深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

2025 年半年度报告

2025 年 8 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

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

所有董事均已出席了审议本次半年报的董事会会议。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义 2
第二节 公司简介和主要财务指标 6
第三节 管理层讨论与分析 9
第四节 公司治理、环境和社会 30
第五节 重要事项 32
第六节 股份变动及股东情况 44
第七节 债券相关情况 49
第八节 财务报告 51
第九节 其他报送数据 191

备查文件目录

一、载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。

二、报告期内公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

三、其他有关资料。

四、以上备查文件的备置地点：公司证券事务部。

释义

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

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司简介

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

二、联系人和联系方式

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

三、其他情况

1、公司联系方式

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

□适用 ☑不适用

公司注册地址、公司办公地址及其邮政编码、公司网址、电子信箱等在报告期无变化，具体可参见 2024 年年报。

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

□适用 ☑不适用

公司披露半年度报告的证券交易所网站和媒体名称及网址，公司半年度报告备置地在报告期无变化，具体可参见 2024 年年报。

3、其他有关资料

其他有关资料在报告期是否变更情况

□适用 ☑不适用

四、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

□是 ☑否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	5,780,433,936.10	2,722,845,331.62	112.29%
归属于上市公司股东的净利润（元）	91,529,756.27	-118,194,403.73	177.44%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	90,945,637.63	-132,650,526.71	168.56%
经营活动产生的现金流量净额（元）	1,161,333,751.81	-1,321,394,389.77	187.89%
基本每股收益（元/股）	0.03	-0.04	175.00%
稀释每股收益（元/股）	0.03	-0.04	175.00%
加权平均净资产收益率	0.89%	-1.16%	2.05%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	65,912,979,399.37	69,973,817,267.80	-5.80%
归属于上市公司股东的净资产（元）	8,942,538,100.50	8,846,939,698.99	1.08%

五、境内外会计准则下会计数据差异

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

□适用 ☑不适用

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

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

□适用 ☑不适用

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

六、非经常性损益项目及金额

☑适用 □不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	38,703.28	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	615,475.40	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-62,496.22	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	568,423.40	

项目	金额	说明
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-729,822.23	
减：所得税影响额	-22,498.10	
少数股东权益影响额（税后）	-131,336.91	
合计	584,118.64	

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

□适用 ☑不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

☑适用 □不适用

项目	涉及金额（元）	原因
债权投资在持有期间取得的利息收入	3,408,804.57	基于房地产行业特点和业务模式

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的主要业务

（一）主要业务及模式

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

1、仓储物流

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

报告期内，宝湾物流继续在规模、品牌、核心竞争力等方面保持行业领先地位，并积极开展资产证券化工作，华泰宝湾物流 REIT 自上市以来运营稳健，资产运营表现优异，对行业起到积极示范作用，报告期内获评“公募 REITs 年度杰出项目”。此外，宝湾物流积极探索供应链服务、冷链和屋顶光伏等延伸业务，报告期内实现广州黄埔宝湾、佛山南海宝湾、江门鹤山宝湾、杭州北宝湾、合肥肥东宝湾等 11 个屋顶光伏项目并网发电，截至 2025 年 6 月 30 日，累计并网 16 个项目，为公司长远发展持续注入绿色动能。宝湾物流持续围绕核心区域布局优质项目，截至 2025 年 6 月 30 日，在全国范围内拥有或管理 86 个智慧物流园区，运营、管理和规划在建（含待建项目）仓储面积逾 990 万平方米，物流网络不断完善，规模效应日益提升。

2、房地产开发

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

报告期内，公司深化核心城市战略布局，持续提升产品力与服务力，推动开发业务质效提升，助力转型业务协同发展。截至 2025 年 6 月 30 日，公司房地产开发业务已先后进入 16 个城市，累计开发项目（含待建及表外合作项目）69 个，在售项目 40 个；累计可运营项目（含筹备）20 个，其中在运营（含代管）项目 7 个；同时，依托自身专业能力，对外轻资产运营输出项目 3 个，实现安全、稳定、有质量的增长。

3、产城综合开发

公司产城综合开发业务结合政策导向、行业特点与自身禀赋，坚持“聚焦主题产业园区和高标准厂房”的发展方向，积极探索建立“募投建管退”的业务闭环，持续强化园区的产业属性，精准搭建产业配套体系，用精细化的运营服务解决地方政府和入园企业发展痛点，实现园区、产业和城市的深度融合与协同发展，推动业务高质量增长，为区域经济繁荣注入强劲动力。

报告期内，公司积极关注长三角、粤港澳大湾区、华中和西南核心城市的优质项目机会，稳步推进上海、南京、合肥、重庆、成都、武汉等城市的已布局项目，重点围绕投资拓展、产品设计、招商运营等方面，加速推进标准化、体系化建设进程，并通过数字化系统赋能园区运营管理，提升园区运营服务水平。同时，通过在园区内建设光伏发电系统和储能设施，积极推进低碳园区建设，与各地政府、研究机构、行业协会、产业链龙头企业和金融机构等建立友好合作关系，重点聚焦高端装备制造、新能源、智能网联汽车等前沿领域，实现产业主题聚焦化和产业内容品质化转型升级，资源整合导入能力持续提升。

4、其他

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

（二）行业情况分析

1、仓储物流业务

2025 年上半年，在产业升级深化与扩内需政策持续发力的背景下，物流行业整体运行平稳，展现出较强韧性。根据国家统计局等相关部门发布的数据显示，报告期内，全国社会物流总额达 171.3 万亿元，按可比价格计算，同比增长 5.6%，物流业总收入 6.9 万亿元，同比增长 5.0%，整体保持平稳向好发展态势。假日经济与“以旧换新”政策叠加效应显著，消费品仓储需求显著提升，上半年，社会消费品零售总额 24.5 万亿元，同比增长 5.0%，其中，实物商品网上零售额 6.1 万亿元，同比增长 6.0%，带动电商物流需求稳步增长。

从高标仓供需看，根据物联云仓等机构报告显示，截至2025年6月底，高标仓市场总存量达1.72亿平方米，环比上升1.95%，供应持续保持高位，叠加受外部环境的不确定性增加导致跨境电商仓储租赁需求有所回落的因素影响，项目招商去化压力提升，园区运营商普遍采取“以价换量”策略，通过延长免租期与租金折让等措施，维持现有租户的稳定性并吸引新的主力租户。截至2025年6月底，全国高标仓市场有效租金21.59元/平方米/月，环比下降 2.63%，空置率17.92%，环比下降1.04个百分点。长期来看，根据物联云仓等机构数据显示，上半年，全国41座物流节点城市一手仓储用地成交量13,404亩，环比下降约27%，成交金额45.5亿元，环比下降约41%，土地市场收缩加速供需再平衡，未来市场供需失衡压力有望逐步缓解。

宏观政策层面，2025 年全国两会政府工作报告中再次强调“大力提振消费、提高投资效益，全方位扩大国内需求，因地制宜发展新质生产力，加快建设现代化产业体系”。作为连接产业升级与消费复苏的关键纽带，物流地产行业长期增长动能稳固。此外，自公募 REITs 步入常态化发展新阶段以来，证监会于 2025 年 5 月印发《推动公募基金高质量发展行动方案》，为公募 REITs 市场的高质量发展进一步指明方向，行业整体发展前景也更加广阔。2025 年上半年，公司华泰宝湾物流 REIT 底层资产平均出租率优于市场平均水平，充分彰显公司存量资产高效运营与“募投建管退”闭环构建能力。

2、房地产开发业务

2025 年上半年，我国房地产行业在延续筑底调整中积蓄修复动能，整体呈现“政策优化深化、销售结构性回暖、投资缩量提质”的特征。

在政策方面，4 月中央政治局会议定调房地产进入稳市场新阶段，中央及地方层面围绕“稳市场、促转型、防风险”主线协同发力。7 月召开的中央城市工作会议进一步系统部署新时期城市发展路径，首次提出“我国城镇化已从快速增长期转向稳定发展期”的历史性判断，确定“建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市”目标，将构建房地产发展新模式、深化城市更新行动、兜牢民生安全底线列为核心任务。在这一政策框架下，房地产彻底回归“民生保障”根本定位，形成存量活化、品质提升、风险防控并重的可持续发展路径，为行业稳定健康发展提供长效制度保障。

在销售市场方面，报告期内，全国新房销售市场呈现“弱复苏、强分化”特征。成交规模方面，据中指研究院统计，新房市场上半年重点 100 城新建商品住宅成交面积同比下降约 4%；分城市能级看，一线城市商品住宅月均成交面积 58.11 万平方米，同比增长 9.11%，二线及三线代表城市月均成交面积分别为 38.04 万、14.88 万平方米，同比分别下降 9.39%和 9.58%，城市间市场分化依然明显。产品结构方面，改善性需求仍为新房市场的重要支撑，据中指研究院统计，报告期内，重点 30 城 90-120 平米新房成交套数占比保持在 39%左右，120-144 平米成交套数占比首次达到 29%，品质项目的去化优势愈发明显，“好城市+好房子”支撑新房市场整体保持平稳运行，行业竞争正加速从“价格竞争”转向“产品力与服务力”的比拼，“高品质、好口碑”已经成为房企在激烈市场竞争中立足和持续发展的核心要素。

在土地市场方面，报告期内，供地规模继续保持理性收缩，土地成交呈现“量缩价提、聚焦核心”的特征。根据中指研究院统计，2025 年上半年全国 300 城住宅用地推出及成交规划建筑面积同比分别下降 19.37%和 4.88%，土地供应规模持续收缩，但得益于供地质量提升，住宅用地出让金同比增长 27.5%，平均溢价率 10.2%，较去年同期提升 6.0 个百分点。分区域看，城市分化极致化，市场热度主要集中于少部分核心城市，上半年一线城市宅地出让金同比增幅达 49.5%，二

线城市土地成交面积、出让金分别增长 18.3%、43.5%，平均溢价率 13.6%，其中杭州、北京、上海等地土拍热度较高。从竞争格局看，在市场复苏动能偏弱的环境下，房企竞争策略高度趋同，Top20 城市出让金占全国比重由 2024 年 51%提升至 68%，央国企凭借资金优势持续深耕核心城市，在 22 城累计拿地金额占比达 56%，通过逆周期投资进一步巩固核心城市布局优势。

3、产城综合开发业务

从需求端看，2025 年上半年，受有效需求不足、工业品价格下降等多重因素影响，规模以上工业企业利润总额同比下降 1.8%，工业经济运行整体承压。在此背景下，制造业作为国民经济的“压舱石”，呈现出较强的增长韧性。报告期内，全国制造业投资同比增长 7.5%，增速较全国固定资产投资整体增速高出 4.7 个百分点，拉动全部投资增长 1.8 个百分点，成为驱动产业园区发展的核心引擎。从细分领域看，产业升级持续深化带来的结构性增长动能持续强化，消费品制造业投资增长 12.3%，装备制造业投资增长 6.3%，高技术制造业投资中，航空、航天器及设备制造业、计算机及办公设备制造业投资分别增长 26.3%、21.5%，充分印证了 2025 年政府工作报告中“以科技创新引领产业创新”政策导向的落地显效，为产业园区载体需求注入持续且高质化的增长动力。

从供给端看，市场呈现“总量调整、结构深化”的发展态势。根据亿翰智库等相关机构报告显示，2025 年上半年，全国工业用地成交面积延续收缩态势，成交面积和成交金额同比分别下降 9.04%和 8.14%，整体市场仍处于以盘活存量、优化结构为主导的阶段。布局区域选择方面，产业园区开发商普遍采取区域聚焦和稳健投资策略，拿地金额 TOP10 企业高度聚焦一线、新一线、强二线等高能级城市。核心竞争力打造方面，随着产业升级深入推进，高附加值、创新型产业对园区承载能力提出更高要求，倒逼园区运营商从传统“政策招商”模式向专业化、精细化的“服务招商”、“环境招商”模式转型升级，叠加《公平竞争审查条例》深入实施的影响，行业竞争逻辑加速转变，推动产业园区开发商围绕全要素资源整合和全周期价值创造构建综合竞争优势，实现园区运营模式的价值链跃升。

此外，得益于公募 REITs 常态化发行机制的深化及扩容政策的持续推动，我国公募 REITs 市场整体规模稳步提升，生态体系日益成熟。截至 2025 年 6 月 30 日，已上市公募 REITs 产品已有 68 支，累计发行规模达 1843.82 亿元（含扩募），其中，产业园区类公募 REITs 已累计发行 18 只，报告期内新发行产业园区类公募 REITs 2 只，获批待发 2 只，申报中 3 只，板块活跃度显著提升，但在行业整体供需格局等多重因素影响下，产业园区租金水平和出租率普遍承压，底层资产运营能力重要性进一步凸显。

除上述公司各主营业务所处行业外，2025 年上半年，新能源行业在“双碳”战略引领下迎来系统性变革。国家层面密集出台《关于深化新能源上网电价市场化改革促进新能源高质量发展的通知》（136 号文）、《关于有序推动绿电直连发展有关事项的通知》等政策，重构行业发展逻辑，电力市场化改革加速推进，负荷侧资源价值凸显，新能源行业从“规模扩张”转向“质量竞争”。在此背景下，公司紧密围绕国家“双碳”战略与新型电力系统建设需求，依托园区场景资源赋能，进一步扩大园区低碳综合能源生态版图，逐步构建市场化能源运营及负荷侧资源价值转化能力。

（三）报告期内经营情况

1、仓储物流业务

2025 年上半年，宝湾物流营业收入 91,990 万元，同比下降 3.0%，主要受行业竞争加剧，租金水平承压影响；经营净现金流 45,795 万元，同比下降 18.8%，主要受宝湾物流作为华泰宝湾物流 REIT 原始权益人于报告期内缴纳项目出表所得税影响。

（1）主要园区运营情况

报告期内，宝湾物流仓库平均使用率为 91.1%，在物流仓储市场整体平均出租率下滑背景下，仍较去年同期提升 4.1 个百分点，充分彰显良好的运营管理能力。主要园区情况如下：

序号	园区	2025 年上半年仓库使用率（%）	2024 年上半年仓库使用率（%）	增减变动（%）
1	上海宝山宝湾	98.09%	100.00%	-1.91%
2	上海松江宝湾	99.69%	85.73%	13.96%
3	上海快仓宝湾	85.66%	51.30%	34.36%
4	南京滨江项目	83.58%	84.59%	-1.01%
5	南京空港宝湾	99.27%	99.24%	0.03%

序号	园区	2025 年上半年仓库使用率（%）	2024 年上半年仓库使用率（%）	增减变动（%）
6	南京高新宝湾	85.32%	60.15%	25.17%
7	苏州吴江宝湾	100.00%	62.17%	37.83%
8	苏州太仓宝湾	72.37%	44.64%	27.73%
9	苏州张家港宝湾	86.32%	-	-
10	无锡空港宝湾	90.33%	99.17%	-8.84%
11	无锡江阴宝湾	55.60%	65.04%	-9.44%
12	无锡惠山宝湾	78.57%	100.00%	-21.43%
13	南通锡通宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
14	南通港闸宝湾	93.72%	91.29%	2.43%
15	镇江新区宝湾	90.05%	75.14%	14.91%
16	淮安经开宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
17	昆山花桥宝湾	84.68%	80.38%	4.30%
18	杭州北宝湾	96.85%	97.45%	-0.60%
19	杭州大江东宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
20	杭州钱塘宝湾	94.07%	89.93%	4.14%
21	杭州洛特项目	71.59%	-	-
22	宁波镇海宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
23	宁波空港宝湾	100.00%	97.17%	2.83%
24	宁波余姚宝湾	96.95%	78.28%	18.67%
25	绍兴上虞宝湾	92.37%	78.14%	14.23%
26	嘉兴嘉善宝湾	100.00%	77.18%	22.82%
27	嘉兴三期宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
28	嘉兴宝湾	92.81%	99.53%	-6.72%
29	嘉兴乍浦项目	88.34%	92.54%	-4.20%
30	浙江义乌宝湾	100.00%	75.30%	24.70%
31	合肥肥东宝湾	87.04%	99.41%	-12.37%
32	合肥新站宝湾	85.41%	89.81%	-4.40%
33	合肥东城宝湾	34.53%	-	-
34	青岛胶州宝湾	91.17%	90.86%	0.31%
35	北京空港宝湾	59.20%	100.00%	-40.80%
36	天津塘沽宝湾	88.41%	98.55%	-10.14%
37	天津滨港宝湾	95.93%	84.05%	11.88%
38	天津津南宝湾	93.04%	87.74%	5.30%
39	廊坊经开宝湾	93.79%	90.06%	3.73%
40	广州时代宝湾	95.54%	100.00%	-4.46%
41	广州黄埔宝湾	99.53%	98.77%	0.76%
42	广州番鸿宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
43	佛山南海宝湾	100.00%	95.46%	4.54%
44	佛山三水宝湾（厂房）	82.74%	100.00%	-17.26%
45	佛山三水宝湾	86.10%	100.00%	-13.90%
46	惠州仲恺宝湾	98.17%	99.86%	-1.69%
47	江门鹤山宝湾	100.00%	100.00%	0.00%

序号	园区	2025 年上半年仓库使用率（%）	2024 年上半年仓库使用率（%）	增减变动（%）
48	漳州角美宝湾	80.37%	58.23%	22.14%
49	武汉东西湖宝湾	92.17%	79.55%	12.62%
50	武汉汉南宝湾	97.18%	40.64%	56.54%
51	武汉青山宝湾	51.26%	36.62%	14.64%
52	鄂州葛店宝湾	99.68%	94.21%	5.47%
53	长沙雨花宝湾	83.29%	69.03%	14.26%
54	长沙望城宝湾	90.02%	96.50%	-6.48%
55	郑州经开宝湾	81.46%	91.02%	-9.56%
56	重庆西彭宝湾	96.72%	99.25%	-2.53%
57	重庆空港宝湾	89.16%	69.80%	19.36%
58	重庆珞璜宝湾	83.19%	90.03%	-6.84%
59	成都蓉欧宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
60	成都龙泉宝湾	99.07%	99.92%	-0.85%
61	成都新都宝湾	93.45%	98.82%	-5.37%
62	青白江东宝湾	100.00%	99.42%	0.58%
63	成都青白江宝湾	89.73%	85.45%	4.28%
64	西安临潼宝湾	94.72%	85.00%	9.72%
65	西安空港宝湾	100.00%	92.33%	7.67%
66	西安高陵宝湾-乾龙	89.92%	93.11%	-3.19%
67	西安高陵宝湾-世冠	92.72%	95.55%	-2.83%
68	西安德乾项目	69.68%	-	-
69	昆明临空项目	96.67%	93.51%	3.16%
70	昆明空港宝湾	96.55%	94.47%	2.08%
71	贵阳空港宝湾	94.99%	87.34%	7.65%
72	南宁新泓项目	89.30%	-	-

注：1、仓库使用率为年度加权平均使用率；2、杭州钱塘宝湾原名为杭州速能项目；3、广州时代宝湾、广州番鸿宝湾、杭州洛特项目、西安德乾项目及南宁新泓项目为管理输出项目；4、宝湾物流作为资产管理人，为武汉东西湖宝湾、南京滨江项目、嘉兴乍浦项目、昆明临空项目、南京空港宝湾项目、嘉兴宝湾项目及天津塘沽宝湾项目提供运营管理服务。

（2）项目拓展情况

公司根据发展战略规划，持续积极深耕长三角、粤港澳大湾区及重点物流节点城市，加大管理输出项目拓展力度。报告期内，聚焦优质资产挖掘、轻资产机会探索及价值研判等工作，深入研判各类项目资源，落地管理服务输出项目 4 个，进一步提升公司在核心区域的行业影响力。

（3）项目工程进展情况

2025 年上半年，宝湾物流进一步提升管理的精细化水平，各项目安全、质量、成本和进度管控目标均有效落地。报告期内，新增开工面积约 8.7 万平方米，新增竣工面积约 9.9 万平方米，在建项目均按工程建设计划高品质有序推进中。

2、房地产开发业务

2025年上半年，房地产进入“稳市场”新阶段，政策主基调延续宽松，加速市场供求关系再平衡，叠加土地市场供应持续收缩影响，行业库存规模边际回落，但整体压力尚未根本缓解，市场止跌回稳仍面临结构性挑战。面对充满不确定性的经营环境，公司房地产开发业务聚焦精细化管理与模式创新，通过优化产品定位、强化成本管控及动态调整推盘策略，核心城市项目去化取得一定成效，为阶段性目标达成奠定基础。

（1）项目拓展情况

根据公司战略，项目拓展将风险防控视为首要任务，聚焦核心区域，盯紧市场变化，重点跟进具备一定安全垫和市场保障的项目投资机会。报告期内，暂未获取新地块。

（2）项目销售情况

房地产开发业务密切跟踪市场形势，把握关键节点动态调整营销策略，持续推进产品创新和品质提升，不断增强对客户新质需求的响应能力，2025年上半年销售去化总体稳中有升。报告期内，累计实现全口径销售金额34.0亿元，同比上涨18.8%，权益销售金额21.2亿元，同比上涨26.3%，合并报表范围内项目累计实现并表口径销售金额19.4亿元，同比上涨70.3%。

（3）项目运营情况

公司持有型物业运营业务包含社区商业、租赁公寓等业务形态。报告期内，公司针对各区域项目特点，深入分析市场需求与商户经营状况，通过动态优化租金定价策略、强化招商引流等举措，主要项目经营效益保持稳定。

（4）融资情况

2025年上半年，房地产开发业务严守资金安全底线，把握政策窗口，积极拓宽融资渠道，降低综合融资成本，拉长债务周期，主动控制有息负债规模，提升流动性安全度，维持稳健的财务表现。

报告期内，公司主要经营指标完成情况如下：

（1）新增土地储备项目：无

（2）累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积（万㎡）	总建筑面积（万㎡）	剩余可开发建筑面积（万㎡）
华东区域	36.48	69.54	22.62
华中区域	35.66	41.02	11.34
成都	23.17	62.26	21.77
粤港澳大湾区	7.71	34.83	0.00
总计	103.02	207.65	55.73

（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（㎡）	规划计容建筑面积（㎡）	本期竣工面积（㎡）	累计竣工面积（㎡）	预计总投资金额（万元）	累计投资总金额（万元）
上海	南山·前湾拾缦	闵行区	住宅	100%	2023.05	竣工	100%	22,754	45,509	45,509	45,509	262,553	253,957
上海	南山•虹桥领峯	嘉定区	住宅；商业	100%	2021.03	竣工	100%	40,331	88,728	0	88,728	423,115	400,351
上海	南山•嘉荟领峯	嘉定区	住宅	100%	2022.11	在建	0%	46,121	86,085	0	0	245,211	237,685
上海	南山璞缦	嘉定区	住宅	100%	2024.07	在建	0%	34,704	79,819	0	0	309,857	226,774
苏州	云熹花园	高新区	住宅	55%	2020.01	竣工	100%	41,743	91,793	0	91,793	233,739	221,915
苏州	溪上四季花园	吴中区	住宅	100%	2021.08	在建	91%	35,356	70,712	0	64,380	195,692	195,520
南通	南山国际社区	港闸区	住宅；商业；办公	100%	2013.03	在建	89%	90,793	270,299	0	240,397	201,233	192,905
南通	南山湾玺壹号	通州区	住宅	100%	2022.02	在建	48%	64,578	122,684	0	58,506	122,481	82,752
合肥	南山•三食六巷	庐江县汤池镇	商业	100%	2016.03	在建	49%	63,200	38,500	0	18,724	32,000	30,468
扬州	扬州江都地块	江都区	住宅；商业	100%	-	拟建	0%	65,373	98,060	0	0	120,139	47,373
华东区域合计								**504,953**	**992,189**	**45,509**	**608,037**	**2,146,020**	**1,889,700**
武汉	南山府	东湖高新	住宅；商业	100%	2020.05	竣工	100%	39,550	98,855	0	98,855	223,192	221,489

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（㎡）	规划计容建筑面积（㎡）	本期竣工面积（㎡）	累计竣工面积（㎡）	预计总投资金额（万元）	累计投资总金额（万元）
武汉	南山天樾	东湖高新	住宅；商业	100%	2020.09	竣工	100%	28,529	71,200	0	71,200	171,536	169,958
武汉	南山樾府	东湖高新	住宅；商业	100%	2021.11	竣工	100%	21,761	45,698	0	45,698	115,290	108,657
武汉	南山悦拾光	蔡甸区	住宅；商业	100%	2022.4	在建	26%	87,463	197,164	0	51,369	189,044	98,180
长沙	南山•梅溪一方	岳麓区	住宅；商业	100%	2019.01	竣工	100%	47,545	242,482	0	242,482	320,000	312,967
长沙	南山•十里天池(三期）	岳麓区	住宅；商业	100%	2019.07	竣工	100%	74,600	156,388	0	156,388	119,607	108,435
长沙	南山•天岳（天池北）	岳麓区	住宅	100%	2021.07	在建	65%	211,777	109,843	0	71,134	193,230	167,898
华中区域合计								**511,225**	**921,630**	**0**	**737,126**	**1,331,899**	**1,187,584**
成都	两河峯景	金牛区	住宅	100%	2022.08	竣工	100%	27,281	49,105	0	49,105	144,588	123,766
成都	南山凌峯	武侯区	住宅	51%	2020.09	竣工	100%	74,425	96,448	0	96,448	463,700	402,981
成都	南山御峰	武侯区	住宅	51%	2021.05	竣工	100%		61,841	0	61,841		
成都	红牌楼项目南地块	武侯区	商业；办公	51%	2023.06	在建	0%		107,260	0	0		
成都	观山樾	都江堰大观镇	住宅	70%	2021.12	在建	56%	65,141	92,861	0	51,630	115,620	69,053
成都	南山府	都江堰壹街区	住宅	100%	2022.05	在建	35%	69,431	173,576	0	60,755	180,000	108,118
成都	华阳四河项目	天府新区	住宅；商业	90%	-	拟建	0%	30,242	90,609	0	0	142,331	58,902
成都合计								**266,520**	**671,700**	**0**	**319,779**	**1,046,239**	**762,820**
深圳	南山悦时光	龙岗区	住宅	100%	2022.09	竣工	100%	20,432	81,724	0	81,724	202,972	193,898
深圳	海城锦	南山区	住宅；商业	51.02%	2019.01	在建	47%	34,170	219,394	0	102,234	700,000	510,189
东莞	南山悦府	寮步镇	住宅	100%	2021.09	竣工	100%	10,556	26,391	0	26,391	73,144	72,333
东莞	南山府	麻涌镇	住宅；商业	100%	2021.08	在建	53%	42,974	128,923	0	68,201	225,716	189,750
粤港澳大湾区合计								**108,132**	**456,432**	**0**	**278,550**	**1,201,832**	**966,170**
总计								**1,390,830**	**3,041,951**	**45,509**	**1,943,492**	**5,725,990**	**4,806,274**

（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（㎡）	累计预售(销售)面积(㎡)	本期预售（销售）面积(㎡)	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积(㎡)	本期结算面积(㎡)	本期结算金额(万元)
上海	南山璞缦	嘉定区	住宅	100%	79,819	74,775	23,895	13,094	57,556	0	0	0
上海	南山·前湾拾缦	嘉定区	住宅	100%	45,509	45,590	45,590	0	1,672	45,590	45,590	277,811
上海	南山•虹桥领峯	嘉定区	住宅；商业	100%	88,728	68,771	68,771	0	80	68,754	0	74
上海	南山•嘉荟领峯	嘉定区	住宅	100%	86,085	84,705	66,268	0	0	0	0	0
苏州	溪上四季花园	吴中区	住宅	100%	70,712	69,011	51,229	5,810	12,036	48,647	4,833	9,471
苏州	云熹花园	高新区	住宅	55%	91,793	85,795	85,795	0	149	85,795	0	139
南通	南山湾玺壹号	通州区	住宅	100%	122,684	121,776	20,471	0	0	20,373	0	0
华东区域合计					**585,330**	**550,423**	**362,019**	**18,904**	**71,493**	**269,159**	**50,423**	**287,495**
武汉	南山府	东湖高	住宅；	100%	98,855	97,942	97,799	270	555	97,799	270	509

