04%	13,233,488.06	72,975,076.28	91.63%	39,965,758.88	54.77%	33,009,317.40
其中：										

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
按信用风险特征组合评估预期信用损失计提坏账准备	53,015,327.15	93.71%	39,781,839.09	75.04%	13,233,488.06	72,975,076.28	91.63%	39,965,758.88	54.77%	33,009,317.40
合计	56,576,093.15	100.00%	39,781,839.09		16,794,254.06	79,638,451.28	100.00%	39,965,758.88		39,672,692.40

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
单项计提坏账准备	3,560,766.00	0.00	0.00%	集团内关联方款项
合计	3,560,766.00	0.00	--	--

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
按信用风险特征组合评估预期信用损失计提坏账准备	53,015,327.15	39,781,839.09	75.04%
合计	53,015,327.15	39,781,839.09	--

确定该组合依据的说明：

本公司采用账龄分析法计提坏账准备。

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

 适用  不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	4,738,700.21
1 至 2 年	2,840,881.13
2 至 3 年	5,122,160.83
3 年以上	43,874,350.98
3 至 4 年	43,874,350.98
合计	56,576,093.15

**(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况**

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按信用风险特征组合评估预期信用损失计提坏账准备	39,965,758.88	1,426,081.81	1,610,001.60			39,781,839.09
合计	39,965,758.88	1,426,081.81	1,610,001.60			39,781,839.09

## (3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	5,081,645.88	8.98%	2,967,072.28
第二名	3,019,815.61	5.34%	1,472,162.38
第三名	2,924,831.38	5.17%	2,527,066.40
第四名	1,447,863.05	2.56%	373,171.71
第五名	1,417,139.00	2.50%	0.00
合计	13,891,294.92	24.55%	--

## 2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利	354,547,123.81	1,357,893,009.42
其他应收款	3,551,680,225.45	7,777,919,802.41
合计	3,906,227,349.26	9,135,812,811.83

## (1) 应收股利

## 1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
深圳市南山房地产开发有限公司	300,000,000.00	1,215,971,730.54
深圳赤湾石油基地后勤服务有限公司	15,070,799.03	21,338,151.43
深圳市海鹏锦投资发展有限公司	3,084,278.70	116,198,577.19
深圳宝湾国际物流有限公司	36,392,046.08	4,384,550.26
合计	354,547,123.81	1,357,893,009.42



## 2) 坏账准备计提情况

□ 适用 √ 不适用

## (2) 其他应收款

## 1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
关联方往来款	3,540,548,599.40	7,764,917,366.92
保证金及押金	10,327,979.50	11,928,087.00
往来款	773,149.83	1,022,472.95
备用金	11,000.00	36,307.60
其他	20,000.00	20,000.00
合计	3,551,680,728.73	7,777,924,234.47

## 2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021 年 1 月 1 日余额	4,432.06			4,432.06
2021 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
本期计提	533.59			533.59
本期转回	-4,462.37			-4,462.37
2021 年 12 月 31 日余额	503.28			503.28

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□ 适用 √ 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	2,859,056,269.71
1 至 2 年	248,553,181.58
2 至 3 年	338,628,008.19
3 年以上	105,443,269.25

账龄	账面余额
3 至 4 年	105,443,269.25
合计	3,551,680,728.73

## 3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
坏账准备	4,432.06	533.59	4,462.37			503.28
合计	4,432.06	533.59	4,462.37	0.00	0.00	503.28

## 4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	关联方往来款	990,387,094.02	1 年以内	27.89%	
第二名	关联方往来款	723,882,016.15	1 年以内	20.38%	
第三名	关联方往来款	504,828,871.52	0-2 年	14.21%	
第四名	关联方往来款	291,093,088.89	1-2 年	8.20%	
第五名	关联方往来款	270,780,623.59	0-3 年	7.62%	
合计	--	2,780,971,694.17	--	78.30%	0.00

## 3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	11,812,329,736.54	146,509,382.97	11,665,820,353.57	7,423,274,121.12	146,509,382.97	7,276,764,738.15
对联营、合营企业投资	373,305,077.62	0.00	373,305,077.62	677,876,763.14	0.00	677,876,763.14
合计	12,185,634,814.16	146,509,382.97	12,039,125,431.19	8,101,150,884.26	146,509,382.97	7,954,641,501.29

## (1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动				期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
深圳市绿建实业发展有限公司	1,181,417,980.10					1,181,417,980.10	
深圳市南山房地产开发有限公司(注 2)	2,487,068,541.52	2,209,018,522.50			2,912,847.72	4,698,999,911.74	
上海新南山房地产开发有限公司	328,420,853.00					328,420,853.00	146,509,382.97
宝湾产城发展（深圳）有限公司	201,930,911.21				907,039.66	202,837,950.87	
成都赤湾国际油气基地有限公司(注 1)	196,212,377.90		196,050,505.07		-161,872.83		
宝湾物流控股有限公司	2,535,032,317.39				1,328,970.87	2,536,361,288.26	
深圳宝湾国际物流有限公司	41,273,772.13					41,273,772.13	
雅致国际（香港）有限公司	1.00					1.00	
德阳南控科技产业发展有限公司(注 1)	100,000,000.00		100,000,000.00				
宝湾资本管理有限公司(注 2)	31,214,045.91	34,000,000.00			699,083.37	65,913,129.28	
深圳市海鹏锦投资发展有限公司	131,843,937.99					131,843,937.99	

