

# 深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

## 2019 年半年度报告



2019 年 08 月

## 第一节 重要提示、目录和释义

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

公司负责人田俊彦、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)曾鹏声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司存在的风险因素详见本报告“第四节 经营情况讨论与分析 九、公司面临的风险和应对措施”，敬请广大投资者注意。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义 .....	2
第二节 公司简介和主要财务指标 .....	5
第三节 公司业务概要 .....	8
第四节 经营情况讨论与分析 .....	11
第五节 重要事项.....	24
第六节 股份变动及股东情况 .....	31
第七节 优先股相关情况 .....	35
第八节 董事、监事、高级管理人员情况 .....	36
第九节 公司债相关情况 .....	37
第十节 财务报告.....	40
第十一节 备查文件目录 .....	153

## 释义

释义项	指	释义内容
本公司、公司、南山控股、新南山控股	指	深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
中国南山集团、南山集团、控股股东	指	中国南山开发（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
宝湾物流	指	宝湾物流控股有限公司
海邻机械	指	深圳市海邻机械设备有限公司
成都恒璟源	指	成都恒璟源投资咨询有限公司
合肥美食公园	指	合肥南山美食公园投资有限公司
合肥南山新展	指	合肥南山新展房地产开发有限公司
苏州新程	指	苏州南山新程房地产开发有限公司
南通锡通	指	南通锡通宝湾物流有限公司
青岛胶州	指	青岛胶州宝湾国际物流有限公司
嘉善宝湾	指	嘉善宝湾物流有限公司



## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司简介

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

### 二、联系人和联系方式

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

### 三、其他情况

#### 1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用  不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2018 年年报。

#### 2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用  不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2018 年年报。

#### 四、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

追溯调整或重述原因

同一控制下企业合并

	本报告期	上年同期		本报告期比上年同期增减
		调整前	调整后	调整后
营业收入（元）	2,497,782,036.72	1,733,872,612.54	2,179,288,051.32	14.61%
归属于上市公司股东的净利润（元）	156,365,874.79	-9,043,856.09	-13,069,226.17	1,296.44%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	133,753,073.97	-12,133,521.19	-23,645,770.84	665.65%
经营活动产生的现金流量净额（元）	222,496,599.79	-1,339,150,453.02	-1,143,421,713.41	119.46%
基本每股收益（元/股）	0.0577	-0.0048	-0.0048	1,302.08%
稀释每股收益（元/股）	0.0577	-0.0048	-0.0048	1,302.08%
加权平均净资产收益率	1.91%	-0.13%	-0.17%	2.08%
	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年度末增减
		调整前	调整后	调整后
总资产（元）	33,152,524,571.18	31,523,668,790.30	31,548,334,290.34	5.08%
归属于上市公司股东的净资产（元）	8,231,630,453.31	8,080,943,588.86	8,099,382,318.01	1.63%

注：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于 2018 年三季度完成，为保证口径一致，调整上年同期数据；本期本公司完成同一控制下企业合并重庆南山国际汽车港发展有限公司 100% 股权，为保持口径一致，调整上年同期及上年度末数据。

#### 五、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用  不适用

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

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

适用  不适用

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

## 六、非经常性损益项目及金额

√ 适用 □ 不适用

单位：人民币元

项目	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）	42,624,465.25	主要系处置子公司海邻机械股权确认的投资收益。
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	4,608,794.71	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-20,506,374.69	主要系处置子公司海邻机械债权损失以及地产公司收到停产停业损失补助。
减：所得税影响额	3,777,618.98	
少数股东权益影响额（税后）	336,465.47	
合计	22,612,800.82	--

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

√ 适用 □ 不适用

项目	涉及金额（元）	原因
其他收益	1,403,118.83	经常性业务产生。

## 第三节 公司业务概要

### 一、报告期内公司从事的主要业务

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

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

#### 1、仓储物流

公司仓储物流业务提供现代化物流中心的开发、建设和运营管理，以及智能仓配、高端仓储、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智慧现代物流和供应链生态圈。

报告期内，公司控股子公司宝湾物流控股有限公司（以下简称“宝湾物流”）沿着“打造国内领先的物流园区开发商和运营商”思路稳步推进，物流网络与规模效应已初步形成。以沿江、沿海进行“T型”网络布局，并结合国家“一带一路”发展战略，推进全国战略布局，全面覆盖全国核心城市的核心物流节点，包括北上广深等一线城市和天津、南京、长沙、武汉、成都等强二线城市。截至报告期末，宝湾物流在全国范围内拥有及管理63个智慧物流园区、运营仓储面积近300万平米，规划在建（含待建项目）面积超过300万平米，物流网络与规模效应日益明显。

#### 2、房地产开发

公司房地产开发与销售的经营模式以自主开发销售为主。报告期内，公司继续秉承以住宅开发为主轴，积极探索商业地产和产业地产等转型业务的发展模式。

在房地产开发业务方面，公司坚持面向合理自住需求，目前已开发多个高品质人文居住社区，住宅产品类型丰富，包括中高层住宅、低密度的多层住宅与别墅等；坚持“区域深耕、布局重点城市”的城市布局战略，积极开拓，稳健发展。目前主要开发区域位于苏州、长沙、深圳、广州、上海、武汉、惠州、南通等长三角和珠三角重点城市群。

在房地产销售业务方面，公司品牌知名度和竞争力不断提升。据苏房网统计，公司在2019年上半年苏州房企销售排行榜中，总销面积、总销套数进入TOP10。

在转型业务方面，武汉光谷自贸港顺利开园并运营；商业管理公司正式成立并实质性运作；苏州南山维拉邻里中心、维乐城等自持物业实现集中管理和统一运营；南通国际社区项目试水长租公寓。

#### 3、产城综合开发

公司产城综合开发业务以打造“独具特色的产业地产开发运营商”为目标，以“成为生活空间、工作空间和休闲空间的提供商”为使命，为“美好生活”贡献力量。以“产业+城市的综合开发和运营”为主营业务，为目标城市群提供区域产业发展规划、城市配套建设、产业资源整合及智慧化运营等服务，打造具备全国影响力的产城生态园区。

作为公司战略性培育业务，现有项目均获得实质性进展。截至目前，已在合肥、武汉、无锡、成都、重庆和德阳等区域中心城市布局现代化与智能化物流商贸综合体、文化旅游产业新城、研发办公和特色小镇等业态。其中，作为公司首个工业园项目，新都产业园落成市场反馈情况较好。

#### 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和船舶舾装业务；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、主要资产重大变化情况

### 1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
固定资产	固定资产 23.82 亿元，占比 7.18%。较年初减少 0.93 亿元，主要系处置子公司海邻机械减少 2.06 亿元以及在建工程转固定资产增加 1.26 亿元所致。
无形资产	无形资产 37.95 亿元，占比 11.45%。较年初减少 0.27 亿元，主要系本期无形资产摊销所致。
在建工程	在建工程 7.28 亿元，占比 2.20%。较年初增加 1.74 亿元，主要系部分在建物流园区工程建设投入款增加所致。
货币资金	货币资金 53.34 亿元，占比 16.09%。较年初增加 1.71 亿元，主要系预收房款增加所致。
存货	存货 112.48 亿元，占比总资产 33.93%。较年初增加 2.01 亿元，主要系房地产业务本年房地产开发成本增加 6.53 亿元，同时结转房地产成本 3.83 亿元。
投资性房地产	投资性房地产 30.54 亿元，占比 9.21%。较年初增加 1.82 亿元，主要系在建工程转入所致。

### 2、主要境外资产情况

适用  不适用

## 三、核心竞争力分析

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

经过多年的积累，宝湾物流已发展成为国内知名的物流园区开发商和运营商，房地产开发业务区域综合竞争能力突出，产城综合开发已在“物流驱动商贸”模式方面积累了一定的开发和运营经验。

### 1、仓储物流

#### （1）网络化的布局

作为国内知名的物流园区开发商和运营商，宝湾物流网络布局已形成，园区规模在国内位居前列，未来3-5年运营规模依公司战略仍将继续实现快速增长，在全国经济热点区域的网络优势将持续增强。

#### （2）具备丰富的经验

宝湾物流在物流园区选址、开发建设、运营管理等均积累了丰富的经验，项目开发、价格标准、客户资源、服务水平、盈利能力等方面在各地仓储物流市场上均处于领先水平。

#### （3）全产业链的优质综合物流服务

围绕企业采购、运输销售等环节，宝湾物流依托专业的全国服务网络整合优势资源为企业提供通关商检、货款结算、供应链金融、物流配送、保税仓储、贸易险等专业的、量身定制综合服务解决方案，帮助客户降低商品流通成本，盘活资金与库存，提升企业核心竞争力。

#### （4）智慧化园区管理

宝湾物流采用“五星级酒店”的管理标准，将物联网技术应用于物流园管理。通过自行研发“一览系统”，将园区内的供

配电、消防系统、给排水系统、安防&周界防护系统、停车管理、电子巡更等设施通过传感器、通讯接口进行连接，形成覆盖整个园区的物联网。物联网系统采集园区日常运行数据，通过人工智能分析并自动预警和派单处理，实现园区管理智能化，用数据保障园区安全、提升服务质量、控制运营成本。

#### （5）稳固的行业地位

2019年，宝湾物流获得“2018年全国仓储地产十强企业”等荣誉，品牌影响力持续扩大。

## 2、房地产开发

### （1）独特的区域战略

公司始终坚持“区域深耕、布局重点城市”的城市布局战略。在继续深耕现有城市所在苏南区域、华中区域的同时，结合国内经济战略走向，抓住城市群发展的契机，逐渐进入长三角、华中和成渝地区中具备发展潜力的城市。

### （2）具备可持续发展能力

公司秉承从住宅地产向商业地产、产业地产逐步转型的发展战略，苏州甬直的邻里中心商业南山维乐城、武汉光谷自贸港、合肥汤池三食六巷美食公园均已投入运营。转型业务的积极探索，将为公司商业、产业、文旅地产等运营管理方面积累丰富的经验，进一步夯实公司多元业务发展基础，巩固公司的可持续发展能力。

### （3）优质的资产和良好的财务状况

优质的资产和良好的财务状况使公司有足够的能力应对各种经营风险，能够根据外部市场环境的变化作相应调整。公司在售项目及土地储备所在的一线及强二线城市整体经济发展基础好、人口需求充足，未来具备一定的抗风险能力；公司控制财务成本的能力逐渐提升，凭借优质的信用基础从银行获取较同行业同规模企业更低利率的贷款，控制高利率融资，保持合理的贷款体量，进一步加强公司的抗风险能力。

### （4）良好的品牌影响力

公司始终秉承“诚信服务、尽善尽美”的服务理念，为客户创造最大价值，“让每一位客户满意”是公司始终不变的宗旨。公司在区域市场具有较强竞争力，销售面积、销售金额、权益金额名列前茅；住宅产品凭借优质的品质曾获诸多奖项，已具有一定的品牌知名度和美誉度；物业管理团队贯彻“品质地产”的理念，物业管理服务水平获得持续提升。

## 3、产城综合开发

### （1）具备良好的发展基础

产城业务依托公司股东的国有背景，在资金、资源和产业等方面获得大力支持，逐步形成了具有差异化和比较优势的产城综合开发运营模式，初步形成了商贸综合体、工业园区、物流小镇、研发办公和汽车产业园等多种物业类型的发展布局，并积累了一定的开发和运营经验。

### （2）与成熟主业构筑了协同发展机制

公司构筑了业务协同的产业基础和发展模式。基于在住宅开发和仓储物流等方面积累的优势，加强仓储物流、工业园区、研发办公、住宅开发及产城综合开发等领域的资源协同和业务合作，以产城综合开发为模板，实现多产业、多业态的融合。

### （3）优秀的产业资源储备

公司自确定将产城综合开发业务作为主营业务以来，即在产业资源储备方面下足功夫。目前，公司除加大力度梳理、黏合股东30多年来的产业资源积累及公司内其他业务的高端产业客户外，已与产业链龙头企业、高校院所、行业协会、政府机构等开展深度合作，并有良好成效。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、概述

2019年上半年，在国内外形势较为复杂的情况下，我国经济增长保持了总体平稳、稳中有进的发展态势。GDP同比增长6.3%，供给侧改革深入推进，经济结构继续优化升级，经济增长的质量和效益稳步提升。

在此背景下，仓储物流业务园区规模在国内位居前列，物流网络布局已形成，在全国经济热点区域的网络优势将持续增强，未来运营规模仍将实现快速增长；房地产开发业务坚持“区域深耕、布局重点城市”的战略，结合国内经济战略走向，抓住城市群发展的契机，创新运用多种方式进行项目拓展，巩固公司可持续发展能力，取得了较好的成绩。2019年上半年，南山控股实现营业收入249,778万元，同比增长14.61%；归母净利润15,637万元，同比增长1,296.44%。具体如下：

#### 1、仓储物流业务

##### (1) 经营指标完成情况

2019年上半年，宝湾物流业务实现营业收入45,296万元，同比上升29%；归母净利润3,079万元，同比下降40%；仓库平均使用率为88.8%。宝湾控股净利润下降主要是由于宝湾控股融资额增加，导致财务费用增加。仓库使用率受电商自建仓投入使用及新园区投运的影响略有下降。主要园区情况如下：

园区	运营面积(万 m <sup>2</sup> )	仓库使用率 (%)	去年同期使用率 (%)	增减变动
上海宝湾	17.9	100%	100%	0.0%
明江宝湾	11.8	100%	100%	0.0%
昆山宝湾	14.1	100%	100%	0.0%
广州宝湾	13.1	100%	100%	0.0%
廊坊宝湾	9.0	100%	100%	0.0%
龙泉宝湾	12.6	98.5%	100%	-1.5%
南京宝湾	10.6	100%	94.0%	6.0%
北京宝湾	5.0	100%	100%	0.0%
新都宝湾	6.7	100%	100%	0.0%
胶州宝湾	16.4	89.4%	93.0%	-3.6%
津南宝湾	6.5	98.7%	97.9%	0.8%
无锡宝湾	11.4	100%	100%	0.0%
嘉兴宝湾	5.4	94.3%	100%	-5.7%
武汉宝湾	14.4	85.2%	99.5%	-14.3%
天津宝湾	15.1	59.1%	99.0%	-39.9%
南通宝湾	5.5	83.2%	100%	-16.8%
镇江宝湾	13.8	48.4%	25.0%	23.4%

##### (2) 2019年上半年宝湾物流项目开发情况

根据公司5年战略规划要求，投资方面积极进入新兴城市，并实现了咸阳、石家庄、长沙、宁波、成都、合肥等多个城市的项目签约，同时，也实现了天津、合肥、宁波等多个新城市的土地获取，获取土地面积共301亩，土地获取多元化成为常态。

### （3）创新融资渠道

2019年1月18日，宝湾物流“长江楚越-宝湾物流第1期资产支持专项计划”成功设立发行，发行规模17.89亿元，优先级信用评级为AAA，优先级票面利率4.82%，发行成本创造了自2018年以来同期同类产品的新低。资产支持证券的成功发行凸显了资本市场对宝湾控股资产质量的高度认可和对公司未来发展的信心。

### （4）各宝湾物流园项目工程进展情况

截至2019年6月30日，在建项目为14个，分别在2019年及2020年竣工投用，预计2019年底竣工面积约70万平方米。

在建	预计完工时间
重庆珞璜项目	2019
长沙望城宝湾	2019
天津津南7#库	2019
重庆西彭宝湾一期、二期	2019
佛山三水宝湾	2019
嘉兴合资项目	2019
天津滨港二期	2020
郑州宝湾	2020
昆明空港	2020
德阳广汉宝湾	2020
南京高新宝湾	2020
武汉青山宝湾	2020
无锡新区宝湾	2020
西安临潼宝湾	2020

## 2、房地产开发业务

报告期内房地产开发业务的主要经营及管理工作如下：

（1）深化运营体系，推进运营落地。继续完善运营体系，保障项目顺利、快速开发；加强组织协同运作，实现专业之间的交圈与协同；继续强化项目运营全周期、精细化综合管控，合理制定项目运营目标；形成项目监控预警机制，对项目全周期运营指标进行动态跟踪与分析，稳健实现公司经营目标。

（2）密切关注市场变化，加强营销管理。密切关注国家调控政策及市场变化，紧跟市场热度，及时调整营销策略，确保销售任务顺利完成；加强营销管理，推进营销体系建设，通过完善营销标准化体系及建立营销费用管控体系，提高营销管控能力。

（3）严守城市深耕和重点城市布局战略。上半年，公司始终坚守“区域深耕，布局重点城市”的城市布局战略。一方面，持续关注现有布局苏南、华中区域土地市场，积极参与目标城市土地竞拍；另一方面，抓住城市群发展的契机，探索成渝地区中具备发展潜力的城市布局机会。在土地市场价格不断攀升，目标城市政策逐步收紧的情况下，公司严控风险，谨慎获取高溢价地块。

（4）积极推进公司战略转型，培育竞争新优势。公司在做强做大传统住宅的同时，积极进行多元化战略布局，寻找新的利润增长点。以南山维拉邻里中心为代表的商业地产项目、以武汉南山光谷自贸港为代表的产业地产项目、以合肥三食六巷美食公园为代表的文旅项目均投入运营。三类转型项目的尝试，为公司拓展业务领域、提供新型业务支撑、抵御政策风险、增加未来持续的经营性收入奠定了良好的基础。

（5）关注政策变化，积极尝试多渠道融资。房地产行业调控力度不断加大，房地产企业融资难度增加，融资成本上升。为此，公司持续关注有关政策变化，积极尝试与合作金融机构开展多种形式融资业务，拓宽融资渠道，为公司的未来发展提



供坚实的资金保障。

2019年上半年主要经营指标完成情况如下：

(1) 主要项目开发情况

单位：万平方米

竣工项目									
序号	城市	区域	在售项目名称	在售业态	权益比例 (%)	占地面积	计容建筑面积	已完工建筑面积	完工面积比
1	苏州	吴中区	南山·维拉 B 地块	住宅	100%	2.67	12.00	12.00	100%
在建项目									
2	苏州	吴中区	南山·维拉 A 地块二期一标	住宅	100%	1.61	6.57	0.00	0%
3	苏州	吴中区	南山·维拉 A 地块二期二标	住宅	100%	6.43	13.27	0.00	0%
4	苏州	高新区	南山楠	住宅	100%	9.51	19.01	0.00	0%
5	南通	港闸区	南山国际社区(一、二期)	住宅; 商业; 办公	100%	9.08	27.03	24.01	89%
6	合肥	汤池镇	南山·三食六巷	商业	100%	6.32	3.85	1.87	49%
7	合肥	新站区	南山·柠檬郡	住宅	100%	3.83	7.66	0.00	0%
8	武汉	黄陂区	十里星空	住宅	100%	2.54	5.34	0.00	0%
9	长沙	岳麓区	南山·十里天池(二期)	住宅; 小学	100%	4.30	7.13	-	0%
10	长沙	岳麓区	南山·十里天池(三期)	住宅; 商业	100%	7.46	15.64	-	0%
11	长沙	岳麓区	南山·梅溪一方	住宅; 商业	100%	4.75	24.25	-	0%
12	苏州	高新区	苏地 2017-WG-57 号地块	住宅	100%	5.51	10.99	0.00	0%
拟开发项目									
13	武汉	武昌区	P (2018) 179 号地块	住宅; 商服; 公园绿地	51%	10.23	40.82	-	0%
14	无锡	锡山区	锡国土(经)2019-9 地块	住宅; 商业; 办公	100%	10.05	18.09	-	0%

注：1、上述项目可能因引入合作方共同开发等原因导致公司在项目中的权益比例发生变化；可能因为规划调整等原因导致项目的计划投资以及计容积率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、武汉 P (2018) 179 号地块、无锡锡国土 (经) 2019-9 地块计容建筑面积为拟规划计容建筑面积。

(2) 主要项目销售和结算情况

单位：万平方米

城市	区域	在售项目名称	在售业态	权益比例 (%)	期初可供出售面积	期内新增可售面积	销售面积	结算面积
苏州	吴中区	南山·维拉	住宅	100%	1.46	6.20	7.04	9.23
苏州	高新区	南山楠	住宅	100%	6.50	0.00	3.35	0.00
合肥	新站区	南山·柠檬郡	住宅	100%	5.65	0.00	2.52	0.00

城市	区域	在售项目名称	在售业态	权益比例 (%)	期初可供出售面积	期内新增可 售面积	销售面积	结算面积
武汉	黄陂区	十里星空	住宅	100%	2.78	0.00	0.83	0.00
长沙	岳麓区	南山·十里天池 (二期)	住宅	100%	0.99	0.00	0.96	0.00
长沙	岳麓区	梅溪一方	住宅; 商业	100%	0.00	6.84	6.73	0.00

## (3) 主要项目出租情况

单位：万平方米

城市	区域	项目名称	出租类型	权益比例 (%)	总可出租面积	期末已出租面积	出租率 (%)
深圳	南山区	赤湾物业	综合楼、幼儿园	100%	0.42	0.34	81%
合肥	汤池镇	南山·三食六巷	商业	100%	0.68	0.46	68%
武汉	东湖开发区	南山光谷自贸港	办公	69.23%	4.35	2.69	62%

## (4) 主要项目投资情况

单位：万元

城市	区域	项目名称	权益比例 (%)	预计总投资金额	实际投资金额
苏州	高新区	南山·柠府	100.00%	156,870	159,221
苏州	吴中区	南山·维拉	100.00%	433,102	357,776
苏州	浒关	南山楠	100.00%	436,214	368,337
苏州	高新区	苏地2017-WG-57号地块	100.00%	366,000	280,077
南通	港闸区	南山国际社区二期	100.00%	110,040	79,653
合肥	庐江	南山·三食六巷	100.00%	32,000	26,500
合肥	庐江	D地块租赁用地	100.00%	12,000	4,545
合肥	新站区	南山·柠檬郡	100.00%	101,835	88,179
武汉	东湖高新区	武汉光谷自贸港	69.23%	32,500	29,504
武汉	黄陂区	十里星空	100.00%	67,799	59,851
长沙	岳麓区	南山·雍江汇	100.00%	171,094	170,788
长沙	岳麓区	南山·十里天池一期	100.00%	56,720	105,058
长沙	岳麓区	南山·十里天池二期	100.00%	31,763	
长沙	岳麓区	南山·十里天池三期	100.00%	119,607	
长沙	岳麓区	南山·梅溪一方	100.00%	310,000	176,965
合计				2,437,544	1,906,454

注：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。

## (5) 土地储备情况

单位：万平方米

项目名称	待开发土地面积	计容建筑面积	区域分布
报告期新增	10.05	18.09	无锡
报告期末累计持有	50.28	97.28	苏州、南通、合肥、长沙、武汉

注：上表中未包含土地一级开发用地面积，土地一级开发用地情况见下表：

单位：万平方米

城市	区域	项目名称	权益比例（%）	规划平整土地面积	累计已平整土地面积	已平整比例（%）
成都	武侯区	红牌楼新马路1号 地块	100%	11.47	11.47	100%

## （6）地产业务融资情况

单位：万元

序号	融资途径	融资余额	融资成本区间	期限结构
1	金融机构贷款	216,400	同期贷款基准利率至同期贷款基准利率上浮15%	1-3年
2	其他借款	227,200	0.35%至同期贷款基准利率上浮20%	1-3年
3	应付债券	38,500	5.50%	3年