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（㎡）	累计预售(销售)面积(㎡)	本期预售（销售）面积(㎡)	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积(㎡)	本期结算面积(㎡)	本期结算金额(万元)
		新	商业									
武汉	南山悦拾光	蔡甸区	住宅；商业	100%	197,164	181,907	17,871	470	498	17,607	475	363
武汉	南山樾府	东湖高新	住宅；商业	100%	45,698	42,149	5,721	89	167	5,720	355	519
武汉	南山天樾	东湖高新	住宅；商业	100%	71,200	70,202	69,768	0	12	69,768	0	106
长沙	南山•天岳（天池北）	岳麓区	住宅；商业	100%	109,843	109,062	47,403	1,673	3,801	41,733	1,683	3,368
长沙	南山•梅溪一方	岳麓区	住宅；商业	100%	242,482	198,274	194,186	435	431	194,100	478	538
华中区域合计					**765,242**	**699,536**	**432,748**	**2,937**	**5,464**	**426,727**	**3,261**	**5,403**
成都	两河峯景	金牛区	住宅	100%	49,105	53,239	50,826	1,884	5,394	48,941	1,672	4,661
成都	南山府	都江堰壹街区	住宅	100%	173,576	171,170	33,760	3,621	2,779	32,184	2,180	1,524
成都	南山凌峯	武侯区	住宅	51%	96,448	96,190	125,933	0	253	95,678	0	232
成都	南山御峯	武侯区	住宅	51%	61,841	30,062				30,062	0	11
成都	观山樾	都江堰大观镇	住宅	70%	92,861	89,779	6,121	169	116	5,872	47	23
成都合计					**473,831**	**440,440**	**216,640**	**5,674**	**8,542**	**212,737**	**3,899**	**6,451**
深圳	海城锦	南山区	住宅；商业	51%	219,394	59,969	17,343	15,706	90,257	4,662	3,153	16,436
深圳	南山悦时光	龙岗区	住宅	100%	81,724	61,746	50,228	4,241	12,931	40,834	3,417	9,750
东莞	南山悦府	寮步镇	住宅	100%	26,391	21,037	13,857	2,837	5,124	13,023	2,003	3,317
东莞	南山府	麻涌镇	住宅；商业	100%	128,923	106,919	6,273	0	0	6,274	0	0
粤港澳大湾区合计					**456,432**	**249,671**	**87,701**	**22,784**	**108,312**	**64,793**	**8,573**	**29,503**
总计					**2,280,835**	**1,940,070**	**1,099,108**	**50,299**	**193,811**	**973,416**	**66,156**	**328,852**

注：本期结算面积为零但存在结算金额的项目，主要系车位结转所致。

（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（㎡）	累计已出租面积（㎡）	平均出租率
上海	上海江桥维乐城	集中商业+街铺	100.00%	8,468	7,002	83%
苏州	维乐邻里生活广场	集中商业	100.00%	26,919	20,765	77%
苏州	金城 1958	会所	100.00%	852	852	100%
南通	南通寓颜家	公寓	100.00%	8,600	6,708	78%
南通	南山国际社区	商铺+会所	100.00%	4,192	3,362	80%
合肥	南山•三食六巷	商业	100.00%	17,882	11,328	63%
武汉	南山光谷自贸港(一、二期)	办公、公寓	69.00%	17,075	11,115	65%
长沙	南山里	集中商业	100.00%	5,740	5,012	87%
深圳	瀚城	幼儿园	100.00%	2,481	2,481	100.00%
广州	新康花园	小学&幼儿园	63.71%	1,725	1,402	81%

（6）土地一级开发情况

√适用 □不适用

项目名称	所在位置	权益比例	预计总投资金额（万元）	累计投资金额（万元）	规划平整土地面积（㎡）	累计平整土地面积（㎡）	本期平整土地面积（㎡）	累计销售面积（㎡）	本期销售面积（㎡）	累计结算土地面积（㎡）	本期结算土地面积（㎡）	累计一级土地开发收入（万元）	本期一级土地开发收入（万元）	款项回收情况（万元）
新马路 1 号	成都武侯区新马路 1 号	100%	113,290	113,290	114,667	114,667	0	0	0	0	0	41,058	0	128,500

（7）融资途径

融资途径	期末融资余额（万元）	融资成本区间/平均融资成本（万元）	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	507,990.54	2.2%-4.6%	200.00	10,600.00	95,233.00	401,957.54
其他	198,605.2	2.6%-4%	135,000.00	42,000.00	21,605.20	0.00
合计	706,595.74	2.2%-4.6%	135,200.00	52,600.00	116,838.20	401,957.54

（8）发展战略和未来一年经营计划

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

基于上述发展战略，未来公司将根据市场需求和企业的实际情况，拓展融资渠道，优化开发节奏，收支两端齐发力，保障现金流安全；加强在建项目管理，确保项目平稳顺利交付；密切关注布局城市市场动态，把握政策窗口期，加速推进在售项目去化，积极盘活存量资产；投资布局持续聚焦深耕区域核心城市，提升投资质量；加快构建完善运营体系，深化精细化管理，全面提升运营效能；坚持客户导向，构建“好房子+好服务”的核心竞争力。

（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 2025 年 6 月 30 日，公司为客户购房按揭贷款提供的阶段性担保余额为 277,769 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

2025年上半年，在生产制造企业投资动能不足背景下，产城综合开发业务精准把握高附加值产业扩张的结构性机会，通过加强标准化体系建设与灵活的招商策略，实现重点项目稳步推进与存量园区高效去化。

（1）项目运营情况

产城综合开发业务聚焦主业及重点项目，强化产业思维，深化产业研究，推动创新发展，打造具有差异化优势的产业特色。其中，无锡车联网小镇成功签约13家涵盖智能网联汽车自动驾驶、智慧交通、物联网、人工智能、新材料等新质生产力优质企业，成功申报1家雏鹰企业和1家瞪羚企业，累计申报创新企业、创新平台、公共服务平台及各类荣誉共计49项，构建产业生态服务体系，赋能企业品牌价值提升。西安智造园保持满租运营，重庆巴南智造园完成全部租售去化，新都产业园及德阳科技园出租率保持在92%以上的高位水平。

（2）产业资源储备情况

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

（3）项目工程进展情况

2025年上半年，各项目工程建设有序进行。报告期内，合肥岗集综合物流港项目已按计划顺利竣工。

（4）项目拓展情况

产城综合开发业务把握获取优质工业用地的政策窗口，严守投资安全底线，坚持区域深耕策略，持续重点关注长三角、粤港澳大湾区和西南核心城市的产业园项目机会，并积极开展轻资产管理输出模式探索，报告期内，与客户首次签约招商管理及咨询服务协议，轻资产输出模式探索取得突破，盈利来源进一步丰富。

报告期内，主要经营指标完成情况如下：

（1）新增土地储备项目：无

（2）期末累计土地情况

项目名称	总占地面积（万㎡）	总拟建计容面积（万㎡）	剩余可开发计容建筑面积（万㎡）
顶汉一体化科技园	10.1	12.3	7.6
华东区域合计	10.1	12.3	7.6
重庆汽车公园	52.6	75.9	51.9
贵阳科技产业新城	10.2	15.9	15.9
西南区域合计	62.8	91.8	67.8
西安沣西项目	6.65	10	0
武汉临空港宝湾科技园	4.85	4.2	0
总计	84.4	118.3	75.4

（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（㎡）	规划计容建筑面积（㎡）	总建筑面积（㎡）	本期竣工面积（㎡）	累计竣工面积（㎡）	预计总投资金额（万元）	累计投资总金额（万元）
上海	上海长三角国际影视中心	松江区	主题产业园区	50%	2020.09	在建	77%	51,000	102,000	105,000	0	80,735	93,860	69,171
南京	南京浦口智芯科技港	浦口区	工业园区	90%	2021.09	竣工	100%	32,565	65,088	57,059	0	57,059	23,803	21,543
无锡	无锡车联网小镇	锡山区	住宅；商业；办公	100%	2019.12	竣工	100%	100,473	192,890	256,126	0	256,126	281,628	261,203
合肥	岗集综合交通物流港	长丰县	公路港	60%	2019.11	竣工	100%	368,616	456,930	221,405	149,405	221,405	62,316	55,654
马鞍山	浦和智造园	和县	工业园区	60%	2021.11	竣工	100%	67,961	80,868	43,665	0	43,665	10,892	10,563
滁州	顶汉一体化科技园	来安县	工业园区	85%	2024.6	在建	0%	101,573	123,353	64,657	0	0	15,601	3,600
华东区域合计								**722,188**	**1,021,129**	**747,912**	**149,405**	**658,990**	**488,100**	**421,734**
重庆	重庆汽车公园	高新区	综合开发类	100%	2020.11	在建	24%	526,230	759,000	1,000,000	0	244,101	595,498	282,466
重庆	重庆巴南智造园	巴南区	工业园区	100%	2022.09	竣工	100%	98,117	125,480	86,973	0	86,973	24,881	23,362

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（㎡）	规划计容建筑面积（㎡）	总建筑面积（㎡）	本期竣工面积（㎡）	累计竣工面积（㎡）	预计总投资金额（万元）	累计投资总金额（万元）
德阳广汉市	德阳科技园（一期）	广汉市	工业园区	100%	2019.01	竣工	100%	91,338	104,706	67,257	0	67,257	18,574	18,299
	德阳科技园（二期）	广汉市	工业园区	100%	2021.04	竣工	100%	146,674	170,799	102,498	0	102,498	26,490	24,288
	德阳科技园（三期）	广汉市	工业园区	100%	2022.12	竣工	100%	76,004	125,509	93,574	0	93,574	24,772	21,036
西南区域合计								**938,363**	**1,285,494**	**1,350,302**	**0**	**594,403**	**690,215**	**369,451**
西安沣西	西安沣西项目	西咸新区沣西新城	工业园区	100%	2024.11	在建	0%	66,484	101,000	77,899	0	0	24,126	20,986
合计								**1,727,035**	**2,407,623**	**2,176,113**	**149,405**	**1,253,393**	**1,202,441**	**812,171**

（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（㎡）	累计预售（销售）面积（㎡）	本期预售（销售）面积（㎡）	本期预售（销售）金额（万元）	累计结算面积（㎡）	本期结算面积（㎡）	本期结算金额（万元）
上海	上海长三角国际影视中心	松江区	主题产业园区	50%	102,000	51,598	27,857	4,110	4,456	20,785	0	0
南京	南京浦口智芯科技港	浦口区	工业园区	90%	65,088	43,295	24,656	1,893	600	21,493	1,893	600
无锡	无锡车联网小镇	锡山区	住宅；商业；办公	100%	192,890	155,582	135,807	1,672	1,173	135,807	1,949	1,370
马鞍山	浦和智造园	和县	工业园区	60%	80,868	42,043	33,341	0	0	29,979	1,924	452
华东区域合计					**440,846**	**292,518**	**221,661**	**7,675**	**6,229**	**208,064**	**5,766**	**2,422**
重庆	重庆巴南智造园	巴南区	工业园区	100%	125,480	62,084	62,084	6,204	2,429	54,960	8,106	3,017
重庆	重庆汽车公园	高新区	综合开发类	100%	759,000	333,384	92,154	3,938	3,586	89,257	4,500	4,194
德阳	德阳科技园（一期+二期+三期）	广汉市	工业园区	100%	401,014	181,727	141,976	8,200	2,789	123,422	10,017	3,720

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（㎡）	累计预售（销售）面积（㎡）	本期预售（销售）面积（㎡）	本期预售（销售）金额（万元）	累计结算面积（㎡）	本期结算面积（㎡）	本期结算金额（万元）
西南区域合计					**1,285,494**	**577,195**	**296,214**	**18,342**	**8,804**	**267,639**	**22,623**	**10,931**
西安沣西	西安沣西项目	西咸新区沣西新城	工业园区	100%	100,096	77,500	6,413	6,413	2,662	0	0	0
总计					**1,826,436**	**947,213**	**524,288**	**32,430**	**17,695**	**475,703**	**28,389**	**13,353**

（5）主要项目出租情况

城市	项目名称	出租类型	权益比例	计容建筑面积（㎡）	可出租厂房面积（㎡）	累计已出租厂房面积（㎡）	平均出租率（%）
合肥	岗集综合交通物流港	公路港	60%	325,257	63,118	60,783	96%
无锡	无锡车联网小镇	办公	100%	67,105	40,104	28,875	72%
南京	南京浦口智芯科技港	办公	90%	65,088	8,272	0	0%
武汉	武汉临空港宝湾科技园	生产	100%	72,687	17,384	14,291	82%
重庆	重庆汽车公园	办公	100%	8,175	7,342	5,839	80%
		4S店	100%	25,262	24,243	9,661	40%
重庆	重庆巴南智造园	工业园区	100%	125,480	19,764	19,764	100%
成都	新都产业园	工业园区	100%	198,535	108,359	100,584	93%
西安	西安智造园	工业园区	100%	70,655	30,439	30,439	100%
德阳	德阳科技园（一期+二期）	工业园区	100%	275,505	59,558	56,620	95%

二、核心竞争力分析

1、仓储物流

（1）前瞻布局，持有优质资产，规模行业领先

宝湾物流坚持深耕长三角、粤港澳大湾区及重要物流节点城市，形成完善的网络布局，持有资产规模位居国内行业前列；同时，随着运营管理面积的稳定增长，为公司发展贡献稳定的现金流；在公募 REITs 市场常态化发展趋势下，华泰宝湾物流 REIT 的上市发行和高质量运营，标志着公司成功打通物流资产“募投建管退”管理闭环，有助于加速向“轻重并举”业务模式转型，持续提升资产效益。

（2）专业能力卓越，行业品牌影响力较强

宝湾物流在物流园区选址、开发建设、商务管理、运营服务等方面形成标准化的管理体系，积累了丰富的经验，各项能力处于行业领先水平；同时借助园区运营能力和卓越的服务品质，管理输出业务规模持续提升；践行 ESG 以追求高质量、可持续发展，持续打造“绿色、低碳、环保、高效”智慧型物流园。报告期内，宝湾物流先后荣获“2024-2025 年度医药冷链物流服务推荐企业”、“仓储配送绿色低碳典型案例”、“公募 REITs 年度杰出项目”等荣誉。2025 年 3 月上海快仓宝湾项目荣获“杰出级”净零碳园区认证，业务竞争力持续提升，在业内的品牌影响力不断增强。

（3）“仓库+”探索不断深入，差异化市场竞争优势显现

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

2、房地产开发

（1）聚焦核心城市，深耕发展

房地产开发业务坚持“聚焦核心区域，严控投资风险”的发展策略，兼顾区域深耕及战略发展需求，重点关注北京、上海两大核心城市以及深圳、成都等具备投资价值及安全垫较厚板块的投资机会。房地产开发业务资产结构优质，抗风险能力强，尤其在房地产行业持续调整的背景下，核心区域优质项目的价值凸显，同时借助公司良好的信用基础，获取较同行业、同规模企业更低的资金成本，建立起一定的市场竞争力。

（2）稳健经营铸就高质量发展

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

3、产城综合开发

（1）具备较强的产业资源整合能力

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

（2）专业化的项目运营管理能力

产城综合开发业务持续完善投资拓展、项目开发、产业运营等核心能力，把握开发节奏，合理排布项目，形成具有差异化定位和比较优势的发展模式；结合国家政策导向、行业特点与自身资源禀赋，聚焦发展产业和工业园区，不断推进智慧园区管理系统的实施和优化，以数字化提升成本管控、安全管理能力和园区运营效率，项目开发和运营能力持续提升，正逐步向专业化、规模化方向迈进。截至报告期末，已有新都产业园屋顶光储项目、西安智造园屋顶光伏项目实现并网，持续提升园区含“绿”量，为打造绿色化、可持续的产业载体奠定基础。

三、主营业务分析

概述

参见“一、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	5,780,433,936.10	2,722,845,331.62	112.29%	主要系本期房地产业务项目结算面积增加。
营业成本	4,525,642,620.36	2,091,749,231.29	116.36%	主要系本期房地产业务项目结算面积增加。
销售费用	80,662,360.03	114,030,356.93	-29.26%	
管理费用	267,802,990.42	232,410,184.31	15.23%	
财务费用	433,465,796.46	361,014,671.07	20.07%	
所得税费用	213,184,939.93	37,676,220.03	465.83%	主要系本期房地产业务项目结转计提所得税增加。
研发投入	33,223,102.32	21,546,717.95	54.19%	主要系制造业业务本年研发投入增加。
经营活动产生的现金流量净额	1,161,333,751.81	-1,321,394,389.77	187.89%	主要系本期房地产业务销售回款增加且购地支出减少。
投资活动产生的现金流量净额	-616,723,282.94	-1,043,380,565.28	40.89%	主要系本期资本性支出及支付房地产合作项目往来款减少。
筹资活动产生的现金流量净额	-1,764,684,385.40	-186,354,176.49	-846.95%	主要系本期新增借款减少且归还借款增加。
现金及现金等价物净增加额	-1,218,257,680.90	-2,550,453,235.57	52.23%	
其他收益	14,325,268.73	22,419,695.20	-36.10%	主要系本期收到政府补助减少。
投资收益（损失以“—”号填列）	36,966,122.49	204,181,438.15	-81.90%	主要系本期对联合营公司确认投资收益减少。
信用减值损失（损失以“-”号填列）	6,308,474.93	2,289,792.61	175.50%	主要系收回以前年度计提坏账准备的应收账款增加。
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-303,933.69	18,046.53	-1,784.17%	主要系本期处置固定资产损失增加。
营业外支出	3,938,293.84	1,609,113.97	144.75%	主要系本期支付滞纳金及违约金增加。

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

□适用 ☑不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

营业收入构成

单位：元

	本报告期		上年同期		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	5,780,433,936.10	100%	2,722,845,331.62	100%	112.29%
分行业					
房地产业务	3,402,828,106.10	58.87%	814,555,952.26	29.92%	317.75%
仓储物流业务	915,250,060.82	15.83%	940,811,822.42	34.55%	-2.72%
制造业业务	1,187,087,040.61	20.54%	660,229,625.74	24.25%	79.80%
产城综合开发业务	206,720,878.00	3.58%	231,161,454.95	8.49%	-10.57%
其他业务	68,547,850.57	1.18%	76,086,476.25	2.79%	-9.91%
分产品					
房地产业务	3,402,828,106.10	58.87%	814,555,952.26	29.92%	317.75%
仓储物流业务	915,250,060.82	15.83%	940,811,822.42	34.55%	-2.72%

	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	
制造业业务	1,187,087,040.61	20.54%	660,229,625.74	24.25%	79.80%
产城综合开发业务	206,720,878.00	3.58%	231,161,454.95	8.49%	-10.57%
其他业务	68,547,850.57	1.18%	76,086,476.25	2.79%	-9.91%
分地区					
中国大陆	4,850,461,459.09	83.91%	2,477,416,759.52	90.99%	95.79%
其他国家或地区	929,972,477.01	16.09%	245,428,572.10	9.01%	278.92%

占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

☑适用 □不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产业务	3,402,828,106.10	2,747,215,389.42	19.27%	317.75%	242.87%	17.63%
仓储物流业务	915,250,060.82	513,078,071.22	43.94%	-2.72%	1.64%	-2.40%
制造业业务	1,187,087,040.61	1,060,704,993.94	10.65%	79.80%	86.97%	-3.42%
产城综合开发业务	206,720,878.00	171,116,616.87	17.22%	-10.57%	-6.36%	-3.73%
其他业务	68,547,850.57	33,527,548.91	51.09%	-9.91%	-5.94%	-2.06%
分产品						
房地产业务	3,402,828,106.10	2,747,215,389.42	19.27%	317.75%	242.87%	17.63%
仓储物流业务	915,250,060.82	513,078,071.22	43.94%	-2.72%	1.64%	-2.40%
制造业业务	1,187,087,040.61	1,060,704,993.94	10.65%	79.80%	86.97%	-3.42%
产城综合开发业务	206,720,878.00	171,116,616.87	17.22%	-10.57%	-6.36%	-3.73%
其他业务	68,547,850.57	33,527,548.91	51.09%	-9.91%	-5.94%	-2.06%
分地区						
中国大陆	4,850,461,459.09	3,737,959,813.62	22.94%	95.79%	98.20%	-0.93%
其他国家或地区	929,972,477.01	787,682,806.74	15.30%	278.92%	282.77%	-0.85%

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

□适用 ☑不适用

四、非主营业务分析

☑适用 □不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	36,966,122.49	11.52%	权益法核算的长期股权投资收益、债权投资在持有期间取得的投资收益。	是
公允价值变动损益	-62,496.22	-0.02%	远期结汇的衍生金融工具公允价值变动。	否
资产减值	0.00	0.00%		
营业外收入	3,609,286.86	1.12%	主要系收到违约金、保险赔偿等。	否

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
营业外支出	3,938,293.84	1.23%	主要系支付滞纳金、违约金等。	否

五、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	本报告期末		上年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	5,932,436,983.21	9.00%	7,149,604,011.02	10.22%	-1.22%	主要系项目建设投入及偿还借款增加。
应收账款	943,014,156.99	1.43%	817,665,636.24	1.17%	0.26%	主要系制造业业务合同资产转入增加。
合同资产	222,474,094.10	0.34%	165,062,474.02	0.24%	0.10%	主要系制造业业务未达合同结算期的应收款增加。
存货	16,786,057,340.11	25.47%	19,623,626,346.94	28.04%	-2.57%	主要系房地产业务销售结转增加。
投资性房地产	13,025,914,903.61	19.76%	13,134,961,061.46	18.77%	0.99%	
长期股权投资	4,525,877,624.41	6.87%	4,498,920,264.51	6.43%	0.44%	
固定资产	5,789,251,235.04	8.78%	5,979,714,956.71	8.55%	0.23%	
在建工程	5,722,599,848.13	8.68%	5,132,654,876.60	7.34%	1.34%	主要系工程投入增加。
使用权资产	196,462,828.49	0.30%	222,888,822.09	0.32%	-0.02%	主要系使用权资产计提折旧增加。
短期借款	300,225,000.00	0.46%	130,115,805.54	0.19%	0.27%	主要系本期新增短期借款。
合同负债	4,702,765,878.71	7.13%	6,131,711,539.99	8.76%	-1.63%	主要系房地产业务销售结转增加导致合同负债减少。
长期借款	20,319,298,757.60	30.83%	22,984,513,748.58	32.85%	-2.02%	主要系长期借款一年内到期部分重分类至一年内到期的长期借款增加。
租赁负债	172,969,743.00	0.26%	188,520,201.56	0.27%	-0.01%	
应收款项融资	48,297,940.60	0.07%	16,442,690.45	0.02%	0.05%	主要系收到银行承兑汇票增加。
预付款项	312,826,313.96	0.47%	214,813,439.53	0.31%	0.16%	主要系预付材料采购款增加。
长期应收款	0.00	0.00%	3,802,968.05	0.01%	-0.01%	主要系长期应收款均已重分类至一年内到期的非流动资产。
应付票据	44,016,066.41	0.07%	95,889,264.09	0.14%	-0.07%	主要系本期支付到期票据增加。
交易性金融负债	0.00	0.00%	3,338,793.43	0.00%	0.00%	主要系远期锁汇的金融工具期末已到期结汇。
应交税费	473,257,614.10	0.72%	841,835,410.48	1.20%	-0.48%	主要系本期缴纳税费增加。

	本报告期末		上年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
应付债券	1,000,000,000.00	1.52%	500,000,000.00	0.71%	0.81%	主要系本期发行中期票据增加。

2、主要境外资产情况

□适用 ☑不适用

3、以公允价值计量的资产和负债

☑适用 □不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1.交易性金融资产（不含衍生金融资产）					4,276,806.38			4,276,806.38
金融资产小计					4,276,806.38			4,276,806.38
应收款项融资	16,442,690.45			137,252.44	80,454,220.63	48,461,718.04		48,297,940.60
上述合计	16,442,690.45	0.00	0.00	137,252.44	84,731,027.01	48,461,718.04		52,574,746.98
金融负债	3,338,793.43	62,496.22					-3,401,289.65	0.00

其他变动的内容
无

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

□是 ☑否

4、截至报告期末的资产权利受限情况

详见第八节财务报告附注七、24、所有权或使用权受到限制的资产相关章节。

六、投资状况分析

1、总体情况

☑适用 □不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
398,510,295.72	87,956,164.00	353.08%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

□适用 ☑不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

□适用 ☑不适用

4、金融资产投资

（1） 证券投资情况

□适用 ☑不适用
公司报告期不存在证券投资。

（2） 衍生品投资情况

☑适用 □不适用

1） 报告期内以套期保值为目的的衍生品投资

☑适用 □不适用

单位：万元

衍生品投资类型	初始投资金额	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	报告期内购入金额	报告期内售出金额	期末金额	期末投资金额占公司报告期末净资产比例
远期结汇	2,726.31	2,726.31	-15.17	0	0	2,726.31	0	0.00%
远期结汇	3,117.75	3,117.75	2.4	0	0	3,117.75	0	0.00%
远期结汇	1,926.32	1,926.32	6.5	0	0	1,926.32	0	0.00%
远期结汇	7,907.24	0	0	0	7,907.24	7,907.24	0	0.00%
远期结汇	7,907.24	0	0	0	7,907.24	7,907.24	0	0.00%
远期结汇	4,313.04	0	0	0	4,313.04	4,313.04	0	0.00%
远期结汇	2,875.36	0	0	0	2,875.36	0	2,875.36	0.32%
远期结汇	7,188.4	0	0	0	7,188.4	0	7,188.4	0.80%
合计	37,961.66	7,770.38	-6.27	0	30,191.28	27,897.9	10,063.76	1.12%
报告期内套期保值业务的会计政策、会计核算具体原则，以及与上一报告期相比是否发生重大变化的说明	未发生重大变动。公司根据财政部《企业会计准则第 22 号一一金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 24 号一一套期会计》、《企业会计准则第 37 号一一金融工具列报》和《企业会计准则第 39 号一一公允价值计量》 相关规定及其指南，对拟开展的外汇套期保值业务进行相应的核算处理，反映资产负债表及损益表相关项目。							
报告期实际损益情况的说明	公司报告期内远期结汇实际影响损益金额为-230.67 万元，其中：公允价值变动损益-6.27 万元，汇兑损益-224.4 万元。							
套期保值效果的说明	公司通过开展外汇套期保值业务，有效地规避了汇率大幅波动对公司结算的影响。							
衍生品投资资金	自有资金							

来源	
报告期衍生品持仓的风险分析及控制措施说明（包括但不限于市场风险、流动性风险、信用风险、操作风险、法律风险等）	一、开展外汇套期保值业务的风险分析 公司开展的外汇套期保值业务遵循锁定汇率风险原则，不做投机性、套利性的交易操作，但套期保值业务操作仍存在一定的风险： 1. 汇率波动风险：在汇率行情变动较大的情况下，银行汇率报价可能偏离公司实际收付时的汇率，造成汇兑损失。 2. 内部控制风险：外汇套期保值业务专业性较强，复杂程度较高，可能会由于内控制度不完善而造成风险。 3. 回款预测风险：公司根据客户订单进行销售回款预测，实际执行过程中，客户可能调整自身订单，造成公司回款预测不准，导致外汇套期保值业务交割风险。 4. 客户违约风险：客户应收账款发生逾期，货款无法在预测的回款期内收回，会造成外汇套期保值业务延期交割导致公司损失。 二、公司采取的风险控制措施 1. 公司开展外汇套期保值业务遵循套期保值原则，不做投机性套利交易，在签订合约时严格按照公司预测的收汇期、付汇期和金额进行交易，所有外汇套期保值业务均有正常的贸易背景。 2. 公司已制定《外汇套期保值业务管理制度》，对交易原则、审批权限、业务操作流程、内部风险控制、信息披露等作了明确规定，控制交易风险。 3. 公司将审慎审查与商业银行签订的合约条款，严格执行风险管理制度，以防范法律风险。 4. 为防止外汇套期保值业务延期交割，公司将严格按照客户回款计划，控制外汇资金总量和结售汇时间。同时公司将高度重视应收账款的管理，及时掌握客户支付能力信息，跟踪合同执行情况，避免出现应收账款逾期的现象。 5. 公司审计风控部将在对相关单位进行审计时对套期保值业务开展检查工作。
已投资衍生品报告期内市场价格或产品公允价值变动的情况，对衍生品公允价值的分析应披露具体使用的方法及相关假设与参数的设定	公司按照《企业会计准则第 22 号一金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 39 号一一公允价值计量》的规定确认计量，公允价值基本参照银行定价。
涉诉情况（如适用）	无
衍生品投资审批董事会公告披露日期（如有)	2025 年 04 月 28 日

2） 报告期内以投机为目的的衍生品投资

□适用 ☑不适用

公司报告期不存在以投机为目的的衍生品投资。

5、募集资金使用情况

□适用 ☑不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

七、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

□适用 ☑不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

□适用 ☑不适用

八、主要控股参股公司分析

☑适用 □不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
深圳市南山房地产开发有限公司	子公司	房地产业务	3,759,018,522.50	25,715,209,311.59	7,308,244,733.70	3,245,611,537.72	451,522,548.46	301,302,630.08
宝湾物流控股有限公司	子公司	仓储物流业	3,644,000,000.00	24,010,618,045.58	8,371,018,198.57	919,904,176.11	69,725,047.37	18,879,308.85
中开财务有限公司	参股公司	金融业	1,000,000,000.00	10,728,996,797.24	1,309,950,936.91	127,562,096.91	44,039,827.20	34,777,085.33
中国核能科技集团有限公司	参股公司	新兴能源行业	500,000,000.00[1]	10,767,905,883.12	1,801,596,624.06	533,101,870.77	110,483,987.72	85,549,319.16

注：1 港币

报告期内取得和处置子公司的情况

☑适用 □不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
惠州大亚湾南山房地产开发有限公司	注销	无重大影响
武汉赤湾物业服务有限公司	注销	无重大影响
黄冈赤湾物业服务有限公司	注销	无重大影响
宝沟企业管理（深圳）有限公司	注销	无重大影响
长沙市麓泽苑物业服务有限公司	注销	无重大影响

