

证券代码：002314

证券简称：南山控股

公告编号：2021-022

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

2020 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

是否以公积金转增股本

是 否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为：以 2,707,782,513 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	南山控股	股票代码	002314
股票上市交易所	深圳证券交易所		
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	
办公地址	深圳市南山区招商街道赤湾社区赤湾六路 8 号赤湾总部大厦 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	
电子信箱	nskg@xnskg.cn	nskg@xnskg.cn	

2、报告期主要业务或产品简介

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

（1）仓储物流

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

报告期内，宝湾物流继续在规模、品牌、核心竞争力等方面保持行业领先地位。截至 2020 年底，宝湾物流继续围绕核心

区域布局优质项目，在全国范围内拥有并管理69个智慧物流园区，运营和管理仓储面积共460万平米，规划在建（含待建项目）面积超过260万平米，物流网络不断完善，规模效应日益提升。同时，积极探索基金、REITs等资本模式，2020年首次成功发行18.5亿元类REITs，成功向中国基金业协会申请并取得私募基金管理人牌照，宝湾物流专业运营能力与优质资产价值得到了资本端的充分认可。

（2）房地产开发

公司房地产开发业务坚持“规模、利润、质量”均衡发展策略，实施“区域深耕、布局重点城市”，在房地产行业存量时代，以自主开发为主，稳步推进合作开发模式，积极探索“住宅+”转型业务发展模式；同时，依托开发业务基础能力，在风险可控的前提下，适度培育资产管理能力，探索在项目开发周期不同阶段的债权、股权及管理输出等多元化业务形态，推动业务转型和高质量增长。

报告期内，南山地产以招拍挂、收并购合作开发多种形式拿地，在长三角、粤港澳大湾区、华中和成渝地区的核心城市获取优质项目，目前主要开发区域位于上海、苏州、南通、无锡、武汉、成都、长沙、深圳等重点城市。同时，2020年坚持“以现金流为龙头、以运营为核心”的理念，深化运营管控一体化及业务流程标准化，项目开发效率与生产能力得到了显著提升。

（3）产城综合开发

公司产城综合开发业务以打造“独具特色的产城综合开发运营平台”为目标，以“产业+城市的综合开发和运营”为主营业务，通过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，打造具有全国影响力的产城生态园区，实现区域产业及人口的导入，提升区域价值，为城市发展与产业升级提供综合性的解决方案，为客户的生活和工作配套提供多元化的、覆盖全生命周期的产品与服务。

报告期内，产城综合开发业务坚持打造标杆项目和储备优质项目并举，在上海、重庆、合肥等重点城市新增优质土地储备1,075亩。同时，2020年上线智慧园区管理系统，通过科技手段赋能园区运营。

（4）其他

公司还涉及制造业与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南海东部石油的勘探、开发及生产活动提供物流后勤服务。

3、主要会计数据和财务指标

（1）近三年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

单位：元

	2020年	2019年		本年比上年 增减	2018年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业收入	11,232,385,825.42	7,237,981,451.78	7,242,301,418.73	55.09%	7,051,678,631.46	7,051,678,631.46
归属于上市公司股东的净利润	1,300,694,643.97	402,552,936.84	403,475,743.20	222.37%	504,566,324.13	501,962,212.05
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,186,187,217.73	353,436,983.65	354,351,168.73	234.75%	520,447,438.53	517,843,326.45
经营活动产生的现金流量净额	-1,396,325,081.81	-2,346,685,655.25	-2,332,764,716.88	40.14%	837,495,760.25	758,110,007.68
基本每股收益（元/股）	0.48	0.15	0.15	220.00%	0.19	0.19
稀释每股收益（元/股）	0.48	0.15	0.15	220.00%	0.19	0.19
加权平均净资产收益率	14.16%	4.84%	4.83%	增加 9.33 个百分点	6.44%	6.38%

	2020 年末	2019 年末		本年末比上年末增减	2018 年末	
		调整前	调整后		调整前	调整后
资产总额	52,297,952,003.05	43,015,504,957.52	43,279,211,099.28	20.84%	31,523,668,790.30	31,725,267,179.62
归属于上市公司股东的净资产	9,485,985,396.69	8,411,501,047.28	8,637,525,725.78	9.82%	8,080,943,588.86	8,123,802,971.83

(2) 分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	727,488,833.12	787,767,758.53	2,128,329,824.36	7,588,799,409.41
归属于上市公司股东的净利润	-82,741,056.10	-146,439,191.35	79,229,260.70	1,450,645,630.72
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-98,037,435.99	-158,321,412.14	56,421,399.49	1,386,124,666.37
经营活动产生的现金流量净额	-4,205,188,802.04	994,206,495.73	-2,812,845,261.03	4,627,502,485.53

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

□ 是 √ 否

4、股本及股东情况

(1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	51,325	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	45,498	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	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			
赤晓企业有限公司	境内非国有法人	10.45%	282,880,000	0			
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 Logistics Holding(12) PTE.LTD.	境外法人	6.10%	165,222,356	0			
招商证券香港有限公司	国有法人	0.43%	11,637,238	0			
中央汇金资产管理有限 责任公司	国有法人	0.39%	10,549,600	0			
俞志翔	境内自然人	0.24%	6,618,715	0			
香港中央结算有限公司	境外法人	0.16%	4,385,266	0			
曹娜	境内自然人	0.16%	4,330,000	0			