注：1、“其他借款”主要指关联方借款；2、应付债券指2018年度发行的资产支持票据（ABN）。

## 二、主营业务分析

### 概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

### 主要财务数据同比变动情况

单位：人民币元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	2,497,782,036.72	2,179,288,051.32	14.61%	
营业成本	1,393,265,337.39	1,178,364,179.71	18.24%	
销售费用	120,652,650.72	92,545,750.07	30.37%	主要系地产公司代理中介费用增加所致。
管理费用	301,066,469.23	254,738,108.51	18.19%	
财务费用	190,010,475.09	136,908,573.07	38.79%	主要系债务融资金额增加导致利息费用增加所致。
所得税费用	146,568,034.33	123,513,785.27	18.67%	
经营活动产生的现金流量净额	222,496,599.79	-1,143,421,713.41	119.46%	主要系本期购地支出较上年同期减少所致。
投资活动产生的现金流量净额	-1,683,596,036.86	-703,723,113.76	-139.24%	主要系地产公司支付购买 ABN 购房尾款以及对合营公司借款增加所致。
筹资活动产生的现金流量净额	1,612,629,271.06	1,769,841,090.10	-8.88%	

现金及现金等价物净增加额	152,644,810.46	-75,815,725.97	301.34%	
--------------	----------------	----------------	---------	--

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用  不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

营业收入构成

单位：人民币元

	本报告期		上年同期		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	2,497,782,036.72	100%	2,179,288,051.32	100%	14.61%
分行业					
房地产业务	1,405,137,385.26	56.26%	1,166,578,295.29	53.53%	20.45%
仓储物流业务	524,383,002.44	20.99%	444,061,138.25	20.38%	18.09%
制造业业务	565,200,435.04	22.63%	567,294,317.25	26.03%	-0.37%
产城综合开发业务	3,061,213.98	0.12%	1,354,300.53	0.06%	126.04%
分产品					
1) 房地产业务					
商品房销售	1,341,682,322.80	53.72%	1,112,963,677.87	51.07%	20.55%
物业管理	63,455,062.46	2.54%	53,614,617.42	2.46%	18.35%
2) 仓储物流业务					
堆存(仓储)	460,608,975.19	18.44%	385,330,119.88	17.69%	19.54%
其他业务	63,774,027.25	2.55%	58,731,018.37	2.69%	8.59%
3) 制造业业务					
销售业务	564,737,448.04	22.61%	566,810,802.31	26.01%	-0.37%
其他业务	462,987.00	0.02%	483,514.94	0.02%	-4.25%
4) 产城综合开发业务					
综合园区开发业务	3,061,213.98	0.12%	1,354,300.53	0.06%	126.04%
分地区					
华北地区	112,699,471.58	4.51%	132,248,125.39	6.07%	-14.78%
华中地区	61,516,181.51	2.46%	56,573,085.83	2.60%	8.74%
华南地区	481,330,832.67	19.27%	1,198,570,759.69	55.00%	-59.84%
华东地区	1,676,541,049.51	67.12%	620,593,214.71	28.48%	170.15%
西南地区	67,317,933.10	2.70%	81,124,610.72	3.72%	-17.02%
西北地区	12,455,851.50	0.50%	30,454,638.70	1.40%	-59.10%
境外地区	85,920,716.85	3.44%	59,723,616.28	2.74%	43.86%

占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

单位：人民币元

	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	1,405,137,385.26	633,725,391.08	54.90%	20.45%	32.30%	-4.04%
仓储物流业务	524,383,002.44	248,913,881.90	52.53%	18.09%	37.35%	-6.66%
制造业业务	565,200,435.04	508,264,336.73	10.07%	-0.37%	-1.70%	1.22%
产城综合开发业务	3,061,213.98	2,361,727.68	22.85%	126.04%	122.46%	1.24%
分产品						
1) 房地产业务						
商品房销售	1,341,682,322.80	580,100,743.67	56.76%	20.55%	34.75%	-4.56%
物业管理	63,455,062.46	53,624,647.41	15.49%	18.35%	10.58%	5.94%
2) 仓储物流业务						
堆存(仓储)	460,608,975.19	196,484,576.24	57.34%	19.54%	41.29%	-6.57%
其他业务	63,774,027.25	52,429,305.66	17.79%	8.59%	24.37%	-10.43%
3) 制造业业务						
销售业务	564,737,448.04	508,264,336.73	10.00%	-0.37%	-1.69%	1.21%
其他业务	462,987.00	0.00	100.00%	-4.25%	-100.00%	12.88%
4) 产城综合开发业务						
综合园区开发业务	3,061,213.98	2,361,727.68	22.85%	126.04%	122.46%	1.24%
分地区						
华北地区	112,699,471.58	52,920,137.03	53.04%	-14.78%	-28.01%	8.62%
华中地区	61,516,181.51	60,945,518.69	0.93%	8.74%	44.78%	-24.66%
华南地区	481,330,832.67	419,481,265.51	12.85%	-59.84%	-28.33%	-38.32%
华东地区	1,676,541,049.51	740,106,260.26	55.86%	170.15%	116.70%	10.89%
西南地区	67,317,933.10	46,947,192.55	30.26%	-17.02%	-5.30%	-8.63%
西北地区	12,455,851.50	10,968,342.62	11.94%	-59.10%	-72.40%	42.44%
境外地区	85,920,716.85	61,896,620.73	27.96%	43.86%	32.85%	5.97%

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

□ 适用 √ 不适用

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

- 1、综合园区开发业务收入同比增加126.04%，主要系园区投入运营，业务量同比增加所致；
- 2、华中地区营业成本同比增加44.78%，主要系宝湾物流新园区投入运营，本期确认成本增加所致；
- 3、华南地区营业收入同比减少59.84%，主要系山语海项目本期结算同比减少所致；
- 4、华东地区营业收入同比增加170.15%，主要系苏州新吴本期结算同比增加所致；
- 5、境外地区营业收入同比增加43.86%，主要系华南建材本期出口收入同比增加所致；
- 6、华南地区毛利率同比减少38.32%，主要系本期山语海项目本期结算同比减少，毛利率下降所致；
- 7、西北地区毛利率同比增加42.44%，主要系集成房屋西安公司本期停止亏损业务所致。

### 三、非主营业务分析

√ 适用 □ 不适用

单位：人民币元

	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	57,261,166.17	16.28%	主要系本期处置子公司海邻机械股权确认投资收益40,329,018.48元，以及联营公司长期股权投资收益16,932,147.69元影响。	处置子公司不具有可持续性，联营企业投资收益具有可持续性。
资产减值	-7,202,298.29	-2.05%		
营业外收入	27,975,579.83	7.95%	主要系成都恒璟源项目公司收到停产停业损失补助15,254,511.60元。	否
营业外支出	39,099,518.10	11.12%	主要系本期处置子公司海邻机械债权损失30,739,334.71元。	否

### 四、资产及负债状况分析

#### 1、资产构成重大变动情况

单位：人民币元

	本报告期末		上年期末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	5,334,353,346.82	16.09%	5,163,796,489.79	16.37%	-0.28%	主要系地产公司预收房款增加所致。
应收账款	847,579,356.63	2.56%	936,120,462.09	2.97%	-0.41%	主要系本期处置子公司海邻机械，应收账款较年初较少所致。
存货	11,248,481,623.53	33.93%	11,047,877,840.88	35.02%	-1.09%	主要系地产业务本年房地产开发成本增加所致。

投资性房地产	3,053,767,445.36	9.21%	2,871,413,031.36	9.10%	0.11%	主要系在建工程转入所致。
长期股权投资	996,327,411.91	3.01%	980,760,324.93	3.11%	-0.10%	主要系本期联营公司盈利所致。
固定资产	2,381,806,725.99	7.18%	2,475,221,034.03	7.85%	-0.67%	主要系处置子公司海邻机械以及在建工程转固定资产所致。
在建工程	728,425,955.73	2.20%	553,926,202.40	1.76%	0.44%	主要系部分在建物流园区工程建设投入款增加所致。
短期借款	999,000,000.00	3.01%	1,814,000,000.00	5.75%	-2.74%	主要系本期偿还短期银行借款所致。
长期借款	4,236,125,225.48	12.78%	4,032,242,490.66	12.78%	0.00%	主要系房地产项目、仓储物流项目开发金融融资所致。
其他流动资产	756,455,977.59	2.28%	443,048,760.94	1.40%	0.88%	主要系预交增值税以及待抵扣进项税重分类所致。
无形资产	3,794,506,234.98	11.45%	3,821,363,383.61	12.11%	-0.66%	主要系本期无形资产摊销所致。
其他非流动资产	1,502,941,913.17	4.53%	1,290,176,810.48	4.09%	0.44%	主要系部分筹建期子公司预付土地款所致。

## 2、以公允价值计量的资产和负债

适用  不适用

## 3、截至报告期末的资产权利受限情况

使用权受限的资产	2019年6月30日	受限原因
保证金押金	125,810,058.63	为使用受限制的工程保证金、履约保证金、票据保证金定期存款和预售监管资金。
存货-土地	3,365,885,903.45	合肥美食公园、合肥南山新展、苏州新程的土地使用权用于取得抵押借款。
投资性房地产	120,682,303.05	合肥美食公园投资性房地产用于取得抵押借款，南通锡通园区投资性房地产用于取得抵押借款。
无形资产-土地	170,547,744.61	青岛胶州、嘉善宝湾土地使用权用于取得抵押借款。
固定资产	52,711,592.19	南通锡通园区固定资产用于取得抵押借款。

## 五、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
817,313,215.68	471,078,080.00	73.50%

### 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、以公允价值计量的金融资产

适用  不适用

### 5、证券投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在证券投资。

### 6、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。

### 7、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。

### 8、非募集资金投资的重大项目情况

适用  不适用

公司报告期无非募集资金投资的重大项目。

## 六、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

## 七、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：人民币元

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	1,450,000,000	18,395,837,406.50	3,807,452,656.06	1,382,935,655.93	432,998,818.99	321,464,242.27
上海新南山房地产开发 有限公司	子公司	房地产业	300,000,000	421,645,330.01	405,822,331.99	6,197,520.00	288,080.98	216,060.73
南通南山房 地产开发有 限公司	子公司	房地产业	100,000,000	258,258,584.65	176,379,012.56	16,004,209.33	95,138.34	-1,223,431.54
雅致国际(香 港)有限公司	子公司	服务业	港币 200,000	316,270,254.96	3,329,484.13	1,272,604.60	-5,130,696.12	-5,130,696.12
深圳市绿建 实业发展有 限公司	子公司	制造业	300,000,000	2,348,969,915.93	490,748,536.97	541,479,400.30	-19,584,200.27	-48,425,772.58
宝湾产城发 展(深圳)有 限公司	子公司	综合开发	200,000,000	386,115,120.89	140,093,008.92	0.00	-8,783,423.79	-8,207,580.40
深圳赤湾石 油基地后勤 服务有限公 司	子公司	服务业	30,000,000	108,561,487.09	2,461,199.74	75,203,356.90	-1,423,010.11	-1,756,996.13
宝湾资本管 理有限公司	子公司	金融业	550,000,000	29,361,693.96	26,987,427.17	0.00	-2,350,947.96	-2,350,947.96
宝湾物流控 股有限公司	子公司	服务业	2,500,000,000	10,183,602,352.07	4,652,035,911.97	452,960,903.83	52,512,848.05	30,664,828.32
成都赤湾国 际油气基地 有限公司	子公司	综合开发	200,000,000	212,079,055.91	135,469,924.93	3,061,213.98	-1,625,987.35	-1,469,592.59
深圳宝湾国 际物流有限 公司	子公司	仓储物流 业	344,100,000	58,380,434.23	51,506,852.58	36,151.97	-3,888,965.23	2,790,827.49
中开财务有 限公司	参股公司	金融业务	500,000,000	4,523,709,960.92	810,481,987.51	66,483,015.63	60,475,797.77	47,718,573.37
深圳赤湾胜 宝旺工程有 限公司	参股公司	生产经营 海洋工程 用、陆地	253,386,000	1,093,189,053.46	993,300,058.00	37,063,979.66	-20,575,128.19	-20,702,430.96

		工业和民用工程用钢结构制品及自产产品的售后服务						
--	--	-------------------------	--	--	--	--	--	--

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
深圳市海邻机械设备有限公司	协议转让	对公司当期经营业绩不产生重大影响，同时有助于公司专注主营业务发展，进一步优化资产结构和资源配置，实现公司可持续健康发展。
践远投资（成都）有限公司	新设	对公司本期整体生产经营和业绩无重大影响。
以新投资（成都）有限公司	新设	对公司本期整体生产经营和业绩无重大影响。
宁波镇海宝湾国际物流有限公司	新设	对公司本期整体生产经营和业绩无重大影响。
大别山毕昇康养(英山)有限责任公司	新设	对公司本期整体生产经营和业绩无重大影响。
重庆南山国际汽车港发展有限公司	同一控制下企业合并	对合并报表归母净利润影响金额为-1,728,241.07 元。
重庆南山汽车运动文化有限公司（注）	同一控制下企业合并	对公司本期整体生产经营和业绩无重大影响。
安徽赤湾东方智慧物流港开发有限公司	新设	对公司本期整体生产经营和业绩无重大影响。
江苏宝湾智慧供应链管理有限公司	新设	对公司本期整体生产经营和业绩无重大影响。

主要控股参股公司情况说明

注：重庆南山汽车运动文化有限公司为重庆南山国际汽车港发展有限公司的全资子公司。

## 八、公司控制的结构化主体情况

□ 适用 √ 不适用

## 九、公司面临的风险和应对措施

### 1、仓储物流业务

市场风险：各地对仓储用地的供给量下降，通过“招拍挂”方式获取土地的成本超过预期。公司将加强对重点关注区

域的研究，提前制定应对措施，拓宽土地获取渠道；在国内经济增速放缓明显的背景下，主要客户（制造业、三方物流）受宏观环境、政策的影响，业务量下降、资金流动性趋紧，对运营管理提出更高要求。公司将针对部分城市拟定针对性的商务策略，优化客户结构，尽早锁定客源。

## 2、房地产开发业务

**政策风险：**房地产行业受国家宏观调控政策影响较大。未来楼市政策继续坚持住房居住属性基调，房地产工作重点是要抓好房地产市场分类调控，促进房地产市场平稳健康发展。2019年上半年房地产行业调控基调仍偏紧，公司将继续加强政策跟踪与分析研究，依据政策导向谨慎调整业务模式结构、优化业务发展方向，做好政策风险的应对工作。

**市场风险：**目前公司项目主要分布于一线城市与热点二线城市，在短期政策调控不放松的预期下，公司布局城市商品房销售去化可能面临一定压力；同时，由于热点城市土地竞拍规则出现变化，公司拿地难度增加。为了抵御房地产行业进入调控期的宏观风险，公司将增强对市场变化的把握和应对能力，提高营销管理整体水平；对存量土地市场保持密切关注，灵活创新拓展方式，不断加宽拓展渠道。

**财务风险：**随着房地产行业调控力度不断加大，房地产企业融资难度增加，融资成本上升。公司将继续尝试多渠道融资，加大项目融资力度，积极补充优质的资金来源，为公司的未来发展提供坚实的资金保障。同时，公司将持续关注有关政策变化，加强风险防范。

## 第五节 重要事项

### 一、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

#### 1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2019 年第一次临时股东大会	临时股东大会	74.70%	2019 年 04 月 09 日	2019 年 04 月 10 日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
2018 年度股东大会	年度股东大会	74.58%	2019 年 06 月 27 日	2019 年 06 月 28 日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )

#### 2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用  不适用

### 二、本报告期利润分配或资本公积金转增股本情况

适用  不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

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

适用  不适用

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	深圳赤湾石油基地股份有限公司	其他承诺	关于资产整合的承诺:1.自本次换股吸收合并的换股实施日起,本公司将协助南山控股或其全资子公司办理深基地所有资产由深基地转移至南山控股或其全资子公司名下的变更手续,并将采取一切行动或签署任何文件以使得前述资产及其他一切权利与义务能够尽快过户至南山控股或其全资子公司名下。2.在前述资产的变更登记手续完成之前,南山控股对上述资产享有权利和承担义务,且该等权利和义务不因变更登记手续是否完成受影响。关于债务承担的承诺:本公司将按照相关法律法规的要求履行债权人通知和公告等程序,并将根据各自债权人于法定期限内提出的要求向债	2018年07月18日		已履行完毕

			权人提前清偿债务或提供担保，即深基地的债权人有权于收到深基地发出的债权人通知之日起 30 日内，未收到通知的有权于发出债权人公告之日起 45 日内要求本公司提前清偿债务或要求提供相应担保。			
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	交易标的深圳市赤湾房地产开发有限公司在盈利预测补偿期 2016 年、2017 年、2018 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-4,272 万元、80,136 万元和 7,054 万元。如深圳市赤湾房地产开发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深圳市南山房地产开发有限公司支付补偿，应补偿金额=（累计预测净利润-累计实现净利润）*51%。	2016 年 06 月 30 日	36 个月（2016 年-2018 年 3 个会计年度）	已履行完毕
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					

#### 四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是  否

公司半年度报告未经审计。

#### 五、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用  不适用

#### 六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用  不适用

#### 七、破产重整相关事项

适用  不适用

公司报告期末发生破产重整相关事项。

#### 八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

适用  不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

其他诉讼事项

适用  不适用

## 九、媒体质疑情况

适用  不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

## 十、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。

## 十一、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用  不适用

## 十二、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、2019年3月20日，公司召开第五届董事会第二十一次会议审议通过了《关于〈深圳市新南山控股（集团）股份有限公司首次股票期权激励计划（草案）〉及其摘要的议案》、《关于〈深圳市新南山控股（集团）股份有限公司股票期权激励计划实施考核办法〉的议案》、《关于〈深圳市新南山控股（集团）股份有限公司股票期权激励计划管理办法〉的议案》、《关于授权董事会办理和实施公司首次股票期权激励计划相关事宜的议案》。公司监事会对激励对象名单进行了审核，独立董事对此发表了独立意见，律师出具了法律意见书。具体内容详见公司于2019年3月21日在《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网上登载的相关公告。

2、2019年3月22日，公司将本次股票期权激励计划激励对象的姓名和职务通过公司网站及公司内网进行了公示，公示期自2019年3月22日至2019年3月31日。在公示期间，监事会未收到任何对本次激励对象提出的异议。公司于2019年4月3日披露了《监事会关于公司首次股票期权激励计划激励对象名单审核及公示情况说明》。具体内容详见巨潮资讯网。

3、2019年4月9日，公司召开2019年第一次临时股东大会审议通过了《关于〈深圳市新南山控股（集团）股份有限公司首次股票期权激励计划（草案）〉及其摘要的议案》、《关于〈深圳市新南山控股（集团）股份有限公司股票期权激励计划实施考核办法〉的议案》、《关于〈深圳市新南山控股（集团）股份有限公司股票期权激励计划管理办法〉的议案》、《关于授权董事会办理和实施公司首次股票期权激励计划相关事宜的议案》。公司实施股票期权激励计划获得批准，董事会被授权确定股票期权激励计划的授予日、对公司股票期权激励计划进行管理和调整、在激励对象符合条件时向激励对象授予股票期权并办理授予股票期权所必需的全部事宜。具体内容详见公司于2019年4月10日在《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网上登载的相关公告。

4、2019年4月18日，公司召开第五届董事会第二十二次会议审议通过了《关于调整首次股票期权激励计划激励对象及授予数量的议案》、《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》。公司监事会对激励对象名单进行了审核，独立董事对此发表了独立意见，律师出具了法律意见书。公司向61名激励对象授予2,610万份股票期权，授予日为2019年4月18日，行权价格为每股3.91元。具体内容详见公司于2019年4月20日在《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网上登载的相关公告。

### 十三、重大关联交易

#### 1、与日常经营相关的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

#### 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

#### 3、共同对外投资的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

#### 4、关联债权债务往来

适用  不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是  否

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

#### 5、其他重大关联交易

适用  不适用

公司分别于 2019 年 4 月 25 日、2019 年 6 月 27 日召开第五届董事会第二十三次会议和 2018 年度股东大会，审议通过了《关于向控股股东借款暨关联交易的公告》。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
关于向控股股东借款暨关联交易的公告	2019 年 04 月 27 日	巨潮资讯网

### 十四、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

### （1）担保情况

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	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
苏州宏景置业房地产有限公司	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
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）		260,000		报告期内对外担保实际发生额合计（A2）		0		
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		284,000		报告期末实际对外担保余额合计（A4）		23,000		
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	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
宝湾物流控股有限公司	2017年03月29日	20,000	2017年06月20日	20,000	连带责任保证	4年	否	否
华南建材（深圳）有限公司	2017年04月19日	10,000	2018年02月07日	10,000	连带责任保证	3年	否	否
华南建材（深圳）有限公司	2018年03月31日	10,000	2019年04月27日	10,000	连带责任保证	3年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）		220,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）		10,000		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）		260,000		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）		40,000		



子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期（协 议签署日）	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
合肥南山新展房 地产开发有限公 司	2017年10 月26日	50,000	2018年04月26日	34,000	连带责任保证	5年	否	否
苏州南山新吴房 地产开发有限公 司	2016年04 月26日	86,800	2016年09月17日	46,000	连带责任保证	5年	否	否
武汉盘龙南山房 地产有限公司	2017年10 月26日	32,000	2018年05月08日	30,000	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	14,000	2018年08月31日	10,000	连带责任保证	7年	否	否
青岛胶州宝湾国 际物流有限公司		9,000	2018年08月31日	9,000	连带责任保证	10年	否	否
南通锡通宝湾物 流有限公司		4,000	2018年07月03日	4,000	连带责任保证	4年	否	否
长沙麓泽房地 产有限公司	2018年09 月12日	135,000	2019年06月22日	120,000	连带责任保证	5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27日	134,000	连带责任保证	5年	否	否
报告期内审批对子公司担保额 度合计（C1）			566,800	报告期内对子公司担保实 际发生额合计（C2）				254,000
报告期末已审批的对子公司担 保额度合计（C3）			1,037,600	报告期末对子公司实际担 保余额合计（C4）				387,000
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）			1,046,800	报告期内担保实际发生额 合计（A2+B2+C2）				264,000
报告期末已审批的担保额度合 计（A3+B3+C3）			1,581,600	报告期末实际担保余额合 计（A4+B4+C4）				450,000
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例				54.67%				
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）				417,000				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（F）				45,953				

上述三项担保金额合计（D+E+F）	462,953
未到期担保可能承担连带清偿责任说明（如有）	无
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）	无

## （2）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。

## 3、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。

## 十五、社会责任情况

### 1、重大环保问题情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位  
否

上市公司及其子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位。

### 2、履行精准扶贫社会责任情况

公司报告期暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

## 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

### 关于公司控股子公司发行资产支持证券事项

经公司第五届董事会第十五次会议和2018年第四次临时股东大会审议，同意公司控股子公司宝湾物流作为原始权益人开展资产证券化业务。宝湾物流于2018年12月收到深交所《关于长江楚越“长江楚越-宝湾物流1-X期资产支持专项计划”符合深交所挂牌条件的无异议函》（深证函[2018]640号）。2019年1月18日，“长江楚越-宝湾物流第1期资产支持专项计划”正式成立，实际收到的认购金额为17.89亿元，其中优先级资产支持证券的募集总规模为16.99亿元，预期收益率4.82%，次级资产支持证券的募集总规模为0.9亿元。详细内容请见2018年8月11日、2018年8月29日、2018年12月14日、2019年1月19日《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网上的公司公告。