九、公司控制的结构化主体情况

□适用 ☑不适用

十、公司面临的风险和应对措施

1、仓储物流业务

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

应对措施：公司将以市场和客户为工作中心，紧跟市场供需结构变化，结合区域产业转型升级的发展趋势，推进园区与周边产业的本地化融合与深度合作，提前为相关产业客户群制定精准的商务策略，加强与政府招商及产业管理部门的协同联动，持续优化客户结构，重点做好待投运园区的蓄客预出租工作，尽早锁定优质客源；不断优化服务质量，全

面提升客户的运营服务体验，增强客户粘性；同时密切关注客户经营情况，对客户变化及时快速响应，确保公司实现稳定增长的经营收益和资本回报水平。

2、房地产开发业务

市场风险：2025 年上半年我国房地产政策延续宽松，但整体市场仍处于筑底修复趋势，购房者信心与预期尚在修复过程中，叠加部分区域住宅项目库存去化压力较大，对公司经营业绩的实现带来重大挑战。

应对措施：公司将坚持审慎发展策略，密切关注行业政策动态，灵活调整量价关系及销售策略，加速存量去化，保证现金流安全；聚焦北京、上海等核心城市，保持深耕优势，持续提高投资质量；通过加强产品研发和设计创新，精准匹配客户新质需求，深化人才梯队建设和干部培养以增强组织效能，并系统性推进品牌声誉管理，全面构建“好房子+好服务”的核心竞争力。

3、产城综合开发业务

经营风险：2025 年上半年，受工业经济整体运行承压影响，生产制造企业投资动能不足，供需结构性失衡背景下，产业园区运营商同质化竞争加剧，租金水平承压，叠加传统“土地财政+政策招商”模式难以为继，行业加速从“开发销售”向“长期运营”转型，短期内仅凭租金收益难以覆盖重资产投入成本，园区运营商现金流压力显著提升。

应对措施：公司将进一步强化在产业服务、轻资产输出、产业投资与资产管理等方面的核心能力，推动园区从“开发驱动”向“运营驱动”转变；通过打造标杆项目、拓展多元化收益渠道，加快构建以现金流平衡为基础、资本价值为导向的全周期盈利模型，提高业务发展质量。

十一、市值管理制度和估值提升计划的制定落实情况

公司是否制定了市值管理制度。

☑是 □否

公司是否披露了估值提升计划。

☑是 □否

1. 为加强公司市值管理工作，进一步规范公司的市值管理行为，维护公司、投资者及其他利益相关者的合法权益，公司第七届董事会第二十三次会议审议通过了《关于制定〈市值管理制度〉的议案》。公司应当聚焦主业，提升经营效率和盈利能力，同时可以结合自身情况，综合运用下列方式提升公司投资价值：并购重组；股权激励、员工持股计划；现金分红；投资者关系管理；提升信息披露质量；股份回购及其他合法合规的方式。具体内容详见公司于 2025 年 8 月 30 日刊登在巨潮资讯网上的《市值管理制度》。

2.为加强公司市值管理，切实推动提升公司投资价值，增强投资者回报，维护投资者的合法权益，公司第七届董事会第二十次会议审议通过了《关于〈估值提升计划〉的议案》。公司将采取以下具体措施推动公司投资价值提升：夯实主业经营、践行高质量发展，加强协同整合、推动转型升级，强化公司治理、优化 ESG 体系，重视股东回报、共享发展成果，保证信息披露质量、回应市场关切，加强互动交流、传递公司价值，鼓励增持回购、提振市场信心。具体内容详见公司于 2025 年 4 月 28 日刊登在《证券时报》《上海证券报》以及巨潮资讯网上的《关于估值提升计划的公告》。

十二、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案公告。

□是 ☑否

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

☑适用 □不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
杨国林	原董事长	离任	2025 年 01 月 10 日	工作调动
王世云	原副董事长	离任	2025 年 01 月 10 日	工作调动
舒谦	原总经理	任免	2025 年 01 月 10 日	工作调动
	董事长	被选举	2025 年 01 月 13 日	工作调动
邱文鹤	原常务副总经理	任免	2025 年 02 月 14 日	工作调动
	总经理	聘任	2025 年 02 月 14 日	工作调动
	董事	被选举	2025 年 03 月 14 日	工作调动
赵建潮	副董事长	被选举	2025 年 03 月 17 日	工作调动
李鸿卫	董事	被选举	2025 年 03 月 14 日	工作调动
	副董事长	被选举	2025 年 06 月 16 日	工作调动
张建国	原副董事长	离任	2025 年 06 月 16 日	退休
胡润结	董事	被选举	2025 年 06 月 16 日	工作调动
宋慧斌	监事会主席	离任	2025 年 06 月 16 日	工作调动 [1]
黄艳	监事	离任	2025 年 06 月 16 日	工作调动 [2]
李敏	职工监事	离任	2025 年 06 月 16 日	工作调动 [3]

注：1-3 监事会改革

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

□适用 ☑不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

三、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

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

四、环境信息披露情况

上市公司及其主要子公司是否纳入环境信息依法披露企业名单

☑是 □否

纳入环境信息依法披露企业名单中的企业数量（家）		3
序号	企业名称	环境信息依法披露报告的查询索引
1	深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	https://www-app.gdeei.cn/gdeepub/front/dal/report/list

2	广东雅致模块化建筑有限公司	https://www-app.gdeei.cn/gdeepub/front/dal/report/list
3	常熟雅致模块化建筑有限公司	http://ywxt.sthjt.jiangsu.gov.cn:18181/spsarchive-webapp/web/viewRunner.html?viewId=http://ywxt.sthjt.jiangsu.gov.cn:18181/spsarchive-webapp/web/sps/views/yfpl/views/yfplHomeNew/index.js

五、社会责任情况

公司高度重视并积极践行企业社会责任，在提升经营业绩、创造股东回报的同时，将推动 ESG 治理实践落地作为公司发展战略的重要组成部分，助力国家“碳达峰、碳中和”目标的实现，推动公司高质量可持续发展。

1. 环境保护方面

公司始终坚持绿色可持续发展理念，持续积极推进绿色建筑的打造，践行低碳运营模式，并大力推动新型能源产业的发展，切实履行环境保护责任。公司依托园区场景资源，强化业务协同效应，不断扩大公司自有园区屋顶分布式光伏项目的建设规模。2025 年 3 月，上海快仓宝湾项目成功获得“杰出级”净零碳园区认证，标志着公司在绿色园区建设领域取得阶段性成果。此外，公司还通过优化能源结构、提升资源利用效率，推广废弃物处理等措施，进一步降低碳排放强度，推动园区企业节能减排，实现绿色运营。

2. 社会责任方面

公司以合规经营为基础，持续保障员工权益、推动社区发展、倡导合作共赢，彰显企业担当。通过完善的劳动合同、考勤与假期管理、员工培训机制等，公司切实维护员工职业发展和福利保障；以产业扶持、教育资助等方式，公司积极参与乡村振兴，并通过志愿服务、公益活动深化与社区的互动与合作，共同营造和谐、活力的社区环境；公司践行实施负责任供应链，广泛收集利益相关方意见，推动园区内企业协同发展，为社区和产业链上下游创造共享价值。

3. 公司治理方面

公司构建权责清晰、运转有序的治理架构，并推动 ESG 治理有机融入公司治理体系。公司持续强化合规运营与内控管理，确保经营合法合规、透明高效；高度重视投资者权益保护，及时、准确地披露信息，深化投资者交流，保障投资者的知情权；公司建立了三级 ESG 管理架构，实现 ESG 理念从战略到执行的深度贯通，并通过定期评估优化，推动业务与可持续发展目标融合，塑造责任型企业标杆。

公司于 2025 年 4 月披露了《2024 年可持续发展报告》，具体内容详见公司于 2025 年 4 月 28 日在巨潮资讯网上披露的相关公告。

第五节 重要事项

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

☑适用 ☐不适用

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
其他对公司中小股东所作承诺	中国南山开发（集团）股份有限公司	业绩承诺及补偿安排	公司控股股东中国南山承诺：深圳市海城锦实业发展有限公司在 2021 年、2022 年预计扣除非经常性损益后归属于母公司股东的税后净利润分别为-5,999 万元、-5,223 万元，且 2021 年度至 2024 年度预计扣除非经常性损益后归属于母公司股东的累计税后净利润仍为 70,530 万元。如深圳市海城锦实业发展有限公司在盈利预测补偿期结束时实现的累计净利润未能实现累计预测净利润，则中国南山开发（集团）股份有限公司应以现金方式向公司支付补偿，应补偿金额=（累计预测净利润-累计实现净利润）*51.0204%。	2021 年 07 月 15 日	2021 年-2024 年 4 个会计年度	2025 年 4 月 24 日，公司召开第七届董事会第二十次会议审议通过《关于深圳市海城锦实业发展有限公司业绩完成情况的议案》。因项目销售情况未达预期，海城锦未能完成业绩承诺。根据业绩承诺约定，中国南山应以现金方式向公司支付业绩补偿款 370,733,815.32 元。2025 年 4 月 28 日，公司收到中国南山支付的业绩承诺补偿款 370,733,815.32 元。中国南山关于海城锦的业绩承诺补偿义务已履行完毕。
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					

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

☐适用 ☑不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

□适用 ☑不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

□是 ☑否

公司半年度报告未经审计。

五、董事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

□适用 ☑不适用

六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

□适用 ☑不适用

七、破产重整相关事项

□适用 ☑不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

☑适用 □不适用

根据《深圳证券交易所股票上市规则》有关规定，截至 2025 年 4 月 27 日，公司及合并报表范围内的子公司连续十二个月累计发生的诉讼、仲裁事项涉及金额占公司最近一期经审计净资产的 10.30%，达到披露标准。为保障公司下属企业深圳市南横发展合伙企业（有限合伙）借款合同纠纷诉讼的财产保全措施能够顺利实施，公司根据《深圳证券交易所股票上市规则》等相关规定在做好信息保密工作的同时履行了本次诉讼的暂缓披露程序。在暂缓披露原因消除后，公司于 2025 年 6 月 14 日在巨潮资讯网上披露了《关于累计诉讼、仲裁情况的公告》（公告编号：2025-035）。

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额（万元）	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
原告：中建七局安装工程有限公司 被告：郑州恒乐实业有限公司、河南达郑实业有限公司 第三人：宝湾物流控股有限公司 案由：建设工程合同纠纷	4,337.12	否	一审审理中。	不适用	不适用	2025 年 06 月 14 日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）：《关于累计诉讼、仲裁情况的公告》（公告编号：2025-035）
原告：上海智夯基础工程有限公司 被告：浙江余姚宝湾国际物流有限公司 案由：建设工程合同纠纷	3,030.41	否	一审审理中。	不适用	不适用		

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额（万元）	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
原告：宝嵘湾沣企业管理（上海）有限公司 被告：乾龙物流集团有限公司、华南国际工业原料城（深圳）有限公司 案由：股权转让合同纠纷	4,859.39	否	一审审理中。	不适用	不适用		
原告：深圳市航顺鑫贸易有限公司 被告：东莞市维兴实业有限公司 案由：债权人代位权纠纷	1,357.87	否	已撤诉。	不适用	不适用		
原告：深圳市南横发展合伙企业（有限合伙） 被告：四川省华阳银生房地产开发有限责任公司、成都万禾置业有限公司等公司 案由：借款合同纠纷	65,964.63	否	一审审理中。	不适用	不适用		
2025 年 4 月 27 日前 12 个月内单笔涉案金额在 1000 万元以下的诉讼、仲裁（193 项）	11,568.2	否	不适用	不适用	不适用		

注：截至 2025 年 6 月 30 日，本公司以上已披露的 1000 万以上重大诉讼、仲裁案件无重大变化或进展。

其他诉讼事项

☑适用 ☐不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额（万元）	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
其他未达到重大诉讼/仲裁披露标准的诉讼、仲裁合计	13,811.57	否	未结在办	/	/		/

九、处罚及整改情况

☐适用 ☑不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

☐适用 ☑不适用

十一、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

☑适用 □不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
深圳市赤湾东方物流有限公司	控股股东中国南山集团控制的企业	向关联人提供劳务及销售产品	融资租赁本息、房屋租赁、仓储服务、清洁和管理费、水电费、共享服务费等	参照市场价格	608	608	24.97%	1,328	否	现金	608	2025 年 04 月 28 日	巨潮资讯网-《关于预计公司 2025 年度日常关联交易的公告》（公告编号：2025-017）
中国南山开发（集团）股份有限公司	控股股东/实际控制人		管理费、清洁和管理费、水电费、共享服务费、托管费等	参照市场价格	894	894	36.71%	2,304	否	现金	894		
中开财务有限公司	控股股东中国南山集团控制的企业		清洁和管理费、水电费、共享服务费等	参照市场价格	22	22	0.90%	90	否	现金	22		
赤晓企业有限公司	控股股东中国南山集团控制的企业		管理费、清洁和管理费、水电费、共享服务费、融资租赁利息、托管费等	参照市场价格	39	39	1.60%	61	否	现金	39		
深圳市赤湾商业发展有限公司	控股股东中国南山集团控制的企业		清洁和管理费、水电费、设施使用费、共享服务费等	参照市场价格	403	403	16.55%	813	否	现金	403		
合肥宝湾国际物流中心有限公司	控股股东中国南山集团控制的企业		物业管理费、共享服务费等	参照市场价格	469	469	19.26%	997	否	现金	469		
深圳市赤湾东方物流有限公司	控股股东中国南山集团控制的企业	接受关联人提供的劳务及采购产品	物流配送费	参照市场价格	454	454	7.41%	946	否	现金	454		

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
中国南山开发（集团）股份有限公司	控股股东/实际控制人		办公室租赁、场地租赁、宿舍租赁、水电费、担保费等	参照市场价格	5,387	5,387	87.98%	10,952	否	现金	5,387		
深圳赤晓工程建设有限公司	控股股东中国南山集团控制的企业		工程款（外墙石材、围墙板、铝板及保温一体板）	参照市场价格	0	0	0.00%	726	否	现金	0		
深圳市赤湾商业发展有限公司	控股股东中国南山集团控制的企业		房租、停车场出租	参照市场价格	282	282	4.61%	562	否	现金	282		
合计				--	--	8,558	--	18,779	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				2025 年 4 月 24 日，公司召开第七届董事会第二十次会议审议通过《关于预计公司 2025 年度日常关联交易的议案》，同意公司及下属子公司与关联方进行办公室租赁、提供或接受劳务等日常经营交易，2025 年度预计公司与关联方发生日常关联交易总额为人民币 18,779 万元。本报告期内，公司实际发生情况与预计情况未发生重大差异。									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				不适用									

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

□适用 ☑不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

□适用 ☑不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

☑适用 □不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

☑是 □否

应付关联方债务

关联方	关联关系	形成原因	期初余额（万元）	本期新增金额（万元）	本期归还金额（万元）	利率	本期利息（万元）	期末余额（万元）
中国南山开发（集团）股份有限公司	控股股东	借款	760,700	115,100	182,200	2.35%-4.00%	11,832.97	693,600
宝新控股有限公司	控股股东控制的企业	借款	9,701.55	0	0	2.00%	97.55	9,701.55
深圳市前海宝湾供应链管理有限公司	控股股东控制的企业	借款	8,500	7,000	7,000	3.00%	128.21	8,500
合肥宝湾国际物流中心有限公司	控股股东控制的企业	借款	1,300	0	0	4.35%	28.43	1,300

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

☑适用 □不适用

存款业务

关联方	关联关系	每日最高存款限额（万元）	存款利率范围	期初余额（万元）	本期发生额		期末余额（万元）
					本期合计存入金额（万元）	本期合计取出金额（万元）	
中开财务有限公司	控股股东控制的企业	700,000	0.55%-3.1%	454,421.49	4,748,183.18	4,971,899.72	230,704.95

贷款业务

关联方	关联关系	贷款额度（万元）	贷款利率范围	期初余额（万元）	本期发生额		期末余额（万元）
					本期合计贷款金额（万元）	本期合计还款金额（万元）	
中开财务有限公司	控股股东控制的企业	900,000	2.15%-3.4%	560,298.43	162,908.11	114,600	608,606.54

授信或其他金融业务

关联方	关联关系	业务类型	总额（万元）	实际发生额（万元）
中开财务有限公司	控股股东控制的企业	授信	900,000	608,606.54

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

□适用 ☑不适用

7、其他重大关联交易

□适用 ☑不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十二、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

（1） 托管情况

☑适用 □不适用

托管情况说明

详见“第八节财务报告十四、5、（2）关联受托管理情况”相关章节。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

□适用 ☑不适用

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

（2） 承包情况

□适用 ☑不适用

公司报告期不存在承包情况。

（3） 租赁情况

☑适用 □不适用

租赁情况说明

详见“第八节财务报告七、64、租赁”相关章节。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

□适用 ☑不适用

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

2、重大担保

☑适用 □不适用

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
福建南山纵横投资发展有限公司	2020 年 04 月 30 日	70,000	2020 年 09 月 03 日	70,000	连带责任担保			6 年	否	否
深圳市赤湾房地产开发有限公司	2020 年 04 月 30 日	48,737.26	2021 年 04 月 15 日	48,737.26	连带责任担保			8 年	否	否
深圳市赤湾房地产开发有限公司	2020 年 04 月 30 日	20,392.16	2021 年 04 月 15 日	20,392.16	连带责任担保			6 年	否	否
苏州悦贵房地产开发有限公司	2021 年 07 月 15 日	50,000	2022 年 01 月 18 日	28,000	连带责任担保			6 年	否	否
苏州美赛房地产有限公司	2021 年 07 月 15 日	32,000	2021 年 09 月 16 日	16,000	连带责任担保			6 年	否	否
武汉南山华中投资发展有限公司	2024 年 03 月 13 日	90,000	2024 年 03 月 13 日	90,000	连带责任担保			6 年	否	否
CUEL、广州打捞局	2024 年 03 月 13 日	4,410	2024 年 04 月 10 日	4,410	连带责任担保			4 年 7 个月	否	否
无锡三奚置业有限公司	2024 年 04 月 26 日	30,500	2024 年 06 月 19 日	29,491.29	连带责任担保			4 年	否	否
苏州悦贵房地产开发有限公司	2024 年 04 月 26 日	20,500	2024 年 06 月 24 日	14,000	连带责任担保			5 年 11 个月	否	否
武汉合跃建设发展有限公司	2024 年 04 月 26 日	121,150	2025 年 03 月 20 日	55,743.75	连带责任担保			5 年 6 个月	否	否
武汉合跃建设发展有限公司	2025 年 04 月 28 日	63,750								
无锡三奚置业有限公司	2025 年 04 月 28 日	20,298								
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）		84,048		报告期内对外担保实际发生额合计（A2）				55,743.75		
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		460,822.46		报告期末实际对外担保余额合计（A4）				376,774.46		
公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
宝湾物流控股有限公司	2019 年 04 月 27 日	220,000	2019 年 11 月 06 日	80,000	连带责任担保			6 年	否	否
安徽赤湾东方智慧物流港开发有限公司	2020 年 04 月 30 日	15,000	2020 年 09 月 30 日	15,000	连带责任担保			11 年	否	否
重庆南山汽车运动文化有限公司	2020 年 04 月 30 日	8,100	2020 年 12 月 21 日	8,100	连带责任担保			12 年	否	否
重庆香云置业有限公司	2021 年 04 月 09 日	80,000	2021 年 08 月 17 日	80,000	连带责任担保			6 年	否	否
宝湾产城科技发展（南京）有限公司	2021 年 04 月 09 日	21,000	2021 年 10 月 15 日	21,000	连带责任担保			8 年	否	否

成都赤湾国际油气基地有限公司	2021 年 04 月 09 日	12,000	2021 年 12 月 28 日	12,000	连带责任担保			18 年	否	否
宝湾产城科技发展（马鞍山）有限公司	2021 年 04 月 09 日	5,700	2022 年 04 月 28 日	5,700	连带责任担保			10 年	否	否
华南建材（深圳）有限公司	2022 年 01 月 06 日	5,000	2022 年 05 月 31 日	0	连带责任担保			3 年	是	否
重庆香云置业有限公司	2022 年 04 月 28 日	28,000	2022 年 09 月 16 日	28,000	连带责任担保			6 年	否	否
西安雅致集成建筑有限公司	2022 年 04 月 28 日	6,500	2023 年 06 月 08 日	6,500	连带责任担保			7 年	否	否
深圳市海城锦实业发展有限公司	2023 年 04 月 27 日	204,080	2023 年 08 月 14 日	204,080	连带责任担保			8 年	否	否
重庆南昇汽车服务有限公司	2023 年 04 月 27 日	7,000	2023 年 08 月 29 日	7,000	连带责任担保			13 年	否	否
重庆南山汽车运动文化有限公司	2024 年 04 月 26 日	5,500	2024 年 06 月 25 日	5,500	连带责任担保			8 年	否	否
宝湾产城科技发展（滁州）有限公司	2024 年 04 月 26 日	10,200	2025 年 01 月 22 日	10,200	连带责任担保			8 年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）		155,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）						10,200
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）		638,080		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）						483,080
子公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
合肥南山美食公园投资有限公司	2018 年 03 月 31 日	10,000	2018 年 08 月 31 日	10,000	连带责任担保			7 年	否	否
青岛胶州宝湾国际物流有限公司		9,000	2018 年 08 月 31 日	9,000	连带责任担保			10 年	否	否
四川广汉宝湾国际物流有限公司	2019 年 04 月 27 日	32,000	2019 年 11 月 27 日	31,200	连带责任担保			17 年	否	否
苏州南山新阳房地产开发有限公司	2019 年 04 月 27 日	100,000	2019 年 08 月 14 日	100,000	连带责任担保			7 年	否	否
长沙麓泽房地产有限公司	2018 年 09 月 12 日	120,000	2019 年 06 月 19 日	0	连带责任担保			6 年	是	否
苏州南山新程房地产开发有限公司	2018 年 09 月 12 日	140,000	2019 年 06 月 20 日	134,000	连带责任担保			7 年	否	否
深南（无锡）车联网有限公司	2019 年 12 月 07 日	150,000	2020 年 01 月 15 日	144,000	连带责任担保			7 年	否	否
云南滇中宝湾物流有限公司	2019 年 12 月 07 日	11,000	2020 年 06 月 03 日	10,700	连带责任担保			13 年	否	否
西安宝湾国际物流有限公司	2019 年 12 月 07 日	18,000	2020 年 06 月 04 日	18,000	连带责任担保			13 年	否	否
长沙望城宝湾物流有限公司	2019 年 12 月 07 日	12,000	2020 年 06 月 16 日	12,000	连带责任担保			12 年	否	否
武汉青山宝湾国际物流有限公司	2019 年 12 月 07 日	30,000	2020 年 06 月 19 日	30,000	连带责任担保			13 年	否	否
南通旭南房地产开	2020 年 04	47,250	2020 年 08	47,250	连带责			5 年	否	否

发有限公司	月 30 日		月 21 日		任担保					
长沙雨花宝湾物流有限公司	2020 年 04 月 30 日	18,000	2020 年 09 月 08 日	18,000	连带责任担保			13 年	否	否
昆山宝湾国际物流有限公司	2020 年 04 月 30 日	7,200	2020 年 09 月 10 日	7,200	连带责任担保			6 年	否	否
武汉南控房地产开发有限公司	2020 年 04 月 30 日	70,000	2020 年 09 月 07 日	70,000	连带责任担保			5 年	否	否
淮安宝湾国际物流有限公司	2020 年 04 月 30 日	11,000	2020 年 09 月 25 日	11,000	连带责任担保			15 年	否	否
武汉南控房地产开发有限公司	2020 年 04 月 30 日	20,000	2020 年 12 月 18 日	20,000	连带责任担保			5 年	否	否
武汉南控房地产开发有限公司	2020 年 04 月 30 日	45,000	2021 年 01 月 04 日	45,000	连带责任担保			6 年	否	否
武汉南控房地产开发有限公司	2020 年 04 月 30 日	30,000	2021 年 01 月 19 日	30,000	连带责任担保			6 年	否	否
宁波宝湾国际物流有限公司	2020 年 04 月 30 日	40,000	2021 年 02 月 22 日	40,000	连带责任担保			10 年	否	否
武汉南控房地产开发有限公司	2020 年 04 月 30 日	60,000	2021 年 03 月 30 日	60,000	连带责任担保			6 年	否	否
苏州浒茂置业有限公司	2020 年 04 月 30 日	74,175.75	2021 年 05 月 07 日	74,175.75	连带责任担保			5 年	否	否
漳州宝湾国际物流有限公司	2020 年 04 月 30 日	30,000	2021 年 03 月 03 日	30,000	连带责任担保			13 年	否	否
成都南横置业有限公司	2020 年 04 月 30 日	81,000	2021 年 05 月 14 日	81,000	连带责任担保			6 年	否	否
四川广汉宝湾国际物流有限公司	2021 年 04 月 09 日	30,000	2021 年 05 月 28 日	30,000	连带责任担保			18 年	否	否
佛山三水宝湾物流有限公司	2021 年 04 月 09 日	25,000	2021 年 05 月 28 日	25,000	连带责任担保			11 年	否	否
宝湾物流合肥新站有限公司	2021 年 04 月 09 日	9,500	2021 年 07 月 27 日	9,500	连带责任担保			11 年	否	否
浙江余姚宝湾国际物流有限公司	2021 年 04 月 09 日	46,000	2021 年 09 月 01 日	46,000	连带责任担保			12 年	否	否
天津滨港宝湾国际物流有限公司	2021 年 04 月 09 日	22,300	2021 年 09 月 22 日	22,300	连带责任担保			13 年	否	否
东莞市维兴实业有限公司	2021 年 04 月 09 日	94,500	2021 年 09 月 02 日	94,500	连带责任担保			8 年	否	否
成都南横置业有限公司	2021 年 04 月 09 日	50,000	2021 年 12 月 16 日	50,000	连带责任担保			6 年	否	否
武汉山屹建设发展有限公司	2022 年 01 月 06 日	25,000	2022 年 01 月 25 日	25,000	连带责任担保			6 年	否	否
东莞市维盛实业投资有限公司	2022 年 01 月 06 日	25,000	2022 年 02 月 11 日	25,000	连带责任担保			6 年	否	否
武汉山屹建设发展有限公司	2022 年 01 月 06 日	5,000	2022 年 05 月 07 日	5,000	连带责任担保			6 年	否	否
深圳市中晖维宏实业有限公司	2022 年 01 月 06 日	90,000	2022 年 06 月 06 日	90,000	连带责任担保			6 年	否	否
成都青白江宝湾供应链管理有限公司	2022 年 04 月 28 日	30,000	2022 年 06 月 09 日	30,000	连带责任担保			18 年	否	否
宝湾物流肥东有限公司	2022 年 04 月 28 日	11,000	2022 年 06 月 09 日	11,000	连带责任担保			11 年	否	否
宝湾物流控股有限公司	2022 年 04 月 28 日	50,000	2022 年 06 月 08 日	0	连带责任担保			3 年	是	否
上海快仓供应链科技有限公司	2022 年 04 月 28 日	35,000	2022 年 07 月 07 日	35,000	连带责任担保			18 年	否	否
佛山南海宝湾物流	2022 年 04	105,000	2022 年 08	105,000	连带责			17 年	否	否

有限公司	月 28 日		月 24 日		任担保					
四川南兴恒置业有限公司	2022 年 04 月 28 日	28,000	2022 年 10 月 28 日	28,000	连带责任担保			6 年	否	否
江苏宝湾国际物流有限公司	2022 年 04 月 28 日	50,000	2022 年 12 月 26 日	50,000	连带责任担保			17 年	否	否
江门市宝鹤物流有限公司	2022 年 04 月 28 日	46,000	2023 年 01 月 04 日	46,000	连带责任担保			18 年	否	否
重庆西彭宝湾国际物流有限公司	2022 年 04 月 28 日	20,000	2023 年 03 月 15 日	20,000	连带责任担保			15 年	否	否
深圳市中晖维宏实业有限公司	2022 年 04 月 28 日	16,000	2023 年 03 月 28 日	16,000	连带责任担保			28 年	否	否
上海南祺实业发展有限公司	2023 年 04 月 27 日	29,023.66	2023 年 09 月 06 日	29,023.66	连带责任担保			8 年	否	否
中旺精密机械（吴江）有限公司	2023 年 04 月 27 日	17,000	2023 年 10 月 23 日	17,000	连带责任担保			13 年	否	否
苏州优优品授网络科技有限公司	2023 年 04 月 27 日	21,400	2023 年 11 月 07 日	21,400	连带责任担保			16 年	否	否
宝湾物流控股有限公司	2023 年 04 月 27 日	50,000	2023 年 11 月 23 日	50,000	连带责任担保			3 年	否	否
苏州茂越置业有限公司	2023 年 04 月 27 日	59,000	2023 年 11 月 29 日	59,000	连带责任担保			5 年	否	否
宝湾物流控股有限公司	2023 年 04 月 27 日	50,000	2024 年 02 月 01 日	50,000	连带责任担保			6 年	否	否
武汉山峻建设发展有限公司	2023 年 04 月 27 日	30,000	2024 年 04 月 07 日	30,000	连带责任担保			5 年	否	否
南通南展房地产开发有限公司	2023 年 04 月 27 日	28,000	2024 年 05 月 13 日	28,000	连带责任担保			5 年	否	否
上海南茂实业发展有限公司	2023 年 04 月 27 日	23,000	2024 年 05 月 21 日	23,000	连带责任担保			18 年	否	否
北京天竺宝湾供应链管理有限公司	2024 年 04 月 25 日	69,000	2024 年 09 月 10 日	69,000	连带责任担保			13 年	否	否
上海南闰实业发展有限公司	2024 年 04 月 25 日	90,000	2024 年 09 月 14 日	90,000	连带责任担保			18 年	否	否
宁波镇海宝湾国际物流有限公司	2024 年 04 月 25 日	22,000	2024 年 12 月 12 日	22,000	连带责任担保			6 年	否	否
宝湾物流控股有限公司	2024 年 04 月 25 日	24,000	2025 年 04 月 18 日	24,000	抵押			13 年	否	否
宝湾物流控股有限公司	2025 年 04 月 28 日	108,960	2025 年 06 月 25 日	108,960	抵押			6 年 4 个月	否	否
武汉山峻建设发展有限公司	2025 年 04 月 28 日	15,000	2025 年 06 月 27 日	15,000	连带责任担保			4 年 6 个月	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（C1）		425,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计（C2）				147,960		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（C3）		2,733,249.41		报告期末对子公司实际担保余额合计（C4）				2,432,209.41		
公司担保总额（即前三大项的合计）										
报告期内审批担保额度合计（A1+B1+C1）		664,048		报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）				213,903.75		
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）		3,832,151.87		报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）				3,292,063.87		