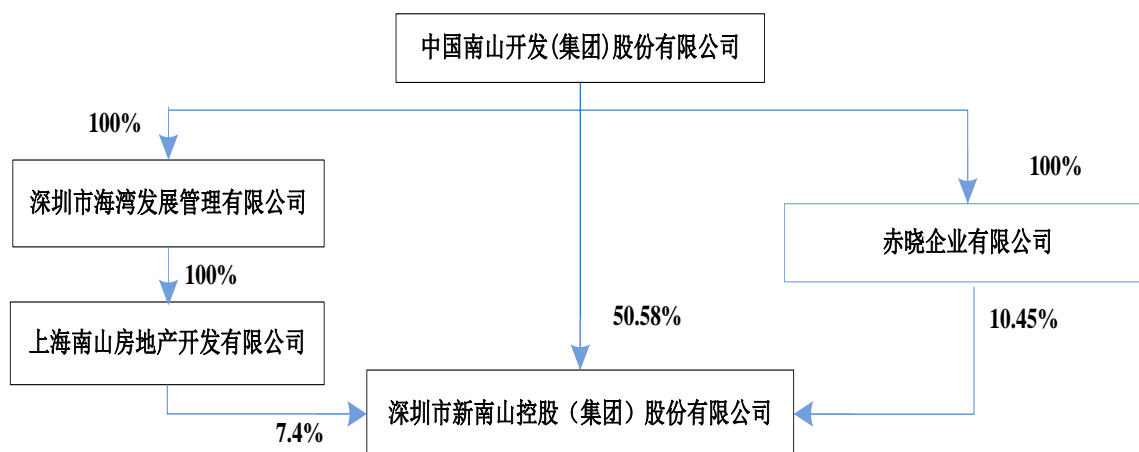
中信银行股份有限公司 一建信中证 500 指数增 强型证券投资基金	基金、理财产品 等	0.16%	4,204,000	0		
上述股东关联关系或一致行动的说明		中国南山开发（集团）股份有限公司直接持有赤晓企业有限公司 100% 股份，通过深圳市海湾发展管理有限公司间接持有上海南山房地产开发有限公司 100% 股份。除此之外，本公司未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东之间是否属于一致行动人。				
参与融资融券业务股东情况说明（如有）		股东俞志翔通过信用账户持有公司 6,618,715 股股份。				

（2）公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

（3）以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在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
否

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

2020 年，面对新冠疫情的严重冲击和国内外经济环境复杂多变的重重挑战，公司坚持防疫抗疫与生产经营两手抓，坚持主业聚焦、稳健经营、创新突破，推动业务高质量增长，经营业绩创历史新高。

逆行出征抗击疫情，践行国企责任担当

在防疫抗疫方面，公司全力投入抗疫工作，宝湾物流主动请缨，提供武汉汉南园区仓库与场地用于疫情防控工作，受到中央指导组和交通运输部的高度肯定；雅致集成奋勇奔赴抗疫一线的主战场，承建火神山、雷神山等多地隔离医院，受到广泛赞扬；南山光谷自贸港为湖南省支援湖北医疗队百人团提供全面的住宿保障，彰显了公司的社会责任担当。

主业贡献稳健增长，综合实力进一步提升

在生产经营方面，公司物流仓储业务规模持续增长，年内新增 1,120 亩优质地块，新增竣工面积 122 万平方米，年内工程交付面积创历史新高，克服疫情影响，2020 年全年平均使用率仍高达 92.7%，处于行业领先水平；抓住政策机遇成功发行 18.5 亿元类 REITs，推动公司高质量增长。房地产开发业务坚持稳健经营，聚焦核心城市，年内获取上海江桥、成都红牌楼等多个优质项目，并在城市更新、文旅地产等转型创新业务方面作出筹划和探索。产城综合开发业务模式日渐清晰，产业资源整合能力进一步增强，项目实现多业态梯队式发展，并取得阶段性成果。公司制造业务等其他业务推行业务优化、机制创新等措施，实现经营业绩全面改善，整体向好。

管理改革提升活力，资本创新促进转型升级

在创新发展方面，2020 年公司在各业务层面全面推行多样化激励机制，激发团队活力；加强各业务板块之间投资协同和业务协同，增强抗风险能力；把握政策窗口，创新融资渠道，宝湾物流发行全国首批疫情防控债 CMBN，发行利率创行业新低；积极推动管理变革和数字化转型，引进多层次专业人才，推动公司高质量发展。

(1) 仓储物流业务

2020 年，宝湾物流业务实现营业收入 118,023 万元，同比增长 22%；归母净利润 92,675 万元，同比增长 2,137%，宝湾物流净利润大幅增长的主要原因是成功发行类 REITs，实现投资收益。

1) 主要园区运营情况

报告期内，宝湾物流园区运营服务能力突出，仓库平均使用率为 92.7%。主要园区情况如下：

园区	2020 年仓库使用率 (%)	2019 年仓库使用率 (%)	增减变动 (%)
嘉兴嘉善宝湾	100.00%	100.00%	-
嘉兴宝湾	91.40%	92.00%	-0.60%
嘉兴三期宝湾	86.00%	-	-
杭州北宝湾	100.00%	88.80%	11.20%
上海宝山宝湾	100.00%	100.00%	-
上海松江宝湾	100.00%	100.00%	-
无锡惠山宝湾	100.00%	100.00%	-
无锡江阴宝湾	83.20%	68.80%	14.40%
宁波镇海宝湾	100.00%	-	-
绍兴上虞宝湾	93.20%	82.80%	10.40%
北京空港宝湾	100.00%	100.00%	-
廊坊经开宝湾	100.00%	100.00%	-
青岛胶州宝湾	96.60%	91.20%	5.40%
天津津南宝湾	96.70%	84.80%	11.90%
天津塘沽宝湾	90.90%	70.20%	20.70%
天津滨港宝湾	74.00%	100.00%	-26.00%
广州黄埔宝湾	100.00%	100.00%	-
广州时代宝湾	100.00%	-	-
佛山南海宝湾	100.00%	-	-
佛山三水宝湾	81.80%	100.00%	-18.20%
昆山花桥宝湾	100.00%	100.00%	-
南京空港宝湾	99.50%	100.00%	-0.50%
南通港闸宝湾	93.80%	81.80%	12.00%
南通锡通宝湾	89.30%	83.70%	5.60%
镇江新区宝湾	70.50%	59.70%	10.80%
合肥肥东宝湾	97.50%	99.10%	-1.60%
鄂州葛店宝湾	94.80%	90.00%	4.80%
武汉汉南宝湾	89.00%	81.70%	7.30%
西安空港宝湾	93.30%	88.30%	5.00%
成都新都宝湾	100.00%	100.00%	-
成都龙泉宝湾	99.50%	99.40%	0.10%
重庆西彭宝湾	95.80%	-	-