## 第六节 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	1,570,365,132	57.99%				-72,500	-72,500	1,570,292,632	57.99%
2、国有法人持股	1,569,714,786	57.97%						1,569,714,786	57.97%
3、其他内资持股	650,346	0.02%				-72,500	-72,500	577,846	0.02%
其中：境内自然人持股	650,346	0.02%				-72,500	-72,500	577,846	0.02%
二、无限售条件股份	1,137,417,381	42.01%				72,500	72,500	1,137,489,881	42.01%
1、人民币普通股	1,137,417,381	42.01%				72,500	72,500	1,137,489,881	42.01%
三、股份总数	2,707,782,513	100.00%						2,707,782,513	100.00%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

报告期内境内自然人持股限售股份减少主要是由于前一报告期离任的高管所持股份限售比例在本报告期内由100%限售变为75%限售所致。

股份变动的批准情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动的过户情况

□ 适用 √ 不适用

股份回购的实施进展情况

□ 适用 √ 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

□ 适用 √ 不适用

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

□ 适用 √ 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□ 适用 √ 不适用

#### 2、限售股份变动情况

√ 适用 □ 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
商跃祥	100,000	25,000		75,000	高管锁定	高管锁定股解除限售按照相关规定执行。
陈雷	80,000	20,000		60,000	高管锁定	高管锁定股解除限售按照相关规定执行。
郭庆	60,000	15,000		45,000	高管锁定	高管锁定股解除限售按照相关规定执行。
马志宏	50,000	12,500		37,500	高管锁定	高管锁定股解除限售按照相关规定执行。
合计	290,000	72,500	0	217,500	--	--

### 3、证券发行与上市情况

不适用。

## 二、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		49,093	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）		0			
持股 5% 以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	质押或冻结情况	
							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	50.58%	1,369,660,401		1,369,235,649	424,752		
赤晓企业有限公司	境内非国有法人	10.45%	282,880,000			282,880,000		
上海南山房地产开发有限公司	暂未分类的国有法人	7.40%	200,479,137		200,479,137			
China	境外法人	6.10%	165,222,356			165,222,356		

Logistics Holding(12) PTE.LTD.								
招商证券香港有限公司	国有法人	0.44%	11,971,532	-439,020		11,971,532		
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	0.39%	10,549,600			10,549,600		
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	境外法人	0.33%	8,985,878	-828,092		8,985,878		
俞志翔	境内自然人	0.24%	6,618,715			6,618,715		
香港中央结算有限公司	境外法人	0.23%	6,093,519	1,397,018		6,093,519		
林镇泉	境内自然人	0.15%	4,089,565	2,501,480		4,089,565		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名普通股股东的情况（如有）	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，通过深圳市海湾发展管理有限公司间接持有上海南山房地产开发有限公司 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 名无限售条件普通股股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
赤晓企业有限公司	282,880,000	人民币普通股	282,880,000					
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	11,971,532	人民币普通股	11,971,532					
中央汇金资产管理有限责任公司	10,549,600	人民币普通股	10,549,600					
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	8,985,878	人民币普通股	8,985,878					
俞志翔	6,618,715	人民币普通股	6,618,715					
香港中央结算有限公司	6,093,519	人民币普通股	6,093,519					
林镇泉	4,089,565	人民币普通股	4,089,565					

徐思凡	3,000,000	人民币普通股	3,000,000
申万宏源证券(香港)有限公司	2,985,505	人民币普通股	2,985,505
前 10 名无限售条件普通股股东之间,以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股股东之间关联关系或一致行动的说明	中国南山开发（集团）股份有限公司直接持有赤晓企业有限公司 100% 股份，通过深圳市海湾发展管理有限公司间接持有上海南山房地产开发有限公司 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股东情况说明(如有)	股东俞志翔通过信用账户持有公司 6,618,715 股股份。		

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。

### 三、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

## 第七节 优先股相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第八节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用  不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2018 年年报。

### 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用  不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期没有发生变动，具体可参见 2018 年年报。



## 第九节 公司债相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在半年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券  
是

### 一、公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额（万元）	利率	还本付息方式
深圳赤湾石油基地股份有限公司 2012 年公司债券	12 基地债	112140	2012 年 12 月 17 日	2019 年 12 月 17 日	55,998.9	5.78%	按年付息、到期一次还本
公司债券上市或转让的交易场所	深圳证券交易所						
投资者适当性安排	不适用						
报告期内公司债券的付息兑付情况	无						
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况（如适用）	无						

### 二、债券受托管理人和资信评级机构信息

债券受托管理人：							
名称	华融证券股份有限公司	办公地址	北京市朝阳区朝阳门北大街 18 号中国人保寿险大厦 1608 室	联系人	颜吉广	联系人电话	010-85556464
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构：							
名称	中诚信证券评估有限公司			办公地址	上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 8 楼		
报告期内公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的，变更的原因、履行的程序、对投资者利益的影响等（如适用）	不适用						

### 三、公司债券募集资金使用情况

公司债券募集资金使用情况及履行的程序	发行人已严格按照募集说明书中的约定使用募集资金
期末余额（万元）	0
募集资金专项账户运作情况	未单独开立专户
募集资金使用是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是

### 四、公司债券信息评级情况

资信评级机构根据公司2018年度具体情况，于2019年5月31日对公司及公司已发行的“深圳赤湾石油基地股份有限公司2012年公司债券”的信用状况进行了跟踪分析，公司主体信用等级AA+，评级展望稳定，债项信用等级为AAA。

### 五、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

“12基地债”由南山集团提供担保，担保方式为无条件不可撤销连带责任保证担保。

“12基地债”偿债计划如下：本期债券的起息日为2012年12月17日。本期债券的利息自起息日起每年支付一次，最后一期的利息随本金的兑付一起支付。如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2013年至2017年间每年的12月17日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。如投资者未行使回售选择权，本期债券的本金兑付日为2019年12月17日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。偿债保障措施包括：为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为各期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，努力形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

截至2019年6月30日，南山集团净资产为114.10亿元人民币，资产负债率68.01%，净资产收益率1.57%，流动比率162.17%，速动比率88.58%（以上财务数据未经审计）。南山集团资信状况良好，截至2019年6月30日，南山集团实际发生担保39.19亿元，占归母净资产34.35%。

### 六、报告期内债券持有人会议的召开情况

报告期内，未召开债券持有人会议。

### 七、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

报告期内，债券受托管理人按约定履行职责。

2019年6月11日，在巨潮资讯网披露了华融证券股份有限公司关于《深圳赤湾石油基地股份有限公司2012年公司债券受托管理事务报告（2018年度）》。

### 八、截至报告期末和上年末（或报告期和上年相同期间）公司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	155.89%	135.59%	20.30%

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
资产负债率	66.65%	65.75%	0.90%
速动比率	69.43%	56.86%	12.57%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
EBITDA 利息保障倍数	2.95	2.16	36.57%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

上述会计数据和财务指标同比变动超过 30%的主要原因

适用  不适用

EBITDA利息保障倍数增加主要系息税折旧摊销前利润同比增加所致。

## 九、公司逾期未偿还债项

适用  不适用

公司不存在逾期未偿还债项。

## 十、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

公司“12雅致02”公司债券到期兑付日为2019年4月10日，公司已按时兑付本息。

## 十一、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况

报告期内，公司向金融机构申请新增授信额度24.7亿元，使用了42.73亿授信额度，偿还银行贷款26.75亿。

报告期内，公司按期或提前偿还银行贷款本金及利息，无银行贷款展期或逾期归还情况。

## 十二、报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，公司严格执行本期债券募集说明书的各项约定和承诺，未发生因执行公司债券募集说明书相关约定或承诺不力，从而对债券投资者造成负面影响的情况。

## 十三、报告期内发生的重大事项

无

## 十四、公司债券是否存在保证人

是  否

公司债券的保证人是否为法人或其他组织

是  否

是否在每个会计年度上半年度结束之日起 2 个月内单独披露保证人报告期财务报表，包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益（股东权益）变动表

是  否

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是  否

公司半年度财务报告未经审计。

### 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

#### 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

2019 年 06 月 30 日

单位：元

项目	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	5,334,353,346.82	5,163,796,489.79
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	41,188,486.63	109,468,973.24
应收账款	847,579,356.63	936,120,462.09
应收款项融资		
预付款项	227,997,288.10	57,266,890.84
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,015,092,515.57	1,244,465,394.72
其中：应收利息	5,859,265.22	6,182,490.73
应收股利		

买入返售金融资产		
存货	11,248,481,623.53	11,047,877,840.88
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		27,363,316.25
其他流动资产	756,455,977.59	443,048,760.94
流动资产合计	20,471,148,594.87	19,029,408,128.75
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		81,126,892.53
长期股权投资	996,327,411.91	980,760,324.93
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	3,053,767,445.36	2,871,413,031.36
固定资产	2,381,806,725.99	2,475,221,034.03
在建工程	728,425,955.73	553,926,202.40
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	3,794,506,234.98	3,821,363,383.61
开发支出		
商誉	11,133,118.55	11,133,118.55
长期待摊费用	40,506,253.07	38,421,458.78
递延所得税资产	171,960,917.55	395,383,904.92
其他非流动资产	1,502,941,913.17	1,290,176,810.48
非流动资产合计	12,681,375,976.31	12,518,926,161.59
资产总计	33,152,524,571.18	31,548,334,290.34
流动负债：		
短期借款	999,000,000.00	1,814,000,000.00
向中央银行借款		

拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	513,938,174.04	738,623,786.40
应付账款	598,542,776.75	945,195,819.95
预收款项	5,897,347,856.20	4,218,784,217.90
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	76,867,652.00	101,310,697.67
应交税费	609,604,433.88	1,663,642,223.76
其他应付款	1,488,701,335.18	1,574,395,976.98
其中：应付利息	59,127,391.77	63,898,588.52
应付股利	10,376.98	170,145,501.11
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
合同负债		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,558,944,100.00	2,431,974,507.34
其他流动负债	1,456,382,529.83	550,677,604.56
流动负债合计	13,199,328,857.88	14,038,604,834.56
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	4,236,125,225.48	4,032,242,490.66
应付债券	2,081,875,000.00	385,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	3,489,195.69	7,416,046.76
长期应付职工薪酬		
预计负债	438,033.74	4,028,422.01

递延收益	172,320,364.61	159,705,484.05
递延所得税负债	21,578,860.60	21,293,746.02
其他非流动负债	2,443,494,539.58	2,086,104,885.93
非流动负债合计	8,959,321,219.70	6,695,791,075.43
负债合计	22,158,650,077.58	20,734,395,909.99
所有者权益：		
股本	2,707,782,513.00	2,707,782,513.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,742,698,084.84	2,763,722,207.55
减：库存股		
其他综合收益	652,079.14	652,079.14
专项储备	5,183,794.79	8,277,411.57
盈余公积	285,290,049.46	285,290,049.46
一般风险准备		
未分配利润	2,490,023,932.08	2,333,658,057.29
归属于母公司所有者权益合计	8,231,630,453.31	8,099,382,318.01
少数股东权益	2,762,244,040.29	2,714,556,062.34
所有者权益合计	10,993,874,493.60	10,813,938,380.35
负债和所有者权益总计	33,152,524,571.18	31,548,334,290.34

法定代表人：田俊彦

主管会计工作负责人：沈启盟

会计机构负责人：曾鹏

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	437,275,123.83	223,224,837.69
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	4,533,267.94	29,357,252.12
应收账款	170,462,707.63	189,938,043.77

应收款项融资		
预付款项	3,359,950.15	116,136.28
其他应收款	4,924,522,076.25	5,004,356,335.81
其中：应收利息	47,208,059.68	40,190,386.12
应收股利	588,363,414.60	588,363,414.60
存货	40,082,645.16	55,884,384.46
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	5,387,014.89	6,360,236.90
流动资产合计	5,585,622,785.85	5,509,237,227.03
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	7,493,670,685.69	7,336,788,924.11
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	102,340,388.06	104,897,740.31
固定资产	20,451,553.56	19,158,991.89
在建工程	783,494.19	
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	230,964,551.21	232,364,967.17
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	3,761,185.69	874,007.47
递延所得税资产		
其他非流动资产		1,415,476.07
非流动资产合计	7,851,971,858.40	7,695,500,107.02
资产总计	13,437,594,644.25	13,204,737,334.05



流动负债：		
短期借款	800,000,000.00	920,000,000.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	12,956,263.85	45,504,532.55
应付账款	10,941,958.21	62,751,596.91
预收款项	1,345,151.74	1,215,804.51
合同负债		
应付职工薪酬	10,600,389.58	14,207,322.45
应交税费	1,326,377.33	2,130,835.23
其他应付款	424,656,849.98	441,527,387.00
其中：应付利息	40,922,913.34	44,087,160.28
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,205,989,000.00	1,734,800,861.64
其他流动负债	940,000,000.00	
流动负债合计	3,407,815,990.69	3,222,138,340.29
非流动负债：		
长期借款	1,345,000,000.00	1,667,894,183.03
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	953,889.55	
递延所得税负债		
其他非流动负债	1,453,285,415.23	1,002,319,504.86
非流动负债合计	2,799,239,304.78	2,670,213,687.89
负债合计	6,207,055,295.47	5,892,352,028.18
所有者权益：		

股本	2,707,782,513.00	2,707,782,513.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	4,377,511,982.96	4,374,494,211.62
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	158,466,492.99	158,466,492.99
未分配利润	-13,221,640.17	71,642,088.26
所有者权益合计	7,230,539,348.78	7,312,385,305.87
负债和所有者权益总计	13,437,594,644.25	13,204,737,334.05

### 3、合并利润表

单位：元

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
一、营业总收入	2,497,782,036.72	2,179,288,051.32
其中：营业收入	2,497,782,036.72	2,179,288,051.32
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,189,121,392.91	1,942,748,655.08
其中：营业成本	1,393,265,337.39	1,178,364,179.71
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	174,118,429.89	269,780,800.59
销售费用	120,652,650.72	92,545,750.07
管理费用	301,066,469.23	254,738,108.51
研发费用	10,008,030.59	10,411,243.13

财务费用	190,010,475.09	136,908,573.07
其中：利息费用	209,055,232.82	157,331,453.29
利息收入	30,705,746.45	21,937,273.20
加：其他收益	4,576,808.75	6,046,245.77
投资收益（损失以“-”号填列）	57,261,166.17	-10,846,426.98
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	14,900,297.69	-11,604,629.34
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-6,636,783.37	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-565,514.92	-1,793,230.85
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-469,626.19	-325,759.08
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	362,826,694.25	229,620,225.10
加：营业外收入	27,975,579.83	8,842,857.75
减：营业外支出	39,099,518.10	3,671,630.79
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	351,702,755.98	234,791,452.06
减：所得税费用	146,568,034.33	123,513,785.27
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	205,134,721.65	111,277,666.79
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	156,365,874.79	-13,069,226.17
2.少数股东损益	48,768,846.86	124,346,892.96
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		

（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	205,134,721.65	111,277,666.79
归属于母公司所有者的综合收益总额	156,365,874.79	-13,069,226.17
归属于少数股东的综合收益总额	48,768,846.86	124,346,892.96
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.0577	-0.0048
（二）稀释每股收益	0.0577	-0.0048

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：-1,118,778.27 元，上期被合并方实现的净利润为：-47,516.93 元。

法定代表人：田俊彦

主管会计工作负责人：沈启盟

会计机构负责人：曾鹏

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
一、营业收入	99,322,049.00	242,872,265.37
减：营业成本	80,281,988.96	185,661,846.06
税金及附加	1,873,038.29	2,258,221.14
销售费用	615,609.17	1,300,801.30
管理费用	33,914,923.32	29,308,983.48
研发费用		
财务费用	78,474,845.60	77,756,554.91
其中：利息费用	134,837,762.46	87,587,156.58
利息收入	62,442,762.16	10,099,638.83
加：其他收益		5,090,627.37

投资收益（损失以“-”号填列）	12,462,651.43	-12,177,616.44
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	12,462,651.43	-12,177,616.44
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-846,947.46	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-2,977,228.86
资产处置收益（损失以“-”号填列）	3,476.25	-564,203.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-84,219,176.12	-64,042,562.45
加：营业外收入	52,745.50	2,465,199.72
减：营业外支出	697,297.81	7,962.49
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-84,863,728.43	-61,585,325.22
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-84,863,728.43	-61,585,325.22
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-84,863,728.43	-61,585,325.22
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		

六、综合收益总额	-84,863,728.43	-61,585,325.22
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	4,261,332,688.65	3,178,492,427.03
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	17,264,044.72	9,156,091.37
收到其他与经营活动有关的现金	538,837,030.40	1,854,494,420.25
经营活动现金流入小计	4,817,433,763.77	5,042,142,938.65
购买商品、接受劳务支付的现金	1,605,738,663.29	4,693,043,287.91
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
为交易目的而持有的金融资产净增加额		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	324,583,428.94	352,172,441.13
支付的各项税费	1,464,465,071.62	811,214,946.28
支付其他与经营活动有关的现金	1,200,150,000.13	329,133,976.74

经营活动现金流出小计	4,594,937,163.98	6,185,564,652.06
经营活动产生的现金流量净额	222,496,599.79	-1,143,421,713.41
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		1,897,306.27
取得投资收益收到的现金	2,588,470.03	96,303,807.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,159,335.58	6,356,189.74
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	77,696,700.00	
收到其他与投资活动有关的现金	441,343,279.57	142,121,092.34
投资活动现金流入小计	524,787,785.18	246,678,396.23
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	974,967,998.90	832,488,159.61
投资支付的现金	226,306,238.85	13,532,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	16,351,342.00	1,045,879.42
支付其他与投资活动有关的现金	990,758,242.29	103,335,470.96
投资活动现金流出小计	2,208,383,822.04	950,401,509.99
投资活动产生的现金流量净额	-1,683,596,036.86	-703,723,113.76
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	3,090,000.00	7,775,990.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	5,600,388,767.85	4,836,549,909.27
发行债券收到的现金	1,699,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	620,891,063.00	
筹资活动现金流入小计	7,923,369,830.85	4,844,325,899.27
偿还债务支付的现金	5,807,698,340.78	2,702,211,054.02
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	465,023,767.90	339,412,644.04
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	38,018,451.11	32,861,111.11
筹资活动现金流出小计	6,310,740,559.79	3,074,484,809.17
筹资活动产生的现金流量净额	1,612,629,271.06	1,769,841,090.10
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	1,114,976.47	1,488,011.10
五、现金及现金等价物净增加额	152,644,810.46	-75,815,725.97
加：期初现金及现金等价物余额	5,055,898,477.73	3,571,269,760.27
六、期末现金及现金等价物余额	5,208,543,288.19	3,495,454,034.30

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	115,791,687.91	195,305,667.14
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	232,097,734.20	10,221,533.91
经营活动现金流入小计	347,889,422.11	205,527,201.05
购买商品、接受劳务支付的现金	91,666,995.93	69,941,499.72
支付给职工以及为职工支付的现金	20,982,132.88	72,126,236.85
支付的各项税费	7,825,792.70	10,485,916.73
支付其他与经营活动有关的现金	34,394,826.69	12,629,288.75
经营活动现金流出小计	154,869,748.20	165,182,942.05
经营活动产生的现金流量净额	193,019,673.91	40,344,259.00
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,333,487,584.69	1,272,775,318.74
取得投资收益收到的现金		348,463,235.86
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	21,000.00	226,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		19,226,593.00
投资活动现金流入小计	1,333,508,584.69	1,640,691,147.60
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	11,266,442.95	1,068,590.63
投资支付的现金	1,539,841,469.90	2,350,182,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		6,550,000.00
投资活动现金流出小计	1,551,107,912.85	2,357,800,590.63
投资活动产生的现金流量净额	-217,599,328.16	-717,109,443.03
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	4,165,781,303.01	1,955,872,085.58
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	4,165,781,303.01	1,955,872,085.58
偿还债务支付的现金	3,789,289,790.30	909,260,707.38



分配股利、利润或偿付利息支付的现金	137,552,164.32	134,162,784.58
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	3,926,841,954.62	1,043,423,491.96
筹资活动产生的现金流量净额	238,939,348.39	912,448,593.62
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-309,408.00	-277,386.05
五、现金及现金等价物净增加额	214,050,286.14	235,406,023.54
加：期初现金及现金等价物余额	223,224,837.69	132,433,271.84
六、期末现金及现金等价物余额	437,275,123.83	367,839,295.38

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年半年度														
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计		
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他	小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	2,707,782,513.00				2,743,722,207.55		652,079.14	8,277,411.57	285,290,049.46		2,335,219,328.14		8,080,943,588.86	2,714,556,062.34	10,795,499,651.20
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并					20,000,000.00						-1,561,270.85		18,438,729.15		18,438,729.15
其他															
二、本年期初余额	2,707,782,513.00				2,763,722,207.55		652,079.14	8,277,411.57	285,290,049.46		2,333,658,057.29		8,099,382,318.01	2,714,556,062.34	10,813,938,380.35
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-21,024,122.71			-3,093,616.78			156,365,874.79		132,248,135.30	47,687,977.95	179,936,113.25
（一）综合收益总额											156,365,874.79		156,365,874.79	48,768,846.86	205,134,721.65
（二）所有者投入和减少资本					-21,024,122.71								-21,024,122.71	-6,974,563.21	-27,998,685.92
1. 所有者投入的普通股					-5,603,164.90								-5,603,164.90	-6,974,563.21	-12,577,728.11
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权					3,017,771.34								3,017,771.34		3,017,771.34

益的金额															
4. 其他					-18,438,729.15								-18,438,729.15	-18,438,729.15	
(三) 利润分配													-32,861,111.11	-32,861,111.11	
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配													-32,861,111.11	-32,861,111.11	
4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备								-3,093,616.78					-3,093,616.78	7,317.06	-3,086,299.72
1. 本期提取								-218,373.47					-218,373.47	30,894.82	-187,478.65
2. 本期使用								2,875,243.31					2,875,243.31	23,577.76	2,898,821.07
(六) 其他														38,747,488.35	38,747,488.35
四、本期期末余额	2,707,782,513.00				2,742,698,084.84	652,079.14	5,183,794.79	285,290,049.46		2,490,023,932.08		8,231,630,453.31	2,762,244,040.29	10,993,874,493.60	

上期金额

项目	2018 年半年度														
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计		
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他	小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	1,877,530,273.00				2,805,629,699.04			991,359.32	277,329,817.43		928,452,175.22		5,889,933,324.01	818,845,872.12	6,708,779,196.13
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并					783,344,748.51		652,079.14	7,490,872.88			910,161,060.82		1,701,648,761.35	1,874,020,624.51	3,575,669,385.86
其他															
二、本年期初余额	1,877,530,273.00				3,588,974,447.55		652,079.14	8,482,232.20	277,329,817.43		1,838,613,236.04		7,591,582,085.36	2,692,866,496.63	10,284,448,581.99
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	830,252,240.00				-830,252,240.00			1,035,415.69			-13,069,226.17		-12,033,810.48	99,304,349.65	87,270,539.17
（一）综合收益总额											-13,069,226.17		-13,069,226.17	124,346,892.96	111,277,666.79
（二）所有者投入和减少资本	830,252,240.00				-830,252,240.00									7,775,990.00	7,775,990.00
1. 所有者投入的普通股	830,252,240.00				-830,252,240.00									7,775,990.00	7,775,990.00
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
（三）利润分配														-32,861,111.11	-32,861,111.11