实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例	368.14%
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额（D）	0
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保余额（E）	2,212,413.87
担保总额超过净资产 50%部分的金额（F）	0
上述三项担保金额合计（D+E+F）	2,212,413.87
对未到期担保合同，报告期内发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明（如有）	无
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）	无

3、委托理财

□适用 ☑不适用

公司报告期不存在委托理财。

4、其他重大合同

□适用 ☑不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十三、其他重大事项的说明

□适用 ☑不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

十四、公司子公司重大事项

□适用 ☑不适用

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	1,369,458,474	50.58%				46,775	46,775	1,369,505,249	50.58%
1、国有法人持股	1,369,235,649	50.57%				0	0	1,369,235,649	50.57%
2、其他内资持股	222,825	0.01%				46,775	46,775	269,600	0.01%
其中：境内自然人持股	222,825	0.01%				46,775	46,775	269,600	0.01%
二、无限售条件股份	1,338,324,039	49.42%				-46,775	-46,775	1,338,277,264	49.42%
人民币普通股	1,338,324,039	49.42%				-46,775	-46,775	1,338,277,264	49.42%
三、股份总数	2,707,782,513	100.00%				0	0	2,707,782,513	100.00%

股份变动的原因

☑适用 □不适用

报告期内境内自然人所持限售股份增加主要是由于离任董监高股份限售所致。

股份变动的批准情况

□适用 ☑不适用

股份变动的过户情况

□适用 ☑不适用

股份回购的实施进展情况

□适用 ☑不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

□适用 ☑不适用

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

□适用 ☑不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□适用 ☑不适用

2、限售股份变动情况

☑适用 ☐不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
王世云	80,325	0	26,775	107,100	董事离任股份锁定	2026 年 12 月 28 日
张建国	60,000	0	20,000	80,000	董事离任股份锁定	2026 年 12 月 28 日
合计	140,325	0	46,775	187,100	--	--

二、证券发行与上市情况

☐适用 ☑不适用

三、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数		42,839		报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）			0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
中国南山开发（集团）股份有限公司	暂未分类的国有法人	57.99%	1,570,139,538	0	1,369,235,649	200,903,889	不适用	0
赤晓企业有限公司	境内非国有法人	10.45%	282,880,000	0	0	282,880,000	不适用	0
香港中央结算有限公司	境外法人	0.89%	24,004,870	10,296,016	0	24,004,870	不适用	0
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.51%	13,794,300	5,278,600	0	13,794,300	不适用	0
招商银行股份有限公司－南方中证 1000 交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.37%	10,003,800	1,071,800	0	10,003,800	不适用	0
俞志翔	境内自然人	0.24%	6,618,715	0	0	6,618,715	不适用	0
林贞标	境内自然人	0.23%	6,180,308	120,000	0	6,180,308	不适用	0
缪翚	境内自然人	0.22%	6,060,000	-25,000	0	6,060,000	不适用	0
招商银行股份有限公司－华夏中证 1000 交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.22%	5,897,461	1,096,861	0	5,897,461	不适用	0
中国工商银行股份有限公司－广发中证 1000 交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.18%	4,791,300	1,097,000	0	4,791,300	不适用	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）		无						
上述股东关联关系或一致行动的说明		中国南山开发（集团）股份有限公司直接持有赤晓企业有限公司 100%股份。除此之外，本公司未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东之间是否属于一致行动人。						
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明		不适用						

前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）（参见注 11）	无		
前 10 名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份、高管锁定股）			
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
赤晓企业有限公司	282,880,000	人民币普通股	282,880,000
中国南山开发（集团）股份有限公司	200,903,889	人民币普通股	200,903,889
香港中央结算有限公司	24,004,870	人民币普通股	24,004,870
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	13,794,300	人民币普通股	13,794,300
招商银行股份有限公司－南方中证 1000 交易型开放式指数证券投资基金	10,003,800	人民币普通股	10,003,800
俞志翔	6,618,715	人民币普通股	6,618,715
林贞标	6,180,308	人民币普通股	6,180,308
缪翚	6,060,000	人民币普通股	6,060,000
招商银行股份有限公司－华夏中证 1000 交易型开放式指数证券投资基金	5,897,461	人民币普通股	5,897,461
中国工商银行股份有限公司－广发中证 1000 交易型开放式指数证券投资基金	4,791,300	人民币普通股	4,791,300
前 10 名无限售条件股东之间，以及前 10 名无限售条件股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	中国南山开发（集团）股份有限公司直接持有赤晓企业有限公司 100%股份。除此之外，本公司未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东之间是否属于一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	股东俞志翔通过信用账户持有公司 6,618,715 股股份；股东缪翚通过信用账户持有公司 5,721,000 股股份。		

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

□适用 ☑不适用

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

□适用 ☑不适用

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

□是 ☑否

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

四、董事、监事和高级管理人员持股变动

□适用 ☑不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2024 年年报。

五、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

□适用 ☑不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

□适用 ☑不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

六、优先股相关情况

□适用 ☑不适用

报告期公司不存在优先股。

第七节 债券相关情况

☑适用 □不适用

一、企业债券

□适用 ☑不适用
报告期公司不存在企业债券。

二、公司债券

□适用 ☑不适用
报告期公司不存在公司债券。

三、非金融企业债务融资工具

☑适用 □不适用

1、非金融企业债务融资工具基本信息

单位：万元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
宝湾物流控股有限公司 2025 年度第一期中期票据	25 宝湾物流 MTN001	102580321.IB	2025 年 01 月 15 日	2025 年 01 月 17 日	2028 年 01 月 17 日	100,000	2.20%	每 12 个月付息一次，到期还本	银行间市场
宝湾物流控股有限公司 2023 年度第一期中期票据	23 宝湾物流 MTN001	102380457.IB	2023 年 03 月 08 日	2023 年 03 月 10 日	2026 年 03 月 10 日	50,000	3.63%	每 12 个月付息一次，到期还本	银行间市场
宝湾物流控股有限公司 2022 年度第二期中期票据	22 宝湾物流 MTN002	102281765.IB	2022 年 08 月 10 日	2022 年 08 月 12 日	2025 年 08 月 12 日	50,000	3.02%	每 12 个月付息一次，到期还本	银行间市场
宝湾物流控股有限公司 2022 年度第一期中期票据	22 宝湾物流 MTN001	102280496.IB	2022 年 03 月 09 日	2022 年 03 月 11 日	2025 年 03 月 11 日	0	3.40%	每 12 个月付息一次，到期还本	银行间市场

逾期未偿还债券

□适用 ☑不适用

2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

□适用 ☑不适用

3、报告期内信用评级结果调整情况

□适用 ☑不适用

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

□适用 ☑不适用

四、可转换公司债券

□适用 ☑不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

□适用 ☑不适用

六、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	1.0937	1.1718	-6.66%
资产负债率	75.67%	76.94%	-1.27%
速动比率	0.4572	0.4803	-4.81%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
扣除非经常性损益后净利润	9,094.56	-13,265.05	168.56%
EBITDA 全部债务比	4.62%	3.14%	1.48%
利息保障倍数	1.48	0.65	127.69%
现金利息保障倍数	3.08	-1.80	271.11%
EBITDA 利息保障倍数	2.47	1.57	57.32%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

第八节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计
□是 ☑否
公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
2025 年 06 月 30 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	5,932,436,983.21	7,149,604,011.02
结算备付金	0.00	0.00
拆出资金	0.00	0.00
交易性金融资产	4,276,806.38	0.00
衍生金融资产	0.00	0.00
应收票据	6,524,744.00	8,185,386.42
应收账款	943,014,156.99	817,665,636.24
应收款项融资	48,297,940.60	16,442,690.45
预付款项	312,826,313.96	214,813,439.53
应收保费	0.00	0.00
应收分保账款	0.00	0.00
应收分保合同准备金	0.00	0.00
其他应收款	3,279,682,401.63	3,538,355,509.23
其中：应收利息	0.00	0.00
应收股利	87,651,664.06	87,651,664.06
买入返售金融资产	0.00	0.00
存货	16,786,057,340.11	19,623,626,346.94
其中：数据资源	0.00	0.00
合同资产	222,474,094.10	165,062,474.02
持有待售资产	0.00	0.00
一年内到期的非流动资产	8,195,797.24	8,887,692.29
其他流动资产	1,840,310,937.92	2,075,524,198.38

项目	期末余额	期初余额
流动资产合计	29,384,097,516.14	33,618,167,384.52
非流动资产：		
发放贷款和垫款	0.00	0.00
债权投资	253,295,522.23	248,600,812.23
其他债权投资	0.00	0.00
长期应收款	0.00	3,802,968.05
长期股权投资	4,525,877,624.41	4,498,920,264.51
其他权益工具投资	0.00	0.00
其他非流动金融资产	0.00	0.00
投资性房地产	13,025,914,903.61	13,134,961,061.46
固定资产	5,789,251,235.04	5,979,714,956.71
在建工程	5,722,599,848.13	5,132,654,876.60
生产性生物资产	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00
使用权资产	196,462,828.49	222,888,822.09
无形资产	5,848,434,212.78	5,944,215,753.18
其中：数据资源	0.00	0.00
开发支出	0.00	0.00
其中：数据资源	0.00	0.00
商誉	11,133,118.55	11,133,118.55
长期待摊费用	55,347,462.57	61,737,372.54
递延所得税资产	174,489,913.98	194,724,608.97
其他非流动资产	926,075,213.44	922,295,268.39
非流动资产合计	36,528,881,883.23	36,355,649,883.28
资产总计	65,912,979,399.37	69,973,817,267.80
流动负债：		
短期借款	300,225,000.00	130,115,805.54
向中央银行借款	0.00	0.00
拆入资金	0.00	0.00
交易性金融负债	0.00	3,338,793.43
衍生金融负债	0.00	0.00
应付票据	44,016,066.41	95,889,264.09
应付账款	3,770,679,952.99	4,669,047,294.21
预收款项	31,333,163.97	39,598,144.56
合同负债	4,702,765,878.71	6,131,711,539.99
卖出回购金融资产款	0.00	0.00
吸收存款及同业存放	0.00	0.00
代理买卖证券款	0.00	0.00
代理承销证券款	0.00	0.00
应付职工薪酬	101,355,477.07	142,851,978.28

项目	期末余额	期初余额
应交税费	473,257,614.10	841,835,410.48
其他应付款	4,341,191,248.31	4,182,148,151.87
其中：应付利息	0.00	0.00
应付股利	0.00	35,765,312.52
应付手续费及佣金	0.00	0.00
应付分保账款	0.00	0.00
持有待售负债	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	6,777,199,801.09	5,909,697,585.70
其他流动负债	6,325,737,249.28	6,542,422,293.60
流动负债合计	26,867,761,451.93	28,688,656,261.75
非流动负债：		
保险合同准备金	0.00	0.00
长期借款	20,319,298,757.60	22,984,513,748.58
应付债券	1,000,000,000.00	500,000,000.00
其中：优先股	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00
租赁负债	172,969,743.00	188,520,201.56
长期应付款	0.00	0.00
长期应付职工薪酬	0.00	0.00
预计负债	0.00	0.00
递延收益	332,860,572.57	345,050,755.42
递延所得税负债	154,450,090.18	144,157,202.95
其他非流动负债	1,027,291,227.70	990,037,061.03
非流动负债合计	23,006,870,391.05	25,152,278,969.54
负债合计	49,874,631,842.98	53,840,935,231.29
所有者权益：		
股本	2,707,782,513.00	2,707,782,513.00
其他权益工具	0.00	0.00
其中：优先股	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00
资本公积	2,291,624,380.72	2,291,624,380.72
减：库存股	0.00	0.00
其他综合收益	-13,900,453.73	-14,554,474.58
专项储备	8,503,915.48	5,089,291.09
盈余公积	343,528,008.22	343,528,008.22
一般风险准备	0.00	0.00
未分配利润	3,604,999,736.81	3,513,469,980.54
归属于母公司所有者权益合计	8,942,538,100.50	8,846,939,698.99
少数股东权益	7,095,809,455.89	7,285,942,337.52
所有者权益合计	16,038,347,556.39	16,132,882,036.51
负债和所有者权益总计	65,912,979,399.37	69,973,817,267.80

法定代表人：舒谦　　主管会计工作负责人：兰健锋　　会计机构负责人：胡永涛

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	167,569,236.36	322,074,207.79
交易性金融资产	0.00	0.00
衍生金融资产	0.00	0.00
应收票据	0.00	0.00
应收账款	6,471,727.70	6,974,971.65
应收款项融资	0.00	0.00
预付款项	661,918.80	493,407.34
其他应收款	8,097,240,700.31	8,216,578,843.96
其中：应收利息	0.00	0.00
应收股利	426,198,935.75	426,198,935.75
存货	30,000,335.70	30,000,335.70
其中：数据资源	0.00	0.00
合同资产	0.00	0.00
持有待售资产	0.00	0.00
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00
其他流动资产	3,837,223.86	3,289,998.81
流动资产合计	8,305,781,142.73	8,579,411,765.25
非流动资产：		
债权投资	0.00	0.00
其他债权投资	0.00	0.00
长期应收款	0.00	0.00
长期股权投资	12,045,139,327.53	12,031,228,493.38
其他权益工具投资	0.00	0.00
其他非流动金融资产	0.00	0.00
投资性房地产	10,990,635.33	11,321,569.80
固定资产	9,007,264.28	9,958,838.44
在建工程	0.00	0.00
生产性生物资产	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00
使用权资产	115,305,156.03	123,950,565.87
无形资产	88,982,559.92	94,399,422.13
其中：数据资源	0.00	0.00
开发支出	0.00	0.00
其中：数据资源	0.00	0.00
商誉	0.00	0.00
长期待摊费用	0.00	0.00

项目	期末余额	期初余额
递延所得税资产	3,272,768.81	3,098,719.97
其他非流动资产	2,198,538.49	2,035,085.81
非流动资产合计	12,274,896,250.39	12,275,992,695.40
资产总计	20,580,677,393.12	20,855,404,460.65
流动负债：		
短期借款	170,127,500.00	0.00
交易性金融负债	0.00	0.00
衍生金融负债	0.00	0.00
应付票据	0.00	0.00
应付账款	128,629.69	128,629.69
预收款项	0.00	0.00
合同负债	24,000.00	0.00
应付职工薪酬	31,744,616.07	35,187,900.54
应交税费	430,627.43	2,221,112.98
其他应付款	1,190,589,648.83	1,129,706,631.63
其中：应付利息	0.00	0.00
应付股利	0.00	0.00
持有待售负债	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	3,252,275,191.76	1,121,401,587.80
其他流动负债	4,961,702,499.94	4,400,805,374.98
流动负债合计	9,607,022,713.72	6,689,451,237.62
非流动负债：		
长期借款	4,338,400,000.00	7,376,420,000.00
应付债券	0.00	0.00
其中：优先股	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00
租赁负债	111,699,455.57	119,974,277.58
长期应付款	0.00	0.00
长期应付职工薪酬	0.00	0.00
预计负债	0.00	0.00
递延收益	331,340.10	337,835.46
递延所得税负债	0.00	0.00
其他非流动负债	676,000,000.00	709,000,000.00
非流动负债合计	5,126,430,795.67	8,205,732,113.04
负债合计	14,733,453,509.39	14,895,183,350.66
所有者权益：		
股本	2,707,782,513.00	2,707,782,513.00
其他权益工具	0.00	0.00
其中：优先股	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00

项目	期末余额	期初余额
资本公积	3,440,643,225.84	3,440,643,225.84
减：库存股	0.00	0.00
其他综合收益	1,971.76	1,971.76
专项储备	0.00	0.00
盈余公积	216,704,451.75	216,704,451.75
未分配利润	-517,908,278.62	-404,911,052.36
所有者权益合计	5,847,223,883.73	5,960,221,109.99
负债和所有者权益总计	20,580,677,393.12	20,855,404,460.65

3、合并利润表

单位：元

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业总收入	5,780,433,936.10	2,722,845,331.62
其中：营业收入	5,780,433,936.10	2,722,845,331.62
利息收入	0.00	0.00
已赚保费	0.00	0.00
手续费及佣金收入	0.00	0.00
二、营业总成本	5,516,335,037.89	2,963,191,103.07
其中：营业成本	4,525,642,620.36	2,091,749,231.29
利息支出	0.00	0.00
手续费及佣金支出	0.00	0.00
退保金	0.00	0.00
赔付支出净额	0.00	0.00
提取保险责任准备金净额	0.00	0.00
保单红利支出	0.00	0.00
分保费用	0.00	0.00
税金及附加	175,538,168.30	142,439,941.52
销售费用	80,662,360.03	114,030,356.93
管理费用	267,802,990.42	232,410,184.31
研发费用	33,223,102.32	21,546,717.95
财务费用	433,465,796.46	361,014,671.07
其中：利息费用	466,830,672.13	393,909,931.21
利息收入	36,810,247.30	37,082,019.34
加：其他收益	14,325,268.73	22,419,695.20
投资收益（损失以“—”号填列）	36,966,122.49	204,181,438.15
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	33,557,317.92	195,978,803.03
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	0.00	0.00
汇兑收益（损失以“—”号填列）	0.00	0.00
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）	0.00	0.00
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	-62,496.22	0.00
信用减值损失（损失以“—”号填列）	6,308,474.93	2,289,792.61
资产减值损失（损失以“—”号填列）	0.00	0.00

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
资产处置收益（损失以“—”号填列）	-303,933.69	18,046.53
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	321,332,334.45	-11,436,798.96
加：营业外收入	3,609,286.86	3,707,335.16
减：营业外支出	3,938,293.84	1,609,113.97
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	321,003,327.47	-9,338,577.77
减：所得税费用	213,184,939.93	37,676,220.03
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	107,818,387.54	-47,014,797.80
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	107,818,387.54	-47,014,797.80
2.终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）	0.00	0.00
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“—”号填列）	91,529,756.27	-118,194,403.73
2.少数股东损益（净亏损以“—”号填列）	16,288,631.27	71,179,605.93
六、其他综合收益的税后净额	654,020.85	4,746,577.58
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	654,020.85	4,746,577.58
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00
1.重新计量设定受益计划变动额	0.00	0.00
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	0.00	0.00
3.其他权益工具投资公允价值变动	0.00	0.00
4.企业自身信用风险公允价值变动	0.00	0.00
5.其他	0.00	0.00
（二）将重分类进损益的其他综合收益	654,020.85	4,746,577.58
1.权益法下可转损益的其他综合收益	516,768.41	4,785,004.34
2.其他债权投资公允价值变动	0.00	0.00
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	0.00	0.00
4.其他债权投资信用减值准备	0.00	0.00
5.现金流量套期储备	0.00	0.00
6.外币财务报表折算差额	0.00	0.00
7.其他	137,252.44	-38,426.76
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	0.00	0.00
七、综合收益总额	108,472,408.39	-42,268,220.22
归属于母公司所有者的综合收益总额	92,183,777.12	-113,447,826.15
归属于少数股东的综合收益总额	16,288,631.27	71,179,605.93
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.03	-0.04
（二）稀释每股收益	0.03	-0.04

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

法定代表人：舒谦　　主管会计工作负责人：兰健锋　　会计机构负责人：胡永涛

4、母公司利润表

单位：元

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业收入	26,367,408.33	23,591,013.50
减：营业成本	14,804,399.04	14,318,904.43
税金及附加	595,551.30	320,765.35

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
销售费用	24,141.24	24,141.24
管理费用	30,407,154.07	27,595,951.70
研发费用	0.00	0.00
财务费用	107,594,639.11	136,887,305.86
其中：利息费用	190,374,269.47	228,220,827.06
利息收入	82,788,909.28	93,917,520.74
加：其他收益	6,495.36	109,682.57
投资收益（损失以“—”号填列）	13,910,834.15	15,914,533.42
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	13,910,834.15	15,914,533.42
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“—”号填列）	0.00	0.00
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）	0.00	0.00
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	0.00	0.00
信用减值损失（损失以“—”号填列）	-29,501.10	-210,477.56
资产减值损失（损失以“—”号填列）	0.00	0.00
资产处置收益（损失以“—”号填列）	-260.00	0.00
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	-113,170,908.02	-139,742,316.65
加：营业外收入	3,000.63	390.30
减：营业外支出	3,367.71	511.91
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	-113,171,275.10	-139,742,438.26
减：所得税费用	-174,048.84	-10,919.68
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	-112,997,226.26	-139,731,518.58
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-112,997,226.26	-139,731,518.58
（二）终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）	0.00	0.00
五、其他综合收益的税后净额	0.00	0.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00
1.重新计量设定受益计划变动额	0.00	0.00
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	0.00	0.00
3.其他权益工具投资公允价值变动	0.00	0.00
4.企业自身信用风险公允价值变动	0.00	0.00
5.其他	0.00	0.00
（二）将重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00
1.权益法下可转损益的其他综合收益	0.00	0.00
2.其他债权投资公允价值变动	0.00	0.00
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	0.00	0.00
4.其他债权投资信用减值准备	0.00	0.00
5.现金流量套期储备	0.00	0.00
6.外币财务报表折算差额	0.00	0.00
7.其他	0.00	0.00
六、综合收益总额	-112,997,226.26	-139,731,518.58
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.00	0.00
（二）稀释每股收益	0.00	0.00

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2025 年半年度	2024 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	5,090,704,258.32	3,385,851,973.43
客户存款和同业存放款项净增加额	0.00	0.00
向中央银行借款净增加额	0.00	0.00
向其他金融机构拆入资金净增加额	0.00	0.00
收到原保险合同保费取得的现金	0.00	0.00
收到再保业务现金净额	0.00	0.00
保户储金及投资款净增加额	0.00	0.00
收取利息、手续费及佣金的现金	0.00	0.00
拆入资金净增加额	0.00	0.00
回购业务资金净增加额	0.00	0.00
代理买卖证券收到的现金净额	0.00	0.00
收到的税费返还	321,121,107.14	189,077,547.54
收到其他与经营活动有关的现金	194,501,011.31	524,175,548.20
经营活动现金流入小计	5,606,326,376.77	4,099,105,069.17
购买商品、接受劳务支付的现金	2,943,694,342.71	4,096,476,289.92
客户贷款及垫款净增加额	0.00	0.00
存放中央银行和同业款项净增加额	0.00	0.00
支付原保险合同赔付款项的现金	0.00	0.00
拆出资金净增加额	0.00	0.00
支付利息、手续费及佣金的现金	0.00	0.00
支付保单红利的现金	0.00	0.00
支付给职工以及为职工支付的现金	477,508,838.81	437,457,890.29
支付的各项税费	684,647,707.12	553,927,162.13
支付其他与经营活动有关的现金	339,141,736.32	332,638,116.60
经营活动现金流出小计	4,444,992,624.96	5,420,499,458.94
经营活动产生的现金流量净额	1,161,333,751.81	-1,321,394,389.77
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	4,174,127.82	2,955,266.12
取得投资收益收到的现金	2,316,597.47	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,213,595.96	309,847.45
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	37,858,218.73	55,278,197.06
投资活动现金流入小计	48,562,539.98	58,543,310.63
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	664,497,414.20	851,852,130.53
投资支付的现金	294,000.00	0.00
质押贷款净增加额	0.00	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	494,408.72	250,071,745.38
投资活动现金流出小计	665,285,822.92	1,101,923,875.91
投资活动产生的现金流量净额	-616,723,282.94	-1,043,380,565.28
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	0.00	31,069,236.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	0.00	31,069,236.00

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
取得借款收到的现金	5,220,971,967.05	6,315,389,204.68
收到其他与筹资活动有关的现金	467,893,815.32	182,273,000.00
筹资活动现金流入小计	5,688,865,782.37	6,528,731,440.68
偿还债务支付的现金	6,654,266,789.44	5,755,636,995.79
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	726,310,842.24	877,053,285.77
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	247,331,065.94	269,820,363.34
支付其他与筹资活动有关的现金	72,972,536.09	82,395,335.61
筹资活动现金流出小计	7,453,550,167.77	6,715,085,617.17
筹资活动产生的现金流量净额	-1,764,684,385.40	-186,354,176.49
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	1,816,235.63	675,895.97
五、现金及现金等价物净增加额	-1,218,257,680.90	-2,550,453,235.57
加：期初现金及现金等价物余额	7,062,816,177.40	7,811,627,347.48
六、期末现金及现金等价物余额	5,844,558,496.50	5,261,174,111.91

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2025 年半年度	2024 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	28,819,529.70	30,121,084.82
收到的税费返还	0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	5,075,864.33	78,317,781.73
经营活动现金流入小计	33,895,394.03	108,438,866.55
购买商品、接受劳务支付的现金	4,094,037.48	30,720.00
支付给职工以及为职工支付的现金	22,035,014.85	26,545,612.19
支付的各项税费	4,947,502.94	3,674,553.88
支付其他与经营活动有关的现金	13,231,746.56	82,954,401.10
经营活动现金流出小计	44,308,301.83	113,205,287.17
经营活动产生的现金流量净额	-10,412,907.80	-4,766,420.62
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	0.00	0.00
取得投资收益收到的现金	33,629,338.66	33,597,776.17
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,160.00	2,382.22
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	8,220,000.00	2,005,701,476.00
投资活动现金流入小计	41,852,498.66	2,039,301,634.39
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,358,112.64	5,068,351.07
投资支付的现金	0.00	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	211,500,000.00	1,988,000,000.00
投资活动现金流出小计	212,858,112.64	1,993,068,351.07
投资活动产生的现金流量净额	-171,005,613.98	46,233,283.32
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	0.00	0.00
取得借款收到的现金	1,925,152,399.37	2,485,682,951.73
收到其他与筹资活动有关的现金	370,733,815.32	0.00
筹资活动现金流入小计	2,295,886,214.69	2,485,682,951.73
偿还债务支付的现金	2,108,657,074.39	2,243,710,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	149,073,967.50	181,654,864.00
支付其他与筹资活动有关的现金	11,468,073.54	11,223,974.45

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
筹资活动现金流出小计	2,269,199,115.43	2,436,588,838.45
筹资活动产生的现金流量净额	26,687,099.26	49,094,113.28
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	-154,731,422.52	90,560,975.98
加：期初现金及现金等价物余额	318,351,584.12	138,963,263.56
六、期末现金及现金等价物余额	163,620,161.60	229,524,239.54

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 年半年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	2,291,624,380.72	0.00	-14,554,474.58	5,089,291.09	343,528,008.22	0.00	3,513,469,980.54	0.00	8,846,939,698.99	7,285,942,337.52	16,132,882,036.51
加：会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、本年期初余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	2,291,624,380.72	0.00	-14,554,474.58	5,089,291.09	343,528,008.22	0.00	3,513,469,980.54	0.00	8,846,939,698.99	7,285,942,337.52	16,132,882,036.51
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	654,020.85	3,414,624.39	0.00	0.00	91,529,756.27	0.00	95,598,401.51	-190,132,881.63	-94,534,480.12
（一）综合收益总	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	654,020.85	0.00	0.00	0.00	91,529,756.27	0.00	92,183,777.12	16,288,631.27	108,472,408.39

额															
（二）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1．所有者投入的普通股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2．其他权益工具持有者投入资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3．股份支付计入所有者权益的金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4．其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（三）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-211,565,753.42	-211,565,753.42
1．提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2．提取一般风险准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3．对所有者（或股东）的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-211,565,753.42	-211,565,753.42
4．其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（四）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

1．资本公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2．盈余公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3．盈余公积弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4．设定受益计划变动额结转留存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5．其他综合收益结转留存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6．其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（五）专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,414,624.39	0.00	0.00	0.00	0.00	3,414,624.39	5,144,240.52	8,558,864.91
1．本期提取	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,508,630.19	0.00	0.00	0.00	0.00	7,508,630.19	9,652,861.66	17,161,491.85
2．本期使用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-4,094,005.80	0.00	0.00	0.00	0.00	-4,094,005.80	-4,508,621.14	-8,602,626.94
（六）其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、本期期末余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	2,291,624,380.72	0.00	-13,900,453.73	8,503,915.48	343,528,008.22	0.00	3,604,999,736.81	0.00	8,942,538,100.50	7,095,809,455.89	16,038,347,556.39