注：1、仓库使用率为年度加权平均使用率；2、上海松江宝湾、广州黄埔宝湾因 2020 年发行类 REITs 出表，宝湾物流作为资产管理人继续提供运营管理服务；3、广州时代宝湾为管理输出项目；4、佛山三水宝湾和天津滨港宝湾使用率降幅较大是因为有新建部分投入运营。

2) 资产证券化情况

公司把握行业发展趋势，抓住国内政策机遇，积极推动公募或类 REITs 的发行，打造业务滚动发展的资本闭环和可持续发展模式。2020 年 12 月公司以上海明江宝湾物流园和广州宝湾物流园作为底层资产，成功发行类 REITs 18.5 亿元，类 REITs

的成功发行是公司成熟运营的物流园区进行产融结合的重要尝试，有利于盘活存量资产，优化资产结构，加快资金回笼，实现物流园区项目的滚动开发。

3) 项目开发情况

2020年，根据公司发展战略规划，宝湾物流积极深耕长三角、粤港澳大湾区及重要物流节点城市，通过投资拿地与项目收并购等手段，实现了贵阳、惠州、苏州、天津、武汉、郑州、上海、江门等多个城市的项目签约，年内新增获取土地面积共1,120亩，土地获取方式多元化成为常态。

4) 融资情况

2020年4月15日，“宝湾物流控股有限公司2020年度第一期资产支持票据（疫情防控债）”成功发行，发行规模14亿元，优先级信用评级为AAA，票面利率3.17%，创造了同类产品的历史最低水平。资产支持票据的成功发行进一步凸显了资本市场对宝湾物流资产质量的高度认可和未来发展的信心，也为宝湾物流后续发展提供了多元化的融资渠道。

5) 项目工程进展情况

2020年受疫情影响，复工复产推迟，叠加梅雨季影响，各项目工期都有不同程度的延后，公司通过对工程施工现场进度节点加强管理考核，大部分项目按计划交付，包括郑州、南京、无锡、长沙、昆明、杭州、合肥等12个新项目，新增竣工面积122万平方米。

(2) 房地产开发业务

报告期内，房地产开发业务完成全口径销售金额97.9亿元、权益销售金额94.4亿元，新增土地储备面积17.7万平米，新增土地储备计容建筑面积55.3万平米。房地产开发业务主要经营管理工作及指标完成情况如下：

①多项举措应对突发疫情冲击，防控业绩下滑风险。年初在新冠肺炎疫情冲击下，不同城市房地产市场出现不同程度调整。为应对突发疫情影响，公司实施多项应急举措，从优化运营体系、加强组织协同、加快项目开发效率、提高资金效益等方面入手，攻坚克难完成业绩目标。

②坚守“区域深耕，布局重点城市”的发展策略。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。报告期内，公司通过招拍挂方式，1月获得成都WH10(251/21):2019-069号地块，6月获得武汉P(2020)048号地块，7月获得上海嘉定区江桥镇北社区K1-01地块，并通过补缴地价方式获得深圳赤湾城市更新用地K104-0038地块。

③持续做好持有型物业经营，加强盈利稳定性和抗风险能力。报告期内，公司产业园项目武汉光谷自贸港出租率达90%；南山维乐城作为社区商业项目探索，年内出租率达90%，开业率接近90%；文旅项目合肥三食六巷出租率85%；长租公寓项目南通寓颜家出租率为62%。同时，适度培育资产管理能力，持续探索在项目开发周期不同阶段的债权、股权及管理输出等多元化业务形态。

④密切关注政策变化，积极扩宽融资渠道。公司抓住疫情政策窗口机会，积极尝试与合作金融机构开展多种形式融资业务，通过购房尾款ABN、供应链ABN等工具，拓宽融资渠道，为业务发展提供坚实的资金保障。

⑤搭建一体化运营管控体系，提高项目周转效率及资金使用效率。通过建立项目标准化体系，优化住宅运营管控体系，完善重大决策机制等方式控制决策风险，提升决策效率、项目周转效率及资金使用效率。

2020年主要经营指标完成情况如下：

1) 新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积(m ²)	计容建筑面积(m ²)	土地取得方式	权益比例	土地总价款(万元)	权益对价(万元)
WH10(251/21): 2019-069号	成都武侯区	住宅；商服(商业)	74,425	265,549	招拍挂	51%	178,714	91,144
P(2020)048号	武汉东湖高新区	住宅	28,529	71,200	招拍挂	100%	96,225	96,225
K104-0038	深圳市南山区	住宅、商业及公共配套	33,926	127,300	城市更新	50.98%	61,116	31,157
江桥镇北社区 K1-01 地块	上海嘉定区	住宅；商业	40,331	88,728	招拍挂	100%	290,021	290,021

2) 累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积(万m ²)	总建筑面积(万m ²)	剩余可开发建筑面积(万m ²)
华东区域	7.60	13.70	13.70
华中区域	35.16	62.22	62.22
成都	6.37	23.33	23.33
深圳	3.39	12.73	12.73
总计	52.52	111.97	111.97