1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配														-32,861,111.11	-32,861,111.11
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
（五）专项储备							1,035,415.69					1,035,415.69	42,577.80	1,077,993.49	
1. 本期提取							637,379.02					637,379.02	30,985.70	668,364.72	
2. 本期使用							-398,036.67					-398,036.67	-11,592.10	-409,628.77	
（六）其他															
四、本期期末余额	2,707,782,513.00				2,758,722,207.55	652,079.14	9,517,647.89	277,329,817.43		1,825,544,009.87	7,579,548,274.88	2,792,170,846.28	10,371,719,121.16		

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	2,707,782,513.00				4,374,494,211.62				158,466,492.99	71,642,088.26		7,312,385,305.87
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	2,707,782,513.00				4,374,494,211.62				158,466,492.99	71,642,088.26		7,312,385,305.87
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					3,017,771.34					-84,863,728.43		-81,845,957.09
（一）综合收益总额										-84,863,728.43		-84,863,728.43
（二）所有者投入和减少资本					3,017,771.34							3,017,771.34
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额					3,017,771.34							3,017,771.34
4. 其他												
（三）利润分配												

1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配												
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	2,707,782,513.00				4,377,511,982.96				158,466,492.99	-13,221,640.17		7,230,539,348.78

上期金额

单位：元

项目	2018 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,877,530,273.00				3,874,695,728.48				150,506,260.96	-81,679,079.59		5,821,053,182.85
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,877,530,273.00				3,874,695,728.48				150,506,260.96	-81,679,079.59		5,821,053,182.85
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	830,252,240.00				499,798,483.14					-61,585,325.22		1,268,465,397.92
（一）综合收益总额										-61,585,325.22		-61,585,325.22
（二）所有者投入和减少资本	830,252,240.00				499,798,483.14							1,330,050,723.14
1. 所有者投入的普通股	830,252,240.00				499,798,483.14							1,330,050,723.14
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配												



3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	2,707,782,513.00				4,374,494,211.62				150,506,260.96	-143,264,404.81		7,089,518,580.77

### 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2005年3月1日成立。本公司所发行人民币普通股A股股票，已在深圳证券交易所上市。本公司总部位于深圳市南山区招商街道赤湾社区赤湾六路8号南山开发集团赤湾总部大厦25-26楼。

本公司及其附属子公司（以下简称“本集团”）主要经营活动为：物业租赁，物业管理；供应链管理,物流信息咨询；投资咨询；房地产开发业务；企业管理咨询，财务咨询；经营码头及港口的货物装卸运输以及堆场、仓库及物业租赁业务，代理海上石油后勤服务；活动房屋、金属结构件、建筑材料、设备的生产(由分支机构经营)、销售、租赁及相关服务（涉及资质的凭资质证经营）；与船舶舱室配套产品的售后服务、塔机租赁及配套服务。

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

### 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：

本集团根据实际生产经营特点制定了具体会计政策和会计估计，主要体现在应收款项坏账准备的计提、存货计价方法、固定资产折旧和减值、无形资产摊销、集成房屋构件分类为存货或固定资产的判断、土地增值税、收入确认等研发费用资本化条件交易或事项。

#### 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2019年6月30日的财务状况以及2019年半年度的经营成果和现金流量。

#### 2、会计期间

本集团会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

#### 3、营业周期

本财务报表所载财务信息的营业周期为2019年1月1日起至2019年6月30日止。

#### 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，为同一控制下的企业合并。

同一控制下的企业合并，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，不足冲减的则调整留存收益。

**非同一控制下的企业合并**

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，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，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。

#### 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本年亏损超过了少数股东在该子公司年初股东权益中所享有的份额的，其余部分冲减少数股东权益。

对于通过非同一控制下的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的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期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。

## 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

### (1) 自 2019 年 1 月 1 日起适用

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。此类金融资产主要包含货币资金、应收账款及应收票据、其他应收款、债权投资和长期应收款等。本集团将自资产负债表日起一年内到期的债权投资和长期应收款列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的债权投资列报为其他流动资产。

#### 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

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。此类金融资产列报为其他债权投资，自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

#### 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。此类金融资产列报为交易性金融资产，自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的列报为其他非流动金融资产。

#### 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其他金融负债。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：

#### 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。

#### 金融工具减值

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进行减值处理并确认损失准备。

信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本集团购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

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。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

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，以信用减值一般模型为基础评估金融工具的预期信用损失。

本集团在评估预期信用损失时，考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

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

#### 金融工具抵销

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

#### (2) 适用于 2018 年度

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、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量。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：

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产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资产。交易性金融资产，是指满足下列条件之一的金融资产：取得该金融资产的目的是为了在短期内出售；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。与以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本集团有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资

产。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失，均计入当期损益。

#### 贷款和应收款项

贷款和应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

#### 可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认或发生减值时，其累计利得或损失转入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按成本计量。

#### 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，是指满足下列条件之一的金融负债：承担该金融负债的目的是为了在近期内回购；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。

#### 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。

#### 金融资产减值

本集团于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。金融资产发生减值的客观证据，包括发行人或债务人发生严重财务困难、债务人违反合同条款(如偿付利息或本金发生违约或逾期等)、债务人很可能倒闭或进行其他财务重组，以及公开的数据显示预计未来现金流量确已减少且可计量。

#### 以摊余成本计量的金融资产

发生减值时，将该金融资产的账面通过备抵项目价值减记至预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率(即初始确认时计算确定的实际利率)折现确定，并考虑相关担保物的价值。减值后利息收入按照确定减值损失时对未来现金流量进行折现采用的折现率作为利率计算确认。对于贷款和应收款项，如果没有未来收回的现实预期且所有抵押品均已变现或已转入本集团，则转销贷款和应收款项以及与之相关的减值准备。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试或单独进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产)，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减

值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本集团对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

#### 可供出售金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

可供出售权益工具投资发生减值的客观证据，包括公允价值发生严重或非暂时性下跌。“严重”根据公允价值低于成本的程度进行判断，“非暂时性”根据公允价值低于成本的期间长短进行判断。存在发生减值的客观证据的，转出的累计损失，为取得成本扣除当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回，减值之后发生的公允价值增加直接在其他综合收益中确认。

在确定何谓“严重”或“非暂时性”时，需要进行判断。本集团根据公允价值低于成本的程度或期间长短，结合其他因素进行判断。

对于可供出售债务工具投资，其减值按照与以摊余成本计量的金融资产相同的方法评估。不过，转出的累计损失，为摊余成本扣除当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。减值后利息收入按照确定减值损失时对未来现金流量进行折现采用的折现率作为利率计算确认。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

#### 以成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不再转回。

#### 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、应收账款

自 2019 年 1 月 1 日起，参考附注五-10

以下适用于 2018 年度

### (1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额100万元以上(含100万元)且占应收款项(包括应收账款、其他应收款和长期应收款)账面余额10%以上的款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

### (2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

本集团以个别认定法和账龄作为信用风险特征确定应收款项组合，并采用个别认定法和账龄分析法对应收账款和其他应收款计提坏账准备。



个别认定法将应收关联方款项、押金、保证金等确定为应收款项组合，并根据未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

账龄分析法计提坏账准备的比例如下：

账龄	应收账款 计提比例(%)	其他应收款 计提比例(%)
半年以内(含半年，以下同)	3.00	3.00
半年至1年	5.00	5.00
1至2年	10.00	10.00
2至3年	40.00	40.00
3年以上	100.00	100.00

(3) 单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合和个别认定法组合的未来现金流量现值存在显著差异。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

## 12、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

自 2019 年 1 月 1 日起，参考附注五-10

2018 年度参考附注五-11

## 13、存货

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

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用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。

## 14、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。通过同一控制下的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。

通过非同一控制下的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的企业合并的，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当期损益。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。

## 15、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。投资性房地产的预计使用寿命、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%	1.80-4.75%

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，本公司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，本公司将固定资产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。

## 16、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	20-40 年	5.00-10.00%	1.80-19.00%
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%
塔式起重机及其配件	年限平均法	15 年	10.00%	6.00%
机器设备	年限平均法	5-10 年	5.00-10.00%	4.50-31.67%
运输设备	年限平均法	5 年	5.00-10.00%	6.43-31.67%
电子及其他设备	年限平均法	3-5 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。

## 17、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。

## 18、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。

## 19、无形资产

### （1）计价方法、使用寿命、减值测试

无形资产仅在与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：

项目	使用寿命
土地使用权	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。

## 20、长期资产减值

本集团对除存货、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。

## 21、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。

## 22、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。

## 23、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。

## 24、股份支付

股份支付，分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。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，本集团根据最新取得的可行权职工人数变动、是否达到规定业绩条件等后续信息对可行权权益工具数量作出最佳估计，以此为基础，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项式模型确定，参见附注十二。

在满足业绩条件和/或服务期限条件的期间，应确认以权益结算的股份支付的成本或费用，并相应增加资本公积。可行权日之前，于每个资产负债表日为以权益结算的股份支付确认的累计金额反映了等待期已届满的部分以及本集团对最终可行权的权益工具数量的最佳估计。

对由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，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。

## 25、优先股、永续债等其他金融工具

本集团发行的永续债没有到期日，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。

## 26、收入

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

是否已执行新收入准则

是  否

收入在经济利益很可能流入本集团、且金额能够可靠计量，并同时满足下列条件时予以确认。

### 销售商品收入

本集团已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，并不再对该商品保留通常与所有权相联系的继续管理权和实施有效控制，且相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，确认为收入的实现。销售商品收入金额，按照从购货方已收或应收的合同或协议价款确定，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外；合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定。

### 提供劳务收入

于资产负债表日，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，按完工百分比法确认提供劳务收入；否则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认收入。提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入本集团，交易的完工进度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。本集团以已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务收入总额，按照从接受劳务方已收或应收的合同或协议价款确定，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。

### 房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

### 利息收入

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

### 租赁收入

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按照直线法确认，或有租金在实际发生时计入当期损益。

对于融资租赁，本集团在租赁开始日将最低租赁收款额及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。在租赁期间内，采用实际利率法对未实现融资收益进行分配，并将其确认为融资租赁收入。或有租金在实际发生时计入当期损益。公司发生的初始费用包括在应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

## 27、政府补助

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

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

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

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

## 28、递延所得税资产/递延所得税负债

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。

## 29、租赁

### (1) 经营租赁的会计处理方法

作为经营租赁承租人

经营租赁的租金支出，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益，或有租金在实际发生时计入



当期损益。

作为经营租赁出租人

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，或有租金在实际发生时计入当期损益。

## （2）融资租赁的会计处理方法

作为融资租赁承租人

融资租入的资产，于租赁期开始日将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用，在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。或有租金在实际发生时计入当期损益。

作为融资租赁出租人

融资租出的资产，于租赁期开始日将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额作为未实现融资收益，在租赁期内各个期间采用实际利率法进行确认。或有租金在实际发生时计入当期损益。

## 30、其他重要的会计政策和会计估计

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所有重大风险和报酬，因此作为经营租赁处理。

集成房屋构件分类为存货或固定资产的判断

本集团的集成房屋构件在完工时根据持有的目的分类为存货(以出售为目的)或者固定资产（以经营租赁为目的）。本集团在判断持有目的时考虑各种相关的事实和因素，包括并不限于：销售订单、出租合同、内部决议等。

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。

估计的不确定性

以下对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。

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。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

如附注五、13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。

### 应收款项减值

如附注五、11所述，本集团在资产负债表日审阅按摊余成本计量的应收款项，以评估是否出现减值情况，并在出现减值情况时评估减值损失的具体金额。减值的客观证据包括显示个别或组合应收款项预计未来现金流量出现大幅下降的可观察数据、显示个别或组合应收款项中债务人的财务状况出现重大负面变动的可观察数据等事项。如果有证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，则将原确认的减值损失予以转回。

### 土地增值税

本集团须缴纳土地增值税。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。

## 31、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

序号	会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
1	资产负债表中“应收票据及应收账款”分开单独列示为“应收票据”和“应收账款”；“应付票据及应付账款”分开单独列示为“应付票据”和“应付账款”；比较数据相应调整。	“应收票据”单独列示，期末金额41,188,486.63元，期初金额109,468,973.24元；“应收账款”单独列示，期末金额847,579,356.63元，期初金额936,120,462.09元；“应付票据”单独列示，期末金额513,938,174.04元，期初金额738,623,786.40元；“应付账款”单独列示，期末金额598,542,776.75元，期初金额945,195,819.95元；
2	在资产负债表中新增“应收款项融资”项目，反映以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款等。	无影响。
3	在资产负债表中新增“使用权资产”项目，反映承租人企业持有的使用权资产的期末账面价值。	无影响。
4	在资产负债表中新增“租赁负债”项目，反映承租人企业尚未支付的租赁付款额的期末账面价值。	无影响。
5	在利润表中新增“以摊余成本计量的金融资产终止确认收益”项目，反映企业因转让等情形导致终止确认以摊余成本计量的金融资产而产生的利得或损	无影响。

	失。	
6	在利润表中“资产减值损失”、“信用减值损失”项目位置移至“公允价值变动收益”之后。	列示本期营业总成本2,189,121,392.91元，上期金额调整为1,942,748,655.08元。
7	启用新金融工具准则，涉及前期比较财务报表数据与修订后的准则要求不一致的，无需调整。	利润表列示2019年6月信用减值损失金额-6,636,783.37元，上期金额不调整。资产负债表、母公司资产负债表影响见本章节“31、（3）首次执行新金融工具准则、收入准则、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”。

注：上述会计政策变更依据《财会〔2019〕6号财政部关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》。

## （2）重要会计估计变更

适用  不适用

## （3）首次执行新金融工具准则、新收入准则、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

合并资产负债表

单位：元

项目	2018年12月31日	2019年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	5,163,796,489.79	5,163,796,489.79	0.00
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	109,468,973.24	109,468,973.24	0.00
应收账款	936,120,462.09	935,899,131.64	-221,330.45
应收款项融资			
预付款项	57,266,890.84	57,266,890.84	0.00
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	1,244,465,394.72	1,244,438,925.39	-26,469.33
其中：应收利息	6,182,490.73	6,182,490.73	0.00
应收股利			

买入返售金融资产			
存货	11,047,877,840.88	11,047,877,840.88	0.00
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	27,363,316.25	27,363,316.25	0.00
其他流动资产	443,048,760.94	443,048,760.94	0.00
流动资产合计	19,029,408,128.75	19,029,160,328.97	-247,799.78
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款	81,126,892.53	81,126,892.53	0.00
长期股权投资	980,760,324.93	980,760,324.93	0.00
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	2,871,413,031.36	2,871,413,031.36	0.00
固定资产	2,475,221,034.03	2,475,221,034.03	0.00
在建工程	553,926,202.40	553,926,202.40	0.00
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	3,821,363,383.61	3,821,363,383.61	0.00
开发支出			
商誉	11,133,118.55	11,133,118.55	0.00
长期待摊费用	38,421,458.78	38,421,458.78	0.00
递延所得税资产	395,383,904.92	395,383,904.92	0.00
其他非流动资产	1,290,176,810.48	1,290,176,810.48	0.00
非流动资产合计	12,518,926,161.59	12,518,926,161.59	0.00
资产总计	31,548,334,290.34	31,548,086,490.56	-247,799.78
流动负债：			
短期借款	1,814,000,000.00	1,814,000,000.00	0.00
向中央银行借款			

拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	738,623,786.40	738,623,786.40	0.00
应付账款	945,195,819.95	945,195,819.95	0.00
预收款项	4,218,784,217.90	4,218,784,217.90	0.00
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	101,310,697.67	101,310,697.67	0.00
应交税费	1,663,642,223.76	1,663,642,223.76	0.00
其他应付款	1,574,395,976.98	1,574,395,976.98	0.00
其中：应付利息	63,898,588.52	63,898,588.52	0.00
应付股利	170,145,501.11	170,145,501.11	0.00
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
合同负债			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	2,431,974,507.34	2,431,974,507.34	0.00
其他流动负债	550,677,604.56	550,677,604.56	0.00
流动负债合计	14,038,604,834.56	14,038,604,834.56	0.00
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	4,032,242,490.66	4,032,242,490.66	0.00
应付债券	385,000,000.00	385,000,000.00	0.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	7,416,046.76	7,416,046.76	0.00
长期应付职工薪酬			
预计负债	4,028,422.01	4,028,422.01	0.00

递延收益	159,705,484.05	159,705,484.05	0.00
递延所得税负债	21,293,746.02	21,293,746.02	0.00
其他非流动负债	2,086,104,885.93	2,086,104,885.93	0.00
非流动负债合计	6,695,791,075.43	6,695,791,075.43	0.00
负债合计	20,734,395,909.99	20,734,395,909.99	0.00
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			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	2,763,722,207.55	2,763,722,207.55	0.00
减：库存股			
其他综合收益	652,079.14	652,079.14	0.00
专项储备	8,277,411.57	8,277,411.57	0.00
盈余公积	285,290,049.46	285,290,049.46	0.00
一般风险准备			
未分配利润	2,333,658,057.29	2,333,410,257.51	-247,799.78
归属于母公司所有者权益合计	8,099,382,318.01	8,099,134,518.23	-247,799.78
少数股东权益	2,714,556,062.34	2,714,556,062.34	0.00
所有者权益合计	10,813,938,380.35	10,813,690,580.57	-247,799.78
负债和所有者权益总计	31,548,334,290.34	31,548,086,490.56	-247,799.78

## 调整情况说明

2017年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》（财会【2017】7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移》（财会【2017】8号）、《企业会计准则第24号——套期保值》（财会【2017】9号）以及《企业会计准则第37号——金融工具列报》（财会【2017】14号）（统称“新金融工具准则”），并要求境内上市公司自2019年1月1日起施行。按照财政部规定自2019年1月1日开始按照新修订的上述“新金融工具准则”进行会计处理，根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首日执行新准则与现行准则的差异追溯调整本报告期期初未分配利润或其他综合收益。

按照准则规定，本公司于2019年1月1日之后将应收款项减值准备计提方法由“已发生损失模型”调整为“预期信用损失模型”。

## 母公司资产负债表

单位：元

项目	2018年12月31日	2019年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	223,224,837.69	223,224,837.69	0.00
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动			

计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	29,357,252.12	29,357,252.12	0.00
应收账款	189,938,043.77	189,938,043.77	0.00
应收款项融资			
预付款项	116,136.28	116,136.28	0.00
其他应收款	5,004,356,335.81	5,004,351,331.45	-5,004.36
其中：应收利息	40,190,386.12	40,190,386.12	0.00
应收股利	588,363,414.60	588,363,414.60	0.00
存货	55,884,384.46	55,884,384.46	0.00
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	6,360,236.90	6,360,236.90	0.00
流动资产合计	5,509,237,227.03	5,509,232,222.67	-5,004.36
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	7,336,788,924.11	7,336,788,924.11	0.00
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	104,897,740.31	104,897,740.31	0.00
固定资产	19,158,991.89	19,158,991.89	0.00
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	232,364,967.17	232,364,967.17	0.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	874,007.47	874,007.47	0.00

递延所得税资产			
其他非流动资产	1,415,476.07	1,415,476.07	0.00
非流动资产合计	7,695,500,107.02	7,695,500,107.02	0.00
资产总计	13,204,737,334.05	13,204,732,329.69	-5,004.36
流动负债：			
短期借款	920,000,000.00	920,000,000.00	0.00
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			0.00
应付票据	45,504,532.55	45,504,532.55	0.00
应付账款	62,751,596.91	62,751,596.91	0.00
预收款项	1,215,804.51	1,215,804.51	0.00
合同负债			
应付职工薪酬	14,207,322.45	14,207,322.45	0.00
应交税费	2,130,835.23	2,130,835.23	0.00
其他应付款	441,527,387.00	441,527,387.00	0.00
其中：应付利息	44,087,160.28	44,087,160.28	0.00
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	1,734,800,861.64	1,734,800,861.64	0.00
其他流动负债			
流动负债合计	3,222,138,340.29	3,222,138,340.29	0.00
非流动负债：			
长期借款	1,667,894,183.03	1,667,894,183.03	0.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			



其他非流动负债	1,002,319,504.86	1,002,319,504.86	0.00
非流动负债合计	2,670,213,687.89	2,670,213,687.89	0.00
负债合计	5,892,352,028.18	5,892,352,028.18	0.00
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			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	4,374,494,211.62	4,374,494,211.62	0.00
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	158,466,492.99	158,466,492.99	0.00
未分配利润	71,642,088.26	71,637,083.90	-5,004.36
所有者权益合计	7,312,385,305.87	7,312,380,301.51	-5,004.36
负债和所有者权益总计	13,204,737,334.05	13,204,732,329.69	-5,004.36

## 调整情况说明

2017年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第2号——金融工具确认和计量》（财会【2017】7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移》（财会【2017】8号）、《企业会计准则第24号——套期保值》（财会【2017】9号）以及《企业会计准则第37号——金融工具列报》（财会【2017】14号）（统称“新金融工具准则”），并要求境内上市公司自2019年1月1日起施行。按照财政部规定自2019年1月1日开始按照新修订的上述“新金融工具准则”进行会计处理，根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首日执行新准则与现行准则的差异追溯调整本报告期初未分配利润或其他综合收益。

按照准则规定，本公司于2019年1月1日之后将应收款项减值准备计提方法由“已发生损失模型”调整为“预期信用损失模型”。

**（4）首次执行新金融工具准则、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	2019年4月1日起，应税收入按原适用16%税率的，税率调整为13%；原适用10%税率的，税率调整为9%。2018年5月1日之前，应税收入按17%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；2018年5月1日之后，应税收入按16%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。根据财政部及国税总局相关政策要求，自2016年5月1日起，原适用营业税的收入全部改为计征增值税，具体情况如下：房地产销售：2016年4月30日前开工的项目，适用简易征收方式，税率5%；2016年4月30日后	17%、16%、13%、11%、10%、9%、6%、5%、3%

	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 11%。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 11%。物流辅助业务堆存(仓储)、装卸、港务管理服务，适用增值税税率 6%。增值税小规模纳税人提供应税服务，适用征收率 3%。	
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 1%、5%、7% 计缴。	1%、5%、7%
企业所得税	企业所得税按应纳税所得额的 15%、16.5%、25% 计缴。	15%、16.5%、25%
营业税	应税收入的 3%-5% 计缴营业税。自 2016 年 5 月 1 日起，由计缴营业税改为计缴增值税。	3%-5%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 20%-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%
契税	土地使用权及房屋受让金额的 3%-5% 计缴。	3%-5%
教育费附加	按实际缴纳的流转税的 3% 计缴。	3%
地方教育附加	按实际缴纳的流转税的 2% 计缴。	2%
河道工程修建维护费	按实际缴纳的流转税的 1% 计缴。	1%

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%
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%
雅致国际(香港)有限公司	16.5%
中国汇通(香港)有限公司	16.5%
宝湾物流(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。