上年金额

单位：元

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

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

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

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	3,440,643,225.84	0.00	1,971.76		216,704,451.75	-404,911,052.36	0.00	5,960,221,109.99
加：会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、本年期初余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	3,440,643,225.84	0.00	1,971.76	0.00	216,704,451.75	-404,911,052.36	0.00	5,960,221,109.99
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-112,997,226.26	0.00	-112,997,226.26
（一）综合收益总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-112,997,226.26	0.00	-112,997,226.26
（二）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1．所有者投入的普通股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2．其他权益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

工具持有者投入资本												
3．股份支付计入所有者权益的金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4．其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（三）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1．提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2．对所有者（或股东）的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3．其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（四）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1．资本公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2．盈余公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3．盈余公积弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4．设定受益计划变动额结转留存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5．其他综合收益结转留存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6．其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

（五）专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1．本期提取	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2．本期使用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（六）其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、本期期末余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	3,440,643,225.84	0.00	1,971.76	0.00	216,704,451.75	-517,908,278.62	0.00	5,847,223,883.73

上年金额

单位：元

项目	2024 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	3,086,133,468.68	0.00	1,971.76	0.00	216,704,451.75	-189,469,069.22	0.00	5,821,153,335.97
加：会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、本年期初余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	3,086,133,468.68	0.00	1,971.76	0.00	216,704,451.75	-189,469,069.22	0.00	5,821,153,335.97
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	-16,224,058.16	0.00	0.00	0.00	0.00	-139,731,518.58	0.00	-155,955,576.74
（一）综合收益总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-139,731,518.58	0.00	-139,731,518.58

（二）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	-16,224,058.16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-16,224,058.16
1．所有者投入的普通股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2．其他权益工具持有者投入资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3．股份支付计入所有者权益的金额	0.00	0.00	0.00	0.00	-16,224,058.16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-16,224,058.16
4．其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（三）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1．提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2．对所有者（或股东）的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3．其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（四）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1．资本公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2．盈余公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3．盈余公积弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4．设定受益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

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

三、公司基本情况

1、 公司概况

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司(以下简称“本公司”)是一家在中华人民共和国广东省深圳市注册的股份有限公司，于 2005 年 3 月 1 日成立。本公司所发行人民币普通股 A 股股票，已在深圳证券交易所上市。本公司总部位于深圳市南山区招商街道赤湾社区赤湾六路 8 号南山开发集团赤湾总部大厦 2501。

本公司及其子公司(以下简称“本集团”)主要经营活动为：房地产开发业务，物业租赁，物业管理；仓库服务及物业租赁业务；海洋工程用、陆地工业和民用工程用钢结构制品生产销售；活动房屋、金属结构件、建筑材料、设备的生产销售、租赁及相关服务；与船舶舱室配套产品的生产销售；以受让应收账款的方式提供贸易融资；经营码头及港口的货物装卸运输以及堆场、代理海上石油后勤服务。

2、 财务报表批准报出日

本公司的合并及母公司财务报表于 2025 年 8 月 28 日已经本公司董事会批准。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本集团执行财政部颁布的企业会计准则及相关规定。此外，本集团还按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定(2023 年修订)》披露有关财务信息。

2、持续经营

本财务报表在持续经营假设的基础上编制。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本集团根据实际生产经营特点制定了具体会计政策和会计估计，主要体现在应收款项坏账准备、存货跌价准备、固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认和计量等。

1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司于 2025 年 6 月 30 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年半年度的合并及母公司经营成果、合并及母公司股东权益变动和合并及母公司现金流量。

2、会计期间

本集团的会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本财务报表所载财务信息的会计期间为 2025 年 1 月 1 日起至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间（以下统称“2025 年半年度”）。

3、营业周期

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

4、记账本位币

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

5、重要性标准确定方法和选择依据

☑适用 □不适用

项目	重要性标准
重要的应收款项坏账准备收回或转回金额	金额超过人民币 2,000 万元
重要的应收款项实际核销	金额超过人民币 2,000 万元
账龄超过 1 年的重要预付款项	金额超过人民币 2,000 万元
账龄超过 1 年的重要应收股利	金额超过人民币 2,000 万元
账龄超过 1 年的重要合同负债	单项账龄超过 1 年的合同负债余额占合同负债总额的 5%以上且金额超过人民币 30,000.00 万元
重要的合同负债	单项合同负债余额占合同负债总额的 5%以上且金额超过人民币 30,000.00 万元
合同负债账面价值发生重大变动的金额	单项合同负债变动占合同负债总额的 5%以上且金额超过人民币 30,000.00 万元
账龄超过 1 年的重要应付账款、其他应付款	金额超过人民币 5,000 万元
重要的开发成本、开发产品	单个项目对应的开发成本/开发产品原值金额占存货原值总额的 1%以上，且金额超过人民币 20,000 万元
重要的在建工程	单项在建工程余额占在建工程总额的 10%以上且金额超过人民币 30,000.00 万元
重要的非全资子公司	单个子公司少数股东权益占本集团合并财务报表净资产的 5%以上，且金额超过人民币 90,000 万元
重要投资活动	单项投资活动金额占收到或支付投资活动相关的现金流入或流出总额的 10%以上，且金额超过人民币 10,000 万元
重要的合营企业或联营企业	单个被投资单位的长期股权投资账面价值占本集团净资产的 3%以上，且长期股权投资权益法下投资损益金额超过人民币 5,000 万元
不涉及当期现金收支的重大活动(经营活动/投资活动/筹资活动)	不涉及当期现金收支的金额大于相对应现金流入或流出总额的 10%的活动

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

6.1 同一控制下的企业合并

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

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

为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

6.2 非同一控制下的企业合并及商誉

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制，为非同一控制下的企业合并。

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

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

合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，作为一项资产确认为商誉并按成本进行初始计量。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，计入当期损益。

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

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

7.1 控制的判断标准

控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本集团将进行重新评估。

7.2 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业，该分类通过考虑该安排的结构、法律形式以及合同条款等因素根据合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务确定。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，具体参见第八节财务报告附注五、20.3.2 按权益法核算的长期股权投资。

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

9、现金及现金等价物的确定标准

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

10、外币业务和外币报表折算

外币交易在初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算。

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

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

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

11、金融工具

本集团在成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量(金融资产和金融负债的公允价值的确定方法参见第八节财务报告附注五、38、其他中相关披露)。

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

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

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

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

11.1 金融资产的分类、确认与计量

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

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且本集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本集团将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。此类金融资产主要包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款和长期应收款等。

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且本集团管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标的，则该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。此类金融资产自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资，自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示于一年内到期的非流动资产；取得时分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收账款与应收票据，列示于应收款项融资，其余取得时期限在一年内(含一年)项目列示于其他流动资产。

初始确认时，本集团可以单项金融资产为基础，不可撤销地将非同一控制下的企业合并中确认的或有对价以外的非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。此类金融资产作为其他权益工具投资列示。

金融资产满足下列条件之一的，表明本集团持有该金融资产的目的是交易性的：

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

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

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

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

11.1.1 以摊余成本计量的金融资产

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

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

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

11.1.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产相关的减值损失或利得、采用实际利率法计算的利息收入及汇兑损益计入当期损益，除此以外该金融资产的公允价值变动均计入其他综合收益。该金融资产计入各期损益的金额与视同其一直按摊余成本计量而计入各期损益的金额相等。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

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

11.1.3 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

11.2 金融工具减值

本集团对以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款及合同资产以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

本集团对由收入准则规范的交易形成的全部合同资产和应收票据及应收账款，以及由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本集团在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本集团按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本集团按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额，除分类为以公允

价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，作为减值损失或利得计入当期损益。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本集团在其他综合收益中确认其信用损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

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

11.2.1 信用风险显著增加

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

本集团在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

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

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

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

11.2.2 已发生信用减值的金融资产

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

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

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

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

11.2.3 预期信用损失的确定

本集团按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

- 对于金融资产和租赁应收款，信用损失为本集团应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- 对于财务担保合同(具体会计政策参见第八节财务报告附注五、11.4.1.2.1)，信用损失为本集团就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本集团预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。
- 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

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

11.2.4 减记金融资产

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

11.3 金融资产的转移

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：(1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2)该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3)该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

若本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬，且保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认该被转移金融资产，并相应确认相关负债。本集团按照下列方式对相关负债进行计量：

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

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

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

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

11.4 金融负债和权益工具的分类

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

11.4.1 金融负债的分类、确认及计量

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

11.4.1.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

金融负债满足下列条件之一，表明本集团承担该金融负债的目的是交易性的：

- 承担相关金融负债的目的，主要是为了近期回购。
- 相关金融负债在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式。

- 相关金融负债属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

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

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

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

11.4.1.2 其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债及财务合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

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

11.4.1.2.1 财务担保合同

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

11.4.2 金融负债的终止确认

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

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

11.4.3 权益工具

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

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

11.5 衍生工具与嵌入衍生工具

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

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

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

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

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

11.6 金融资产和金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金融资产和金融负债金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本集团计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

12、应收票据

12.1 应收票据的坏账准备确定方法及会计处理方法

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

12.2 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

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

组合类别	确定依据
组合 1	银行承兑汇票
组合 2	商业承兑汇票

12.3 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

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

13、应收账款

13.1 应收账款的坏账准备确定方法及会计处理方法

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

13.2 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据。

除了单项计提坏账准备的应收账款外，本集团以账龄为基础计提应收账款坏账准备。

13.3 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄的计算方法

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

13.4 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

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

14、应收款项融资

14.1 应收款项融资的坏账准备确定方法及会计处理方法

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

14.2 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

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

组合类别	确定依据
组合 1	银行承兑汇票
组合 2	商业承兑汇票

14.3 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

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

15、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

15.1 其他应收款的坏账准备确定方法及会计处理方法

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

15.2 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

本集团以其他应收款的账龄作为信用风险特征，采用减值矩阵确定坏账准备。

15.3 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄的计算方法

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

15.4 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

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

16、合同资产

16.1 合同资产的确认方法及标准

合同资产是指本集团已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。本集团拥有的无条件(即，仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

16.2 合同资产的预期信用损失确定方法及会计处理方法

有关合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法，参见第八节财务报告附注五、13、应收账款。

17、存货

17.1 存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

17.1.1 存货类别

本集团的存货主要包括原材料、在产品、产成品、周转材料、开发成本和开发产品等。存货按成本进行初始计量。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。其他存货成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。

17.1.2 发出存货的计价方法

开发产品发出时，采用个别计价法确定发出存货的实际成本。

除开发产品外，其他存货发出时，采用加权平均法确定发出存货的实际成本。

17.1.3 存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

17.1.4 低值易耗品和包装物的摊销方法

包装物和低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

17.2 存货跌价准备的确认标准和计提方法

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

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

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

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

本集团对与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。其他存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

18、债权投资

参见第八节财务报告附注五、11、金融工具。

19、长期应收款

参见第八节财务报告附注五、11、金融工具。

20、长期股权投资

20.1 共同控制、重要影响的判断标准

控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响是指对被投资方的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资方和其他方持有的被投资单位当期可转换本集团债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

20.2 初始投资成本的确定

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

通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

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

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

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

20.3 后续计量及损益确认方法

20.3.1 按成本法核算的长期股权投资

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

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

20.3.2 按权益法核算的长期股权投资

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

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

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

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

20.4 长期股权投资处置

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

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

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

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

21、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。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

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

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类投资性房地产的折旧方法、折旧年限、估计残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
出租物业-房屋、建筑物	年限平均法	20-50	5	1.90-4.75
出租物业-土地使用权	年限平均法	50(土地使用权期限)	0	2.00

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

22、固定资产

（1）确认条件

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

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

（2） 折旧方法

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

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

当固定资产处置时或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本集团至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

23、在建工程

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

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

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

24、借款费用

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

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

25、无形资产

（1） 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

无形资产包括土地使用权、软件及其他。

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

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

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

（2） 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
(3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

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

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

26、长期资产减值

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

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

27、长期待摊费用

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

28、合同负债

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

29、职工薪酬

（1） 短期薪酬的会计处理方法

本集团在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。本集团发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

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

（2） 离职后福利的会计处理方法

离职后福利全部为设定提存计划。

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

（3） 辞退福利的会计处理方法

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

30、预计负债

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

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。如果货币时间价值影响重大，则以预计未来现金流出折现后的金额确定最佳估计数。

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

31、股份支付

本集团的股份支付是为了获取职工提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。本集团的股份支付为以权益结算的股份支付。

31.1 以权益结算的股份支付

授予职工的以权益结算的股份支付

对于用以换取职工提供的服务的以权益结算的股份支付，本集团以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用；在授予后立即可行权时，该公允价值的金额在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

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等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整资本公积。

31.2 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本集团对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；若修改增加了所授予权益工具的数量，则将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式修改股份支付计划的条款和条件，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本集团取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本集团对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。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，本集团将其作为授予权益工具的取消处理。

32、收入

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

32.1 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

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

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

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

合同中存在可变对价的，本集团按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数。包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。每一资产负债表日，本集团重新估计应计入交易价格的可变对价金额。

合同中存在应付客户对价的，除非该对价是为了向客户取得其他可明确区分商品或服务的，本集团将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付(或承诺支付)客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入。

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

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

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

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

房地产开发产品销售合同及商品销售合同

本集团通过向客户交付商品房、集装箱等商品履行履约义务，在综合考虑了下列因素的基础上，交付商品房以达到交房条件且收齐全款后，按交房通知书的交房截止日或客户收房日孰早为收入确认时点；交付其他商品以货物验收完成时点或货物装船离港完成时点确认收入：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、商品的法定所有权的转移、商品实物资产的转移、客户接受该商品。

提供服务合同

本集团通过向客户提供物业服务、仓储堆存服务履行履约义务，由于本集团履约的同时客户即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益，本集团将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入。本集团采用产出法确定履约进度，即根据已转移给客户的商品或服务对于客户的价值确定履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

建造合同

本集团与客户之间的建造合同通常包含钢结构制造和建造安装服务承诺，由于本集团需要将上述商品或服务整合成合同约定的组合产出转让给客户，本集团将其整体作为单项履约义务。

本集团通过向客户提供钢结构制造和建造安装服务履行履约义务，由于客户在建造过程有权修改设计方案并实时监督建造过程，如合同终止已完成建造部分归客户所有，故客户能够控制本集团履约过程中的在建资产，本集团将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入。本集团按照投入法，根据发生的成本确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

33、合同成本

33.1 取得合同的成本

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

33.2 履行合同的成本

本集团为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，确认为一项资产：(1)该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关；(2)该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；(3)该成本预期能够收回。上述资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

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

33.3 与合同成本有关的资产的减值损失

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

34、政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产。政府补助在能够满足政府补助所附条件且能够收到时予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。

34.1 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

34.2 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

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

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

35、递延所得税资产/递延所得税负债

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

35.1 当期所得税

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

35.2 递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

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

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

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

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

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

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

35.3 所得税的抵销

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

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本集团递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

36、租赁

（1） 作为承租方租赁的会计处理方法

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

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

36.1 本集团作为承租人

36.1.1 租赁的分拆

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

36.1.2 使用权资产

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

使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额；
- 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 本集团发生的初始直接费用；
- 本集团为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，不包括属于为生产存货而发生的成本。

本集团参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。本集团能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，使用权资产在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

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

36.1.3 租赁负债

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

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

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

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

租赁期开始日后，本集团按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

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

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

36.1.4 短期租赁

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

36.1.5 租赁变更

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

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

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

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

（2） 作为出租方租赁的会计处理方法

36.2.1 租赁的分拆

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

36.2.2 租赁的分类

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

36.2.2.1 本集团作为出租人记录经营租赁业务

在租赁期内各个期间，本集团采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本集团发生的与经营租赁有关的初始直接费用于发生时予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

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

36.2.2.2 本集团作为出租人记录融资租赁业务

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

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

- 承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 购买选择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权；
- 承租人行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；

由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向本集团提供的担保余值。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁收款额在实际发生时计入当期损益。

本集团按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。

36.2.3 转租赁

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

36.2.4 租赁变更

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

37、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

（2） 重要会计估计变更

□适用 ☑不适用

（3） 2025 年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

□适用 ☑不适用

38、其他

公允价值计量

公允价值是市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的，在本财务报表中计量和披露的公允价值均在此基础上予以确定。 以公允价值计量非金融资产时，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。 对于以交易价格作为初始确认时的公允价值，且在公允价值后续计量中使用了涉及不可观察输入值的估值技术的金融资产，在估值过程中校正该估值技术，以使估值技术确定的初始确认结果与交易价格相等。 公允价值计量基于公允价值的输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量整体的重要性，被划分为三个层次:

·第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

·第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

·第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售额为纳税人发生应税行为取得的全部价款和价外费用，财政部和国家税务总局另有规定的除外。 一般计税：应纳税额为当期销项税额抵扣当期进项税额后的余额。 简易计税：按照销售额和征收率计算应纳税额，并不得抵扣进项税额。	税率：13%、9%、6% 征收率：5%、3%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	7%、5%、1%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%、16.5%、15%
教育费附加	实际缴纳的流转税额	3%
地方教育费附加	实际缴纳的流转税额	2%
土地增值税	房地产销售收入扣除项目金额	30%-60%
契税	土地使用权及房屋受让金额	3%-5%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 10%-30%后余值；从租计征的，按租金收入。	从价计征的，按房产余值的 1.2%计缴； 从租计征的，按租金收入的 12%计缴。
城镇土地使用税	实际占用的土地面积	各地区规定税额

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
雅致集成房屋(苏州)有限公司	20%
惠州市南山物业管理有限公司	20%
宝湾融资租赁有限公司	20%
宝湾库迈(上海)信息技术有限公司	20%
增城市新康物业管理有限公司	20%
南京宁华供应链管理有限公司	20%
南京宝深物流科技有限公司	20%
长沙南山物业管理有限公司	20%
东莞赤湾悦府物业服务有限公司	20%
重庆赤湾首玺物业服务有限公司	20%
都江堰赤湾观山樾府物业服务有限公司	20%
都江堰赤湾物业管理有限公司	20%
苏州南山溪上四季花园物业服务有限公司	20%
深圳赤湾悦时光物业服务有限公司	20%
雅致国际(香港)有限公司	16.5%
宝湾物流(香港)有限公司	16.5%
中国汇通(香港)有限公司	16.5%
宝熙资产管理(香港)有限公司	16.5%
华南建材(深圳)有限公司	15%
常熟雅致模块化建筑有限公司	15%
深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	15%
成都南横置业有限公司	15%

2、税收优惠

(1)增值税税收优惠

本公司之下属子公司广东雅致模块化建筑有限公司和华南建材(深圳)有限公司佛山分公司根据财政部和国家税务总局《关于新型墙体材料增值税政策的通知》(财税[2015]73 号)的有关规定，就其销售自产的部分新型墙体材料实现的增值税享受即征即退 50%的税收优惠。

本公司之下属子公司常熟雅致模块化建筑有限公司根据财政部、国家税务总局公告《关于先进制造业企业增值税加计抵减政策的公告》([2023]年第 43 号)的规定，自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日，按照当期可抵扣进项税额加计 5%抵减应纳增值税税额。

(2)企业所得税税收优惠

本公司之下属子公司雅致集成房屋(苏州)有限公司、惠州市南山物业管理有限公司、宝湾融资租赁有限公司、宝湾库迈(上海)信息技术有限公司、增城市新康物业管理有限公司、南京宁华供应链管理有限公司、南京宝深物流科技有限公司、长沙南山物业管理有限公司、东莞赤湾悦府物业服务有限公司、重庆赤湾首玺物业服务有限公司、都江堰赤湾观山樾府物业服务有限公司、都江堰赤湾物业管理有限公司、苏州南山溪上四季花园物业服务有限公司和深圳赤湾悦时光物业服务有限公司，根据财政部、国家税务总局公告《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》([2023]年第 12 号)的规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对小型微利企业减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

本公司之下属子公司华南建材(深圳)有限公司取得深圳市科技创新委员会、深圳市财政委员会、国家税务总局深圳市税务局联合颁发的高新技术企业证书(证书编号：GR202444208782)，该高新技术企业资格有效期为 2024 年度至 2026 年度。根据《中华人民共和国企业所得税法》和深圳市南山区地方税务局《税务事项通知书》(深地税南备字[2013]208 号)的有关规定，华南建材(深圳)有限公司享受企业所得税优惠政策，本年适用税率为 15%。

本公司之下属子公司常熟雅致模块化建筑有限公司取得江苏省科学技术厅、江苏省财政厅、国家税务总局常熟市税务局联合颁发的高新技术企业证书(证书编号：GR202235008053)，该高新技术企业资格有效期为 2022 年 11 月至 2025 年 11 月。根据《中华人民共和国企业所得税法》的有关规定，常熟雅致模块化建筑有限公司享受企业所得税优惠政策，本年适用税率为 15%。

本公司之下属子公司深圳赤湾胜宝旺工程有限公司取得深圳市科技创新委员会、深圳市财政局、国家税务总局深圳市税务局联合颁发的高新技术企业证书(证书编号：GR202344201212)，该高新技术企业资格有效期为 2023 年度至 2025 年度。根据《中华人民共和国企业所得税法》的有关规定，深圳赤湾胜宝旺工程有限公司享受企业所得税优惠政策，本年适用税率为 15%。

本公司之下属子公司成都南横置业有限公司，根据财政部、国家税务总局、国家发展改革委发布的《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》(财税〔2020〕23 号)、国家发展改革委《产业结构调整指导目录(2019 年本)》、四川省住房和城乡建设厅发布的川建通告〔2024〕109 号及川建通告〔2024〕206 号文件的相关规定，2021 年至 2030 年享受西部大开发企业所得税优惠政策，按 15%的企业所得税优惠税率缴纳企业所得税。

（3）其他税收优惠

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

本公司之下属子公司雅致集成房屋(苏州)有限公司根据财政部和国家税务总局财税[2023]12 号《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》，自 2023 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止，减半缴纳资源税(不含水资源税)、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税(不含证券交易印花税)、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

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	31,628.20	26,801.08
银行存款	3,544,234,520.91	2,523,127,439.68
其他货币资金	81,121,326.59	82,234,852.90
存放财务公司款项	2,307,049,507.51	4,544,214,917.36
合计	5,932,436,983.21	7,149,604,011.02
其中：存放在境外的款项总额	161,812,535.08	9,192,573.51

2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	4,276,806.38	0.00
其中：		
理财产品	4,276,806.38	0.00
合计	4,276,806.38	0.00

3、应收票据

（1） 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	6,524,744.00	8,185,386.42
减：应收票据坏账准备	0.00	0.00
合计	6,524,744.00	8,185,386.42

4、应收账款

（1） 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	759,519,381.59	573,260,042.77
1 至 2 年	15,606,923.12	39,672,576.21
2 至 3 年	12,612,805.32	19,854,000.82
3 年以上	418,405,916.19	454,270,345.20
3 至 4 年	418,405,916.19	454,270,345.20
合计	1,206,145,026.22	1,087,056,965.00

（2） 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	305,880,500.08	25.36%	103,372,754.14	33.80%	202,507,745.94	310,157,306.46	28.53%	103,941,177.54	33.51%	206,216,128.92
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	900,264,526.14	74.64%	159,758,115.09	17.75%	740,506,411.05	776,899,658.54	71.47%	165,450,151.22	21.30%	611,449,507.32
其中：										
按信用风险特征组合计提坏账准备	900,264,526.14	74.64%	159,758,115.09	17.75%	740,506,411.05	776,899,658.54	71.47%	165,450,151.22	21.30%	611,449,507.32
合计	1,206,145,026.22	100.00%	263,130,869.23		943,014,156.99	1,087,056,965.00	100.00%	269,391,328.76		817,665,636.24

按单项计提坏账准备类别名称：

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
客户一	258,471,084.51	55,963,338.57	258,471,084.51	55,963,338.57	21.65%	逾期未收回
客户二	35,870,288.59	32,161,905.61	31,593,482.21	31,593,482.21	100.00%	客户经营困难，款项回收难度大
客户三	13,916,798.79	13,916,798.79	13,916,798.79	13,916,798.79	100.00%	客户经营困难，款项回收难度大
客户四	1,899,134.57	1,899,134.57	1,899,134.57	1,899,134.57	100.00%	客户经营困难，款项回收难度大

合计	310,157,306.46	103,941,177.54	305,880,500.08	103,372,754.14		

按组合计提坏账准备类别名称：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
按信用风险特征组合计提坏账准备	900,264,526.14	159,758,115.09	17.75%
合计	900,264,526.14	159,758,115.09	

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

☑适用 □不适用

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）	
2025 年 1 月 1 日余额	0.00	221,413,489.79	47,977,838.97	269,391,328.76
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	0.00	489,694.03	0.00	489,694.03
本期转回	0.00	-6,181,730.16	-568,423.40	-6,750,153.56
2025 年 6 月 30 日余额	0.00	215,721,453.66	47,409,415.57	263,130,869.23

（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	核销	其他	
按单项计提坏账准备的应收账款	103,941,177.54	0.00	-568,423.40	0.00	0.00	103,372,754.14
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	165,450,151.22	489,694.03	-6,181,730.16	0.00	0.00	159,758,115.09
合计	269,391,328.76	489,694.03	-6,750,153.56	0.00	0.00	263,130,869.23

（4） 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
客户一	258,471,084.51	0.00	258,471,084.51	18.09%	55,963,338.57
客户二	35,115,840.32	201,525,118.77	236,640,959.09	16.56%	299,959.92
客户三	162,189,702.70	0.00	162,189,702.70	11.35%	1,138,157.43
客户四	115,766,871.86	0.00	115,766,871.86	8.10%	1,749,290.05

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
客户五	55,588,597.04	0.00	55,588,597.04	3.89%	840,529.86
合计	627,132,096.43	201,525,118.77	828,657,215.20	57.99%	59,991,275.83

5、合同资产

（1） 合同资产情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
建造合同	222,474,094.10	0.00	222,474,094.10	165,062,474.02	0.00	165,062,474.02
合计	222,474,094.10	0.00	222,474,094.10	165,062,474.02	0.00	165,062,474.02

6、应收款项融资

（1） 应收款项融资分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收账款融资	3,556,015.17	2,874,260.16
应收票据融资	44,741,925.43	13,568,430.29
合计	48,297,940.60	16,442,690.45

（2） 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备	48,461,718.04	100.00%	163,777.44	0.34%	48,297,940.60	16,469,215.45	100.00%	26,525.00	0.16%	16,442,690.45
其中：										
应收账款融资	3,556,015.17	7.34%	0.00	0.00%	3,556,015.17	2,874,260.16	17.45%	0.00	0.00%	2,874,260.16
应收票据融资	44,905,702.87	92.66%	163,777.44	0.36%	44,741,925.43	13,594,955.29	82.55%	26,525.00	0.20%	13,568,430.29
合计	48,461,718.04	100.00%	163,777.44		48,297,940.60	16,469,215.45	100.00%	26,525.00		16,442,690.45

按组合计提坏账准备类别名称：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
应收账款融资	3,556,015.17	0.00	0.00%
应收票据融资	44,905,702.87	163,777.44	0.36%

合计	48,461,718.04	163,777.44	

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2025 年 1 月 1 日余额	26,525.00	0.00	0.00	26,525.00
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	137,252.44	0.00	0.00	137,252.44
2025 年 6 月 30 日余额	163,777.44	0.00	0.00	163,777.44

（3） 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款融资	26,525.00	137,252.44	0.00	0.00	0.00	163,777.44
合计	26,525.00	137,252.44	0.00	0.00	0.00	163,777.44

（4） 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票	37,623,679.73	0.00
债权数字凭证	17,719,676.06	0.00
合计	55,343,355.79	0.00

7、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	0.00	0.00
应收股利	87,651,664.06	87,651,664.06
其他应收款	3,192,030,737.57	3,450,703,845.17
合计	3,279,682,401.63	3,538,355,509.23

（1） 应收股利

1） 应收股利分类

单位：元

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

2） 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目（或被投资单位）	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
福建南山纵横投资发展有限公司	87,651,664.06	3 年以上	其他投资机会占用资金	否，未来现金流量现值大于账面价值
合计	87,651,664.06			

（2） 其他应收款

1） 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
关联方往来款	3,138,528,475.17	3,514,748,086.87
押金及保证金	97,648,166.19	100,440,299.65
往来款	341,756,554.17	224,348,476.56
应收暂付款	29,289,752.50	28,796,047.70
备用金	2,661,167.50	966,684.11
其他	7,996,421.82	7,439,317.90
合计	3,617,880,537.35	3,876,738,912.79

2） 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	242,793,664.30	488,131,966.09
1 至 2 年	83,883,816.64	238,992,244.66
2 至 3 年	295,802,378.88	153,948,748.21
3 年以上	2,995,400,677.53	2,995,665,953.83
3 至 4 年	2,995,400,677.53	2,995,665,953.83
合计	3,617,880,537.35	3,876,738,912.79