3) 主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额(万元)	累计投资总金额(万元)
苏州	南山·维拉	吴中区角直镇	住宅	100%	2015.03	100%	100%	173,640	486,965	132,718	486,965	433,102	413,390
苏州	南山楠	高新区	住宅	100%	2017.06	100%	100%	95,072	190,124	86,131	190,124	436,214	443,699
苏州	观枫四季花园	高新区	住宅	100%	2018.09	100%	35%	55,105	109,938	38,143	38,143	431,762	372,493
苏州	云熹花园	高新区	住宅	55%	2020.10	100%	0%	41,743	91,793	0	0	233,739	159,383
南通	南山美锦	通州区	住宅	100%	2020.07	100%	0%	73,208	109,812	0	0	157,086	81,776
南通	南山国际社区	港闸区	住宅；商业；办公	100%	2013.03	89%	89%	90,793	270,299	0	240,397	201,233	191,844
合肥	南山·柠檬郡	新站区	住宅	100%	2018.03	100%	100%	38,300	76,574	76,574	76,574	109,700	106,000
合肥	南山·三食六巷	庐江县汤池镇	商业	100%	2016.03	49%	49%	63,200	38,500	0	18,724	32,000	28,120
无锡	无锡车联网小镇	锡山区	住宅；商业；办公	100%	2019.12	100%	0%	100,473	192,890	0	0	240,000	150,516
上海	虹桥领峯	嘉定区江桥镇	住宅；商业	100%	-	0%	0%	40,331	88,728	0	0	423,115	308,251
长沙	南山·十里天池(二期)	岳麓区	住宅；小学	100%	2018.07	100%	100%	43,000	72,038	0	72,038	37,486	37,486
长沙	南山·十里天池(三期)	岳麓区	住宅；商业	100%	2019.07	100%	53%	74,600	156,388	82,512	82,512	119,607	86,243
长沙	南山·十里天池(北地块)	岳麓区	住宅	100%	-	0%	0%	211,777	110,003	0	0	193,230	22,249
长沙	南山·梅溪一方	岳麓区	住宅；商业	100%	2019.01	100%	54%	47,545	242,482	131,139	131,139	310,000	236,231
武汉	十里星空	黄陂区	住宅	100%	2017.05	100%	100%	25,416	53,374	0	53,374	67,799	64,993
武汉	南山府	东湖高新	住宅；商业	100%	2020.05	90%	0%	39,550	98,855	0	0	210,000	138,273
武汉	南山天樾	东湖高新	住宅；商业	100%	2020.09	21%	0%	28,529	71,200	0	0	170,000	104,960
福州	瀛洲府	台江区	住宅	51%	2020.07	100%	0%	36,711	80,612	0	0	217,000	162,532
成都	南山凌峯	武侯区	住宅；商业；办公	51%	2020.09	12%	0%	74,425	265,549	0	0	463,700	216,700
深圳	海祥阁	南山区赤湾	住宅	51%	2018.06	100%	100%	8,965	16,137	16,137	16,137	53,600	51,926

注：1、上述项目可能因为规划调整等原因导致项目的计划投资以及计容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、苏州南山楠累计投资总金额超出预计总投资金额，主要系预缴土增税未退回导致。

4) 主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m ²)	累计预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
苏州	南山·维拉	吴中区角直镇	住宅	100%	486,965	491,684	461,596	4,355	17,493	461,596	144,144	219,770
苏州	南山楠	高新区	住宅	100%	190,124	192,906	180,024	62,373	147,624	174,276	96,198	204,190
苏州	柠府	高新区	住宅	100%	150,126	156,684	156,684	0	1,369	156,684	0	1,369
苏州	观枫四季花园	高新区	住宅	100%	109,938	98,147	63,662	63,662	235,959	34,039	34,039	117,520
苏州	云熹花园	高新区	住宅	55%	91,793	90,544	10,698	10,698	28,887	0	0	0
南通	南山国际社区	港闸区	住宅/商业/办公	100%	270,299	226,962	226,962	0	0	226,962	0	0
南通	南山美锦	通州区	住宅	100%	109,812	107,212	76,067	76,067	123,846	0	0	0
合肥	南山·柠檬郡	新站区	住宅；商业	100%	76,574	78,922	78,787	5,358	7,139	77,366	77,366	95,004
长沙	南山·十里天池 (二期)	岳麓区	住宅	100%	72,038	58,782	58,782	0	0	58,782	0	0
长沙	南山·十里天池 (三期)	岳麓区	住宅、商业	100%	156,388	153,463	137,430	58,388	48,392	77,057	77,057	59,574
长沙	南山·梅溪一方	岳麓区	住宅、商业	100%	242,482	245,700	185,131	37,010	46,014	68,290	68,290	62,456
武汉	十里星空	黄陂区	住宅	100%	53,374	52,777	47,645	369	470	46,849	2,948	3,450
武汉	南山府	东湖高新	住宅	100%	98,855	97,780	49,374	49,374	99,663	0	0	0
武汉	南山天樾	东湖高新	住宅、商业	100%	71,200	69,938	10,500	10,500	22,288	0	0	0
无锡	无锡车联网小镇	锡山区	住宅；商业；办公	100%	192,890	155,582	91,191	91,191	156,905	0	0	0
福州	瀛洲府	台江区	住宅	51%	80,612	48,857	12,807	12,807	43,899	0	0	0
深圳	海祥阁	南山区赤湾	住宅	51%	16,137	15,117	15,117	0	0	14,096	14,096	102,285

注：南山·维拉、南山楠、柠府、观枫四季花园、南山·柠檬郡及南山·梅溪一方等项目本期销售金额含车位销售金额。

5) 主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
赤湾物业	深圳南山区	综合楼、幼儿园	100%	4,212	3,400	81%
南山维乐城	苏州吴中区	集中商业	100%	26,919	24,173	90%
金城 1958	苏州姑苏区	会所	100%	852	852	100%

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
南山寓颜家	南通港闸区	长租公寓	100%	9,130	5,617	62%
南山国际社区	南通港闸区	街铺	100%	4,192	1,264	30%
南山·三食六巷	合肥庐江县汤池镇	商业	100%	17,882	15,206	85%
南山光谷自贸港（一、二期）	武汉东湖开发区	办公、公寓	69.23%	37,823	33,942	90%

6) 土地一级开发情况

适用 不适用

项目名称	所在位置	权益比例	预计总投资金额 (万元)	累计投资金额 (万元)	规划平整土地面积 (m ²)	累计平整土地面积 (m ²)	本期平整土地面积 (m ²)	累计销售面积 (m ²)	本期销售面积 (m ²)	累计结算土地面积 (m ²)	本期结算土地面积 (m ²)	累计一级土地开发收入 (万元)	本期一级土地开发收入 (万元)	款项回收情况 (万元)
新马路 1 号	成都武侯区新马路 1 号	100%	115,000	113,290	114,667	114,667	0	0	0	0	0	41,058	450	91,823

7) 融资途径

单位：万元

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	539,300.00	3.85%-5.23%	4,500.00	120,000.00	140,000.00	274,800.00
债券	38,500.00	5.50%	38,500.00			
非银行类贷款	228,000.00	4.65%-6.53%	120,000.00	88,000.00	20,000.00	
合计	805,800.00	3.85%-6.53%	163,000.00	208,000.00	160,000.00	274,800.00