### (2) 企业所得税税收优惠

本集团之子公司华南建材(深圳)有限公司取得深圳市科技创新委员会、深圳市财政委员会、深圳市国家税务局、深圳市地方税务局联合颁发的高新技术企业证书(证书编号：GR201544200820)，该高新技术企业资格有效期为三年。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%。

本集团之子公司常熟雅致模块化建筑有限公司取得江苏省科学技术厅、江苏省财政厅、江苏省国家税务局、江苏省地方税务局联合颁发的高新技术企业证书(证书编号: GR201632003992), 该高新技术企业资格有效期为三年。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, 本年度适用税率为15%。

本集团之子公司成都龙泉宝湾国际物流有限公司, 根据国家税务总局公告2015年第14号文《关于执行<西部地区鼓励类产业目录>有关企业所得税问题的公告》的相关规定, 经成都市龙泉驿区国家税务局龙国税发[2015]30号文件批准, 2014年至2020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。

本集团之子公司成都新都宝湾国际物流有限公司, 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, 就其2018年度的实际经营情况, 可以满足西部税收优惠政策的条件, 故暂按15%的税率缴纳企业所得税。

本集团子公司雅致国际(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[2017]33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2017年1月1日起至2019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	282,682.77	449,207.90
银行存款	5,208,260,605.42	5,059,838,045.76
其他货币资金	125,810,058.63	103,509,236.13
合计	5,334,353,346.82	5,163,796,489.79
其中: 存放在境外的款项总额	51,469,906.59	59,511,395.65

#### 其他说明

于2019年6月30日, 本集团存放于境外的货币资金为人民币51,469,906.59元(2018年12月31日: 人民币59,511,395.65元)。

于2019年6月30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1,896,077,892.82元(2018年12月31日: 人民币2,353,983,644.70元)。中开财务有限公司是一家经中国人民银行批准设立的金融机构。

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

其他货币资金为使用受限制的工程保证金、诉讼冻结资金、履约保证金、票据保证金和预售监管资金。

## 2、应收票据

### (1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	12,603,760.20	32,341,917.25
商业承兑票据	28,584,726.43	77,127,055.99
合计	41,188,486.63	109,468,973.24

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	94,611,359.91	
商业承兑票据		63,313,598.02
合计	94,611,359.91	63,313,598.02

## 3、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	268,452,962.56	26.25%	17,889,231.00	6.66%	250,563,731.56	18,832,024.26	1.63%	17,193,559.28	91.30%	1,638,464.98
按组合计提坏账准备的应收账款	754,085,251.29	73.75%	157,069,626.22	20.83%	597,015,625.07	1,137,664,734.44	98.37%	203,182,737.33	17.86%	934,481,997.11
其中：										
按预期信用损失计提坏账准备的应收账款	754,085,251.29	73.75%	157,069,626.22	20.83%	597,015,625.07	1,137,664,734.44	98.37%	203,182,737.33	17.86%	934,481,997.11
合计	1,022,533,213.85	100.00%	174,958,857.22	17.11%	847,574,356.63	1,156,499,468.88	100.00%	226,366,296.61	19.06%	936,128,062.27

	8,213.85		,857.22		56.63	,758.70		96.61		2.09
--	----------	--	---------	--	-------	---------	--	-------	--	------

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
上海美嘉乐商业贸易有限公司	538,646.00	538,646.00	100.00%	无法收回
成都市武侯区危旧房改造中心	265,811,873.64	265,811.87	0.10%	政府拆迁补偿款, 风险较小, 按照余额百分比计提。
奥斯坦丁企业管理(深圳)有限公司	318,169.24	176,889.24	55.60%	客户信用不佳
深圳赤湾海洋石油工程有限公司 CPEC	335,521.56	266,659.16	79.48%	客户信用不佳
深圳市前海德众商业发展有限公司	1,448,752.12	697,200.00	48.12%	客户信用不佳
合计	268,452,962.56	1,945,206.27	--	--

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
按预期信用损失计提	754,085,251.29	157,069,626.22	20.83%
合计	754,085,251.29	157,069,626.22	--

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	期末余额
1 年以内 (含 1 年)	775,658,930.02
1-6 月	629,564,706.37
6-12 个月	146,094,223.65
1 至 2 年	89,521,540.45
2 至 3 年	27,223,250.11
3 年以上	130,134,493.27
3 至 4 年	78,080,695.97
4 至 5 年	29,930,933.45
5 年以上	22,122,863.85
合计	1,022,538,213.85

**(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	
按单项计提坏账准备的应收账款	17,193,559.28	695,671.72			17,889,231.00
按组合计提坏账准备的应收账款	203,182,737.33	-46,113,111.11			157,069,626.22
合计	220,376,296.61	-45,417,439.39			174,958,857.22

**(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况**

于2019年6月30日，本集团前五名的应收账款合计数为人民币335,316,274.25元，占应收账款年末数合计数的比例为32.76%，相应计提的坏账准备合计数为3,536,379.47元。

**4、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	225,465,202.89	98.89%	53,385,506.50	93.22%
1至2年	798,369.86	0.35%	2,801,160.46	4.89%
2至3年	1,045,926.89	0.46%	668,649.15	1.17%
3年以上	687,788.46	0.30%	411,574.73	0.72%
合计	227,997,288.10	--	57,266,890.84	--

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：

账龄超过1年且金额重要的预付款项未结转的原因是未到结算期。

**(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况**

于2019年6月30日，本集团前五名的预付账款合计数为人民币146,055,884.06元(2018年：人民币20,368,462.24元)，占预付账款年末数合计数的比例为64.06%(2018年：35.57%)。

**5、其他应收款**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	5,859,265.22	6,182,490.73

其他应收款	2,009,233,250.35	1,238,256,434.66
合计	2,015,092,515.57	1,244,438,925.39

## （1）应收利息

### 1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
定期存款	1,674,101.65	2,642,425.94
关联方往来款	4,185,163.57	3,540,064.79
合计	5,859,265.22	6,182,490.73

### 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
押金及保证金	682,764,393.79	197,881,921.77
关联方往来款	317,852,891.01	968,121,986.79
往来款	979,377,372.61	45,579,285.36
备用金	8,048,770.32	6,287,516.02
应收暂付款	4,251,453.00	17,098,090.73
其他	20,707,672.50	13,394,117.74
合计	2,013,002,553.23	1,248,362,918.41

### 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)	
2019 年 1 月 1 日余额	10,080,014.42			10,080,014.42
2019 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
本期转回	6,310,711.55			6,310,711.55
2019 年 6 月 30 日余额	3,769,302.87			3,769,302.87

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	期末余额
1 年以内（含 1 年）	1,673,468,837.81
0-6 个月	1,008,153,371.28
6-12 个月	665,315,466.53
1 至 2 年	256,939,810.03
2 至 3 年	24,713,527.91
3 年以上	57,880,377.48
3 至 4 年	34,728,226.48
4 至 5 年	11,576,075.50
5 年以上	11,576,075.50
合计	2,013,002,553.23

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	
其他应收款	10,080,014.42	-6,310,711.55		3,769,302.87
合计	10,080,014.42	-6,310,711.55		3,769,302.87

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	保证金	358,500,000.00	2 年以内	17.81%	
第二名	关联方往来款	142,820,000.00	1 年以内	7.09%	
第三名	关联方往来款	100,425,333.44	2 年以内	4.99%	
第四名	关联方往来款	74,607,557.57	2 年以内	3.71%	
第五名	往来款	20,075,426.63	0-6 个月	1.00%	
合计	--	696,428,317.64	--	34.60%	

## 6、存货

是否已执行新收入准则

□ 是 √ 否



**(1) 存货分类**

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	154,450,488.42	4,818,465.94	149,632,022.48	173,160,154.90	5,298,869.61	167,861,285.29
在产品	35,237,715.05	3,703.14	35,234,011.91	44,078,075.90	3,703.14	44,074,372.76
库存商品	175,123,791.71	7,898,780.30	167,225,011.41	218,116,217.42	7,898,780.30	210,217,437.12
周转材料	7,043,670.16	66,241.06	6,977,429.10	4,564,049.64	66,241.06	4,497,808.58
委托加工物资	490,470.90		490,470.90	382,230.88		382,230.88
开发成本	4,228,510,885.12		4,228,510,885.12	10,430,435,133.82		10,430,435,133.82
开发产品	6,660,411,792.61		6,660,411,792.61	190,409,572.43		190,409,572.43
合计	11,261,268,813.97	12,787,190.44	11,248,481,623.53	11,061,145,434.99	13,267,594.11	11,047,877,840.88

**(2) 存货跌价准备**

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
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料	5,298,869.61			480,403.67		4,818,465.94
在产品	3,703.14					3,703.14
库存商品	7,898,780.30					7,898,780.30
周转材料	66,241.06					66,241.06
合计	13,267,594.11			480,403.67		12,787,190.44

**(3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明**

于2019年6月30日，本集团存货中含有的借款费用资本化金额为人民币234,438,508.33元（2018年：人民币162,523,537.99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4.35%至7.8%（2018年：4.35%至7.8%）。

**7、其他流动资产**

是否已执行新收入准则

□ 是 √ 否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待抵扣的进项税	113,916,149.95	271,200,664.65
预缴税费	642,539,827.64	171,848,096.29
合计	756,455,977.59	443,048,760.94

## 8、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				126,871,820.10	29,927,447.62	96,944,372.48	5.64%
其中：未实现融 资收益				6,445,131.16		6,445,131.16	5.64%
保证金				11,545,836.30		11,545,836.30	5.64%
减：一年内到期 的融资租赁款				-27,363,316.25		-27,363,316.25	5.64%
合计				111,054,340.15	29,927,447.62	81,126,892.53	--

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

## 9、长期股权投资

单位：元

被投资单 位	期初余额	本期增减变动								期末余额	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											
惠州市惠 阳半岛新 城市物业 管理有限 公司	3,069,245.69			-2,588,470.03						480,775.66	500,000.00
武汉南山 华中投资	153,000,000.00			-695,370.88						152,304,629.12	

发展有限公司											
武汉光合运力体育发展有限责任公司	900,000.00			-140,494.27						759,505.73	
小计	156,969,245.69			-3,424,335.18						153,544,910.51	500,000.00
二、联营企业											
中开财务有限公司	305,105,365.66			19,087,429.34						324,192,795.00	
深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	328,541,944.78			-6,624,777.91						321,917,166.87	
苏州招商南山地产有限公司	118,691,988.02			4,886,051.24						123,578,039.26	
苏州联鑫置业有限公司	2,939,423.40			2,935,719.58						5,875,142.98	
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	19,925,587.32			-71,567.47						19,854,019.85	
苏州宏景置业有限公司	8,904,166.96			-32,357.03						8,871,809.93	
四川文轩宝湾供应链有限公司	39,682,603.10			-1,189,075.59						38,493,527.51	
深圳赤湾海洋石油工程有限公司											
小计	823,791,079.24			18,991,422.16						842,782,501.40	
合计	980,760,324.93			15,567,086.98						996,327,411.91	500,000.00

## 10、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	3,443,335,465.24			3,443,335,465.24
2.本期增加金额	237,626,415.82			237,626,415.82
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	237,626,415.82			237,626,415.82
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	3,680,961,881.06			3,680,961,881.06
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	571,922,433.88			571,922,433.88
2.本期增加金额	55,272,001.82			55,272,001.82
(1) 计提或摊销	55,272,001.82			55,272,001.82
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	627,194,435.70			627,194,435.70
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	3,053,767,445.36			3,053,767,445.36

2.期初账面价值	2,871,413,031.36			2,871,413,031.36
----------	------------------	--	--	------------------

## (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	804,754,827.73	正在办理中
房屋及建筑物	102,340,388.06	房屋建筑物附着的土地无产权证书（注）

其他说明

注：尚未办理产权证的土地使用权由两部分组成。其一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2019年6月30日，南山集团尚未取得上述土地及码头的使用权证。其二为本公司于1997年通过经营租赁方式从母公司南山集团租入的东边场地土地使用权，租赁期为25年，自1997年8月1日至2022年7月31日止，并一次性支付了全部租金。因南山集团尚未取得该土地的土地使用权证，除向本公司保证其合法拥有上述土地使用权外，南山集团另于1997年7月18日与本公司签订《免责承诺契约》，保证本公司不会因租用上述土地而产生任何损失、费用以及与之有关的其他负债。截至2019年6月30日止，南山集团尚未取得上述土地的土地使用权证。

## 11、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	2,381,784,329.29	2,475,221,034.03
固定资产清理	22,396.70	
合计	2,381,806,725.99	2,475,221,034.03

## (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	塔式起重机及其配件	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	2,355,070,014.92	24,825,163.84	494,573,205.23	385,729,799.13	46,520,810.14	209,900,486.64	46,157,573.55	3,562,777,053.45
2.本期增加金额	149,001,689.79	2,081,122.65		18,570,414.59	7,379.31	18,894,026.99	5,933,590.66	194,488,223.99
(1) 购置	6,183,608.85	2,081,122.65		18,570,414.59	7,379.31	18,894,026.99		45,736,552.39
(2) 在建工程转入	139,939,968.12						5,933,590.66	145,873,558.78
(3) 企业合并增加	2,878,112.82							2,878,112.82
3.本期减少金额	3,178,661.82	3,842,254.34	494,573,205.23	2,694,063.58	2,424,661.11	13,533,733.96		520,246,580.04
(1) 处置或报废	3,178,661.82	3,842,254.34	494,573,205.23	2,694,063.58	2,424,661.11	13,533,733.96		520,246,580.04
4.期末余额	2,500,893,042.89	23,064,032.15		401,606,150.14	44,103,528.34	215,260,779.67	52,091,164.21	3,237,018,697.40
二、累计折旧								
1.期初余额	387,539,924.28	10,924,898.91	193,594,167.54	199,340,506.41	36,182,876.43	115,964,140.79	37,560,256.77	981,106,771.13
2.本期增加金额	155,753,800.08	1,009,284.04		15,609,899.86	947,347.18	3,409,209.40	3,345,331.64	180,074,872.20
(1) 计提	155,753,800.08	1,009,284.04		15,609,899.86	947,347.18	3,409,209.40	3,345,331.64	180,074,872.20
3.本期减少金额	118,279,250.65	1,448,957.58	193,594,167.54	16,488.79	2,913,316.08	560,836.36		316,813,017.00
(1) 处置或报废	118,279,250.65	1,448,957.58	193,594,167.54	16,488.79	2,913,316.08	560,836.36		316,813,017.00
4.期末余额	425,014,473.71	10,485,225.37		214,933,917.48	34,216,907.53	118,812,513.83	40,905,588.41	844,368,626.33
三、减值准备								
1.期初余额		8,640,906.37	94,639,516.26	3,168,825.66		201,037.70		106,449,248.29
2.本期增加金额		183,283.55						183,283.55
(1) 计提		183,283.55						183,283.55
3.本期减少金额		1,125,494.72	94,639,516.26			24,175.78		95,766,790.06
(1) 处置或报废		95,581,727.43	94,639,516.26			24,175.78		190,223,022.77
4.期末余额		7,698,695.20		3,168,825.66		-24,175.78		10,865,741.78
四、账面价值								
1.期末账面价值	2,075,878,569.18	4,880,111.58		183,503,407.00	9,886,620.81	96,450,044.92	11,185,575.80	2,381,806,725.99
2.期初账面价值	1,967,530,090.64	5,259,358.56	206,339,521.43	183,220,467.06	10,337,933.71	93,936,345.85	8,597,316.79	2,475,221,034.03

**(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
经营租赁集成房屋购建	4,880,111.58

**(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
房屋建筑物及库房设施	64,049,657.08	正在办理中
房屋建筑物及库房设施	52,711,592.19	正在办理中
房屋建筑物及库房设施	68,365,543.40	正在办理中
房屋建筑物及库房设施	42,031,626.65	正在办理中
房屋建筑物及库房设施	66,448,249.70	正在办理中
房屋建筑物及库房设施	102,308,990.82	正在办理中
房屋建筑物及库房设施	39,514,468.63	正在办理中
房屋建筑物及库房设施	5,878,516.19	正在办理中
房屋建筑物及库房设施	3,886,393.57	房屋建筑物附着的土地租赁取得（注）

其他说明：

注：系本公司自母公司南山集团租入码头使用权。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改土地及码头，租赁期限为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2019年6月30日，南山集团尚未获取上述土地及码头的使用权证。

**(4) 固定资产清理**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
机械设备	0.00	0.00
汽车及运输设备	7,900.00	
办公设备	14,496.70	
其他设备	0.00	0.00
合计	22,396.70	

**12、在建工程**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	728,425,955.73	553,926,202.40
合计	728,425,955.73	553,926,202.40

**(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
基建工程	718,374,888.74		718,374,888.74	546,023,323.78		546,023,323.78
设备安装工程	8,517,242.68		8,517,242.68	7,823,002.62		7,823,002.62
信息工程	1,533,824.31		1,533,824.31			
待摊支出				79,876.00		79,876.00
合计	728,425,955.73		728,425,955.73	553,926,202.40		553,926,202.40



## (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
HR 系统迁移工程	3,300,000.00	0	803.1	0		803.1						其他
宝控智慧园区工程	3,420,000.00	0	20,965.65	0		20,965.65						其他
私有云服务器扩容费工程	1,200,000.00	0	346,078.08	0		346,078.08						其他
嘉兴宝湾物流有限公司工程	671,500.00.00	0	35,707.55	22,500.00		13,207.55			0			其他
绍兴宝湾物流有限公司工程	263,510.00.00	230,000.00	11,814,731.28	0		12,044,731.28			0			其他
宝湾供应链管理（嘉兴）有限公司工程	191,550.00.00	17,858,732.89	21,708,824.30	83.77		39,567,473.42			0			其他
宝湾供应链管理（无锡）有限公司工程	507,320.00.00	7,660,892.95	50,323,107.80			57,984,000.75						其他
肥东宝湾工程	228,530.00.00		14,819.00			14,819.00						其他
鄂州宝湾工程	450,300.00.00		52,577.78			52,577.78						其他
青山宝湾工程	861,610.00.00	2,787,249.94	63,302,253.94			66,089,503.88						其他
德清宝湾国际物流有限公司工程	145,740.00.00	88,989,244.09	12,182,413.70	101,102,658.77		68,999.02						其他
滨港宝湾工程	329,170.00.00	204,822.49	1,236,524.68			1,441,347.17						其他
青岛胶州宝湾工程	329,990.00.00		724,575.57			724,575.57						其他
嘉善宝湾物流有限公司	195,840.0		199,190.15			199,190.15						其他

工程	00.00											
江阴宝湾国际物流有限公司工程	267,280,000.00	38,495,534.42	48,430,390.45	85,664,034.52		1,261,890.35						其他
江苏宝湾国际物流有限公司工程	353,940,000.00	1,225,168.37	48,462,457.57			49,687,625.94						其他
南通锡通宝湾物流有限公司工程	180,080,000.00	254,528.30	673,559.45			928,087.75						其他
镇江深基地仓储有限公司工程	362,220,000.00	1,155,140.50				1,155,140.50						其他
成都新津宝湾工程	416,710,000.00	16,008,084.11	1,952,116.76			17,960,200.87						其他
贵阳双龙宝湾工程	168,220,000.00	136,066,347.99	26,471,888.52	162,476,913.74		61,322.77			4,817,041.84			其他
重庆西彭宝湾工程	262,400,000.00	7,912,516.24	13,096,284.08			21,008,800.32						其他
重庆珞璜宝湾工程	224,770,000.00	59,450,012.42	50,649,054.18			110,099,066.60						其他
西安宝湾工程	328,120,000.00	10,693,148.76	24,749,310.65			35,442,459.41						其他
咸阳宝湾工程	420,960,000.00	33,530,799.74	32,220,087.06	65,472,021.46		278,865.34			12,031.92			其他
佛山三水宝湾物流有限公司工程	227,910,000.00	55,175,138.07	61,414,570.49			116,589,708.56						其他
佛山南海宝湾物流有限公司工程	357,760,000.00	17,325,216.26	1,493,481.99	1,499,761.74		17,318,936.51						其他
长沙雨花宝湾物流有限公司工程	260,060,000.00	7,823,604.08	1,122,255.11			8,945,859.19						其他
成都赤湾国际油气基地有限公司工程	820,000,000.00	32,975,704.87	46,477,587.39	48,400.01		79,404,892.25						其他
合计	8,833,410,000.00	535,821,886.49	519,175,616.28	416,286,374.01		638,711,128.76	8,833,410,000.00		4,829,073.76			

## 13、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	4,452,636,304.63			63,187,820.37	4,515,824,125.00
2.本期增加金额	16,840,972.80			5,519,335.17	22,360,307.97
(1) 购置	16,840,972.80			5,519,335.17	22,360,307.97
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额				-	-
(1) 处置				-	-
4.期末余额	4,469,477,277.43			68,707,155.54	4,538,184,432.97
二、累计摊销					
1.期初余额	660,149,858.06			34,310,883.33	694,460,741.39
2.本期增加金额	40,515,221.59			8,702,235.01	49,217,456.60
(1) 计提	40,515,221.59			8,702,235.01	49,217,456.60
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额	700,665,079.65			43,013,118.34	743,678,197.99
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	3,768,812,197.78			25,694,037.20	3,794,506,234.98
2.期初账面价值	3,792,486,446.57			28,876,937.04	3,821,363,383.61

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.29%。

## (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	225,769,513.09	注 1：尚未办理产权证的土地使用权由两部分组成。其一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 2019 年 6 月 30 日，南山集团尚未取

		得上述土地及码头的使用权证。其二为本公司于 1997 年通过经营租赁方式从母公司南山集团租入的东边场地土地使用权，租赁期为 25 年，自 1997 年 8 月 1 日至 2022 年 7 月 31 日止，并一次性支付了全部租金。因南山集团尚未取得该土地的土地使用权证，除向本公司保证其合法拥有上述土地使用权外，南山集团另于 1997 年 7 月 18 日与本公司签订《免责承诺契约》，保证本公司不会因租用上述土地而产生任何损失、费用以及与之有关的其他负债。截至 2019 年 6 月 30 日，南山集团尚未取得上述土地的土地使用权证。
--	--	---

## 14、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	其他	处置	其他	
收购天津市津南区宝湾国际物流有限公司商誉	11,133,118.55					11,133,118.55
收购成都雅致集成房屋有限公司商誉	1,330,337.45					1,330,337.45
收购深圳市海邻机械设备有限公司商誉	52,988,485.64			52,988,485.64		0.00
合计	65,451,941.64			52,988,485.64		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	其他	处置	其他	
收购成都雅致集成房屋有限公司商誉	1,330,337.45					1,330,337.45
收购深圳市海邻机械设备有限公司商誉	52,988,485.64			52,988,485.64		
合计	54,318,823.09			52,988,485.64		1,330,337.45

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

说明商誉减值测试过程、关键参数（如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等）及商誉减值损失的确认方法：

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184,553,653.10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7%、5%、5%、5%、5%。现金流量预测所用的折现率为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。

商誉减值测试的影响

以下说明了管理层为进行商誉的减值测试，在确定现金流量预测时作出的关键假设：

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

折现率 — 采用的折现率是反映相关资产组特定风险的税后折现率。

分配至上述资产组的关键假设的金额与本集团历史经验及外部信息一致。

## 15、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
经营租入固定资产改良支出	21,011,950.37		252,571.80		20,759,378.57
资质认证费	2,969,986.50		173,007.79		2,796,978.71
塔机管理费	74,983.94			74,983.94	0.00
租赁费及其他	14,364,537.97	3,774,571.83	1,189,214.01		16,949,895.79
合计	38,421,458.78	3,774,571.83	1,614,793.60	74,983.94	40,506,253.07