3） 按坏账计提方法分类披露

☑适用 □不适用

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	2,548,424,902.38	70.44%	424,612,281.34	16.66%	2,123,812,621.04	2,548,424,902.38	65.74%	424,612,281.34	16.66%	2,123,812,621.04
其中：										
按组合计提坏账准备	1,069,455,634.97	29.56%	1,237,518.44	0.12%	1,068,218,116.53	1,328,314,010.41	34.26%	1,422,786.28	0.11%	1,326,891,224.13
其中：										
按信用风险特征组合计提坏账准备	1,069,455,634.97	29.56%	1,237,518.44	0.12%	1,068,218,116.53	1,328,314,010.41	34.26%	1,422,786.28	0.11%	1,326,891,224.13
合计	3,617,880,537.35	100.00%	425,849,799.78		3,192,030,737.57	3,876,738,912.79	100.00%	426,035,067.62		3,450,703,845.17

按单项计提坏账准备类别名称：

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
客户一	2,454,130,902.38	330,318,281.34	2,454,130,902.38	330,318,281.34	13.46%	信用风险显著增加
客户二	90,084,000.00	90,084,000.00	90,084,000.00	90,084,000.00	100.00%	预计无法收回
其他	4,210,000.00	4,210,000.00	4,210,000.00	4,210,000.00	100.00%	预计无法收回
合计	2,548,424,902.38	424,612,281.34	2,548,424,902.38	424,612,281.34		

按组合计提坏账准备类别名称：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,069,455,634.97	1,237,518.44	0.12%
合计	1,069,455,634.97	1,237,518.44	

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2025 年 1 月 1 日余额	1,422,786.28	330,318,281.34	94,294,000.00	426,035,067.62
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	13,983.96	0.00	0.00	13,983.96
本期转回	-199,251.80	0.00	0.00	-199,251.80

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）	
2025 年 6 月 30 日余额	1,237,518.44	330,318,281.34	94,294,000.00	425,849,799.78

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□适用 ☑不适用

4） 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
按单项计提坏账准备	424,612,281.34	0.00	0.00	0.00	0.00	424,612,281.34
按组合计提坏账准备	1,422,786.28	13,983.96	-199,251.80	0.00	0.00	1,237,518.44
合计	426,035,067.62	13,983.96	-199,251.80	0.00	0.00	425,849,799.78

5） 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
单位 1	关联方往来款	2,454,130,902.38	3 年以上	67.83%	330,318,281.34
单位 2	关联方往来款	331,500,000.00	3 年以上	9.16%	331,500.00
单位 3	往来款	123,573,544.50	1 年以内	3.42%	8,215.42
单位 4	关联方往来款	92,640,589.16	2-3 年	2.56%	92,640.59
单位 5	关联方往来款	90,084,000.00	3 年以上	2.49%	90,084,000.00
合计		3,091,929,036.04		85.46%	420,834,637.35

8、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	172,561,430.02	55.16%	81,431,131.25	37.91%
1 至 2 年	6,519,356.08	2.08%	3,616,368.20	1.68%
2 至 3 年	5,182,933.50	1.66%	54,802,369.34	25.51%
3 年以上	128,562,594.36	41.10%	74,963,570.74	34.90%
合计	312,826,313.96		214,813,439.53	

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

于 2025 年 6 月 30 日，本集团账龄超过 1 年且金额重要的预付款项为本集团之下属子公司宝湾产城发展(贵阳)有限公司预付贵阳市公共资源交易中心贵阳科技产业新城一期项目的土地款人民币 125,854,535.00 元，本集团正在积极有序推进相关工作并促进上述项目土地移交。

（2） 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

按预付对象归集的本期期末余额前五名款项总额为人民币 206,072,862.38 元，占预付款项本期期末余额合计数的比例为 65.87%。

9、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求
是

（1）存货分类

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

按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	9,113,165,039.44	422,837,654.76	8,690,327,384.68	11,376,972,497.31	422,837,654.76	10,954,134,842.55
开发产品	8,818,296,861.05	1,029,564,686.20	7,788,732,174.85	9,464,212,586.93	1,081,405,050.97	8,382,807,535.96
原材料	117,720,855.14	3,220,729.34	114,500,125.80	103,877,817.72	4,829,477.38	99,048,340.34
在产品	25,772,253.98	0.00	25,772,253.98	28,408,517.93	0.00	28,408,517.93
产成品	159,233,361.19	5,426,825.62	153,806,535.57	161,813,448.84	6,301,612.73	155,511,836.11
周转材料	12,918,865.23	0.00	12,918,865.23	3,715,864.79	590.74	3,715,274.05
合计	18,247,107,236.03	1,461,049,895.92	16,786,057,340.11	21,139,000,733.52	1,515,374,386.58	19,623,626,346.94

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
南山·天岳	2023 年 06 月	2025 年 12 月	3,100,000,000.00	390,336,730.60	0.00	0.00	18,254,893.65	408,591,624.25	37,817,083.05	1,403,803.79	其他
重庆汽车公园	2020 年 11 月	2026 年 10 月	6,069,810,000.00	709,047,976.65	0.00	0.00	7,257,092.90	716,305,069.55	68,961,265.09	1,030,397.78	其他
南通·湾玺壹号	2022 年	待定	1,224,810,000.00	237,270,058.24	0.00	0.00	0.00	237,270,058.24	40,221,527.58	0.00	其他

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
	02 月										
都江堰·南山府	2022 年 03 月	待定	1,800,000,000.00	509,830,366.57	0.00	0.00	1,665,873.34	511,496,239.91	44,047,309.25	0.00	其他
四河项目	待定	待定	1,423,310,000.00	526,690,922.75	0.00	0.00	26,732.67	526,717,655.42	0.00	0.00	其他
东莞·南山府	2021 年 08 月	待定	2,049,540,000.00	1,152,973,970.57	0.00	0.00	0.00	1,152,973,970.57	117,094,152.83	0.00	其他
上海前湾拾缦	2022 年 12 月	2025 年 01 月	2,601,780,000.00	2,347,009,708.68	2,353,648,332.91	0.00	6,638,624.23	0.00	0.00	0.00	其他
上海·嘉荟领峯	2022 年 09 月	2025 年 08 月	2,452,110,000.00	2,153,323,004.44	0.00	0.00	4,091,506.88	2,157,414,511.32	84,837,833.32	3,338,138.89	其他
上海南门项目	2024 年 03 月	2026 年 10 月	3,098,150,000.00	2,142,681,095.26	0.00	0.00	50,752,278.86	2,193,433,374.12	82,715,527.66	34,234,340.96	其他
扬州项目	待定	待定	1,201,392,026.46	471,042,631.26	0.00	0.00	452,379.46	471,495,010.72	0.00	0.00	其他
合计			25,020,902,026.46	10,640,206,465.02	2,353,648,332.91	0.00	89,139,381.99	8,375,697,514.10	475,694,698.78	40,006,681.42	

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
南山·天岳	2024 年 09 月	510,055,270.74	0.00	27,601,393.42	482,453,877.32	28,676,913.09	0.00
重庆汽车公园	2024 年 12 月	824,026,506.22	0.00	43,278,622.04	780,747,884.18	70,903,544.95	0.00
苏州越溪项目	2024 年 09 月	513,927,051.26	0.00	123,462,298.52	390,464,752.74	17,582,168.97	0.00
南通湾玺壹号	2023 年 12 月	352,456,929.23	0.00	0.00	352,456,929.23	21,580,122.09	0.00
武汉锦宸	2024 年 01 月	899,361,583.55	0.00	8,586,998.45	890,774,585.10	25,927,226.64	0.00
东莞·南山悦府	2023 年 07 月	328,341,112.14	0.00	64,411,664.39	263,929,447.75	36,611,205.30	0.00
东莞·南山府	2023 年 12 月	734,872,456.13	0.00	0.00	734,872,456.13	74,509,319.02	0.00
都江堰·观山樾府	2024 年 09 月	461,599,175.14	1,715,953.06	483,732.86	462,831,395.34	22,519,208.49	0.00
都江堰·南山府	2024 年 10 月	295,671,171.46	0.00	21,890,846.17	273,780,325.29	16,838,611.12	0.00
武汉·南山悦拾光	2024 年 09 月	295,562,377.01	0.00	5,206,378.65	290,355,998.36	15,460,653.30	0.00
深圳·悦时光	2024 年 12 月	459,906,877.95	0.00	97,342,638.63	362,564,239.32	22,418,044.85	0.00
长三角国际影视中心	2024 年 11 月	270,569,812.18	0.00	38,449,556.63	232,120,255.55	16,323,083.84	0.00

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
开云府	2024 年 12 月	2,292,776,858.71	0.00	122,291,487.43	2,170,485,371.28	452,313,276.24	0.00
上海前湾拾缦	2025 年 01 月	0.00	2,353,648,332.91	2,319,886,848.34	33,761,484.57	0.00	0.00
合计		8,239,127,181.72	2,355,364,285.97	2,872,892,465.53	7,721,599,002.16	821,663,377.90	0.00

（2） 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：
按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发成本	422,837,654.76			0.00		422,837,654.76	
开发产品	1,081,405,050.97			51,840,364.77		1,029,564,686.20	
原材料	4,829,477.38			1,608,748.04		3,220,729.34	
在产品	0.00			0.00		0.00	
产成品	6,301,612.73			874,787.11		5,426,825.62	
周转材料	590.74			590.74		0.00	
合计	1,515,374,386.58	0.00	0.00	54,324,490.66	0.00	1,461,049,895.92	

（3） 存货期末余额中利息资本化率的情况

于 2025 年 6 月 30 日，本集团存货中含有的借款费用资本化金额为人民币 1,359,866,858.74 元，系开发成本及开发产品中利息资本化金额。利息资本化的借款均为专门借款，利率范围为 2.55%至 9.00%。

（4） 存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
存货	4,394,509,904.30	2,031,931,427.60	抵押借款
合计	4,394,509,904.30	2,031,931,427.60	

10、一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期应收款	8,195,797.24	8,887,692.29
合计	8,195,797.24	8,887,692.29

11、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	3,141,574.88	3,559,662.59
预缴税费	983,837,970.18	1,209,381,984.86
待抵扣进项税额	507,842,729.67	491,893,887.74
债权投资	345,488,663.19	370,688,663.19
合计	1,840,310,937.92	2,075,524,198.38

12、债权投资

（1） 债权投资的情况

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
关联方借款	253,295,522.23	0.00	253,295,522.23	248,600,812.23	0.00	248,600,812.23
合计	253,295,522.23	0.00	253,295,522.23	248,600,812.23	0.00	248,600,812.23

（2） 期末重要的债权投资

单位：元

债权项目	期末余额					期初余额				
	面值	票面利率	实际利率	到期日	逾期本金	面值	票面利率	实际利率	到期日	逾期本金
关联方借款	247,090,000.00	4.00%	4.00%	2027 年 06 月 26 日	0.00	247,090,000.00	4.00%	4.00%	2027 年 06 月 26 日	0.00
合计	247,090,000.00				0.00	247,090,000.00				0.00

13、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	9,133,100.78	937,303.54	8,195,797.24	13,627,963.88	937,303.54	12,690,660.34	3.24%-4.69%
其中：未实现融资收益	253,751.03	0.00	253,751.03	510,058.08	0.00	510,058.08	
减：一年内到期的长期应收款	-9,133,100.78	-937,303.54	-8,195,797.24	-9,713,783.12	-826,090.83	-8,887,692.29	
合计	0.00	0.00	0.00	3,914,180.76	111,212.71	3,802,968.05	

（2） 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	3,914,180.76	100.00%	111,212.71	2.84%	3,802,968.05

账准备										
其中：										
按信用风险特征组合计提坏账准备	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	3,914,180.76	100.00%	111,212.71	2.84%	3,802,968.05
合计	0.00	0.00%	0.00		0.00	3,914,180.76	100.00%	111,212.71		3,802,968.05

按组合计提坏账准备类别名称：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
按信用风险特征组合计提坏账准备	0.00	0.00	0.00%
合计	0.00	0.00	

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025 年 1 月 1 日余额	111,212.71	0.00	0.00	111,212.71
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
其他变动	-111,212.71	0.00	0.00	-111,212.71
2025 年 6 月 30 日余额	0.00	0.00	0.00	0.00

（3） 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
融资租赁款	111,212.71	0.00	0.00	0.00	-111,212.71	0.00
合计	111,212.71	0.00	0.00	0.00	-111,212.71	0.00

14、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动								期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业												
武汉南山华中投资发展有限公司	256,215,071.96	0.00	0.00	0.00	-7,719,267.38	0.00	0.00	0.00	0.00	55,103.33	248,550,907.91	0.00
福建南山纵横投资发展有限公司	123,675,460.88	0.00	0.00	0.00	-538,222.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	123,137,238.69	0.00
深圳市中晖锦城实业有限公司	1,636,415.37	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,636,415.37	0.00
苏州造维餐饮文化发展有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
无锡三奚置业有限公司	80,119,287.82	0.00	0.00	0.00	-2,351,593.87	0.00	0.00	0.00	0.00	14,699.19	77,782,393.14	0.00
广东家湾基础设施投资合伙企业(有限合伙)	115,202,269.76	0.00	0.00	0.00	3,311,877.32	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	118,514,147.08	0.00
南联壹号股权投资（丽水）合伙企业（有限合伙）	51,339,274.38	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	51,339,274.38	0.00
南控中联产业服务（丽水）合伙企业（有限合伙）	1,723,827.88	0.00	0.00	0.00	360.81	0.00	0.00	1,224,188.69	0.00	0.00	500,000.00	0.00
小计	629,911,608.05		0.00	0.00	-7,296,845.31	0.00	0.00	1,224,188.69	0.00	69,802.52	621,460,376.57	0.00
二、联营企业												
中开财务有限公司	510,069,540.61	0.00	0.00	0.00	13,910,834.15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	523,980,374.76	0.00
苏州联鑫置业有限公司	5,998,357.44	0.00	0.00	0.00	-19,692.63	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,978,664.81	0.00
苏州美赛房地产有限公司	69,910,154.67	0.00	0.00	0.00	1,032,091.27	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	70,942,245.94	0.00
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
苏州宏景置业有限公司	11,303,441.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11,303,441.10	0.00

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动								期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	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		
四川文轩宝湾供应链有限公司	42,660,495.72	0.00	0.00	0.00	71,938.66	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	42,732,434.38	0.00
中丹宝冷链物流（上海）有限公司	2,877,322.30	0.00	0.00	0.00	-341,338.94	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,535,983.36	0.00
武汉山恒建设发展有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
深圳市赤湾房地产开发有限公司	761,944,718.57	0.00	0.00	0.00	-75,591.79	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	761,869,126.78	0.00
勇敢的心文旅发展（苏州）有限公司	1,134,553.17	0.00	0.00	0.00	-110,935.46	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,023,617.71	0.00
上海招南实业发展有限公司	1,020,469,669.20	0.00	0.00	0.00	8,911,961.73	0.00	0.00	0.00	0.00	1,034,121.62	1,030,415,752.55	0.00
苏州卓飞商务咨询有限公司	26,658,802.66	0.00	0.00	0.00	-33,128.41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	26,625,674.25	0.00
苏州相茂置业有限公司	67,178,500.08	0.00	0.00	0.00	-4,833,271.07	0.00	0.00	0.00	0.00	146,270.85	62,491,499.86	0.00
苏州悦贵房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
上海深渝实业发展有限公司	152,733,144.61	0.00	0.00	0.00	-645,115.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	152,088,029.36	0.00
大别山毕昇康养（英山）有限责任公司	48,676,809.51	0.00	0.00	0.00	1,039,278.34	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	49,716,087.85	0.00
上海策都文化有限责任公司	0.00	0.00	294,000.00	0.00	-294,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
南通世茂翊信房地产开发有限公司	192,446,902.27	0.00	0.00	0.00	-31,247.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	192,415,654.87	0.00
宁波和崇房地产信息咨询有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
中国核能科技集团有限公司	470,867,150.62	0.00	0.00	0.00	28,167,092.80	516,768.41	0.00	0.00	0.00	0.00	499,551,011.83	0.00
扬州中南锦荣运营管理有限公司	8,266,940.93	0.00	0.00	0.00	-305,457.81	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,961,483.12	0.00
无锡南山宏佶佳汇创业投资合伙企业（有限合伙）	35,906,725.86	0.00	0.00	0.00	-332,063.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	35,574,662.02	0.00
吉星宝湾（天津）投资有限	19,117,151.25	0.00	0.00	0.00	-32,006.17	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	19,085,145.08	0.00

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动								期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	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		
公司												
北京城建南山置业有限公司	38,942,663.86	0.00	0.00	0.00	-6,712,118.32	0.00	0.00	0.00	0.00	-2,170,196.13	30,060,349.41	0.00
华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金	381,845,612.03	0.00	0.00	4,174,127.82	1,486,933.37	0.00	0.00	1,092,408.78	0.00	0.00	378,066,008.80	0.00
小计	3,869,008,656.46	0.00	294,000.00	4,174,127.82	40,854,163.23	516,768.41	0.00	1,092,408.78	0.00	-989,803.66	3,904,417,247.84	0.00
合计	4,498,920,264.51	0.00	294,000.00	4,174,127.82	33,557,317.92	516,768.41	0.00	2,316,597.47	0.00	-920,001.14	4,525,877,624.41	0.00

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

□适用 ☑不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

□适用 ☑不适用

15、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	出租物业	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	14,949,995,132.23			14,949,995,132.23
2.本期增加金额	125,833,757.86			125,833,757.86
（1）外购				
（2）存货\固定资产\在建工程转入	112,569,670.21			112,569,670.21
（3）企业合并增加				
（4）无形资产转入	13,264,087.65			13,264,087.65
3.本期减少金额	32,393,575.63			32,393,575.63
（1）处置				
（2）其他	32,393,575.63			32,393,575.63
4.期末余额	15,043,435,314.46			15,043,435,314.46
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	1,815,034,070.77			1,815,034,070.77
2.本期增加金额	202,486,340.08			202,486,340.08
（1）计提或摊销	200,662,189.20			200,662,189.20
（2）存货\固定资产\在建工程转入	668,450.17			668,450.17
（3）无形资产转入	1,155,700.71			1,155,700.71
3.本期减少金额				
（1）处置				
（2）其他转出				
4.期末余额	2,017,520,410.85			2,017,520,410.85
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	13,025,914,903.61			13,025,914,903.61
2.期初账面价值	13,134,961,061.46			13,134,961,061.46

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

□适用 ☑不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

□适用 ☑不适用

（2） 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋及建筑物	718,460,376.19	正在办理

16、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	5,789,251,235.04	5,979,714,956.71
合计	5,789,251,235.04	5,979,714,956.71

（1） 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	经营租赁集成房屋构件	机器设备	运输设备	电子及其他设备	港务设施	合计
一、账面原值：							
1.期初余额	6,798,420,842.79	12,697,391.59	889,345,361.97	31,450,436.14	262,243,879.09	80,285,318.31	8,074,443,229.89
2.本期增加金额	2,542,196.14	28,395.85	27,035,151.20	76,000.00	2,085,352.63	146,517.16	31,913,612.98
（1）购置	204,171.30	0.00	5,481,184.80	76,000.00	1,327,278.93	114,865.39	7,203,500.42
（2）在建工程转入	2,338,024.84	0.00	456,900.00	0.00	753,806.93	0.00	3,548,731.77
（3）企业合并增加							
（4）存货转入	0.00	28,395.85	0.00	0.00	4,266.77	31,651.77	64,314.39
（5）其他	0.00	0.00	21,097,066.40	0.00	0.00	0.00	21,097,066.40
3.本期减少金额	10,024,039.98	4,888,056.84	10,882,790.32	557,158.20	2,227,645.97	31,651.42	28,611,342.73
（1）处置或报废	232,795.00	4,888,056.84	10,882,790.32	557,158.20	1,091,410.90	31,651.42	17,683,862.68
（2）转出至投资性房地产	3,950,425.82	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,950,425.82
（3）其他	5,840,819.16	0.00	0.00	0.00	1,136,235.07	0.00	6,977,054.23
4.期末余额	6,790,938,998.95	7,837,730.60	905,497,722.85	30,969,277.94	262,101,585.75	80,400,184.05	8,077,745,500.14
二、累计折旧							
1.期初余额	1,377,481,655.17	2,461,678.70	431,109,908.96	24,855,328.47	191,443,396.96	47,090,550.68	2,074,442,518.94
2.本期增加金额	158,607,906.80	117,067.13	42,929,802.51	444,897.39	7,648,272.77	1,417,669.39	211,165,615.99
（1）计提	158,607,906.80	117,067.13	41,541,981.42	444,897.39	7,648,272.77	1,417,669.39	209,777,794.90
(2)其他	0.00	0.00	1,387,821.09	0.00	0.00	0.00	1,387,821.09
3.本期减少金额	2,157,583.27	809,264.04	6,611,501.16	500,203.51	1,119,591.91	2,522.69	11,200,666.58
（1）处置或报废	101,312.01	809,264.04	6,611,501.16	500,203.51	1,037,958.34	2,522.69	9,062,761.75
(2)转出至投资性房地产	668,450.17	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	668,450.17
(3)其他	1,387,821.09	0.00	0.00	0.00	81,633.57	0.00	1,469,454.66
4.期末余额	1,533,931,978.70	1,769,481.79	467,428,210.31	24,800,022.35	197,972,077.82	48,505,697.38	2,274,407,468.35
三、减值准备							

项目	房屋及建筑物	经营租赁集成房屋构件	机器设备	运输设备	电子及其他设备	港务设施	合计
1.期初余额	3,049,450.81	8,227,179.89	8,815,631.02	51,629.79	28,268.14	113,594.59	20,285,754.24
2.本期增加金额							
（1）计提							
3.本期减少金额	101,920.67	3,348,980.96	2,746,389.36	0.00	1,666.50	0.00	6,198,957.49
（1）处置或报废	101,920.67	3,348,980.96	2,746,389.36	0.00	1,666.50	0.00	6,198,957.49
4.期末余额	2,947,530.14	4,878,198.93	6,069,241.66	51,629.79	26,601.64	113,594.59	14,086,796.75
四、账面价值							
1.期末账面价值	5,254,059,490.11	1,190,049.88	432,000,270.88	6,117,625.80	64,102,906.29	31,780,892.08	5,789,251,235.04
2.期初账面价值	5,417,889,736.81	2,008,533.00	449,419,821.99	6,543,477.88	70,772,213.99	33,081,173.04	5,979,714,956.71

（2） 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
经营租赁集成房屋构件	1,190,049.88

（3） 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	7,079,021.21	正在办理

（4） 固定资产的减值测试情况

□适用 ☑不适用

17、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	5,722,599,848.13	5,132,654,876.60
合计	5,722,599,848.13	5,132,654,876.60

（1） 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
海城锦地铁综合体项目	2,846,829,976.42	0.00	2,846,829,976.42	2,806,534,725.71	0.00	2,806,534,725.71
北京天竺物流园项目	881,156,837.98	0.00	881,156,837.98	616,540,527.27	0.00	616,540,527.27
武汉悦拾光项目	559,603,973.89	0.00	559,603,973.89	559,603,973.89	0.00	559,603,973.89
成都红牌楼南山凌峯项目	434,327,854.73	0.00	434,327,854.73	410,497,158.53	0.00	410,497,158.53
廊坊信达国际物流园项目	238,715,869.68	0.00	238,715,869.68	165,210,553.56	0.00	165,210,553.56
临海供应链物流园工程	260,988,118.21	0.00	260,988,118.21	136,888,398.65	0.00	136,888,398.65
合肥岗集综合交通物流港项目	116,774,548.08	0.00	116,774,548.08	118,240,702.87	0.00	118,240,702.87
南海宝湾物流园工程	0.00	0.00	0.00	438,115.35	0.00	438,115.35
其他零星工程	384,202,669.14	0.00	384,202,669.14	318,700,720.77	0.00	318,700,720.77
合计	5,722,599,848.13	0.00	5,722,599,848.13	5,132,654,876.60	0.00	5,132,654,876.60

（2） 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
海城锦地铁综合体项目	2,958,879,572.36	2,806,534,725.71	40,295,250.71	0.00	0.00	2,846,829,976.42	96.21%	96.39%	124,745,989.86	12,930,826.42	2.83%	其他
北京天竺物流园项目	1,101,160,000.00	616,540,527.27	264,616,310.71	0.00	0.00	881,156,837.98	80.02%	80.02%	125,999,168.50	8,369,422.43	3.16%	其他
武汉悦拾光项目	1,411,071,777.86	559,603,973.89	0.00	0.00	0.00	559,603,973.89	39.66%	39.66%	49,171,483.04	0.00	0.00%	其他
合计	5,471,111,350.22	3,982,679,226.87	304,911,561.42	0.00	0.00	4,287,590,788.29			299,916,641.40	21,300,248.85		

（3） 在建工程的减值测试情况

□适用 ☑不适用

18、使用权资产

（1） 使用权资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.期初余额	178,675,490.90	202,295,316.15	380,970,807.05
2.本期增加金额	1,887,297.57	0.00	1,887,297.57
（1）租入	1,887,297.57	0.00	1,887,297.57
3.本期减少金额	13,044,314.12	0.00	13,044,314.12
（1）处置	13,044,314.12	0.00	13,044,314.12
4.期末余额	167,518,474.35	202,295,316.15	369,813,790.50
二、累计折旧			
1.期初余额	71,510,600.75	86,571,384.21	158,081,984.96
2.本期增加金额	22,811,195.05	2,771,650.37	25,582,845.42
（1）计提	22,811,195.05	2,771,650.37	25,582,845.42
3.本期减少金额	10,313,868.37	0.00	10,313,868.37
（1）处置	10,313,868.37	0.00	10,313,868.37
4.期末余额	84,007,927.43	89,343,034.58	173,350,962.01
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	83,510,546.92	112,952,281.57	196,462,828.49
2.期初账面价值	107,164,890.15	115,723,931.94	222,888,822.09

19、无形资产

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件及其他	合计
一、账面原值					
1.期初余额	7,079,943,188.84			139,394,170.50	7,219,337,359.34
2.本期增加金额				1,338,534.17	1,338,534.17
（1）购置				1,221,356.81	1,221,356.81
（2）内部研发					
（3）企业合并增加					
（4）其他				117,177.36	117,177.36
3.本期减少金额	14,306,765.35				14,306,765.35

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件及其他	合计
（1）处置					
（2）转出至投资性房地产	13,264,087.65				13,264,087.65
（3）其他	1,042,677.70				1,042,677.70
4.期末余额	7,065,636,423.49			140,732,704.67	7,206,369,128.16
二、累计摊销					
1.期初余额	1,196,767,309.23			78,354,296.93	1,275,121,606.16
2.本期增加金额	77,061,120.03			6,942,412.50	84,003,532.53
（1）计提	77,061,120.03			6,860,778.93	83,921,898.96
（2）其他	0.00			81,633.57	81,633.57
3.本期减少金额	1,190,223.31				1,190,223.31
（1）处置					
（2）转出至投资性房地产	1,155,700.71				1,155,700.71
（3）其他	34,522.60				34,522.60
4.期末余额	1,272,638,205.95			85,296,709.43	1,357,934,915.38
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	5,792,998,217.54			55,435,995.24	5,848,434,212.78
2.期初账面价值	5,883,175,879.61			61,039,873.57	5,944,215,753.18

20、商誉

（1） 商誉账面原值

单位：元

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

（2） 商誉减值准备

单位：元

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

（3） 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

名称	所属资产组或组合的构成及依据	所属经营分部及依据	是否与以前年度保持一致
天津津南物流园资产组	本集团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。	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： 1、该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用； 2、管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩； 3、能够通过分析取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。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。天津津南物流园资产组隶属于仓储物流业务。	是

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

（4）商誉减值测试过程及商誉减值损失的确认方法

在对商誉进行减值测试时，本集团将相关资产组(含商誉)的账面价值与其可收回金额进行比较，如果可收回金额低于账面价值，相关差额计入当期损益。本集团产生商誉的各资产组的可收回金额的确定方法按预计未来现金流量的现值确定。

可收回金额按预计未来现金流量的现值基于本集团管理层按照五年详细预测期和后续稳定期对未来现金流量进行预计。详细预测期的预计未来现金流量基于管理层制定的商业计划确定;后续稳定期的预计未来现金流量按照详细预测期最后一年的水平与业务增长率确定。本集团在预计未来现金流量现值时使用的关键假设包括业务量增长率和折现率等。本集团管理层在确定各关键假设相关的参数时，与本集团历史经验或外部信息来源相一致。

21、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	55,573,240.03	165,877.37	5,990,436.09	0.00	49,748,681.31
资质认证费	4,014,196.66	654,178.41	811,890.25	0.00	3,856,484.82
其他	2,149,935.85	0.00	407,639.41	0.00	1,742,296.44
合计	61,737,372.54	820,055.78	7,209,965.75	0.00	55,347,462.57

22、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	0.00	0.00	0.00	0.00
可抵扣亏损	489,826,983.66	114,937,611.91	504,449,441.56	117,154,547.00

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
信用减值准备	73,334,569.21	14,750,150.00	74,054,165.79	15,121,050.66
预提土地增值税	231,536,005.68	46,205,258.64	310,645,965.53	59,120,076.57
未实现保理收益	5,612,058.80	1,403,014.70	4,068,398.28	1,017,099.57
租赁负债	211,220,282.96	52,448,376.94	233,145,183.84	57,045,889.11
其他	4,796,900.12	1,199,225.03	8,561,540.08	2,140,385.02
合计	1,016,326,800.43	230,943,637.22	1,134,924,695.08	251,599,047.93