注：债券指 2018 年发行的资产支持票据（ABN）。

8) 发展战略和未来一年经营计划

未来，房地产开发业务将坚守“区域深耕、布局重点城市”的发展策略，继续深耕已布局区域，持续提升运营管理能力，加强产品创新，打造精品化项目。积极探索多元化业务转型创新，探索在项目开发周期不同阶段的债权、股权及管理输出等多元化业务形态。2021 年，持续做好项目销售，加强资金管理，拓宽投资渠道，实现房地产业务规模增长。

9) 向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

公司按照行业惯例为客户购房按揭贷款提供阶段性担保，担保期限自客户与银行签订的借款合同生效之日起至客户所购住房的《房屋所有权证》办出及抵押登记手续办妥并交付银行之日止。截至 2020 年 12 月 31 日，公司为客户购房按揭贷款提供的阶段性担保余额为 546,418 万元。

10) 董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用 不适用

(3) 产城综合开发业务

报告期内，产城综合开发业务克服疫情影响不利因素，各项工作稳步推进。新都产业园作为首个标准工业园区项目，上半年提前实现满租运营；德阳科技园按计划完成阶段性建设目标，厂房销售情况超预期；2020 年共计获取土地 1,075 亩，其中，重庆汽车公园项目年内获取土地约 476 亩，包括住宅用地 183 亩和商业用地 293 亩；合肥岗集综合交通物流港获取物流用地 387 亩，稳步推进启动区建设和产业招商工作；上海长三角国际影视中心项目获取工业用地 76.6 亩，各项工作有序开展；大别山毕昇康养新城项目已获取土地 135 亩，包括住宅用地 109 亩和商业用地 26 亩。2020 年主要经营指标完成情况如下：

1) 新增土地储备

城市	项目名称	土地规划用途	土地面积 (万 m ²)	计容建筑面积 (万 m ²)	权益比例	土地取得方式
合肥	岗集综合交通物流港	工业	25.8	30.2	60%	招拍挂

城市	项目名称	土地规划用途	土地面积 (万m ²)	计容建筑面积 (万m ²)	权益比例	土地取得方式
上海	长三角国际影视中心	工业	5.1	10.2	50%	招拍挂
重庆	重庆汽车公园	住宅、商业	31.7	46.3	100%	招拍挂
英山	大别山毕昇康养新城	住宅、商业	9.0	10.4	65%	招拍挂

注：岗集综合交通物流港新增土地、湖北英山项目规划方案还未完全确定，计容建筑面积为拟建筑面积，后续有调整的可能。

2) 期末累计土地情况

项目名称	总占地面积 (万m ²)	总拟建计容面积 (万m ²)	剩余可开发计容建筑面积 (万m ²)
德阳科技园	31.4	28.3	21.6
岗集综合交通物流港	37.0	43.0	30.2
长三角国际影视中心	5.1	10.2	0
重庆汽车公园	45.7	67.9	67.2
大别山毕昇康养新城	9.0	10.4	10.4
总计	128.2	159.8	129.4

3) 主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
合肥	岗集综合交通物流港	岗集镇	物流仓储	60%	2019.11	30%	0%	370,236	430,137	0	0	87,000	15,000
上海	长三角国际影视中心	松江区	影视城	50%	2020.09	100%	0%	51,043	102,086	0	0	60,000	10,000
成都	新都产业园	新都区	工业厂房	100%	2016.08	100%	100%	196,001	115,392	0	115,400	20,334	19,605
德阳	德阳科技园（一期）	广汉市	工业厂房	100%	2019.10	100%	100%	93,334	67,257	67,257	67,257	15,730	11,783
西安	西安智造园	西安市	工业厂房	100%	2020.09	100%	0%	56,402	42,800	0	22,304	4,165	987

注：西安智造园由原雅致西安工厂改造开发。

4) 项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m ²)	累计预售（销售）面积 (m ²)	本期预售（销售）面积 (m ²)	本期预售（销售）金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
上海	长三角国际影视中心	松江区	影视城	50%	102,086	51,598	9,041	9,041	14,467	0	0	0
德阳	德阳科技园（一期）	广汉市	工业厂房	100%	67,257	67,257	38,255	38,255	14,077	0	0	0

5) 项目出租情况

城市	项目名称	出租类型	权益比例	计容建筑面积 (m ²)	可出租厂房面积 (m ²)	累计已出租厂房面积 (m ²)	平均出租率 (%)
成都	新都产业园	工业厂房	100%	115,392	108,038	108,038	100%
西安	西安智造园	工业厂房	100%	42,800	30,426	21,605	71%

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

适用 不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
房地产业务	8,756,726,889.84	2,256,559,874.63	25.77%	74.52%	34.15%	-7.76%
仓储物流业务	1,189,671,137.09	636,907,967.50	53.54%	23.16%	17.71%	-2.48%
产城综合开发业务	36,012,084.95	18,919,218.37	52.54%	268.95%	632.47%	26.07%
制造业业务	1,049,769,892.62	178,664,326.46	17.02%	-3.46%	65.61%	7.10%
其他业务	200,205,820.92	98,458,772.36	49.18%	24.00%	84.64%	16.15%

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是 否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

适用 不适用

6、公司未来发展展望

2021年是全球经济恢复常态化发展的关键一年，也是我国“十四五”规划的开局之年。从全球来看，随着新冠肺炎疫苗大规模投用和治疗手段改进，疫情大概率缓解，贸易也将明显恢复，供给复苏将推动需求回暖，但世界经济形势仍然复杂严峻，疫后复苏不稳定不平衡，地缘政治风险加剧，贸易政策的不确定性和经贸摩擦的压力仍然存在，疫情冲击导致的各类衍生风险不容忽视。从国内来看，虽然当前我国在控制疫情和恢复生产方面走在全球前列，但经济恢复基础尚不牢固，基建和房地产投资面临放缓压力，出口高增长难以持续，消费仍受就业和居民收入抑制恢复缓慢，尽管中国经济发展的内外环境面临较大压力，中国经济增长潜力仍未改变，将通过持续深化供给侧结构性改革，构建“双循环”新格局，推动经济社会高质量发展。