## 16、递延所得税资产/递延所得税负债

## (1) 未经抵销的递延所得税资产

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	43,640,984.15	10,910,246.04	50,843,282.44	7,788,576.14
可抵扣亏损	303,349,828.78	75,837,457.20	339,769,655.64	81,532,794.26
预提土地增值税	340,852,857.27	85,213,214.32	1,224,250,138.09	306,062,534.52
合计	687,843,670.20	171,960,917.56	1,614,863,076.17	395,383,904.92

## (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	83,059,101.20	20,764,775.30	83,059,101.20	20,764,775.30
折旧与摊销差异	3,256,341.20	814,085.30	2,115,882.88	528,970.72
合计	86,315,442.40	21,578,860.60	85,174,984.08	21,293,746.02

## (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	0.00	171,960,917.55	0.00	395,383,904.92
递延所得税负债	0.00	21,578,860.60	0.00	21,293,746.02

## (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	339,911,034.37	339,769,655.64

可抵扣亏损	1,646,633,589.41	1,693,692,712.91
合计	1,986,544,623.78	2,033,462,368.55

### （5）未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
无期限(注 1)	210,006,467.31	210,006,467.31	
2019 年	191,456,235.27	382,912,470.53	
2020 年	377,381,895.15	382,381,896.26	
2021 年	173,864,716.46	178,864,717.57	
2022 年	200,732,926.62	205,732,927.73	
2023 年	328,794,232.40	333,794,233.51	
2024 年	164,397,116.20		
合计	1,646,633,589.41	1,693,692,712.91	--

其他说明：

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

## 17、其他非流动资产

是否已执行新收入准则

 是  否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
代垫拆迁补偿款(注 1)	876,566,716.16	852,118,835.00
资产购置款(注 2)	306,645,777.18	306,645,777.18
预付土地款	150,682,807.50	74,145,179.76
土地使用权履约保证金	137,145,844.09	26,066,563.20
其他	31,900,768.24	31,200,455.34
合计	1,502,941,913.17	1,290,176,810.48

其他说明：

注1：2019年6月30日余额系本集团之子公司成都恒璟源投资咨询有限公司代武侯区危旧房改造中心垫付的拆迁补偿款。

注2：2019年6月30日余额系本集团之子公司深圳市南山房地产开发有限公司预付的资产购置款。

## 18、短期借款

### （1）短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
保证借款	600,000,000.00	1,114,000,000.00
信用借款	399,000,000.00	700,000,000.00
合计	999,000,000.00	1,814,000,000.00

短期借款分类的说明：

注：保证借款由本公司及赤晓企业有限公司提供担保。

本报告期末，上述借款的年利率为4.35%至5.22%(2018年12月31日：4.51%至5.40%)。

## 19、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	253,137,339.03	510,341,211.63
银行承兑汇票	260,800,835.01	228,282,574.77
合计	513,938,174.04	738,623,786.40

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

## 20、应付账款

### (1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付材料款及工程款	598,542,776.75	945,195,819.95
合计	598,542,776.75	945,195,819.95

### (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
长沙翔宇彩钢有限公司	2,874,652.26	尚未结算
西安顺泰贸易有限公司	1,596,756.76	尚未结算
江西省弘毅建设集团有限公司	1,412,083.27	尚未结算
浙江大经建设集团股份有限公司苏州分公司	1,350,786.31	尚未结算
合计	7,234,278.60	--

## 21、预收款项

是否已执行新收入准则

是  否

### (1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收售房款	5,784,418,864.39	4,107,056,483.57
预收租金	1,531,022.66	8,976,487.20
预收货款	94,165,517.72	86,818,029.83
预收物业管理费	17,232,451.43	15,933,217.30
合计	5,897,347,856.20	4,218,784,217.90

## (2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
南山 维拉	1,520,309,900.00	尚未结算预收房款
南山 新程	723,791,633.00	尚未结算预收房款
合计	2,244,101,533.00	--

## 22、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	93,826,128.78	308,714,512.59	333,094,736.02	69,445,905.35
二、离职后福利-设定提存计划	522,284.87	13,423,394.60	13,486,216.84	459,462.63
三、辞退福利	6,962,284.02	6,112,274.86	6,112,274.86	6,962,284.02
合计	101,310,697.67	328,250,182.05	352,693,227.72	76,867,652.00

## (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	75,271,846.32	270,493,707.60	295,636,319.66	50,129,234.26
2、职工福利费	155,393.44	9,224,493.18	9,285,268.19	94,618.43
3、社会保险费	140,779.56	12,807,903.71	12,838,806.40	109,876.87
其中：医疗保险费	92,515.95	6,437,981.37	6,437,922.26	92,575.06
工伤保险费	29,513.88	584,634.79	579,817.05	34,331.62
生育保险费	18,749.73	697,250.45	700,977.54	15,022.64
4、住房公积金	150,495.11	11,271,483.16	11,264,209.38	157,768.89
5、工会经费和职工教育经费	18,106,335.56	4,916,924.94	4,070,132.39	18,953,128.11
6、短期带薪缺勤	1,278.79			1,278.79
合计	93,826,128.78	308,714,512.59	333,094,736.02	69,445,905.35

## (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	393,768.12	11,635,285.38	11,702,285.80	326,767.70
2、失业保险费	10,927.51	328,453.74	328,906.50	10,474.75
3、企业年金缴费	117,589.24	1,459,655.48	1,455,024.54	122,220.18
合计	522,284.87	13,423,394.60	13,486,216.84	459,462.63



## 23、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	120,131,073.91	38,441,706.58
企业所得税	126,571,834.20	373,611,765.76
城市维护建设税	3,277,096.01	7,670,451.08
教育费附加	942,466.41	3,738,010.82
土地增值税	332,298,610.06	1,215,695,890.88
地方教育费及附加	424,457.17	2,192,629.56
房产税	14,032,200.52	9,121,997.25
土地使用税	8,498,395.55	7,096,647.97
印花税	377,788.99	2,079,819.11
代扣代缴税费	1,756,112.63	1,694,438.65
其他	1,294,398.43	2,298,866.10
合计	609,604,433.88	1,663,642,223.76

## 24、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	59,127,391.77	63,898,588.52
应付股利	10,376.98	170,145,501.11
其他应付款	1,429,563,566.43	1,340,351,887.35
合计	1,488,701,335.18	1,574,395,976.98

## (1) 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	35,791,191.43	28,912,127.86
企业债券利息	16,183,682.10	25,795,876.59
短期借款应付利息	6,642,285.82	8,656,985.03
其他	510,232.42	533,599.04
合计	59,127,391.77	63,898,588.52

## (2) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	0.00	0.00
应付子公司少数股东股利	10,376.98	170,145,501.11
其他	0.00	0.00
合计	10,376.98	170,145,501.11

**(3) 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	246,661,153.33	241,967,218.40
关联方往来款	508,812,285.63	261,697,089.03
工程设备款	506,927,108.75	476,934,458.25
融资租赁款(注)	0.00	134,941,703.97
股权收购款	0.00	298,017.42
其他暂收待付款项	167,163,018.72	224,513,400.28
合计	1,429,563,566.43	1,340,351,887.35

## 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
苏州招商南山地产有限公司	119,622,405.03	关联方往来款
中建三局第一建设工程有限责任公司	38,449,695.59	未达到支付条件
炎黄光谷科技股份有限公司	7,000,103.00	关联方往来款
陕西建工集团第十建筑工程有限公司	6,943,718.17	未达到支付条件
合计	172,015,921.79	--

**25、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	998,955,100.00	1,056,905,100.00
一年内到期的应付债券	559,989,000.00	1,059,251,510.48
一年内到期的长期应付款	0.00	18,468,545.70
一年内到期的租赁负债	0.00	0.00
一年内到期的其他非流动负债	0.00	297,349,351.16
合计	1,558,944,100.00	2,431,974,507.34

**26、其他流动负债**

是否已执行新收入准则

 是  否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
关联方借款	1,456,382,529.83	550,677,604.56
合计	1,456,382,529.83	550,677,604.56

## 27、长期借款

## (1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	1,368,805,255.85	1,177,000,000.00
保证借款	329,628,892.61	1,081,792,490.66
信用借款	3,536,646,177.02	2,830,355,100.00
减：一年内到期的长期借款	-998,955,100.00	-1,056,905,100.00
合计	4,236,125,225.48	4,032,242,490.66

长期借款分类的说明：

注1：抵押借款的抵押情况详见附注七、55。

注2：保证借款由本公司、本公司之子公司宝湾物流控股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2019年6月30日，上述借款的年利率为4.35%至5.88%(2018年12月31日：4.28%至5.88%)。

## 28、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（ABN）	385,000,000.00	385,000,000.00
资产支持证券（CMBS）	1,696,875,000.00	0.00
七年期债券（雅致债）	0.00	499,262,510.48
七年期债券（基地债）	559,989,000.00	559,989,000.00
减：一年内到期的债券	-559,989,000.00	-1,059,251,510.48
合计	2,081,875,000.00	385,000,000.00

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

单位：元

债券名称	面值	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	期末余额
资产支持票据（ABN）	385,000,000.00	2018-12-27	3年	385,000,000.00	385,000,000.00	0.00	8,760,068.49	0.00	0.00	385,000,000.00
资产支持证券（CMBS）	1,789,000,000.00	2019-1-18	18年	1,789,000,000.00	0.00	1,789,000,000.00	41,313,029.46	0.00	92,125,000.00	1,696,875,000.00
七年期债券（雅致债）	500,000,000.00	2012-4-10	5年	491,950,000.00	499,262,510.48	0.00	9,299,041.67	0.00	499,262,510.48	0.00
七年期债券（基地债）	570,000,000.00	2012-12-17	7年	570,000,000.00	559,989,000.00	0.00	16,363,500.81	0.00	0.00	559,989,000.00

合计	--	--	--	3,235,950,000.00	1,444,251,510.48	1,789,000,000.00	75,735,640.43		591,387,510.48	2,641,864,000.00
----	----	----	----	------------------	------------------	------------------	---------------	--	----------------	------------------

## 29、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	0.00	3,926,851.07
专项应付款	3,489,195.69	3,489,195.69
合计	3,489,195.69	7,416,046.76

### (1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
融资租赁款	0.00	3,926,851.70
拆迁补偿款	3,489,195.69	3,489,195.69

### (2) 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
拆迁补偿款	3,489,195.69	0.00	0.00	3,489,195.69	
合计	3,489,195.69			3,489,195.69	--

## 30、预计负债

是否已执行新收入准则

是  否

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼		3,590,388.27	期初本集团计提的预计负债主要系设备租赁合同纠纷诉讼。本集团本期处置子公司海邻机械，期末无余额。
售后回购准备金	438,033.74	438,033.74	该预计负债系部分集成房屋构件销售合同中规定的回购义务所致。期末时，本集团根据已履行的回购义务冲销预计负债。
合计	438,033.74	4,028,422.01	--

## 31、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	159,705,484.05	16,696,781.80	4,081,901.24	172,320,364.61	
合计	159,705,484.05	16,696,781.80	4,081,901.24	172,320,364.61	--

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)	72,560,000.00			1,209,333.36			71,350,666.64	与资产相关
武汉宝湾物流园工程(注 2)	45,094,936.03			788,535.84			44,306,400.19	与资产相关
中央车购税补助资金(注 3)	24,930,555.56			416,666.64			24,513,888.92	与资产相关
绍兴宝湾物流园工程(注 4)	10,500,000.00			204,166.69			10,295,833.31	与资产相关
政策性搬迁之资产购置补助(注 5)	4,452,721.97			1,222,309.52			3,230,412.45	与资产相关
广州宝湾 A 区物流园工程(注 6)	1,200,000.00			37,500.00			1,162,500.00	与资产相关
环保设备补贴款	967,270.49			59,413.62			907,856.87	与资产相关
贵阳双龙（注 7）		15,730,000.00		131,083.32			15,598,916.68	与资产相关
其他		966,781.80		12,892.25			953,889.55	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，主要用于物流园区基础配套设施建设。

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》（交规函[2014]1080 号）取得的专项补助，主要用于公共仓库、公共业务用房等的设施建设。

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

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

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

注6：系本集团之子公司广州宝湾物流有限公司根据广州市交通委员会和广州市财政局《关于下达 2014 年广州市战略性主导产业发展资金现代物流业专项项目计划的通知》收到的现代物流业发展专项资金，主要用于物流园A区消防系统设施建设。

注7：系本集团之子公司贵阳双龙宝湾华业国际物流有限公司收到贵阳双龙航空港经济区经济发展贸易局建设扶持资金，用于物流园建设。

## 32、其他非流动负债

是否已执行新收入准则

是  否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收租金	15,812,400.69	13,668,856.02
关联方借款	2,538,137,238.89	2,369,785,381.07
减：一年内到期的其他非流动负债	-110,455,100.00	-297,349,351.16
合计	2,443,494,539.58	2,086,104,885.93

## 33、股本

单位：元

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

## 34、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		-	2,328,417,781.59
其他资本公积	-134,286.61		5,603,164.90	-5,737,451.51
同一控制下企业合并	725,438,712.57		18,438,729.15	706,999,983.42
股份支付		3,017,771.34		3,017,771.34
资本公积转增股本	-290,000,000.00			-290,000,000.00
合计	2,763,722,207.55	3,017,771.34	24,041,894.05	2,742,698,084.84

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

报告期内，本公司全资子公司宝湾产城发展（深圳）有限公司以自有资金人民币1,843.99万元取得南山集团间接全资子公司重庆南山国际汽车港发展有限公司100%股权。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，故本合并属于同一控制下的企业合并。本期重述同一控制下企业合并资本公积年初数以及本期变动数。

报告期内，本公司董事会通过《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》，激励对象范围为本公司董事(不含独立董事及监事)、高级管理人员、公司部门领导及子公司高级管理人员、业务骨干，期权授予数量合计2,610万份。公司董事会已确定激励计划的授予日为2019年4月18日，以二项式模型测算，本次授出的2,610万份股票期权激励成本约为4,788.81万元。本期分摊金额为3,017,771.34元。

## 35、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
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	652,079.14							652,079.14

## 36、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	8,277,411.57		3,093,616.78	5,183,794.79
合计	8,277,411.57		3,093,616.78	5,183,794.79

## 37、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	285,290,049.46			285,290,049.46
合计	285,290,049.46			285,290,049.46

## 38、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	2,335,219,328.14	928,452,175.22
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-1,561,270.85	908,351,990.19
调整后期初未分配利润	2,333,658,057.29	1,836,804,165.41
加：本期归属于母公司所有者的净利润	156,365,874.79	504,566,324.13
减：提取法定盈余公积	0.00	7,960,232.03
期末未分配利润	2,490,023,932.08	2,333,410,257.51

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-247,799.78 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-1,561,270.85 元。
- 5) 其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

## 39、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,471,963,309.59	1,379,347,120.03	2,160,002,892.78	1,164,390,501.64
其他业务	25,818,727.13	13,918,217.36	19,285,158.54	13,973,678.07
合计	2,497,782,036.72	1,393,265,337.39	2,179,288,051.32	1,178,364,179.71

是否已执行新收入准则

 是  否

其他说明

项目	2019年1月1日至6月30日	2018年1月1日至6月30日
房地产业务	1,405,137,385.26	1,167,214,705.55
仓储物流业务	524,383,002.44	444,061,138.25
制造业业务	565,200,435.04	567,294,317.25
产城综合开发业务	3,061,213.98	1,354,300.53
小计	2,497,782,036.72	2,179,288,051.32

## 40、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	6,619,086.47	6,393,105.67
教育费附加	3,770,783.77	3,149,141.58
房产税	29,049,968.06	20,455,612.16
土地使用税	17,332,979.79	15,517,088.20
车船使用税	20,032.16	26,536.06
印花税	2,642,705.37	5,332,503.24

土地增值税	112,377,469.21	206,452,870.84
地方教育附加税	1,856,949.63	1,891,613.87
其他	448,455.43	10,562,328.97
合计	174,118,429.89	269,780,800.59

#### 41、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	31,064,878.88	28,772,568.99
折旧	401,553.78	2,595,777.58
房租水电费	6,113,053.38	2,085,536.34
办公费	481,205.91	486,080.43
市场开拓费	2,873,653.31	2,880,472.05
差旅费	2,226,630.98	2,052,878.40
邮电通讯费	488,090.77	406,343.55
广告宣传费	14,483,611.50	17,167,056.64
汽车使用费	734,867.08	922,635.74
代理中介费	32,992,804.35	10,264,882.26
咨询顾问费	4,793,817.30	3,958,226.63
物料消耗	391,785.55	239,059.66
其他销售费用	23,606,697.93	20,714,231.80
合计	120,652,650.72	92,545,750.07

#### 42、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	189,760,010.57	169,473,048.73
折旧	13,809,846.06	8,631,271.24
无形资产摊销	22,845,907.08	19,709,154.77
办公费	3,146,314.01	3,364,911.76
房租水电费	16,134,722.45	8,766,835.96
汽车费用	3,761,729.71	4,066,611.71
业务招待费	10,514,527.07	9,544,324.72
差旅费	6,972,568.12	6,409,583.89
邮电通讯费	1,621,770.47	1,864,195.95
顾问咨询费	10,177,447.29	7,177,602.02
宣传费	1,183,801.56	981,625.93
其他管理费用	21,137,824.84	14,748,941.83
合计	301,066,469.23	254,738,108.51



## 43、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	7,424,981.00	7,647,115.85
折旧	189,533.24	185,468.62
材料费	343,605.49	90,922.61
试验检验费	391,739.16	332,934.86
其他	1,658,171.70	2,154,801.19
合计	10,008,030.59	10,411,243.13

## 44、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	257,923,111.78	228,637,041.34
其中：银行及关联方利息借款	114,274,834.66	91,037,992.33
融资租赁		
债券利息支出	75,735,640.43	66,293,460.96
减：利息收入	30,705,746.45	21,937,273.20
减：利息资本化金额	49,371,615.31	71,977,723.56
汇兑损益	-1,211,460.38	-746,399.60
金融机构手续费	10,148,463.43	2,237,923.70
其他	2,723,985.67	22,868.88
发债折价摊销	503,736.35	672,135.51
合计	190,010,475.09	136,908,573.07

## 45、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
财政扶持奖励	161,495.35	0.00
新型墙体材料销售增值税即征即退	336,800.00	
物流园专项建设奖励	3,479,508.01	5,986,063.21
环保设备补贴款	73,027.62	60,182.56
税收补贴款	302,400.00	0.00
中央车购税补助资金补助		
政策性搬迁之停工停业补助	175,685.52	0.00
政策性搬迁之资产购置补助		
其他	47,892.25	0.00
合计	4,576,808.75	6,046,245.77

**46、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	57,261,166.17	-10,846,426.98
合计	57,261,166.17	-10,846,426.98

**47、信用减值损失**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款减值损失	-5,471,818.93	
其他应收款减值损失	-1,164,964.44	
合计	-6,636,783.37	

**48、资产减值损失**

是否已执行新收入准则

 是  否

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		-1,795,009.93
二、存货跌价损失	-567,294.00	
七、固定资产减值损失	1,779.08	1,779.08
合计	-565,514.92	-1,793,230.85

**49、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	-469,626.19	-325,759.08
无形资产处置收益		
非流动资产处置收益		
合计	-469,626.19	-325,759.08

**50、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
违约金收入	8,426,770.18	679,249.20	8,426,770.18
罚款收入	288,808.52	325,056.99	288,808.52
赔偿收入	758,678.25	117,876.68	758,678.25
其他	18,501,322.88	7,720,674.88	17,098,204.05
合计	27,975,579.83	8,842,857.75	26,572,461.00

## 51、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
对外捐赠	-	50,000.00	-
非流动资产毁损报废损失	51,675.39	19,991.14	51,675.39
赔偿费支出	3,286,458.37	426,140.58	3,286,458.37
盘亏损失	12.52	78,082.11	12.52
罚款支出	1,163,636.00	86,333.99	1,163,636.00
违约金支出	55,923.88	1,792,183.52	55,923.88
无法收回的款项			
其他	34,541,811.94	1,218,899.45	34,541,811.94
合计	39,099,518.10	3,671,630.79	39,099,518.10

## 52、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	178,760,326.04	142,853,479.81
递延所得税费用	-32,192,291.71	-19,339,694.54
合计	146,568,034.33	123,513,785.27

### (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	351,702,755.98
按法定/适用税率计算的所得税费用	87,925,689.00
子公司适用不同税率的影响	-5,010,505.21
调整以前期间所得税的影响	0.00
非应税收入的影响	15,628,025.60
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	5,355,272.15
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	5,125,355.14
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	37,544,197.66
所得税费用	146,568,034.33

## 53、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
收利息收入	12,400,697.10	15,306,375.27
收罚款、赔偿金	20,252,659.78	225,540.32
收政府补助及其他	16,567,614.00	8,137,408.90
收到各项往来款项	489,616,059.52	1,830,825,095.76
合计	538,837,030.40	1,854,494,420.25

**(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
付现销售费用	79,933,980.49	62,438,885.01
付现管理费用	80,515,581.38	83,841,573.08
支付银行手续费	5,196,955.27	2,034,064.70
支付赔偿金、罚款、捐赠支出	6,263,877.45	167,114.22
支付各项往来款项	1,028,239,605.54	180,652,339.73
合计	1,200,150,000.13	329,133,976.74

**(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
退还的土地履约保证金	441,343,279.57	142,121,092.34
合计	441,343,279.57	142,121,092.34

**(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
支付的履约保证金	28,926,808.12	33,997,792.96
代垫拆迁款		66,737,678.00
其他	961,831,434.17	2,600,000.00
合计	990,758,242.29	103,335,470.96

**(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
ABN 购房款	620,891,063.00	
合计	620,891,063.00	

**(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
支付永续债利息及 CMBS 发行费用	38,018,451.11	32,861,111.11
合计	38,018,451.11	32,861,111.11

## 54、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	205,134,721.65	111,277,666.79
加：资产减值准备	565,514.92	1,793,230.85
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	137,336,137.43	114,004,302.83
无形资产摊销	50,163,618.73	42,867,920.93
长期待摊费用摊销	12,501,044.41	28,239,046.30
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）	469,626.19	325,759.08
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-62,007.14	-473,808.28
财务费用（收益以“-”号填列）	178,349,486.37	135,394,180.09
投资损失（收益以“-”号填列）	-57,261,166.17	10,846,426.98
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	222,902,567.07	-18,843,759.87
存货的减少（增加以“-”号填列）	-200,603,782.65	-4,473,430,135.77
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-535,703,228.13	892,256,668.22
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	208,704,067.11	2,012,320,788.44
经营活动产生的现金流量净额	222,496,599.79	-1,143,421,713.41
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	5,208,543,288.19	3,495,454,034.30
减：现金的期初余额	5,055,898,477.73	3,571,269,760.27
现金及现金等价物净增加额	152,644,810.46	-75,815,725.97

### (2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	18,439,900.00
取得子公司支付的现金净额	18,439,900.00

## (3) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	77,696,700.00
其中：	--
处置子公司海邻机械	77,696,700.00
处置子公司收到的现金净额	77,696,700.00