（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	319,665,189.36	79,916,297.34	355,315,196.36	88,828,799.09
发行资产支持专项计划的收益	219,080,168.52	54,770,042.13	219,080,168.52	54,770,042.13
合同取得成本	22,619,218.68	5,654,804.67	582,280.16	145,570.04
使用权资产	196,462,828.49	47,842,340.81	222,888,822.09	54,290,765.88
合伙企业投资收益	12,017,469.00	3,004,367.25	11,985,859.08	2,996,464.77
预缴土地增值税	78,863,844.88	19,715,961.22	0.00	0.00
合计	848,708,718.93	210,903,813.42	809,852,326.21	201,031,641.91

（3） 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

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	-56,453,723.24	174,489,913.98	-56,874,438.96	194,724,608.97
递延所得税负债	-56,453,723.24	154,450,090.18	-56,874,438.96	144,157,202.95

（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	2,488,818,685.09	2,514,118,330.99
可抵扣亏损	4,963,296,403.52	4,762,360,250.12
合计	7,452,115,088.61	7,276,478,581.11

（5） 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2025 年	458,930,842.83	460,152,958.39	
2026 年	565,115,168.17	565,221,619.48	

年份	期末金额	期初金额	备注
2027 年	905,552,274.85	905,552,274.85	
2028 年	922,799,576.10	931,337,167.72	
2029 年	1,415,528,396.30	1,418,130,821.03	
2030-2034 年	249,697,630.01	41,542,271.19	
无期限（注）	445,672,515.26	440,423,137.46	注：系本集团之香港注册子公司雅致国际（香港）有限公司、中国汇通（香港）有限公司和宝湾物流（香港）有限公司的累计可抵扣亏损。
合计	4,963,296,403.52	4,762,360,250.12	

23、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本	31,039,365.01	0.00	31,039,365.01	22,018,532.02	0.00	22,018,532.02
资产购置款	441,575,805.01	0.00	441,575,805.01	441,575,805.01	0.00	441,575,805.01
预付土地款及工程款	55,168,727.85	0.00	55,168,727.85	54,979,302.85	0.00	54,979,302.85
预付股权款	50,000,000.00	0.00	50,000,000.00	50,000,000.00	0.00	50,000,000.00
履约保证金	252,476,135.20	10,567,129.00	241,909,006.20	258,069,900.77	10,567,129.00	247,502,771.77
其他	106,382,309.37	0.00	106,382,309.37	106,218,856.74	0.00	106,218,856.74
合计	936,642,342.44	10,567,129.00	926,075,213.44	932,862,397.39	10,567,129.00	922,295,268.39

24、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	35,444,817.34	35,444,817.34	保证金	履约保证金	45,169,053.27	45,169,053.27	保证金	履约保证金
存货	2,706,543,756.94	2,031,931,427.60	抵押	抵押借款	5,069,547,382.56	4,394,509,904.30	抵押	抵押借款
固定资产	2,315,053,926.94	1,937,401,693.98	抵押	抵押借款	2,327,507,868.00	1,830,435,975.24	抵押	抵押借款
无形资产	2,107,397,756.86	1,749,559,503.70	抵押	抵押借款	2,096,421,950.96	1,752,853,168.38	抵押	抵押借款
投资性房地产	5,608,859,176.36	4,976,265,369.34	抵押	抵押借款	5,162,363,152.22	4,604,450,167.72	抵押	抵押借款
在建工程	40,165,598.62	40,165,598.62	抵押	抵押借款	24,098,751.98	24,098,751.98	抵押	抵押借款
货币资金	44,191,787.32	44,191,787.32	冻结	司法冻结	27,294,188.72	27,294,188.72	冻结	司法冻结
合计	12,857,656,820.38	10,814,960,197.90			14,752,402,347.71	12,678,811,209.61		

25、短期借款

（1） 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
信用借款	300,225,000.00	130,115,805.54
合计	300,225,000.00	130,115,805.54

短期借款分类的说明：2025 年 6 月 30 日，本集团无已逾期未偿还的短期借款。

26、交易性金融负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
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	0.00	3,338,793.43
其中：		
远期结汇	0.00	3,338,793.43
合计	0.00	3,338,793.43

27、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	15,240,837.28	7,417,947.36
银行承兑汇票	28,775,229.13	88,471,316.73
合计	44,016,066.41	95,889,264.09

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

28、应付账款

（1） 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付材料及工程款	3,770,679,952.99	4,669,047,294.21
合计	3,770,679,952.99	4,669,047,294.21

29、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	0.00	0.00
应付股利	0.00	35,765,312.52

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	4,341,191,248.31	4,146,382,839.35
合计	4,341,191,248.31	4,182,148,151.87

（1） 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
中海石油投资控股有限公司	0.00	18,934,577.22
赤晓企业有限公司	0.00	16,830,735.30
合计	0.00	35,765,312.52

（2） 其他应付款

1） 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
关联方往来款	2,198,532,764.06	2,139,511,737.04
往来款	903,297,584.59	636,643,337.28
押金质保金	429,774,483.63	443,518,148.89
工程设备款	600,074,530.56	734,363,487.75
股权收购款	15,850,000.00	15,850,000.00
其他	193,661,885.47	176,496,128.39
合计	4,341,191,248.31	4,146,382,839.35

2） 账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
供应商 1	1,168,165,860.69	未到支付时点
供应商 2	720,300,000.00	未到支付时点
供应商 3	137,458,771.94	未到支付时点
供应商 4	66,010,120.00	未到支付时点
合计	2,091,934,752.63	

30、预收款项

（1） 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租金	30,197,083.97	38,462,064.56
其他	1,136,080.00	1,136,080.00
合计	31,333,163.97	39,598,144.56

31、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
房地产销售合同	4,522,611,642.64	6,006,108,154.13
货物销售合同	163,858,276.91	108,132,665.35
服务合同	16,295,959.16	17,470,720.51
合计	4,702,765,878.71	6,131,711,539.99

账龄超过 1 年的重要合同负债

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海嘉荟领峯	2,492,667,923.00	未达入伙条件
合计	2,492,667,923.00	

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
上海南门项目	546,177,203.86	项目预售
上海前湾拾缦	-2,761,552,071.38	项目交付结算
开云府	711,893,998.36	项目预售及交付结算
合计	-1,503,480,869.16	

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

预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
1	上海嘉荟领峯	2,492,667,923.00	2,492,667,923.00	2025 年 08 月	100.00%
2	上海南门项目	353,500,727.60	899,677,931.46	2026 年 10 月	31.80%
3	开云府	17,223,243.14	729,117,241.50	已竣工	5.20%
4	南山·天岳	130,586,275.40	124,060,236.81	2025 年 12 月	43.46%
5	苏州溪上四季	30,879,249.64	40,532,493.64	已竣工	74.85%

32、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	138,705,205.78	374,497,675.33	417,474,018.27	95,728,862.84
二、离职后福利-设定提存计划	1,051,086.32	44,760,985.28	41,897,866.12	3,914,205.48
三、辞退福利	3,095,686.18	24,817,303.47	26,200,580.90	1,712,408.75
合计	142,851,978.28	444,075,964.08	485,572,465.29	101,355,477.07

（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	125,391,685.15	313,386,723.17	355,383,015.83	83,395,392.49
2、职工福利费	1,151,645.43	11,652,184.34	12,181,093.98	622,735.79
3、社会保险费	385,494.59	17,970,804.71	18,028,849.78	327,449.52
其中：医疗保险费	340,303.86	15,186,446.92	15,234,947.91	291,802.87
工伤保险费	23,287.62	1,748,455.79	1,754,411.12	17,332.29
生育保险费	21,903.11	1,035,902.00	1,039,490.75	18,314.36
4、住房公积金	649,221.06	20,636,836.72	20,718,458.38	567,599.40
5、工会经费和职工教育经费	11,127,159.55	4,138,493.54	4,449,967.45	10,815,685.64
6、其他短期薪酬	0.00	6,712,632.85	6,712,632.85	0.00
合计	138,705,205.78	374,497,675.33	417,474,018.27	95,728,862.84

（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	764,489.58	39,525,927.88	39,646,773.09	643,644.37
2、失业保险费	31,134.18	1,792,817.56	1,798,700.51	25,251.23
3、企业年金缴费	255,462.56	3,442,239.84	452,392.52	3,245,309.88
合计	1,051,086.32	44,760,985.28	41,897,866.12	3,914,205.48

33、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	30,655,343.27	183,009,218.47
企业所得税	112,230,491.88	260,510,649.62
城市维护建设税	2,107,316.96	1,907,495.66
教育费附加及地方教育费附加	1,542,528.48	1,396,750.95
土地增值税	276,173,941.94	332,638,333.56
房产税	30,253,516.41	35,520,237.87
土地使用税	13,852,409.31	17,823,516.06
其他	6,442,065.85	9,029,208.29
合计	473,257,614.10	841,835,410.48

34、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	5,235,810,261.67	4,029,417,786.07

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的应付债券	1,029,053,538.48	1,034,612,853.58
一年内到期的长期应付款	0.00	0.00
一年内到期的租赁负债	38,250,539.96	44,624,982.28
一年内到期的其他非流动负债	474,085,460.98	801,041,963.77
合计	6,777,199,801.09	5,909,697,585.70

35、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
关联方借款	5,917,935,804.16	6,241,986,213.91
待转销项税	403,401,846.81	296,621,843.96
其他	4,399,598.31	3,814,235.73
合计	6,325,737,249.28	6,542,422,293.60

36、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	9,501,663,727.56	9,609,004,325.66
保证借款	2,750,081,407.89	3,722,152,407.89
信用借款	13,303,363,883.82	13,682,774,801.10
减：一年内到期的长期借款	-5,235,810,261.67	-4,029,417,786.07
合计	20,319,298,757.60	22,984,513,748.58

其他说明，包括利率区间：于 2025 年 6 月 30 日，上述借款的年利率为 2.0%至 4.99%。于 2025 年 6 月 30 日，无已逾期未偿还的长期借款情况。

37、应付债券

（1） 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
三年期中期票据	2,029,053,538.48	1,534,612,853.58
减：一年内到期的应付债券	-1,029,053,538.48	-1,034,612,853.58
合计	1,000,000,000.00	500,000,000.00

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

单位：元

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
三年期中期票据	500,000,000.00	3.02%	2022 年 08 月 10 日	3 年	500,000,000.00	505,949,378.06	0.00	7,487,945.19	0.00	0.00	513,437,323.25	否
三年期中期票据	500,000,000.00	3.40%	2022 年 03 月 09 日	3 年	500,000,000.00	513,841,657.32	0.00	3,158,342.68	0.00	517,000,000.00	0.00	否
三年期中期票据	500,000,000.00	3.63%	2023 年 03 月 10 日	3 年	500,000,000.00	514,821,818.20	0.00	8,999,191.55	0.00	18,150,000.00	505,671,009.75	否
三年期中期票据	1,000,000,000.00	2.20%	2025 年 01 月 15 日	3 年	1,000,000,000.00	0.00	1,000,000,000.00	9,945,205.48	0.00	0.00	1,009,945,205.48	否
合计					2,500,000,000.00	1,534,612,853.58	1,000,000,000.00	29,590,684.90	0.00	535,150,000.00	2,029,053,538.48	

38、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	211,220,282.96	233,145,183.84
减：一年内到期的租赁负债	-38,250,539.96	-44,624,982.28
合计	172,969,743.00	188,520,201.56

39、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	310,307,629.37	763,200.00	12,530,491.24	298,540,338.13	
其他（注）	34,743,126.05	0.00	422,891.61	34,320,234.44	
合计	345,050,755.42	763,200.00	12,953,382.85	332,860,572.57	

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

40、其他非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
关联方借款	1,342,391,377.64	1,632,093,713.76
其他	158,985,311.04	158,985,311.04
减：一年内到期的其他非流动负债	-474,085,460.98	-801,041,963.77
合计	1,027,291,227.70	990,037,061.03

41、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

42、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）	2,338,028,095.51	0.00	0.00	2,338,028,095.51
其他资本公积	-46,403,714.79	0.00	0.00	-46,403,714.79
合计	2,291,624,380.72	0.00	0.00	2,291,624,380.72

43、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-788.86	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-788.86
权益法下不能转损益的其他综合收益	-788.86	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-788.86
二、将重分类进损益的其他综合收益	-14,553,685.72	654,020.85	0.00	0.00	0.00	654,020.85	0.00	-13,899,664.87
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-15,286,924.67	516,768.41	0.00	0.00	0.00	516,768.41	0.00	-14,770,156.26
外币财务报表折算差额	652,079.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	652,079.14
应收款项融资信用减值准备	81,159.81	137,252.44	0.00	0.00	0.00	137,252.44	0.00	218,412.25
其他综合收益合计	-14,554,474.58	654,020.85	0.00	0.00	0.00	654,020.85	0.00	-13,900,453.73

44、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	5,089,291.09	7,508,630.19	4,094,005.80	8,503,915.48
合计	5,089,291.09	7,508,630.19	4,094,005.80	8,503,915.48

45、盈余公积

单位：元

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

46、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	3,513,469,980.54	5,286,408,827.34
调整后期初未分配利润	3,513,469,980.54	5,286,408,827.34
加：本期归属于母公司所有者的净利润	91,529,756.27	-118,194,403.73
期末未分配利润	3,604,999,736.81	5,168,214,423.61

调整期初未分配利润明细：

1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。

2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。

3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。

4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。

5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

47、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	5,760,046,193.92	4,522,298,196.05	2,684,312,441.12	2,086,211,340.00
其他业务	20,387,742.18	3,344,424.31	38,532,890.50	5,537,891.29
合计	5,780,433,936.10	4,525,642,620.36	2,722,845,331.62	2,091,749,231.29

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业务	3,402,828,106.10	2,747,215,389.42	814,555,952.26	801,233,133.74
仓储物流业务	915,250,060.82	513,078,071.22	940,811,822.42	504,813,365.14
产城综合开发业务	206,720,878.00	171,116,616.87	231,161,454.95	182,733,424.51
制造业业务	1,187,087,040.61	1,060,704,993.94	660,229,625.74	567,325,484.44
其他业务	68,547,850.57	33,527,548.91	76,086,476.25	35,643,823.46
合计	5,780,433,936.10	4,525,642,620.36	2,722,845,331.62	2,091,749,231.29

与履约义务相关的信息：

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

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

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

注 3:其他商品销售-外销履行履约义务的时间为货物装船离港日。

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

注 5:物业服务履行履约义务的时间为服务期间。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 4,702,765,878.71 元，其中，3,749,483,909.27 元预计将于 2025 年度确认收入，953,281,969.44 元预计将于 2026 年及以后年度确认收入。

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

报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	上海前湾拾缦	2,778,382,607.37
2	开云府	164,358,856.92
3	龙岗悦时光	97,495,991.80
4	苏州溪上四季	94,711,184.35
5	成都两河峯景	46,685,683.94

48、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	11,834,736.34	4,380,685.75
教育费附加	6,003,612.93	2,185,479.15
房产税	83,454,968.24	82,938,022.20
土地使用税	31,659,765.77	31,371,788.44
车船使用税	30,737.25	28,170.82
印花税	4,492,890.88	3,581,521.61
土地增值税	34,154,321.57	16,442,075.69
地方教育费附加	3,762,964.53	1,313,002.63
其他	144,170.79	199,195.23
合计	175,538,168.30	142,439,941.52

49、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	199,824,774.03	141,281,162.77
折旧及摊销	32,925,432.99	45,698,560.20
房租水电费	4,480,649.27	5,592,687.45
办公费	1,564,374.74	1,977,669.28
汽车费用	946,486.46	1,290,043.08
业务招待费	3,582,662.25	6,569,999.06
差旅费	5,717,887.63	6,680,408.20

项目	本期发生额	上期发生额
顾问咨询费	3,436,812.30	11,841,653.16
其他管理费用	15,323,910.75	11,478,001.11
合计	267,802,990.42	232,410,184.31

50、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	20,485,272.60	21,223,336.58
折旧及摊销	5,329,517.56	10,708,121.36
房租水电费	2,030,785.08	1,555,752.79
差旅费	956,537.66	1,136,802.25
顾问咨询费	87,257.62	1,076,510.79
广告宣传费	13,424,972.09	20,051,180.29
代理中介费	23,120,808.43	43,847,413.66
其他销售费用	15,227,208.99	14,431,239.21
合计	80,662,360.03	114,030,356.93

51、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
人工费用	16,197,417.36	11,105,647.35
直接投入	14,974,669.60	8,963,561.77
折旧及摊销	1,150,442.93	1,247,005.79
其他相关费用	900,572.43	230,503.04
合计	33,223,102.32	21,546,717.95

52、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出(注)	532,980,206.63	586,904,009.27
减：已资本化的利息费用	66,149,534.50	192,994,078.06
减：利息收入	36,810,247.30	37,082,019.34
汇兑差额	-1,536,464.32	-1,120,897.50
手续费及其他	4,981,835.95	5,307,656.70
合计	433,465,796.46	361,014,671.07

注： 其中 2025 年半年度租赁负债的利息费用为人民币 4,685,206.21 元。

53、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
与资产相关的政府补助	12,530,491.24	14,144,488.72
与收益相关的政府补助	1,111,498.74	6,689,550.57
其他	683,278.75	1,585,655.91

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
合计	14,325,268.73	22,419,695.20

54、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	0.00	0.00
交易性金融负债	-62,496.22	0.00
合计	-62,496.22	0.00

55、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	33,557,317.92	195,978,803.03
债权投资在持有期间取得的利息收入	3,408,804.57	8,202,635.12
合计	36,966,122.49	204,181,438.15

56、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失	0.00	-3,773.69
应收账款坏账损失	6,260,459.53	2,180,750.96
其他应收款坏账损失	185,267.84	8,924.74
长期应收款坏账损失	111,212.71	65,463.84
应收款项融资坏账损失	-137,252.44	38,426.76
一年内到期的非流动资产减值损失	-111,212.71	0.00
合计	6,308,474.93	2,289,792.61

57、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置收益合计	-303,933.69	18,046.53
其中：固定资产处置收益	-237,075.85	0.00
无形资产处置收益	-9,642.43	0.00
其他处置收益	-57,215.41	18,046.53

58、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚款收入	498,871.29	654,331.77	498,871.29

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
赔偿费收入	395,956.36	270,542.49	395,956.36
违约金收入	1,871,444.03	2,043,182.46	1,871,444.03
其他收入	843,015.18	739,278.44	843,015.18
合计	3,609,286.86	3,707,335.16	3,609,286.86

59、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	50,565.45	97,388.03	50,565.45
赔偿费支出	131,777.33	2,604.62	131,777.33
罚款支出	1,123,229.05	2,990.41	1,123,229.05
违约金支出	618,325.34	31,768.47	618,325.34
其他	2,014,396.67	1,474,362.44	2,014,396.67
合计	3,938,293.84	1,609,113.97	3,938,293.84

60、所得税费用

（1） 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	182,124,450.84	32,088,397.02
递延所得税费用	31,060,489.09	5,587,823.01
合计	213,184,939.93	37,676,220.03

（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	321,003,327.47
按法定/适用税率计算的所得税费用	80,250,831.87
子公司适用不同税率的影响	-8,726,380.32
调整以前期间所得税的影响	6,900,585.52
非应税收入的影响	-8,389,329.48
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,199,599.57
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-13,978,264.57
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	155,927,897.34
所得税费用	213,184,939.93

61、现金流量表项目

（1） 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	45,447,732.26	36,770,777.33
押金保证金	57,277,397.30	80,708,902.79
政府补助	1,213,832.01	15,742,507.37
暂收待付款	8,383,597.66	21,332,700.88
其他	82,178,452.08	369,620,659.83
合计	194,501,011.31	524,175,548.20

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
管理费用	33,908,634.96	72,782,954.93
销售费用	58,820,902.01	81,795,649.74
研发费用	969,017.01	63,264.85
押金保证金	43,771,846.45	39,436,673.28
暂付待收款	7,947,232.94	22,425,153.01
其他	193,724,102.95	116,134,420.79
合计	339,141,736.32	332,638,116.60

（2） 与投资活动有关的现金

收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关联方往来款	32,550,000.00	51,950,000.00
其他	5,308,218.73	3,328,197.06
合计	37,858,218.73	55,278,197.06

支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关联方及合作方往来款	0.00	70,200,000.00
工程保证金	0.00	11,501,011.06
土地保证金	0.00	116,620,000.00
其他	494,408.72	51,750,734.32
合计	494,408.72	250,071,745.38

（3） 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关联方及合作方往来款	96,300,000.00	182,273,000.00

项目	本期发生额	上期发生额
业绩补偿款	370,733,815.32	0.00
其他	860,000.00	0.00
合计	467,893,815.32	182,273,000.00

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
关联方及合作方往来款	37,113,301.07	43,814,298.66
支付租赁负债款	27,780,870.47	25,558,218.57
其他	8,078,364.55	13,022,818.38
合计	72,972,536.09	82,395,335.61

筹资活动产生的各项负债变动情况

☑适用 □不适用

单位：元

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
应付股利	35,765,312.52	0.00	211,565,753.42	247,331,065.94	0.00	0.00
应付债券	500,000,000.00	1,000,000,000.00	29,590,684.90	0.00	529,590,684.90	1,000,000,000.00
短期借款	130,115,805.54	170,000,000.00	3,107,027.78	2,997,833.32	0.00	300,225,000.00
其他应付款	2,149,344,602.51	97,100,000.00	0.00	65,048,301.08	0.00	2,181,396,301.43
一年内到期的非流动负债	5,909,697,585.70	0.00	6,610,754,614.15	5,743,252,398.76	0.00	6,777,199,801.09
其他流动负债	6,241,986,213.91	999,000,000.00	91,726,794.38	1,414,777,204.13	0.00	5,917,935,804.16
长期借款	22,984,513,748.58	2,981,971,967.05	0.00	0.00	5,647,186,958.03	20,319,298,757.60
租赁负债	188,520,201.56	0.00	1,887,297.57	0.00	17,437,756.13	172,969,743.00
其他非流动负债	990,037,061.03	70,000,000.00	0.00	0.00	32,745,833.33	1,027,291,227.70
合计	39,129,980,531.35	5,318,071,967.05	6,948,632,172.20	7,473,406,803.23	6,226,961,232.39	37,696,316,634.98

62、现金流量表补充资料

（1） 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1．将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	107,818,387.54	-47,014,797.80
加：资产减值准备	0.00	0.00
信用减值准备	-6,308,474.93	-2,289,792.61
固定资产折旧及投资性房地产折旧	410,439,984.10	410,897,423.95
使用权资产折旧	25,582,845.42	22,851,328.86
无形资产摊销	83,921,898.96	86,718,428.30
长期待摊费用摊销	7,209,965.75	12,645,574.90

补充资料	本期金额	上期金额
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“一”号填列）	303,933.69	-18,046.53
固定资产报废损失（收益以“一”号填列）	-342,636.97	82,717.64
公允价值变动损失（收益以“一”号填列）	62,496.22	0.00
财务费用（收益以“一”号填列）	430,020,424.83	356,827,911.87
投资损失（收益以“一”号填列）	-36,966,122.49	-204,181,438.15
递延所得税资产减少（增加以“一”号填列）	20,234,695.00	15,537,727.61
递延所得税负债增加（减少以“一”号填列）	10,292,887.23	-10,122,625.93
存货的减少（增加以“一”号填列）	2,352,781,320.45	-141,526,131.09
经营性应收项目的减少（增加以“一”号填列）	-140,729,955.68	-298,830,776.69
经营性应付项目的增加（减少以“一”号填列）	-2,102,987,897.31	-1,522,971,894.10
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,161,333,751.81	-1,321,394,389.77
2．不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3．现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	5,844,558,496.50	5,261,174,111.91
减：现金的期初余额	7,062,816,177.40	7,811,627,347.48
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,218,257,680.90	-2,550,453,235.57

（2） 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	5,844,558,496.50	7,062,816,177.40
其中：库存现金	31,628.20	26,801.08
可随时用于支付的银行存款	5,843,042,146.37	7,053,017,765.41
可随时用于支付的其他货币资金	1,484,721.93	9,771,610.91
存放同业款项	0.00	0.00
拆放同业款项	0.00	0.00
二、期末现金及现金等价物余额	5,844,558,496.50	7,062,816,177.40

（3） 使用范围受限但仍属于现金及现金等价物列示的情况

单位：元

项目	本期金额	上期金额	仍属于现金及现金等价物的理由
预售监管资金	1,971,948,227.51	1,208,490,521.82	专款专用，资金使用不受限
合计	1,971,948,227.51	1,208,490,521.82	

（4）不属于现金及现金等价物的货币资金

单位：元

项目	本期金额	上期金额	不属于现金及现金等价物的理由
银行存款	8,241,882.05	0.00	应收利息
其他货币资金	79,636,604.66	167,767,431.31	资金受限
合计	87,878,486.71	167,767,431.31	

63、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			155,287,967.06
其中：美元	21,023,849.75	7.1586	150,501,330.82
欧元	296,522.50	8.4024	2,491,500.65
港币	2,479,546.25	0.9120	2,261,222.20
澳元	15.63	4.6817	73.17
英镑	919.96	9.8300	9,043.21
日元	500,000.00	0.0496	24,797.00
应收账款			200,621,109.12
其中：美元	27,910,258.01	7.1586	199,798,372.99
欧元	97,790.55	8.4024	821,675.32
港币			
日元	21,390.00	0.0496	1,060.82
其他应收款			5,155,298.69
其中：美元	431,301.92	7.1586	3,087,517.92
港币	15,715.00	0.9120	14,331.29
欧元	239,845.78	8.4024	2,015,280.18
泰铢	173,746.60	0.2197	38,169.29
应付账款			3,514,518.46
其中：美元	490,950.53	7.1586	3,514,518.46
其他应付款			64,545,129.74
其中：美元	8,942,122.73	7.1586	64,013,079.77
港币	77,590.00	0.9120	70,758.20
欧元	54,900.00	8.4024	461,291.76
泰铢	87,675.80	0.2197	19,260.94
其他非流动负债			109,529,359.47
其中：美元	15,300,388.27	7.1586	109,529,359.47

64、租赁

（1） 本公司作为承租方

☑适用 ☐不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

☐适用 ☑不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

☑适用 ☐不适用

本集团租赁了多项资产，包括房屋及建筑物、土地使用权等，租赁期为 1 至 15 年。上述使用权资产无法用于借款抵押、担保等目的。

涉及售后租回交易的情况

不适用

（2） 本公司作为出租方

作为出租人的经营租赁

☑适用 ☐不适用

单位：元

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
租赁收入	731,890,402.75	0.00
合计	731,890,402.75	0.00

未来五年每年未折现租赁收款额

☑适用 ☐不适用

项目	每年未折现租赁收款额	
	期末金额	期初金额
第一年	1,757,131,833.42	1,421,422,986.22
第二年	1,108,515,560.49	938,318,697.10
第三年	634,532,689.56	566,798,350.16
第四年	471,787,756.96	361,007,708.33
第五年	213,892,520.65	215,680,890.20
五年以上	127,200,798.77	68,550,154.83
合计	4,313,061,159.85	3,571,778,786.84

作为出租人的融资租赁

☑适用 ☐不适用

单位：元

项目	销售损益	融资收益	未纳入租赁投资净额的可变租赁付款额相关的收入
租赁投资净额的融资收益	0.00	447,828.77	0.00
合计	0.00	447,828.77	0.00

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

一、资产负债表日后将收到的未折现租赁收款额	
第 1 年	8,710,482.98
第 2 年	
第 3 年	-
第 4 年	-
第 5 年	-
5 年以上	676,368.83
以后年度	-
二、未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节	-
剩余年度将收到的未折现租赁收款额小计	9,386,851.81
减：未实现融资收益	253,751.03
加：未担保余值的现值	-
租赁投资净额	9,133,100.78

八、研发支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
人工费用	16,197,417.36	11,105,647.35
直接投入	14,974,669.60	8,963,561.77
折旧及摊销	1,150,442.93	1,247,005.79
其他相关费用	900,572.43	230,503.04
合计	33,223,102.32	21,546,717.95
其中：费用化研发支出	33,223,102.32	21,546,717.95
资本化研发支出	0.00	0.00

九、合并范围的变更

1、处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

□是 ☑否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

□是 ☑否

2、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：

公司名称	不再纳入合并范围的原因
惠州大亚湾南山房地产开发有限公司	注销
武汉赤湾物业服务有限公司	注销
黄冈赤湾物业服务有限公司	注销
宝沟企业管理（深圳）有限公司	注销
长沙市麓泽苑物业服务有限公司	注销