2021年，公司的主营业务发展面临着机遇和挑战并存的复杂局面。从行业来看，仓储物流业务被长期看好，核心区位优势项目资产价值充分体现，但随着热点城市仓储物流用地土地供应收紧，仓储物流项目投资成本上升，物流地产门槛进一步提高，头部企业比较优势明显；房地产行业将延续房住不炒、因城施策的政策主基调，“三条红线”、“土地集中供应”等调控政策加码，地产行业由增量市场走向存量市场，行业集中度将进一步提高；产城综合开发业务方面，随着国家“十四五”规划落地，数字经济、智慧城市、新能源等战略性新兴产业将进一步加码，产业用地政策及集体经营性建设用地改革，将带来产城综合开发业务发展机遇。在此大背景下，我们要立足公司高质量发展，强化战略定力和战略执行力，充分把握“十四五”规划带来的发展机遇，前瞻性思考，战略性布局，整体性推进。公司将坚定信心，夯实主业根基，优化资源配置，提升管理能力，强化风险防控，持续提升主业核心竞争力，重点做好如下工作：

(1) 仓储物流业务

2021年，公司将坚定发展仓储物流战略性主业，进一步完善网络布局，积极探索“仓库+”业务，伺机推进资产证券化，优化创新宝湾物流商业模式，提升业务可持续发展能力。主要措施包括：

1) 稳健拓展园区项目。坚持“稳健发展、优中选优”的原则，以完善网络布局、拓展业态类型、丰富合作模式为主攻方向加快项目开拓，重点聚焦长三角及粤港澳大湾区优质地块，确保“拿最合适、最有价值的地”；推进管理输出业务模式，充分利用内外部资源，尝试与基金合作，寻求资产收购机会；加强行业、城市研究，关注政府土地供给端、客户用仓需求端的长期演变趋势，不断完善优质项目的评判标准，进一步梳理投资逻辑。

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

3) 加强工程管理。2021年计划开工及继续建设项目超过20个，公司将全力推进工程项目建设速度，加强对施工现场进度节点管理考核，确保实现工程建设的安全、质量和工期总体目标；加强供应商管理，严格落实“优胜劣汰”，做好供应商库管理；更新、优化设计标准，注重产品研发；完善工程管理模式，强化全国工程一盘棋；提升工程人员能力素质，制定内部培训计划，提高工程人员管理能力和专业能力。

4) 坚持“城市深耕、商务下沉”的策略，创新商务举措，做好全年商务工作。加强商务体系、机制建设，优化商务团队组织架构和职能分工，商务工作流程进一步专业化、规范化；加强行业及市场研究，做好商务数据分析，及时调整商务策略；做好客户管理及客户关系维护；持续加强品牌建设与推广，着力提升宝湾物流品牌知名度和影响力。

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

(2) 房地产开发业务

2021年，公司将坚定发挥地产业绩支撑作用，坚定城市群深耕策略，以多种方式做好土地战略性储备工作，持续强化运营管控能力，平衡推进传统业务与转型业务发展，实现地产业务的可持续发展。

主要措施包括：

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

2) 积极探索业务创新。在“均衡、稳定、可持续”的规模化发展战略指导下，公司一方面继续加强传统的住宅开发，实现规模增长目标，提升住宅开发业务盈利的稳定性和抗风险能力；另一方面，结合国内经济形势走向和公司发展战略，适度培育资产管理能力，探索在项目开发周期不同阶段的债权、股权及管理输出等多元化业务形态。

3) 继续完善运营管控体系，提升精细化管理。深化“以资金为龙头，运营为核心”的管理思路，继续完善运营标准化体系，强化项目运营全周期管控；建立并完善项目指标评价体系，完善公司业绩目标监控体系，建立指标预警机制；推动公司制度及流程的优化，完善激励措施，提升内部管理效率。

4) 加强资金管理，探索新型融资渠道。提高资金计划管控能力，对资金和资源进行合理配置；加快销售回款，提高资金回笼效率管理，为投资拓展、企业转型积聚资源；继续拓宽融资渠道，借助政策空间，加大融资力度。

(3) 产城综合开发业务

2021年，公司将坚定实施产城业务培育发展策略，进一步清晰业务发展思路，严格筛选优质项目，把握发展节奏，协同资源，精耕细作，创新融资，提升产城品牌行业影响力。

主要措施包括：

1) 打造优质标杆项目。强化园区运营能力，提升园区服务水平；加大招商稳商力度，推动产业聚集，完善园区业态布局；统筹项目建设节奏，确保质量安全达标，打造产业聚集、特色鲜明的园区。

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

3) 探索创新商业模式，拓宽投融资渠道。尝试“合作开发运营+资本（金）协同”的开发运营模式，在借助合作方产业IP资源和资金资源的同时，研究轻重资产结合运作的可行性，创新投融资合作模式。

4) 持续做好核心能力建设。在现有项目基础上，重点培育发展产城团队在项目投融资、策划规划、产业合作、项目运营等方面的核心能力，完善产城标准化管理体系，打造一支有活力、专业性、敢打敢拼的业务队伍。

7、面临退市情况

适用 不适用

8、涉及财务报告的相关事项

(1) 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

新收入准则

2017年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第14号——收入》（简称“新收入准则”）。本集团自2020年1月1日开始按照新修订的上述准则进行会计处理，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年初留存收益。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。根据新收入准则，确认收入的方式应当反映主体向客户转让商品或提供服务的模式，收入的金额应当反映主体因向客户转让这些商品或服务而预计有权获得的对价金额。同时，新收入准则对于收入确认的每一个环节所需要进行的判断和估计也做出了规范。

执行新收入准则对2020年财务报表的影响如下：

合并资产负债表

	报表数	假设按原准则	影响
其他流动资产	1,439,353,494.87	1,419,125,693.98	20,227,800.89
其他非流动资产	737,018,817.58	735,174,021.66	1,844,795.92
预收款项	6,478,064.14	6,543,081,177.14	-6,536,603,113.00
合同负债	6,040,373,226.82	-	6,040,373,226.82
其他流动负债	3,797,245,093.46	3,301,015,207.28	496,229,886.18
递延所得税负债	327,436,287.45	322,389,863.27	5,046,424.18
未分配利润	3,875,896,129.27	3,858,869,956.64	17,026,172.63