被投资单位	期初余额(账面)	本期增减变动				期末余额(账面价)	减值准备期末
深圳赤湾石油基地后勤服务有限公司	30,000,000.00					30,000,000.00	
成都市南控智汇科技产业发展有限公司(注 1)	12,350,000.00	257,822,862.72			255,083.94	270,427,946.66	
深圳市海城锦实业发展有限公司(注 3)		1,856,095,277.71				1,856,095,277.71	
深圳赤湾胜宝旺工程有限公司(注 4)					322,228,304.83	322,228,304.83	
合计	7,276,764,738.15	4,356,936,662.93	296,050,505.07	0.00	328,169,457.56	11,665,820,353.57	146,509,382.97

## (2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动								期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											
中开财务有限公司	353,657,389.55			39,647,688.07			-20,000,000.00			373,305,077.62	
深圳赤湾胜宝旺工程有限公司(注4)	324,219,373.59			-1,991,068.76					-322,228,304.83		
小计	677,876,763.14	0.00	0.00	37,656,619.31	0.00	0.00	-20,000,000.00	0.00	-322,228,304.83	373,305,077.62	0.00
合计	677,876,763.14	0.00	0.00	37,656,619.31	0.00	0.00	-20,000,000.00	0.00	-322,228,304.83	373,305,077.62	0.00

## (3) 其他说明

注1：本年度，本公司以持有的成都赤湾国际油气基地有限公司（以下简称“成都油气”）、德阳南控科技产业发展有限公司（以下简称“德阳南控”）100%股权为对价，对成都市南控智汇科技产业发展有限公司（以下简称“南控智汇”）增资并办理股权变更登记，增资后，本公司仍持有南控智汇100%的股权，南控智汇持有成都油气和德阳南控100%的股权；

注2：本年度，本公司向深圳市南山房地产开发有限公司和宝湾资本管理有限公司分别追加投资人民币2,209,018,522.50元和人民币34,000,000.00元；

注3：本年度，本公司向南山集团全资子公司海城锦增资人民币3,077,769,258.82元并取得其51.02%的股权，属于同一控制下企业合并。本公司增加长期股权投资人民币1,856,095,277.71元，减少资本公积人民币1,221,673,981.11元，详见第十节附注八、2；

注4：本年度，本公司与赤晓企业签订了《赤湾胜宝旺表决权托管协议》，协议约定，本公司有权就32%的股权行使赤晓企业所享有的除处分权、收益权以及表决权保留事项（变更公司章程、增加或减少注册资本、胜宝旺合并、分立、解散或变更公司形式）以外的一切股东权力和权利，因此本公司合计持有胜宝旺64%的表决权，详见第十节附注八、1。

## 4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	68,278,274.86	41,808,767.32	82,347,362.76	52,332,760.02
其他业务	211,650,742.93	69,516,300.43	16,084,039.30	3,138,949.61
合计	279,929,017.79	111,325,067.75	98,431,402.06	55,471,709.63

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2	合计
商品类型			
其中：			
装卸劳务收入	748,349.57		748,349.57
租赁收入	67,529,925.29		67,529,925.29
其他业务	211,650,742.93		211,650,742.93
合计	279,929,017.79		279,929,017.79

与履约义务相关的信息：

不适用

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 0.00 元，其中，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入。

## 5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	50,162,573.54	441,921,278.88
权益法核算的长期股权投资收益	37,656,619.31	58,689,357.29
处置子公司产生的投资收益	-12,177,137.27	
合计	75,642,055.58	500,610,636.17

## 十八、补充资料

## 1、当期非经常性损益明细表

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	273,063,585.46	主要系母公司资源退出收益。
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	361,498.43	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	25,981,947.36	主要系仓储物流业务专项基金。
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-23,053,250.37	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	2,807,455.95	主要系金融资产的公允价值变动及处置收益。
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	73,077,068.41	主要系房地产业务收到逾期补偿款。
其他符合非经常性损益定义的损益项目	131,722,569.87	主要系胜宝旺并表产生的投资收益。
减：所得税影响额	35,159,102.93	
少数股东权益影响额	5,804,158.98	
合计	442,997,613.20	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

□ 适用 √ 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

√ 适用 □ 不适用

项目	涉及金额（元）	原因
其他收益	492,247.22	正常经营业务产生

## 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	9.52%	0.36	0.36
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.24%	0.20	0.20

### 3、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用  不适用

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

适用  不适用

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

无