## (4) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	5,208,543,288.19	5,055,898,477.73
库存现金	282,682.77	329,755.79
可随时用于支付的银行存款	5,208,260,605.42	3,416,724,336.91
三、期末现金及现金等价物余额	5,208,543,288.19	5,055,898,477.73

## 55、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	125,810,058.63	为使用受限制的工程保证金、履约保证金、票据保证金定期存款和预售监管资金。
存货	3,365,885,903.45	合肥美食公园、合肥南山新展、苏州新程的土地使用权用于取得抵押借款。
固定资产	52,711,592.19	南通锡通园区固定资产用于取得抵押借款。
无形资产	170,547,744.61	青岛胶州、嘉善宝湾土地使用权用于取得抵押借款。
投资性房地产	120,682,303.05	合肥美食公园投资性房地产用于取得抵押借款，南通锡通园区用于取得抵押借款。
合计	3,835,637,601.93	--

## 56、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	35,972,209.17	6.87	247,129,077.00
欧元	3,581,526.83	7.82	28,007,539.81
港币	1,632,213.16	0.88	1,436,347.58

日元	253,682,907.00	0.06	15,220,974.42
港币	15.63	4.82	75.27
英镑	919.08	8.71	8,006.38
应收账款	--	--	75.27
其中：美元	2,617,743.66	6.87	8,006.38
欧元	715,952.99	7.82	5,598,752.38
港币			
日元	48,235,744.58	0.06	2,894,144.67
长期借款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			
其他应收款			
其中：美元	522,967.26	6.87	3,592,785.04
欧元	22,517.02	7.82	176,083.10
港币	282,985.65	0.88	249,027.37
日元	470,310.00	0.06	28,218.60
应付账款			
其中：美元	457,901.56	6.87	3,145,783.72
其他应付账款			
其中：美元	144,985.42	6.87	996,731.27
欧元			
英镑	919.01	8.71	8,005.77
港币	1,042,212.90	0.88	916,834.69
预收账款			
其中：美元	16,686.44	6.87	114,714.27

(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

## 57、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	72,560,000.00	递延收益	1,209,333.36
武汉宝湾物流园工程	45,094,936.03	递延收益	788,535.84
中央车购税补助资金	24,930,555.56	递延收益	416,666.64
绍兴宝湾物流园工程	10,500,000.00	递延收益	204,166.69
政策性搬迁之资产购置补助	4,452,721.97	递延收益	1,222,309.52
广州宝湾 A 区物流园工程	1,200,000.00	递延收益	37,500.00

环保设备补贴款	967,270.49	递延收益	59,413.62
贵阳双龙物流园工程	15,730,000.00	递延收益	131,083.32
其他	966,781.80	递延收益	12,892.25
合计	176,402,265.85		4,081,901.24

## （2）政府补助退回情况

适用  不适用



## 八、合并范围的变更

### 1、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
重庆南山国际汽车港发展有限公司	100.00%	本期本公司全资子公司宝湾产城发展（深圳）有限公司以自有资金人民币 1,843.99 万元取得南山集团间接全资子公司重庆南山国际汽车港发展有限公司 100% 股权。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，故本合并属于同一控制下的企业合并。	2019 年 04 月 30 日	根据合同约定的交割日，合并日确定为 2019 年 04 月 30 日。	0.00	-1,118,778.27	0.00	-47,516.93
重庆南山汽车运动文化有限公司	100.00%	本期本公司全资子公司宝湾产城发展（深圳）有限公司以自有资金人民币 1,843.99 万元取得南山集团间接全资子公司重庆南山国际汽车港发展有限公司 100% 股权。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，故本合并属于同一控制下的企业合并。	2019 年 04 月 30 日	根据合同约定的交割日，合并日确定为 2019 年 04 月 30 日。	0.00	0.00	0.00	0.00

其他说明：

重庆南山汽车运动文化有限公司是重庆南山国际汽车港发展有限公司的全资子公司

## (2) 合并成本

单位：元

合并成本	金额
现金	18,439,900.00

## (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
货币资金	2,690,790.77	2,880,584.46
应收款项	52,540.20	66,613.20
存货	203,883.49	0.00
固定资产	217,118.76	133,277.99
预付账款	587,400.00	0.00
在建工程	1,412,846.09	1,404,738.09
递延所得税资产	893,346.40	520,420.30
其他非流动资产	19,659,866.00	19,659,866.00
借款	0.00	0.00
应付款项	8,391,760.18	6,189,364.76
应付职工薪酬	14,700.00	37,200.00
应交税费	-8,619.35	206.13
净资产	17,319,950.88	18,438,729.15
减：少数股东权益	0.00	0.00
取得的净资产	17,319,950.88	18,438,729.15

## 2、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
深圳市海邻机械设备有限公司	1.00	51.00%	协议转让	2019年02月28日	根据公司2019年2月16日公告（公告编号：2019-003），公司全资子公司绿建实业在重庆联合产权交易所公开挂牌转让海邻机械51%股权及债权，深圳市泽旺投资有限公司成为符合条件的意向受让方。绿建实业与深圳市泽旺投资有限公司签署了《产权交易合同》。公告说明，本次转让完成后，公司将不再持有海邻机械股权，海邻机械不再纳入公司合并报表范围。海邻机械于2019年2月3日完成摘牌。	-42,360,868.48	0.00%	0.00	0.00	0.00	无	0.00

其他说明：

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

□ 是 √ 否

## 3、其他原因的合并范围变动

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

名称	新增方式	投资金额
践远投资（成都）有限公司	新设	100,000,000.00
以新投资（成都）有限公司	新设	100,000,000.00
宁波镇海宝湾国际物流有限公司	新设	100,000,000.00
大别山毕昇康养(英山)有限责任公司	新设	150,000,000.00
安徽赤湾东方智慧物流港开发有限公司	新设	100,000,000.00
江苏宝湾智慧供应链管理有限公司	新设	30,000,000.00

## 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
沈阳雅致集成房屋有限公司	沈阳	沈阳	制造业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
西安雅致集成建筑有限公司	西安	西安	制造业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
雅致国际（香港）有限公司	香港	香港	服务业	100.00%		通过设立或投资等方式取得的子公司
新疆雅致集成房屋有限公司	昌吉	昌吉	制造业		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
常熟雅致环保科技有限公司	常熟	常熟	科技服务业		70.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
长沙宝湾智能物流有限公司	长沙	长沙	仓储物流业		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
践远投资（成都）有限公司	成都	成都	仓储物流业		100.00%	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	仓储物流业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宁波镇海宝湾国际物流有限公司	宁波	宁波	仓储物流业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
大别山毕昇康养(英山)有限责任公司	英山	英山	综合开发		65.00%	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	长丰	长丰	综合开发		60.00%	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
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
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
深圳市南山开发置业有限公司	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
苏州南山置业有限公司	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
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
苏州南山新展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
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
深圳市赤湾房地产开发有限公司	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
武汉盘龙南山房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾物流控股有限公司	深圳	深圳	服务业	77.36%		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
明江（上海）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
成都龙泉宝湾物流有限公司	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	投资业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
中国汇通（香港）有限公司	香港	香港	投资业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
镇江深基地仓储有限公司	镇江	镇江	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
江阴宝湾国际物流有限公司	江阴	江阴	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
江苏宝湾国际物流有限公司	南京	南京	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
南通锡通宝湾物流有限公司	南通	南通	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾供应链管理（无锡）有限公司	无锡	无锡	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
嘉兴宝湾物流有限公司	嘉兴	嘉兴	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司

绍兴宝湾物流有限公司	绍兴	绍兴	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
郑州宝海国际物流有限公司	郑州	郑州	仓储物流业		91.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
重庆西彭宝湾国际物流有限公司	重庆	重庆	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
嘉善宝湾物流有限公司	嘉兴	嘉兴	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
北京空港宝湾国际物流有限公司	北京	北京	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
浙江余姚宝湾国际物流有限公司	余姚市	余姚市	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
孝感宝湾物流有限公司	孝感	孝感	仓储物流业		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
广州宝湾物流有限公司	广州	广州	仓储物流业		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
漳州福美供应链管理有限公司	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
重庆南山国际汽车港发展有限公司	重庆	重庆	综合开发		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
重庆南山汽车运动文化有限公司	重庆	重庆	综合开发		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	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司

(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
上海新南山房地产开发有限公司	20.00%	43,212.15	0.00	81,164,466.40
深圳市赤湾房地产开发有限公司	49.02%	12,763,572.95	0.00	671,175,529.30
宝湾物流控股有限公司	22.64%	6,942,517.13	0.00	1,063,867,388.81
宝湾供应链管理(嘉兴)有限公司	10.00%	-41,725.66	0.00	22,759,014.39
武汉光谷微电子股份有限公司	30.77%	-1,793,688.59	0.00	92,815,969.98

(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
上海新南山	421,314,805.17	330,524.84	421,645,330.01	15,822,998.02	0.00	15,822,998.02	428,103,558.56	388,330.21	428,491,888.77	22,885,617.51	0.00	22,885,617.51



房地产开发 有限公司												
深圳市赤湾 房地产开发 有限公司	1,429,298,322.53	753,996.35	1,430,052,318.88	60,865,192.61	0.00	60,865,192.61	2,536,375,466.72	189,133,145.84	2,725,508,612.56	1,382,358,966.81	0.00	1,382,358,966.81
宝湾物流控 股有限公司	1,151,043,066.44	9,032,559,285.63	10,183,602,352.07	1,880,308,679.66	3,604,232,767.76	5,484,541,447.42	1,275,499,428.94	8,410,674,141.85	9,686,173,570.79	2,813,867,618.56	2,158,183,955.59	4,972,051,574.15
宝湾供应链 管理(嘉兴) 有限公司	158,117,568.49	84,818,911.98	242,936,480.47	15,346,336.61	0.00	15,346,336.61	178,451,397.20	63,440,700.48	241,892,097.68	13,884,697.25	0.00	13,884,697.25
武汉光谷微 电子股份有 限公司	110,583,353.52	213,451,165.51	324,034,519.03	22,390,157.71	0.00	22,390,157.71	126,451,554.23	216,049,422.85	342,500,977.08	35,045,773.33	0.00	35,045,773.33

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
上海新南山房地产开发有限公司	6,197,520.00	216,060.73	216,060.73	-2,751,999.03	7,461,485.71	1,536,019.05	1,536,019.05	3,105,564.95
深圳市赤湾房地产开发有限公司	0.00	26,037,480.52	26,037,480.52	-773,607,682.21	703,366,286.67	247,590,104.81	247,590,104.81	430,979,720.00
宝湾物流控股有限公司	452,960,903.83	30,664,828.32	30,664,828.32	283,893,015.04	349,910,358.84	51,113,020.58	51,113,020.58	192,483,410.52
宝湾供应链管理(嘉兴)有限公司	0.00	-417,256.57	-417,256.57	-123,502.27	-	-486,281.45	-486,281.45	-386,285.43
武汉光谷微电子股份有限公司	2,321,866.29	-5,829,342.17	-5,829,342.17	-26,322,433.49	-	-5,348,507.40	-5,348,507.40	-37,923,838.22

## 2、在合营安排或联营企业中的权益

### (1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
惠州市惠阳半岛新城市物业管理有限公司	惠州	惠州	物业管理		50.00%	权益法
武汉南山华中投资发展有限公司	武汉	武汉	商务服务		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
苏州招商南山地产有限公司	苏州	苏州	房地产		40.00%	权益法
苏州联鑫置业有限公司	苏州	苏州	房地产		16.66%	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
中开财务有限公司	深圳	深圳	金融	40.00%		权益法
深圳市赤湾胜宝旺工程有限公司	深圳	深圳	制造业	32.00%		权益法
四川文轩宝供应链有限公司	成都	成都	商务服务		40.00%	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
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

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：

于2018年度，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”)新增对武汉南山华中投资发展有限公司(以下简称“武汉华中”)投资人民币153,000,000元，持股比例为51.00%。根据项目合作开发协议，武汉华中的重大经营决策由董事会审议并决定，董事会决议必须经全体董事四分之三以上通过才能形成有效决议。武汉华中董事会由五人组成，其中武汉盘龙委派三名董事参与生产经营活动，未达到四分之三。因此，本集团管理层认为本集团对武汉华中的财务和经营决策过程等与武汉华中另一投资方武汉旭熠投资实业有限公司达成共同控制，作为合营企业核算。

于2018年度，本集团之子公司长沙南山天池房地产有限公司(以下简称“长沙天池”)新增对武汉光合运力体育发展有限责任公司(以下简称“武汉光合”)投资人民币900,000元，持股比例为60.00%。根据武汉光合章程，股东会按出资比例行使表决权，股东会所有决议事项，必须经代表公司三分之二以上(不含三分之二)表决权的股东同意方可通过，因此，本集团管理层认为本集团与另一投资方长沙运力体育发展有限责任公司对武汉光合的财务和经营决策过程等达成共同控制，作为合营企业核算。

### (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
	武汉南山华中投资发展有限公司	武汉南山华中投资发展有限公司
流动资产	2,369,939,893.69	879,999,550.00
其中：现金和现金等价物	604,378.29	4,799,550.00
非流动资产	1,144,091.22	0.00
资产合计	2,371,083,984.91	879,999,550.00
流动负债	2,072,447,907.22	580,000,000.00
非流动负债	0.00	0.00
负债合计	2,072,447,907.22	580,000,000.00
少数股东权益	0.00	0.00
归属于母公司股东权益	298,636,077.69	299,999,550.00
按持股比例计算的净资产份额	152,304,399.62	153,000,000.00
营业收入	0.00	0.00
财务费用	-44,446.68	0.00

所得税费用	0.00	0.00
净利润	-1,363,472.31	0.00
其他综合收益	-1,363,472.31	0.00
综合收益总额	-1,363,472.31	0.00
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			
	苏州招商南山地产有限公司	中开财务有限公司	深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	四川文轩宝湾供应链有限公司	苏州招商南山地产有限公司	中开财务有限公司	深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	四川文轩宝湾供应链有限公司
流动资产	308,945,098.09	4,163,972,866.80	848,626,490.71	78,664,639.66	307,850,421.39	3,791,694,749.46	878,597,820.27	84,112,868.00
非流动资产	0.00	359,737,094.12	244,562,562.75	44,892,211.65	0.00	1,835,952,476.07	259,121,008.71	43,749,743.87
资产合计	308,945,098.09	4,523,709,960.92	1,093,189,053.46	123,556,851.31	307,850,421.39	5,627,647,225.53	1,137,718,828.98	127,862,611.87
流动负债	0.00	3,713,227,973.41	99,888,995.46	25,261,532.37	11,120,451.37	4,860,660,289.98	119,855,228.90	27,184,063.53
非流动负债	0.00	0.00	0.00	434,132.76	0.00	4,223,521.41	3,861,111.12	921,521.97
负债合计	0.00	3,713,227,973.41	99,888,995.46	25,695,665.13	11,120,451.37	4,864,883,811.39	123,716,340.02	28,105,585.50
少数股东权益	0.00	0.00	0.00	578,660.55	0.00	0.00	0.00	550,512.10
归属于母公司股东权益	308,945,098.09	810,481,987.51	993,300,058.00	97,282,525.63	296,729,970.02	762,763,414.14	1,014,002,488.96	99,206,514.27
按持股比例计算的净资产份额	123,578,039.24	324,192,795.00	317,856,018.56	38,913,010.25	118,691,988.02	305,105,365.66	328,541,944.79	39,682,603.09
营业收入	0.00	66,483,015.63	37,063,979.66	140,777,373.57	16,591,110.08	43,839,250.30	222,647,803.18	48,753,358.88
净利润	12,215,128.07	47,718,573.37	-20,702,430.96	-2,389,108.86	4,196,925.25	25,116,500.25	-77,225,080.01	-902,722.87
其他综合收益	12,215,128.07	47,718,573.37	-20,702,430.96	-2,389,108.86	4,196,925.25	25,116,500.25	-77,225,080.01	-902,722.87
综合收益总额	12,215,128.07	47,718,573.37	-20,702,430.96	-2,389,108.86	4,196,925.25	25,116,500.25	-77,225,080.01	-902,722.87
本年度收到的来自联营企业的股利	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	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	1,446,720.48	1,569,081.59
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	-197,732.94	15,767.66
--其他综合收益	-197,732.94	15,767.66
--综合收益总额	-197,732.94	15,767.66

联营企业：	--	--
投资账面价值合计	32,518,940.88	28,099,881.49
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	1,374,428.54	-2,669,351.78
--其他综合收益	1,374,428.54	-2,669,351.78
--综合收益总额	1,374,428.54	-2,669,351.78

## 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：

金融资产	贷款和应收款项	
	2019年6月30日	2018年12月31日
货币资金	5,334,353,346.82	5,163,796,489.79
应收票据	41,188,486.63	109,468,973.24
应收账款	847,579,356.63	936,120,462.09
应收利息	5,859,265.22	6,182,490.73
应收股利	-	-
其他应收款	2,015,092,515.57	1,244,465,394.72
一年内到期的非流动资产	-	27,363,316.25
长期应收款	-	81,126,892.53
其他非流动资产	1,196,296,135.99	1,290,176,810.48
小计	9,440,369,106.85	8,858,700,829.83

金融负债	其他金融负债	
	2019年6月30日	2018年12月31日
短期借款	999,000,000.00	1,814,000,000.00
应付票据	513,938,174.04	738,623,786.40
应付账款	598,542,776.75	945,195,819.95
应付利息	59,127,391.77	63,898,588.52
应付股利	10,376.98	170,145,501.11
其他应付款	1,488,701,335.18	1,262,367,973.60
一年内到期的非流动负债	1,558,944,100.00	2,431,974,507.34
其他流动负债	1,456,382,529.83	550,677,604.56
长期借款	4,236,125,225.48	4,032,242,490.66
应付债券	2,081,875,000.00	385,000,000.00
长期应付款	3,489,195.69	7,416,046.76
其他非流动负债	2,443,494,539.58	2,086,104,885.93
小计	15,439,630,645.30	14,487,647,204.83

### 2、金融资产转移

已转移但未整体终止确认的金融资产

于2019年6月30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63,313,598.02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。于2019年6月30日,本集团以其结算的应付账款账面价值总计为人民币63,313,598.02元。

#### 已整体终止确认但继续涉入的已转移金融资产

于2019年6月30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94,611,359.91元。于2018年6月30日,其到期日为1至12个月,根据《票据法》相关规定,若承兑银行或单位拒绝付款的,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,因此,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。

2019年1月1日至6月30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。背书在本期间大致均衡发生。

### 3、金融工具风险

本集团的主要金融工具,包括银行借款、其他计息借款、应付债券和货币资金、融资租赁等。这些金融工具的主要目的在于为本集团的运营融资。本集团具有多种因经营而直接产生的其他金融资产和负债,如应收账款和应付账款等。

本集团的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险及市场风险。

本集团对此的风险管理政策概述如下。

#### 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。

本集团其他金融资产包括货币资金、其他应收款,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。

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,因此在本集团内部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。

于2019年6月30日,除第十节七、3,第十节七、5和第十节七、8披露的外,本集团无重大逾期应收款项(2018年12月31日:无)。

于2019年6月30日,尚未逾期也未发生减值的应收款项与大量的近期无违约记录的分散化的客户有关。

#### 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、融资租赁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、长期应付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:

2019年6月30日	1年以内	1至3年	3年以上	小计
短期借款	999,000,000.00			999,000,000.00
应付票据	513,938,174.04			513,938,174.04
应付账款	598,542,776.75			598,542,776.75
应付利息	59,127,391.77			59,127,391.77
应付股利	10,376.98			10,376.98
其他应付款	1,488,701,335.18			1,488,701,335.18
一年内到期的非流动负债	1,558,944,100.00			1,558,944,100.00
长期借款	750,594,076.05	3,671,508,872.50	1,595,491,641.88	6,017,594,590.43
应付债券	559,989,000.00	2,081,875,000.00		2,641,864,000.00
长期应付款	3,489,195.69			3,489,195.69
其他非流动负债	13,867,866.46	334,713,671.79		348,581,538.26
小计	6,546,204,292.92	6,088,097,544.29	1,595,491,641.88	14,229,793,479.09

#### 市场风险

##### 利率风险

本集团面临的利率变动的风险主要与本集团以浮动利率计息的长期负债有关。

本集团通过维持适当的固定利率债务与可变利率债务组合以管理利息成本。

下表为利率风险的敏感性分析,反映了在其他变量不变的假设下,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。

2019年6月30日	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%	-17,075,401.63		-17,075,401.63
人民币	-1.00%	17,075,401.63		-17,075,401.63

#### 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，反映了在其他变量不变的假设下，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。

2019年6月30日	美元汇率	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)
人民币对美元贬值	1.00%	2,587,351.36	-	2,587,351.36
人民币对美元升值	-1.00%	-2,587,351.36	-	-2,587,351.36

#### 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。2019年度和2018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：

项目	2019年6月30日	2018年12月31日
资产总额	33,152,524,571.18	31,548,334,290.34
负债总额	22,158,650,077.58	20,734,395,909.99
资产负债率	66.84%	65.72%

### 十一、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 900,000,000 元	68.43%	68.43%

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是中国南山开发（集团）股份有限公司。

#### 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九-1。

#### 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九-2。

#### 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
深圳赤晓建筑科技有限公司	母公司控制的企业
东莞南山轻型建材有限公司	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
江西赤湾东方物流有限公司	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
惠阳新城市房地产开发有限公司	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
上海海湾大厦管理有限公司	母公司控制的企业
赤晓企业有限公司	母公司控制的企业
合肥宝湾国际物流中心有限公司	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
江西赤湾东方智慧公路港有限公司	母公司控制的企业
南山开发(香港)有限公司	母公司控制的企业
合肥宝湾国际商业运营有限公司	母公司控制的企业
深圳市半岛一号管理有限公司	母公司控制的企业
深圳市赤湾东方供应链管理有限公司	母公司控制的企业
深圳市前海中开商业保理有限公司	母公司控制的企业
深圳赤晓工程建设有限公司	母公司控制的企业
河北赤湾东方物流有限公司	母公司控制的企业
鼎业控股有限公司	子公司的少数股东
方兴实业有限公司	子公司的少数股东
深圳招商房地产有限公司	子公司的少数股东
炎黄光谷科技股份有限公司	子公司的少数股东
嘉兴现代物流业投资发展有限公司	子公司的少数股东
公司董事、总经理及副总经理等	关键管理人员

#### 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
深圳市赤湾东方物流有限公司	金融服务	4,103.31			0.00
湖北东方物流有限公司	金融服务	2,521.72			0.00
河北赤湾东方物流有限公司	金融服务	500.00			0.00
江西赤湾东方物流有限公司	金融服务	14,431.77			0.00
中国南山开发（集团）股份有限公司	汽车租赁	3,000.00			0.00
江西赤湾东方物流有限公司	水电费、停车费等	7,972.48			0.00

深圳市赤湾东方物流有限公司	东方物流业务激励	21,556.80			0.00
中国南山开发（集团）股份有限公司	电费	2,057,723.70			0.00
江西赤湾东方物流有限公司	接受运输服务	2,394,161.02			7,618,413.63
深圳市赤湾东方物流有限公司	接受运输服务	2,040,310.00			0.00
河北赤湾东方物流有限公司	接受运输服务	3,391,915.57			964,524.81
东莞南山轻型建材有限公司	水电费	103,948.12			0.00