合并利润表

	报表数	假设按原准则	影响
营业成本	8,042,875,666.10	8,029,290,665.69	13,585,000.41
销售费用	282,347,177.64	285,245,488.00	-2,898,310.36
税金及附加	549,735,284.89	549,061,117.19	674,167.70
所得税费用	689,833,960.92	693,145,900.39	-3,311,939.47

公司资产负债表

	报表数	假设按原准则	影响
预收款项	-	1,818,442.09	-1,818,442.09
合同负债	1,609,240.79	-	1,609,240.79
其他流动负债	2,168,557,950.52	2,168,348,749.22	209,201.30

新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理

根据《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》，可以对新冠肺炎疫情相关租金减让根据该规定选择采用简化方法。作为出租人，本集团对于2020年1月1日起发生的经营租赁的相关租金减让，采用了该会计处理规定中的简化方法（参见年度报告全文第十二节、附注五、37），相关租金减让减少本年利润的金额为人民币1,819,740.19元。

上述会计政策变更引起的追溯调整对财务报表的主要影响如下：

本集团

2020年

	按原准则列示的账面价值	新收入准则影响重分类	按新准则列示的账面价值
	2019年12月31日		2020年1月1日
其他流动资产	1,897,990,862.23	29,479,492.64	1,927,470,354.87
其他非流动资产	609,173,822.96	3,953,961.92	613,127,784.88
预收款项	6,156,339,616.59	-6,151,713,979.70	4,625,636.89
合同负债	-	5,645,767,078.31	5,645,767,078.31
其他流动负债	3,060,180,443.68	505,946,901.39	3,566,127,345.07
递延所得税负债	20,446,957.65	8,358,363.65	28,805,321.30
未分配利润	2,736,768,784.92	25,075,090.91	2,761,843,875.83

本公司

2020年

	按原准则列示的账面价值	新收入准则影响重分类	按新准则列示的账面价值
	2019年12月31日		2020年1月1日

预收款项	4,009,605.44	-3,401,553.46	608,051.98
合同负债	-	3,021,271.00	3,021,271.00
其他流动负债	1,356,830,195.84	380,282.46	1,357,210,478.30

(2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(3) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

1) 非同一控制下企业合并

本集团下属子公司成都龙泉宝湾国际物流有限公司（以下简称“龙泉宝湾”）于2019年9月通过重庆产权交易所的竞价交易，以人民币14,372,353.45元的价格取得四川文轩宝湾供应链有限公司（以下简称“四川文轩”）持有的成都青白江宝湾智慧供应链物流园（以下简称“成都青白江”）33%股权，并作为有重大影响的联营公司核算。2020年9月，龙泉宝湾通过重庆产权交易所竞价交易，以人民币14,504,622.00元追加购买成都青白江33%股权。2020年9月29日，成都青白江完成工商变更登记，修改注册资本及股东股权比例等信息，并于2020年9月30日完成股权交割，本集团将股权交割日2020年9月30日确定为购买日。

龙泉宝湾通过分步收购实现了对成都青白江的控制：

取得时点	持有比例(%)	初始投资成本	取得方式	核算科目
2019年9月	33	14,372,353.45	购买	长期股权投资
2020年9月	33	14,504,622.00	购买	长期股权投资
	66	28,876,975.45		

成都青白江的可辨认资产和负债于购买日的公允价值和账面价值如下：

	2020年9月30日 公允价值	2020年9月30日 账面价值
货币资金	357,758.37	357,758.37
其他应收款	40,250.97	40,250.97
其他流动资产	15,215,117.03	15,215,117.03
固定资产	4,944.84	4,944.84
在建工程	141,741,020.75	141,741,020.75
无形资产	41,336,328.81	34,601,564.27
递延所得税资产	888,391.43	888,391.43
其他非流动资产	120,000.00	120,000.00
短期借款	20,000,000.00	20,000,000.00
应付职工薪酬	56,291.10	56,291.10
应交税费	215,256.99	215,256.99
其他应付款	135,478,864.11	135,478,864.11
	43,953,400.00	37,218,635.46
少数股东权益	14,944,156.00	
	29,009,244.00	
合并成本		
其中：现金	14,504,622.00	
原持有股权在购买日的公允价值	14,504,622.00 (注)	
	29,009,244.00	

注：购买日之前龙泉宝湾原持有成都青白江原33%股权在购买日账面价值为人民币13,937,837.08元，该股权于购买日公允价值为人民币14,504,622.00元，按照公允价值重新计量所产生的利得金额人民币566,784.92元。

成都青白江自购买日起至本年末的经营成果和现金流列示如下：

	2020年9月30日至2020年12月31日期间
营业收入	-

净亏损	-1,442,968.20
现金流量净额	-186,976.68

2) 同一控制下企业合并

2020年11月，本集团下属子公司深圳市中晖久鼎实业有限公司以自有资金人民币 326,100,000.00元取得南山集团间接持股的全资子公司东莞南山轻型建材有限公司（以下简称“东莞轻型南山”）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，故本合并属同一控制下企业合并。股权交割、交易相关的工商登记备案手续和企业法人营业执照变更于2020年11月13日完成，故合并日确定为2020年11月13日。

	2020年1月1日至11月13日期间	2019年度
营业收入	10,542,875.33	16,530,815.20
净利润/(亏损)	-1,180,505.99	922,806.36
现金流量净额	-12,683,602.27	13,920,938.37

东莞轻型南山在合并日及上一会计期间资产负债表日资产及负债的账面价值如下：

	2020年11月13日	2019年12月31日
货币资金	1,818,573.39	14,502,175.66
应收账款	10,042,217.05	4,510,780.95
预付款项	10,900.00	1,720,900.00
其他应收款	3,443,824.16	3,122,876.77
存货	168,357,619.05	166,647,619.05
其他流动资产	8,332,380.95	8,266,838.40
固定资产	63,923,437.65	69,184,644.39
长期待摊费用	287,844.00	-
短期借款	-	30,400,000.00
应付账款	4,595,375.77	7,063,883.10
应付职工薪酬	61,579.06	61,572.46
应交税费	586,342.63	113,342.07
其他应付款	3,969,326.28	4,292,359.09
其他流动负债	22,160,000.00	-
净资产合计	224,844,172.51	226,024,678.50
合并差额（计入权益）	101,255,827.49	
合并对价	326,100,000.00	

3) 处置子公司

	注册地	业务性质	本集团合计持股比例 (%)	本集团合计享有的表决权比例 (%)	不再成为子公司原因
广州宝湾物流有限公司	广州	仓储物流业	100%	100%	注
明江（上海）国际物流有限公司	上海	仓储物流业	100%	100%	注

注：于2020年6月2日和2020年6月23日分别召开第五届董事会第三十五次会议和2019年度股东大会，审议通过了《关于控股子公司开展资产证券化的议案》，本集团之子公司宝湾物流以明江（上海）国际物流有限公司（以下简称“明江宝湾”）和广州宝湾物流有限公司（以下简称“广州宝湾”）持有的物流产业园，通过华泰证券(上海)资产管理有限公司(以下简称“华泰资管”)发起设立的专项计划发行资产支持证券（以下简称“专项计划”）。专项计划已于2020年10月31日取得深圳证券交易所出具的《关于华泰资管“华泰佳越-宝湾物流一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[2020]905号)，批复的专项计划发行总额不超过人民币18.5亿元。该专项计划于2020年12月18日正式成立并发行证券。

本集团以自有资金约人民币150,000,000.00元认购了专项计划发行的权益级证券20%的份额，占专项计划总体发行规模约8%。此后，宝湾物流与专项计划签署了股权置换协议。根据协议，宝湾物流以其持有的广州宝湾和明江宝湾100%的股权合计作价人民币15.88亿元置换专项计划持有的宝松物流科技（深圳）有限公司和宝埔物流科技（深圳）有限公司100%的股权。同时，本集团与专项计划签署了一系列协议，对已转让的广州宝湾和明江宝湾两个物流园进行日常的运营管理，并且对专项计划享有或承担其他若干权力和义务。

上述股权置换于2020年12月18日完成，本集团对广州宝湾和明江宝湾均不再拥有控制权，故自2020年12月18日起上述公司不再被纳入合并范围，本集团将股权置换的对价高于广州宝湾和明江宝湾账面净资产的差额人民币1,248,151,604.51元，确认为投资收益。

广州宝湾相关财务信息列示如下：

	2020年12月18日	2019年12月31日

流动资产	6,276,657.19	35,174,277.38
非流动资产	341,971,522.07	354,605,434.30
流动负债	177,426,236.08	27,771,044.19
非流动负债	1,056,250.00	191,444,415.02
	169,765,693.18	170,564,252.47
处置损益	486,334,306.82	
处置对价	656,100,000.00	

	2020年1月1日至2020年12月18日期间	
营业收入		60,175,079.90
营业成本		23,066,580.69
净利润		13,921,870.59

明江宝湾相关财务信息列示如下：

	2020年12月18日	2019年12月31日
流动资产	3,183,985.46	6,559,243.11
非流动资产	221,857,823.38	227,329,264.78
流动负债	55,009,106.53	73,916,616.35
	170,032,702.31	159,971,891.54
处置损益	761,817,297.69	
处置对价	931,850,000.00	

	2020年1月1日至2020年12月18日期间	
营业收入		62,633,391.04
营业成本		13,092,809.01
净利润		32,537,286.58

4) 其他原因的合并范围变动

资产收购

本集团之子公司宝灏物流园管理（成都）有限公司于2020年12月22日以人民币154,300,000.00元向第三方企业广东和氏实业有限公司收购江门市宝鹤物流有限公司100%的股权。

本集团之子公司践远投资（成都）有限公司于2020年12月15日以人民币67,507,572.11元向自然人陈明富、程玉莲收购武汉市沁园饮料有限公司100%的股权。

本集团之子公司宝湾物流控股有限公司于2020年11月5日以人民币195,000,000.00元向中旺精密机械有限公司收购中旺精密机械（吴江）有限公司100%股权。

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

注销子公司

本年度，因项目公司停止营业多年，经其董事会批准，本集团注销深圳南山开发置业有限公司、苏州南山置业有限公司、常熟雅致环保科技有限公司、长沙宝湾智能物流有限公司及漳州福美供应链管理有限公司。截至2020年12月31日，该等公司已完成全部注销手续。

本年新纳入合并范围的子公司如下：

名称	新增方式
成都南横置业有限公司	新设
成都香云山旅游文化发展有限公司	新设
深圳市前海景湾设计咨询有限公司	新设
南通旭南房地产开发有限公司	新设
成都市南控智汇科技产业发展有限公司	新设
重庆香云置业有限公司	新设
广东宝湾股权投资基金管理有限公司	新设
云泉居置业英山有限公司	新设
碧泉园置业英山有限公司	新设
宝湾供应链管理（杭州）有限公司	新设
上海南茂实业发展有限公司	新设
北辰宝湾国际物流（深圳）有限公司	新设

名称	新增方式
安徽赤湾东方供应链有限公司	新设
安徽赤湾智慧物流科技有限公司	新设
深南（无锡）车联网商业管理有限公司	新设
深圳市中晖久鼎实业有限公司	新设
深圳市中晖京和实业有限公司	新设
上海宝湾库迈企业管理有限公司	新设
天津北辰陆路港宝湾国际物流有限公司	新设
重庆南鑫汽车服务有限公司	新设
仲恺宝湾物流（深圳）有限公司	新设
惠州宝湾物流有限公司	新设
长沙光合商用商业管理有限公司	新设
宝灏物流园管理（成都）有限公司	新设
宝冷供应链（天津）有限公司	新设
贵阳观山湖宝湾物流有限公司	新设
成都南瑜置业有限公司	新设
重庆南昇汽车服务有限公司	新设
重庆香车文化创意有限公司	新设
宝湾产城发展（贵阳）有限公司	新设
宝松物流科技（深圳）有限公司	股权置换
宝埔物流科技（深圳）有限公司	股权置换
松湾产业园管理（深圳）有限公司	股权置换
埔湾产业园管理（深圳）有限公司	股权置换