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
江西赤湾东方物流有限公司	仓储服务	73,968.00	0.00
深圳市赤湾东方物流有限公司	清洁和管理费、水费、电费等	395,790.93	139,245.60
中国南山开发（集团）股份有限公司	清洁和管理费、水费、电费等	3,158,169.94	504,681.50
深圳市海鹏锦投资发展有限公司	市政管理费	370,164.74	0.00
中开财务有限公司	清洁和管理费、水费、电费等	201,058.57	42,660.00
深圳市前海中开商业保理有限公司	清洁和管理费、水费、电费等	164,581.01	0.00
合肥宝湾国际商业运营管理有限公司	配合费	771,273.32	0.00
赤晓企业有限公司	清洁和管理费、水费、电费等	238,235.70	16,560.00
深圳市赤湾东方供应链管理有限公司	清洁和管理费、水费、电费等	229,991.40	15,000.00

**(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
中开财务有限公司	办公楼	108,156.63	570,743.78
中国南山开发（集团）股份有限公司	办公楼	373,700.85	3,314,159.25
东方驿站物流科技（武汉有限公司）	生产厂房	0.00	1,030,054.40
上海东方物流有限公司	办公楼	72,456.70	79,294.72
深圳市前海中开商业保理有限公司	办公楼	52,813.96	0.00
重庆东方物流有限公司	办公楼	0.00	1,172.02
江西赤湾东方物流有限公司	办公楼	0.00	73,142.85

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
东莞南山轻型建材有限公司	生产厂房	6,437,450.46	6,798,442.80
江西赤湾东方物流有限公司	办公	12,000.00	0.00
深圳市赤湾东方物流有限公司	办公	108,831.60	0.00
中国南山开发（集团）股份有限公司（注）	生产厂房、办公	22,839,551.52	67,200.00

关联租赁情况说明



注：系本公司之子公司深圳宝湾从南山集团租入的位于赤湾2号和6号路交叉东南角场地，以及本公司从南山集团租入的经营场地。其中，赤湾一路以东场地的租赁期限自2006年9月1日起至2026年8月31日止；赤湾东岸线一期租赁期限自2012年1月1日起至2034年7月14日止。

### （3）关联担保情况

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)	559,989,000.00	2012 年 12 月 17 日	2019 年 12 月 17 日	否
中国南山开发（集团）股份有限公司(注 2)	90,319,414.31	2014 年 04 月 22 日	2031 年 04 月 21 日	否
中国南山开发（集团）股份有限公司(注 3)	70,910,878.45	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 4)	49,218,013.48	2014 年 12 月 17 日	2031 年 12 月 16 日	否
中国南山开发（集团）股份有限公司(注 5)	385,000,000.00	2018 年 12 月 27 日	2021 年 12 月 26 日	否
中国南山开发（集团）股份有限公司(注 6)	1,699,000,000.00	2019 年 01 月 18 日	2036 年 12 月 31 日	否
中国南山开发（集团）股份有限公司(注 7)	57,000,000.00	2019 年 02 月 28 日	2037 年 02 月 28 日	否
赤晓企业有限公司(注 8)	500,000,000.00	2019 年 01 月 09 日	2022 年 12 月 18 日	否

关联担保情况说明

注1：中国南山开发（集团）股份有限公司为本公司发行公司债券提供无条件的不可撤销的连带责任担保。

注2：本报告期末，中国南山开发（集团）股份有限公司为广州宝湾物流有限公司之银行贷款余额人民币90,319,414.31元提供全额担保。

注3：本报告期末，中国南山开发（集团）股份有限公司为南京宝湾国际物流有限公司之银行贷款余额人民币70,910,878.45元提供全额担保。

注4：本报告期末，中国南山开发（集团）股份有限公司为宝湾物流(武汉)有限公司之银行贷款余额人民币49,218,013.48元提供全额担保。

注5：中国南山开发（集团）股份有限公司为深圳市南山房地产开发有限公司所发行的资产支持票据之差额支付承诺人，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。截至2019年6月30日，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元由深圳市南山房地产开发有限公司认购，实际募得资金人民币385,000,000.00元。

注6：中国南山开发（集团）股份有限公司为宝湾物流控股有限公司所发行的资产支持专项计划之差额支付承诺人，资产支持专项计划存续期间，若宝湾物流控股有限公司不足以支付所需支付的本金及利息，则由中国南山开发（集团）股份有限公司承担差额支付义务。截至2019年6月30日，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元由宝湾物流控股有限公司认购，实际募得资金人民币1,699,000,000.00元。

注7：中国南山开发（集团）股份有限公司为本公司之国开行嘉善项目贷款金额人民币1,900,000,000.00元提供全额担保。截至2019年6月30日，该项目贷款提款余额为人民币57,000,000.00元。

注8：本报告期末，赤晓企业有限公司为本公司之银行授信额度提供最高额人民币500,000,000.00元的连带保证责任。截至2019年6月30日，本公司已使用保证额度为人民币500,000,000.00元。

### （4）关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
中国南山开发（集团）股份有限公司	400,000,000.00	2019 年 03 月 18 日	2024 年 03 月 18 日	

中国南山开发（集团）股份有限公司	100,000,000.00	2019年04月02日	2024年04月02日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	100,000,000.00	2019年03月29日	2020年03月29日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	300,000,000.00	2019年06月18日	2020年06月18日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	200,000,000.00	2019年06月28日	2020年06月28日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	200,000,000.00	2019年06月21日	2020年06月21日	
南山开发(香港)有限公司	203,930,750.00	2019年05月20日	2022年05月10日	
中开财务有限公司	300,000,000.00	2019年01月03日	2022年01月03日	
中开财务有限公司	150,000,000.00	2019年05月28日	2020年05月28日	
中开财务有限公司	50,000,000.00	2019年04月26日	2020年04月26日	
中开财务有限公司	22,297,600.00	2019年01月22日	2023年11月19日	
中开财务有限公司	4,174,100.00	2019年01月29日	2023年11月19日	

#### (5) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
赤晓企业有限公司	转让重庆南山国际汽车港发展有限公司 100% 股权	18,439,900.00	0.00

#### (6) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	4,281,200.00	8,260,264.70

#### (7) 其他关联交易

利息收入	2019年1-6月	2018年1-6月
中开财务有限公司	10,667,046.53	3,971,651.49

  

利息支出	2019年1-6月	2018年1-6月
中开财务有限公司	41,952,495.36	19,639,784.19
中国南山开发（集团）股份有限公司	61,601,732.14	35,238,378.61
南山开发(香港)有限公司	3,280,000.95	2,601,336.65
深圳市半岛一号管理有限公司	-	180,451.79
惠阳新城市房地产开发有限公司	11,558.65	108,775.22

## 6、关联方应收应付款项

## (1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	中国南山开发（集团）股份有限公司	509,797.18		64,141.84	
应收账款	江西赤湾东方物流有限公司	657.13			
应收账款	中开财务有限公司			106,810.20	
应收账款	合肥宝湾国际物流中心有限公司	381,670.55		381,670.55	
应收账款	深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	3,428.84		797,959.98	
应收账款	深圳赤湾海洋石油工程有限公司	335,521.56	266,659.16	344,686.28	266,659.16
应收账款	江西赤湾东方智慧公路港有限公司	104,405.92		204,405.92	
应收账款	合肥宝湾国际商业运营管理有限公司	158,333.33		356,249.99	
应收账款	重庆东方物流有限公司	11.02			
其他应收款	苏州宏景置业有限公司	172,550,006.56		315,550,006.56	
其他应收款	武汉南山华中投资发展有限公司	295,801,941.79		295,800,000.00	
其他应收款	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	142,820,000.00		134,360,064.79	
其他应收款	苏州联鑫置业有限公司	6,206,048.24		112,087,333.44	
其他应收款	深圳招商房地产开发有限公司	74,607,557.57		74,607,557.57	
其他应收款	鼎业控股有限公司	12,819,032.00		12,819,032.00	
其他应收款	方兴实业有限公司	9,459,591.91		9,459,591.91	
其他应收款	东莞南山轻型建材有限公司	1,240.00		1,240.00	
其他应收款	深圳赤晓建筑科技有限公司	12,700.00			
其他应收款	合肥宝湾国际物流中心有限公司	17,902.60			
其他应收款	中国南山开发（集团）股份有限公司	3,865,024.81		1,616,918.71	
其他应收款	嘉兴现代物流园投资发展有限公司	15,333,000.00		15,333,000.00	
其他应收款	深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	27,306.60		27,306.60	
其他应收款	深圳市半岛一号管理有限公司	100,000.00			
其他应收款	深圳市前海中开商业保理有限公司	9,308,683.46			
预付账款	中国南山开发（集团）股份有限公司	1,591,989.20		49,741.50	

## (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	东莞南山轻型建材有限公司	2,500,000.00	
应付账款	东莞南山轻型建材有限公司	4,594,535.37	6,893,873.51
应付账款	江西赤湾东方物流有限公司	796,061.00	1,399,105.00
应付账款	中国南山开发（集团）股份有限公司	26,778,560.18	31,603,221.40

应付账款	深圳市前海中开商业保理有限公司		470,821,929.71
应付账款	深圳赤晓工程建设有限公司	96,758.66	96,758.66
应付账款	深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	16,554.40	16,554.40
应付账款	深圳赤晓建筑科技有限公司	1,305,360.26	9,740.00
应付账款	河北赤湾东方物流有限公司	711,368.30	
应付账款	中开财务有限公司	2,405,226.15	
其他应付款	深圳招商房地产有限公司		10,376.98
其他应付款	苏州招商南山地产有限公司	119,622,405.03	123,002,405.03
其他应付款	炎黄光谷科技股份有限公司	2,799,251.87	2,799,251.87
其他应付款	深圳市赤湾东方物流有限公司	5,220.00	316,776.00
其他应付款	东莞南山轻型建材有限公司		804,020.62
其他应付款	上海南山房地产开发有限公司		2,527.84
其他应付款	江西赤湾东方物流有限公司	23,900.00	94,925.00
其他应付款	深圳赤晓建筑科技有限公司	446,736.04	446,736.04
其他应付款	深圳赤晓工程建设有限公司		59,449.79
其他应付款	南山开发（香港）有限公司		5,076,200.96
其他应付款	赤晓企业有限公司	6,477,691.28	6,240,217.62
其他应付款	深圳市前海中开商业保理有限公司	109,829.65	123,870,300.35
其他应付款	重庆赤湾东方物流有限公司	476.00	476.00
其他应付款	深圳市赤湾东方供应链管理有限公司	60,662.56	60,662.56
其他应付款	合肥宝湾国际物流有限公司	1,541,172.66	1,295,157.01
其他应付款	中开财务有限公司	8,362.12	2,782,785.96
其他应付款	深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	44,200.00	44,200.00
其他应付款	深圳赤湾海洋石油工程有限公司	56,024.70	56,024.70
其他应付款	深圳市半岛一号管理有限公司	0.00	510,190.70
其他应付款	惠阳新城市房地产开发有限公司	18,423.25	123,408.34
其他应付款	上海海湾大厦管理有限公司		224,679.00
短期借款	中开财务有限公司	299,000,000.00	100,000,000.00
其他流动负债	中国南山开发（集团）股份有限公司	1,445,000,000.00	505,000,000.00
其他流动负债	深圳市半岛一号管理有限公司	11,361,846.67	11,361,846.67
其他流动负债	惠阳新城市房地产开发有限公司	20,683.16	34,315,757.89
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	50,000,000.00	290,000,000.00
一年内到期的非流动负债	南山开发（香港）有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00
一年内到期的非流动负债	中开财务有限公司	104,455,100.00	524,455,100.00
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	1,351,371,662.00	1,031,900,000.00
其他非流动负债	中国南山开发（集团）股份有限公司	2,036,000,000.00	1,886,000,000.00
其他非流动负债	南山开发（香港）有限公司	391,682,138.89	187,785,381.07
其他非流动负债	深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	0.00	2,307,525.90

## 7、关联方承诺

于2019年6月30日，除了本集团作为承租人与关联方签订的经营租赁合同外，并无其他重大已签约未在资产负债表上列示的

与关联方有关的承诺事项。

## 8、其他

存放关联方的货币资金	2019年6月30日	2018年12月31日
中开财务有限公司	1,896,077,892.82	2,353,983,644.70

上述存款年利率为0.500%至3.1% (2018年：0.455%至3.1%)。

## 十二、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	26,100,000.00
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	0.00
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	无
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

其他说明

于2019年4月20日，本公司董事会通过《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》，激励对象范围为本公司董事(不含独立董事及监事)、高级管理人员、公司部门领导及子公司高级管理人员、业务骨干，期权授予数量合计2,610万份，确定股票期权的授予日为2019年4月18日，本次授予股票期权的行权价格为3.91元。

依据《企业会计准则第11号——股份支付》和《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》中关于期权激励成本摊销的相关规定，公司本次激励计划股票期权的授予对公司相关年度的财务状况和经营成果将产生一定的影响。

公司董事会已确定激励计划的授予日为2019年4月18日。以二项式模型测算，本次授出的2,610万份股票期权激励成本约为4,788.81万元。

### 2、以权益结算的股份支付情况

适用  不适用

授予日权益工具公允价值的确定方法	二项式模型
可行权权益工具数量的确定依据	于2019年4月18日，本公司董事会通过《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》，激励对象范围为本公司董事(不含独立董事及监事)、高级管理人员、公司部门领导及子公司高级管理人员、业务骨干，期权授予数量合计2,610万份。
本期估计与上期估计有重大差异的原因	不适用。
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	3,017,771.34
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	3,017,771.34

### 3、以现金结算的股份支付情况

适用  不适用

## 十三、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

于2019年6月30日，本集团的资本承诺如下：		
项目	2019年6月30日	2018年
已签订的正在或准备履行的建安合同	2,923,147,907.25	3,412,675,765.62
已签订的正在或准备履行的土地合同	785,360,000.00	0.00

## 十四、资产负债表日后事项

### 1、其他资产负债表日后事项说明

于 2019 年 7 月，本公司之子公司深圳市绿建实业发展有限公司在上海联合产权交易所人民币 376,103,100.00 元公开挂牌转让深圳雅致集成房屋有限公司 70% 股权。

## 十五、其他重要事项

### 1、年金计划

根据《中国南山开发（集团）股份有限公司企业年金方案》，以及《关于深圳市新南山控股（集团）股份有限公司参加集团企业年金计划的报告》和《深圳市新南山控股（集团）股份有限公司加入集团企业年金计划的民主决议结果》，本公司自 2018 年 11 月起实施企业年金计划。其中，公司缴费总额原则上为年度工资总额的 6%，上限不超过国家规定标准；职工个人每月缴费下限为 20 元，上限不超过国家标准；公司可根据实际情况在上述范围内进行调整。公司缴费的列支渠道按照国家有关规定执行；职工个人缴费由公司从职工工资中代扣代缴。公司于 2018 年 11 月起委托母公司南山集团对上述企业年金进行管理。

### 2、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	1,405,137,385.26	528,200,412.70	3,061,213.98	541,479,400.30	99,322,049.00	-79,418,424.52	2,497,782,036.72
营业利润	433,577,437.91	47,200,872.71	-10,768,644.16	-19,584,200.27	-84,219,176.12	-3,379,595.82	362,826,694.25
资产减值损失				-565,514.92			-565,514.92
折旧费和摊销费	13,005,052.45	147,982,132.86	234,033.65	19,219,584.74	19,559,996.87		200,000,800.57

利润总额	448,153,269.84	52,201,779.11	-10,778,213.94	-49,120,048.53	-84,863,728.43	-3,890,302.07	351,702,755.98
所得税费用	127,500,998.78	20,503,119.43	-741,807.93	-694,275.95			146,568,034.33
资产总额	18,725,298,849.75	10,350,544,273.39	620,002,075.67	2,348,969,915.93	13,437,594,644.25	-12,329,885,187.81	33,152,524,571.18
负债总额	13,558,406,607.30	5,597,519,173.92	91,131,591.00	1,858,221,378.96	6,207,055,295.47	-5,153,683,969.07	22,158,650,077.58
其他披露							
对联营和合营企业的投资收益	3,626,724.30	-1,189,078.04		-4,067,992.82	12,462,651.43	4,067,992.82	14,900,297.69
联营企业和合营企业的长期股权投资	311,723,922.52	38,493,527.51		311,194,101.82	646,109,961.87	-311,194,101.81	996,327,411.91

### (3) 其他说明

#### 比较数据

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，已符合新的要求。相应地，若干以前年度数据已经调整，若干比较数据已经过重分类并重述，以符合本年度的列报和会计处理要求。

#### 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	2019年6月30日	2018年
永续债	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00

2017年12月14日，本公司之子公司宝湾物流与华润投信托有限公司(以下简称“华润信托”)签署《华润信托 瑞丰四期单一资金信托计划永续债权投资合同》，华润信托发起信托计划，以信托贷款的形式进行永续债权投资，投资金额为人民币1,000,000,000.00元。

可续期信托贷款初始贷款期限为三年，本集团有权选择递延支付利息，到期后本集团有权选择续期，且不受续展次数限制。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	年初数/本年数	年末数/上年数
归属于少数股东的权益		
归属于少数股东其他权益工具持有者的权益	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其中：净利润及综合收益总额	32,861,111.11	32,861,111.11
当期已付利息	32,861,111.11	32,861,111.11

## 十六、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	
按组合计提坏账准备的应收账款	207,923,135.36	100.00%	37,460,427.73	18.02%	170,462,707.63	227,515,186.69	100.00%	37,577,142.92	16.52%	189,938,043.77
其中：										
按预期信用损失计	207,923,135.36	100.00%	37,460,427.73	18.02%	170,462,707.63	227,515,186.69	100.00%	37,577,142.92	16.52%	189,938,043.77

提	135.36		27.73		07.63	86.69		2.92		3.77
---	--------	--	-------	--	-------	-------	--	------	--	------

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
按预期信用损失计提	207,923,135.36	37,460,427.73	18.02%
合计	207,923,135.36	37,460,427.73	--

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	期末余额
1 年以内 (含 1 年)	82,566,626.06
1-6 个月	41,050,080.28
6-12 个月	41,516,545.78
1 至 2 年	40,623,786.70
2 至 3 年	7,496,680.41
3 年以上	77,236,042.19
3 至 4 年	46,341,625.32
4 至 5 年	17,764,289.70
5 年以上	13,130,127.17
合计	207,923,135.36

## (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	
按组合计提的应收账款坏账准备	37,577,142.92		116,715.19		37,460,427.73
合计	37,577,142.92		116,715.19		37,460,427.73

## (3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

于2019年6月30日, 本集团前五名的应收账款合计数为人民币50,677,888.18元, 占应收账款年末数合计数的比例为19.96%, 相应计提的坏账准备合计数为1,870,097.26元。

## 2、其他应收款

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	47,208,059.68	40,190,386.12
应收股利	588,363,414.60	588,363,414.60
其他应收款	4,288,950,601.97	4,375,802,535.09
合计	4,924,522,076.25	5,004,356,335.81



**(1) 应收利息**

## 1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
委托贷款	47,208,059.68	40,190,386.12
合计	47,208,059.68	40,190,386.12

**(2) 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
深圳南山房地产有限公司	515,971,730.54	515,971,730.54
上海新南山房地产开发有限公司	41,507.95	41,507.95
雅致集成房屋（苏州）有限公司	72,350,176.11	72,350,176.11
合计	588,363,414.60	588,363,414.60

**(3) 其他应收款**

## 1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
客户往来款	4,245,453,371.98	4,138,673,900.75
备用金	1,363,714.11	2,373,349.59
保证金及押金	17,451,350.00	17,501,720.00
集团内部往来款	24,720,011.15	216,888,542.04
其他	32,075.03	365,022.71
合计	4,289,020,522.27	4,375,802,535.09

## 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)	
2019 年 1 月 1 日余额	0.00			0.00
2019 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	69,920.30			
本期转回				
本期转销				
本期核销				

其他变动				
2019 年 6 月 30 日余额	69,920.30			69,920.30

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

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	968,158,518.26
1-6 个月	346,234,926.99
6-12 个月	621,923,591.27
1 至 2 年	1,140,464,679.93
2 至 3 年	1,182,917,542.81
3 年以上	997,479,781.27
3 至 4 年	598,487,868.77
4 至 5 年	239,395,147.50
5 年以上	159,596,765.00
合计	4,289,020,522.27

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	
其他应收款	0.00	69,920.30		69,920.30
合计	0.00	69,920.30		69,920.30

### 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	6,994,070,106.79	146,509,382.97	6,847,560,723.82	6,849,650,996.64	146,509,382.97	6,703,141,613.67
对联营、合营企业投资	646,109,961.87		646,109,961.87	633,647,310.44		633,647,310.44
合计	7,640,180,068.66	146,509,382.97	7,493,670,685.69	7,483,298,307.08	146,509,382.97	7,336,788,924.11

#### (1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
深圳市绿建实业发展有限公司	1,181,417,980.10			1,181,417,980.10		
深圳南山房地产开发有限公司	2,424,783,958.97	699,521.67		2,425,483,480.64		
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
南通南山开发房地产开发有限公司	57,295,432.22			57,295,432.22		
宝湾产城发展（深圳）有限公司	20,000,000.00	60,289,057.55		80,289,057.55		

成都赤湾国际油气基地有限公司	117,497,628.67	30,922,881.97		148,420,510.64		
宝湾物流控股有限公司	2,532,451,987.58	364,213.83		2,532,816,201.41		
深圳宝湾国际物流有限公司	41,273,772.13			41,273,772.13		
雅致国际（香港）有限公司	1.00			1.00		
宝湾资本管理有限公司		30,173,435.13		30,173,435.13		
德阳南控科技产业发展有限公司		21,970,000.00		21,970,000.00		
合计	6,703,141,613.67	144,419,110.15		6,847,560,723.82		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	本期增减变动								期末余额	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	305,105,365.65			19,087,429.35							324,192,795.00	
深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	328,541,944.79			-6,624,777.92							321,917,166.87	
深圳赤湾海洋石油工程有限公司												
小计	633,647,310.44			12,462,651.43							646,109,961.87	
合计	633,647,310.44			12,462,651.43							646,109,961.87	

## 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	98,368,077.37	80,201,499.21	242,565,928.21	184,908,267.02
其他业务	953,971.63	80,489.75	306,337.16	753,579.04
合计	99,322,049.00	80,281,988.96	242,872,265.37	185,661,846.06

是否已执行新收入准则

 是  否

## 5、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	12,462,651.43	-12,177,616.44
合计	12,462,651.43	-12,177,616.44

## 十七、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	42,624,465.25	主要系处置子公司海邻机械股权确认的投资收益。
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	4,608,794.71	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-20,506,374.69	主要系处置子公司海邻机械债权确认的损失以及地产公司收到停产停业损失补助。
减：所得税影响额	3,777,618.98	
少数股东权益影响额	336,465.47	
合计	22,612,800.82	--

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

√ 适用 □ 不适用

项目	涉及金额（元）	原因
其他收益	1,403,118.83	经常性业务产生

## 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	1.91%	0.0577	0.0577
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.64%	0.0494	0.0494

## 第十一节 备查文件目录

- 一、载有法定代表人、财务负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
- 二、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- 三、载有董事长签名的2019年半年度报告文本原件。
- 四、以上备查文件的备置地点：公司证券事务部。