十、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

（1） 企业集团的构成

单位：元

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
雅致集成房屋（廊坊）有限公司	64,624,000.00	廊坊	廊坊	制造业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
雅致集成房屋（苏州）有限公司	113,226,113.55	苏州	苏州	制造业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
雅致国际（香港）有限公司	200,000.00[1]	香港	香港	服务业	100.00%	0.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
南山控股（香港）有限公司	100,000,000.00[2]	香港	香港	投资业	100.00%	0.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
燦晴有限公司	1.00[3]	深圳	香港	其他金融业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾供应链管理（临海）有限公司	172,870,000.00	台州	台州	仓储物流业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝熙资产管理（香港）有限公司	1.00[4]	深圳	香港	其他金融业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝熙供应链管理（张家港）有限公司	30,000,000.00[5]	张家港	张家港	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳雅致集成房屋有限公司	200,000,000.00	深圳	深圳	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
武汉雅致集成房屋有限公司	50,000,000.00	武汉	武汉	制造业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
西安雅致集成建筑有限公司	100,000,000.00	西安	西安	制造业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
常熟雅致模块化建筑有限公司	340,000,000.00	常熟	常熟	制造业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳市雅致国际发展有限公司	10,000,000.00	深圳	深圳	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
东莞雅致集成房屋有限公司	5,000,000.00	东莞	东莞	制造业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
合肥南山美食公园投资有限公司	30,000,000.00	合肥	合肥	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都恒璟源投资咨询有限公司	184,000,000.00	成都	成都	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
深圳市新南山控股集团联合智造有限公司	300,000,000.00	深圳	深圳	制造业	100.00%	0.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
苏州南山新程房地产开发有限公司	100,000,000.00	苏州	苏州	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
合肥南山新展房地产开发有限公司	100,000,000.00	合肥	合肥	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
广东雅致模块化建筑有限公司	10,000,000.00	佛山	佛山	制造业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
德阳南控科技产业发展有限公司	100,000,000.00	德阳	德阳	综合开发	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾产城发展（深圳）有限公司	200,000,000.00	深圳	深圳	综合开发	100.00%	0.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾产城发展（安徽）有限公司	300,000,000.00	合肥	合肥	综合开发	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾产城发展（无锡）有限公司	700,000,000.00	无锡	无锡	综合开发	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳赤湾石油基地后勤服务有限公司	30,000,000.00	深圳	深圳	服务业	100.00%	0.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
苏州南山新阳房地产开发有限公司	300,000,000.00	苏州	苏州	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
苏州维科商业管理有限公司	10,000,000.00	苏州	苏州	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
长沙麓泽房地产有限公司	100,000,000.00	长沙	长沙	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
淮安宝湾国际物流有限公司	60,000,000.00	淮安	淮安	仓储物流业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾资本管理有限公司	64,000,000.00	天津	天津	金融业	100.00%	0.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾冷链物流投资（深圳）有限公司	150,000,000.00	深圳	深圳	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾物流控股（深圳）有限公司	10,000,000.00	深圳	深圳	投资业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
苏州浒茂置业有限公司	50,000,000.00	苏州	苏州	房地产业	0.00%	55.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
武汉南控房地产开发有限公司	100,000,000.00	武汉	武汉	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
四川西部南山实业有限公司	300,000,000.00	成都	成都	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深南（无锡）车联网有限公司	300,000,000.00	无锡	无锡	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都青白江宝湾供应链管理有限公司	100,000,000.00	成都	成都	仓储物流业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
江苏宝湾智慧供应链管理有限公司	30,000,000.00	南京	南京	仓储物流业	0.00%	70.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宁波镇海宝湾国际物流有限公司	150,000,000.00	宁波	宁波	仓储物流业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆两江宝湾物流有限公司	150,000,000.00	重庆	重庆	仓储物流业	0.00%	95.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾产城科技发展（南京）有限公司	40,000,000.00	南京	南京	服务业	0.00%	90.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾库迈（上海）信息技术有限公司	5,000,000.00	上海	上海	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
浙江义乌宝湾国际物	200,000,000.00	义乌	义乌	仓储物流业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
流有限公司							方式取得的子公司
成都宝湾物流资产管理有限公司	30,000,000.00	成都	成都	仓储物流业	0.00%	70.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆南山文化旅游有限公司	20,000,000.00	重庆	重庆	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆南山汽车物流有限公司	10,000,000.00	重庆	重庆	仓储物流业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆南山汽车运动文化有限公司	20,000,000.00	重庆	重庆	体育业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
安徽赤湾东方智慧物流港开发有限公司	100,000,000.00	安徽	安徽	仓储物流业	0.00%	60.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海策湾文化发展有限责任公司（注 1）	100,000,000.00	上海	上海	服务业	0.00%	50.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
苏州优优品授网络科技有限公司	100,000,000.00	苏州	苏州	仓储物流业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
龙海市宝博智谷物流有限公司	60,000,000.00	龙海	龙海	仓储物流业	0.00%	75.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
天津宝湾冷链物流有限公司	150,000,000.00	天津	天津	仓储物流业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
广东宝湾股权投资基金管理有限公司	100,000,000.00	佛山	佛山	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆香云置业有限公司	100,000,000.00	重庆	重庆	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
惠州市南山物业管理有限公司	1,000,000.00	惠州	惠州	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
长沙南山物业管理有限公司	3,200,000.00	长沙	长沙	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
增城新康物业管理有限公司	1,000,000.00	广州	广州	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都市南控智汇科技产业发展有限公司	100,000,000.00	成都	成都	服务业	100.00%	0.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
南通旭南房地产开发有限公司	51,000,000.00	南通	南通	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都南瑜置业有限公司	10,000,000.00	成都	成都	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都香云山旅游文化发展有限公司	10,000,000.00	成都	成都	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳市前海景湾设计咨询有限公司	5,000,000.00	深圳	深圳	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都南横置业有限公司	100,000,000.00	成都	成都	房地产业	0.00%	51.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海南茂实业发展有限公司	100,000,000.00	上海	上海	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深南（无锡）车联网商业管理有限公司	5,000,000.00	无锡	无锡	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳市中晖久鼎实业有限公司	5,000,000.00	深圳	深圳	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
长沙光合商用商业管理有限公司	10,000,000.00	长沙	长沙	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆南鑫汽车服务有限公司	10,000,000.00	重庆	重庆	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆南昇汽车服务有限公司	4,200,000.00	重庆	重庆	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
重庆香车文化创意有限公司	3,000,000.00	重庆	重庆	文体娱乐业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝松物流科技（深圳）有限公司	1,000,000.00	深圳	深圳	技术服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝埔物流科技（深圳）有限公司	1,000,000.00	深圳	深圳	技术服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
松湾产业园管理（深圳）有限公司	1,000,000.00	深圳	深圳	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
埔湾产业园管理（深圳）有限公司	1,000,000.00	深圳	深圳	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝灏物流园管理（成都）有限公司	220,000,000.00	成都	成都	仓储物流业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
仲恺宝湾物流（深圳）有限公司	115,000,000.00	深圳	深圳	仓储物流业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝冷供应链（天津）有限公司	10,000,000.00	天津	天津	仓储物流业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
安徽赤湾智慧物流科技有限公司	50,000,000.00	长丰	长丰	仓储物流业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
中旺产业园管理(苏州吴江)有限公司	162,304,100.00	苏州	苏州	制造业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
江门市宝鹤物流有限公司	154,300,000.00	鹤山	鹤山	仓储物流业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾产城发展（贵阳）有限公司	100,000,000.00	贵阳	贵阳	综合开发	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
惠州宝湾物流有限公司	245,000,000.00	惠州	惠州	仓储物流业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝淳企业管理（成都）有限公司	114,700,000.00	成都	成都	仓储物流业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝峘企业管理有限公司	323,000,000.00	上海	上海	仓储物流业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
武汉山峻建设发展有限公司	100,000,000.00	武汉	武汉	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
苏州茂越置业有限公司	50,000,000.00	苏州	苏州	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
南通南展房地产开发有限公司	20,000,000.00	南通	南通	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳市南横发展合伙企业（有限合伙）	650,000,000.00	深圳	深圳	服务业	0.00%	99.98%	通过设立或投资等方式取得的子公司
东莞市维盛实业投资有限公司	50,000,000.00	东莞	东莞	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
武汉山屹建设发展有限公司	100,000,000.00	武汉	武汉	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
东莞市维兴实业有限公司	100,000,000.00	东莞	东莞	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
四川南兴恒置业有限公司	10,000,000.00	成都	成都	房地产业	0.00%	70.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳市中晖维宏实业有限公司	100,000,000.00	深圳	深圳	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
合肥宝湾产城物流港发展有限公司	50,000,000.00	合肥	合肥	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆南博汽车服务有限公司	10,000,000.00	重庆	重庆	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾产城科技发展	30,000,000.00	马鞍山	马鞍山	服务业	0.00%	60.00%	通过设立或投资等

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
（马鞍山）有限公司							方式取得的子公司
成都弘润辉置业有限公司	50,000,000.00	成都	成都	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
四川省华阳银生房地产开发有限责任公司	80,000,000.00	成都	成都	房地产业	0.00%	90.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝嵘湾沣企业管理（上海）有限公司	217,000,000.00	上海	上海	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾科技园区发展（深圳）有限公司	50,000,000.00	深圳	深圳	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳市南控智汇产业服务有限公司	10,000,000.00	深圳	深圳	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆南控智汇科技发展有限公司	80,000,000.00	重庆	重庆	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海快仓供应链科技有限公司	100,000,000.00	上海	上海	服务业	0.00%	60.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
陕西世立物流有限公司	3,000,000.00	西安	西安	仓储物流业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
陕西世冠物流有限公司	3,000,000.00	西安	西安	仓储物流业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
西安乾龙物流有限公司	30,000,000.00	西安	西安	仓储物流业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳市新南创实业发展有限公司	500,000.00	深圳	深圳	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
南松产业园管理（深圳）有限公司	1,000,000.00	深圳	深圳	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
都江堰赤湾观山樾府物业服务有限公司	500,000.00	成都	成都	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
东莞赤湾悦府物业服务有限公司	500,000.00	东莞	东莞	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
苏州南山溪上四季花园物业服务有限公司	500,000.00	苏州	苏州	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆赤湾首玺物业服务有限公司	500,000.00	重庆	重庆	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
南埔产业园管理（深圳）有限公司	1,000,000.00	深圳	深圳	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海南控联汇实业发展有限公司	1,000,000.00	上海	上海	房地产业	0.00%	51.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海南樾实业发展有限公司	100,000,000.00	上海	上海	批发业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
都江堰赤湾物业管理有限公司	500,000.00	成都	成都	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海南祺实业发展有限公司	100,000,000.00	上海	上海	批发业	0.00%	55.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
广州宝湾物流有限公司	150,000,000.00	广州	广州	仓储物流业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
四川成都宇荟宸置业有限公司	100,000,000.00	成都	成都	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾产城科技发展（滁州）有限公司	50,000,000.00	滁州	滁州	服务业	0.00%	85.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
南京宝深物流科技有限公司	281,600,000.00	南京	南京	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
廊桦（廊坊）国际物流有限公司	90,000,000.00	廊坊	廊坊	道路运输业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
宝诚志合企业管理（深圳）有限公司	140,000,000.00	深圳	深圳	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
安徽和安农业发展有限公司	170,000,000.00	合肥	合肥	畜牧业	0.00%	90.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝桦湾澜企业管理（上海）有限公司	150,000,000.00	上海	上海	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
南京宁华供应链管理有限公司	100,000.00	南京	南京	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
陕西南控智汇科技产业发展有限公司	60,000,000.00	陕西	陕西	科技推广和应用服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
津华产业园管理（天津）有限公司	100,000.00	天津	天津	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝聚能企业管理（深圳）有限公司	80,000,000.00	深圳	深圳	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
集湾物流产业投资（深圳）合伙企业（有限合伙）	160,000.00	深圳	深圳	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都赤湾两河峰景物业服务有限公司	500,000.00	成都	成都	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
武汉锘禾商业管理有限公司	2,000,000.00	武汉	武汉	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝坊（廊坊）国际物流有限公司	100,000.00	廊坊	廊坊	道路运输业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳赤湾悦时光物业服务有限公司	500,000.00	深圳	深圳	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
扬州茂越置业有限公司	50,000,000.00	扬州市	扬州市	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海南闰实业发展有限公司	100,000,000.00	上海市	上海市	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝祁供应链管理(无锡)有限公司	214,017,000.00	无锡	无锡	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
明江（上海）国际物流有限公司	120,000,000.00	上海	上海	运输代理业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都雅致集成房屋有限公司	30,000,000.00	成都	成都	制造业	0.00%	100.00%	非同一控制下企业合并取得的子公司
北京雅致模块化建筑有限公司	50,000,000.00	北京	北京	制造业	0.00%	100.00%	非同一控制下企业合并取得的子公司
武汉光谷微电子股份有限公司	325,000,000.00	武汉	武汉	房地产业	0.00%	69.23%	非同一控制下企业合并取得的子公司
成都青白江宝湾国际物流有限公司	100,000,000.00	成都	成都	仓储物流业	0.00%	66.00%	非同一控制下企业合并取得的子公司
深圳赤湾胜宝旺工程有限公司（注 2）	253,386,000.00	深圳	深圳	金属制品业	0.00%	32.00%	非同一控制下企业合并取得的子公司
舟山慧可丰供应链管理有限公司	46,500,000.00	舟山	舟山	租赁业	0.00%	100.00%	非同一控制下企业合并取得的子公司
廊坊市信达物流有限公司	50,000,000.00	廊坊	廊坊	道路运输业	0.00%	100.00%	非同一控制下企业合并取得的子公司
北京天竺宝湾供应链管理有限公司	560,000,000.00	北京	北京	房地产业	0.00%	100.00%	非同一控制下企业合并取得的子公司
杭州速能实业有限公司	40,000,000.00	杭州	杭州	服务业	0.00%	100.00%	非同一控制下企业合并取得的子公司
广州新康房地产开发有限公司	11,200,000.00[6]	广州	广州	房地产业	0.00%	65.32%	同一控制下企业合并取得的子公司

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
宝湾物流（香港）有限公司	40,000.00[7]	香港	香港	投资业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
中国汇通（香港）有限公司	1,000.00[8]	香港	香港	投资业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
江阴宝湾国际物流有限公司	99,944,528.97	江阴	江阴	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
江苏宝湾国际物流有限公司	231,517,073.50	南京	南京	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
南通锡通宝湾物流有限公司	81,068,465.73	南通	南通	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾融资租赁有限公司	10,000,000.00[9]	天津	天津	金融业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
华南建材（深圳）有限公司	50,000,000.00	深圳	深圳	制造业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
深圳市南山房地产开发有限公司	3,759,018,522.50	深圳	深圳	房地产业	100.00%	0.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
南通南山房地产开发有限公司	100,000,000.00	南通	南通	房地产业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
上海新南山房地产开发有限公司	300,000,000.00	上海	上海	房地产业	80.00%	0.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
苏州南山房地产开发有限公司	50,000,000.00	苏州	苏州	房地产业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
深圳市赤湾物业管理有限公司	5,000,000.00	深圳	深圳	房地产业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
长沙南山天池房地产有限公司	100,000,000.00	长沙	长沙	房地产业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
合肥维科商业管理有限公司	10,000,000.00	合肥	合肥	房地产业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
苏州南山新吴房地产开发有限公司	500,000,000.00	苏州	苏州	房地产业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
武汉盘龙南山房地产有限公司	50,000,000.00	武汉	武汉	房地产业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾物流控股有限公司	3,644,000,000.00	深圳	深圳	服务业	53.07%	0.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
上海宝湾国际物流有限公司	160,000,000.00	上海	上海	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
昆山宝湾国际物流有限公司	120,000,000.00	昆山	昆山	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
天津宝湾国际物流有限公司	150,000,000.00	天津	天津	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
天津市津南区宝湾国际物流有限公司	35,000,000.00	天津	天津	服务业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
廊坊宝湾国际物流有限公司	90,000,000.00	廊坊	廊坊	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
成都龙泉宝湾国际物流有限公司	100,000,000.00	成都	成都	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
成都新都宝湾国际物流有限公司	60,000,000.00	成都	成都	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾物流肥东有限公司	100,000,000.00	合肥	合肥	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
西安宝湾国际物流有限公司	100,000,000.00	西安	西安	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
咸阳宝湾国际物流有	100,000,000.00	咸阳	咸阳	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
限公司							并取得的子公司
青岛胶州宝湾国际物流有限公司	120,000,000.00	胶州	胶州	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
无锡宝湾仓储设施有限公司	100,000,000.00	无锡	无锡	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
镇江深基地仓储有限公司	266,848,158.62	镇江	镇江	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾供应链管理（无锡）有限公司	202,536,994.46	无锡	无锡	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
嘉兴宝湾物流有限公司	100,000,000.00	嘉兴	嘉兴	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
绍兴宝湾物流有限公司	100,000,000.00	绍兴	绍兴	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
郑州宝海国际物流有限公司	100,000,000.00	郑州	郑州	仓储物流业	0.00%	91.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
重庆西彭宝湾国际物流有限公司	100,000,000.00	重庆	重庆	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
嘉善宝湾物流有限公司	100,000,000.00	嘉兴	嘉兴	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
北京空港宝湾国际物流有限公司	100,000,000.00	北京	北京	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
浙江余姚宝湾国际物流有限公司	250,000,000.00	余姚	余姚	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
佛山三水宝湾物流有限公司	155,000,000.00	佛山	佛山	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
佛山南海宝湾物流有限公司	500,000,000.00	佛山	佛山	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
长沙雨花宝湾物流有限公司	100,000,000.00	长沙	长沙	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
重庆珞璜宝湾国际物流有限公司	250,000,000.00	重庆	重庆	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
德清宝湾国际物流有限公司	50,000,000.00	湖州	湖州	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾供应链管理（嘉兴）有限公司	230,000,000.00	嘉兴	嘉兴	仓储物流业	0.00%	90.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宁波宝湾国际物流有限公司	200,000,000.00	宁波	宁波	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
长沙望城宝湾物流有限公司	100,000,000.00	长沙	长沙	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
成都新津宝湾国际物流有限公司	80,000,000.00	成都	成都	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
云南滇中宝湾物流有限公司	100,000,000.00	云南	云南	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
华中宝湾物流投资有限公司	200,000,000.00	武汉	武汉	金融业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
武汉青山宝湾国际物流有限公司	200,000,000.00	武汉	武汉	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
漳州宝湾国际物流有限公司	100,000,000.00	漳州	漳州	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
贵阳空港宝湾物流有限公司	126,000,000.00	贵阳	贵阳	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
武汉宝湾物流鄂州有限公司	50,000,000.00	鄂州	鄂州	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
杭州宝湾智能科技有限公司	288,460,000.00	杭州	杭州	服务业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
四川广汉宝湾国际物流有限公司	130,000,000.00	广汉	广汉	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
成都赤湾国际油气基地有限公司	100,000,000.00	成都	成都	综合开发	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
深圳宝湾国际物流有限公司	34,410,000.00	深圳	深圳	仓储物流业	100.00%	0.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾商业保理有限公司	300,000,000.00	天津	天津	金融业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
南京宝湾国际物流有限公司	130,000,000.00	南京	南京	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
天津滨港宝湾国际物流有限公司	175,000,000.00	天津	天津	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
南通宝湾国际物流有限公司	70,000,000.00	南通	南通	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾物流（武汉）有限公司	100,000,000.00	武汉	武汉	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾物流（武汉）阳逻有限公司	100,000,000.00	武汉	武汉	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
重庆南山国际汽车港发展有限公司	30,000,000.00	重庆	重庆	文体娱乐业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾物流合肥新站有限公司	100,000,000.00	合肥	合肥	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
东莞南山轻型建材有限公司	214,980,000.00	东莞	东莞	制造业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
深圳市海城锦实业发展有限公司	1,225,000,000.00	深圳	深圳	房地产业	51.02%	0.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
武汉光合运力体育发展有限责任公司	7,500,000.00	武汉	武汉	体育业	0.00%	60.00%	非同一控制下企业合并取得的子公司
长沙光合运力体育科技有限责任公司	1,000,000.00	长沙	长沙	体育业	0.00%	100.00%	非同一控制下企业合并取得的子公司

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

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

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

注 2：赤晓企业有限公司与深圳市新南山控股集团联合智造有限公司（曾用名：深圳市绿建实业发展有限公司）签订了《赤湾胜宝旺表决权托管协议》，协议约定，深圳市新南山控股集团联合智造有限公司（曾用名：深圳市绿建实业发展有限公司）有权就 32%的股权行使赤晓企业有限公司所享有的除处分权、收益权以及表决权保留事项（变更公司章程、增加或减少注册资本、胜宝旺合并、分立、解散或变更公司形式）以外的一切股东权力和权利，因此本集团合计持有胜宝旺 64%的表决权，故将其纳入合并财务报表范围。

（2） 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	68.00%	13,916,623.99	0.00	994,653,137.37
深圳市海城锦实业发展有限公司	48.98%	9,201,600.04	0.00	1,841,947,923.07
宝湾物流控股有限公司	46.93%	9,807,340.78	-207,065,753.42	3,714,550,742.26

（3） 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	1,622,562,961.18	424,608,604.91	2,047,171,566.09	516,946,638.83	67,499,725.24	584,446,364.07	1,371,931,271.96	463,297,600.97	1,835,228,872.93	323,668,897.72	76,067,066.00	399,735,963.72
深圳市海城锦实业发展有限公司	4,984,616,287.48	2,855,934,260.96	7,840,550,548.44	1,656,432,109.11	2,423,475,389.84	4,079,907,498.95	4,305,021,098.20	2,815,522,400.45	7,120,543,498.65	874,301,947.30	2,504,385,098.82	3,378,687,046.12
宝湾物流控股有限公司	1,347,357,313.46	22,663,260,732.12	24,010,618,045.58	4,206,650,813.96	11,432,949,033.06	15,639,599,847.02	1,429,027,968.11	22,553,484,848.35	23,982,512,816.46	5,367,609,747.83	10,056,791,952.64	15,424,401,700.47

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	787,658,338.01	20,465,623.52	20,465,623.52	-5,522,371.36	341,660,547.93	34,000,686.49	34,000,686.49	74,882,170.73
深圳市海城锦实业发展有限公司	168,192,175.30	18,786,596.96	18,786,596.96	1,136,790,040.93	2,835,605.38	16,399,527.93	16,399,527.93	-108,098,174.96
宝湾物流控股有限公司	919,904,176.11	18,879,308.85	18,879,308.85	457,953,735.18	948,441,688.43	40,517,460.28	40,517,460.28	563,752,893.91

2、在合营企业或联营企业中的权益

（1） 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
武汉南山华中投资发展有限公司（注 1）	武汉	武汉	服务业		51.00%	权益法
福建南山纵横投资发展有限公司（注 2）	福州	福州	服务业		51.00%	权益法
深圳市中晖锦城实业有限公司	深圳	深圳	房地产		51.00%	权益法
苏州造维餐饮文化发展有限公司	苏州	苏州	零售业		49.00%	权益法
无锡三奚置业有限公司（注 3）	无锡	无锡	房地产业		51.00%	权益法
广东家湾基础设施投资合伙企业（有限合伙）（注 4）	佛山	佛山	服务业		30.00%	权益法
南联壹号股权投资（丽水）合伙企业（有限合伙）（注 5）	丽水	丽水	服务业		30.00%	权益法
南控中联产业服务（丽水）合伙企业（有限合伙）	丽水	丽水	服务业		50.00%	权益法
中开财务有限公司	深圳	深圳	金融业	40.00%		权益法
苏州联鑫置业有限公司	苏州	苏州	房地产		19.99%	权益法
四川文宝供应链科技有限公司（曾用名：四川文轩宝湾供应链有限公司）	成都	成都	服务业		40.00%	权益法
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产		20.00%	权益法
苏州宏景置业有限公司	苏州	苏州	房地产		20.00%	权益法
苏州美赛房地产有限公司	苏州	苏州	房地产		40.00%	权益法
宁波和崇房地产信息咨询有限公司	宁波	宁波	房地产		49.00%	权益法
中丹宝冷链物流（上海）有限公司	上海	上海	运输代理业		27.15%	权益法
武汉山恒建设发展有限公司	武汉	武汉	房屋建筑业		37.50%	权益法
深圳市赤湾房地产开发有限公司（注 6）	深圳	深圳	房地产		50.98%	权益法
勇敢的心文旅发展（苏州）有限公司	苏州	苏州	娱乐业		35.00%	权益法
上海招南实业发展有限公司	上海	上海	批发业		49.00%	权益法
苏州卓飞商务咨询有限公司	苏州	苏州	商务服务		30.00%	权益法
苏州悦贵房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产		20.00%	权益法
上海深渝实业发展有限公司	上海	上海	批发业		49.90%	权益法
南通世茂翊信房地产开发有限公司	南通	南通	房地产		49.00%	权益法
大别山毕昇康养（英山）有限责任公司	黄冈	黄冈	零售业		45.00%	权益法
上海策都文化有限责任公司	上海	上海	广播、电视、电影和录音制作业		49.00%	权益法
苏州相茂置业有限公司	苏州	苏州	房地产		18.00%	权益法
中国核能科技集团有限公司	香港	香港	可再生能源		29.10%	权益法
吉星宝湾（天津）投资有限公司	天津	天津	服务业		20.00%	权益法
扬州中南锦荣运营管理有限公司	扬州	扬州	批发业		20.00%	权益法
无锡南山宏佶佳汇创业投资合伙企业（有限合伙）	无锡	无锡	服务业		25.00%	权益法
北京城建南山置业有限公司	北京	北京	房地产		49.00%	权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

注 1：本集团之子公司武汉盘龙南山房地产有限公司(以下简称“武汉盘龙”)持有武汉南山华中投资发展有限公司(以下简称“武汉华中”) 51.00%股权。根据项目合作开发协议，武汉华中的重大经营决策由董事会审议并决定，董事会决议必须经全体董事四分之三以上通过才能形成有效决议。武汉华中董事会由五人组成，其中武汉盘龙委派三名董事参与生产经营活动，未达到四分之三。因此，本集团管理层认为对武汉华中的财务和经营决策实施共同控制，作为合营企业核算。

注 2：本集团之子公司武汉盘龙持有福建南山纵横投资发展有限公司（以下简称“福建纵横”）51%股权，根据福建纵横公司章程规定，公司所有表决事项需全部股东同意方可通过，本集团管理层认为对福建纵横的财务和经营决策实施共同控制，作为合营企业核算。

注 3：本集团之子公司苏州南山新吴房地产开发有限公司持有无锡三奚置业有限公司（以下简称“无锡三奚”）51%股权。根据无锡三奚公司章程约定，股东按最终持股比例行使表决权，股东会决议经全体股东表决一致通过后生效，本集团管理层认为对无锡三奚的财务和经营决策实施共同控制，作为合营企业核算。

注 4：本集团之子公司宝湾物流控股有限公司与南京宁化供应链管理有限公司、天津远见创新投资管理有限公司（以下简称“天津远见”）及海口远见共创一号基金（有限合伙）签订合作协议，共同注资成立广东家湾基础设施投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“广东家湾”）；合伙协议约定管委会由 5 人组成，本集团推荐 3 人，天津远见推荐 2 人，合伙事项决议由管委会五分之四及以上人数同意方可通过。故本集团与天津远见共同控制广东家湾，作为合营企业核算。

注 5：本集团之子公司深圳市南控智汇产业服务有限公司，与南控中联产业服务（丽水）合伙企业（有限合伙）（以下简称“中联”）及申万宏源集团股份有限公司（以下简称“申万宏源”）合作成立南联壹号股权投资（丽水）合伙企业（有限合伙）（以下简称“南联壹号”）。南联壹号投资委员会由 5 名成员组成，其中本集团共推荐 2 名，中联推荐 2 名，申万宏源推荐 1 名，合伙事项需由投资委员会全体成员三分之二以上人数同意方可通过。故本集团与中联共同控制南联壹号，作为合营企业核算。

注 6：本集团之子公司深圳市南山房地产开发有限公司（以下简称“南山地产”）持有深圳市赤湾房地产开发有限公司（以下简称“赤湾房地产”）50.98%股份，根据赤湾房地产章程约定，公司董事会由 3 人组成，其中深圳招商房地产有限公司提名两名董事，南山地产提名 1 名董事。董事会决议需经全体董事的二分之一以上董事表决通过方为有效，本集团管理层认为对赤湾房地产的财务和经营决策具有重大影响，并将其作为联营企业核算。

（2） 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	621,460,376.57	629,911,608.05
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-7,296,845.31	-8,228,063.51
--综合收益总额	-7,296,845.31	-8,228,063.51
联营企业：		
投资账面价值合计	3,904,417,247.84	2,848,538,987.26
下列各项按持股比例计算的合计数		

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
--净利润	40,854,163.23	-3,045,129.31
--其他综合收益	516,768.41	0.00
--综合收益总额	41,370,931.64	-3,045,129.31

（3） 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
上海策都文化有限责任公司	42,063.59	25,901.67	67,965.26
苏州造维餐饮文化发展有限公司	3,834,428.37	1,177,985.32	5,012,413.69
苏州悦贵房地产开发有限公司	25,605,137.46	20,681,931.47	46,287,068.93
宁波和崇房地产信息咨询有限公司	3,287,837.92	4,591,037.16	7,878,875.08
武汉山恒建设发展有限公司	104,251,601.18	21,719,257.85	125,970,859.03
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	38,072,507.88	20,706,701.27	58,779,209.15

十一、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

□适用 ☑不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

□适用 ☑不适用

2、涉及政府补助的负债项目

☑适用 □不适用

单位：元

会计科目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益金额	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
递延收益	310,307,629.37	763,200.00	0.00	12,530,491.24	0.00	298,540,338.13	与资产相关

3、计入当期损益的政府补助

☑适用 □不适用

单位：元

会计科目	本期发生额	上期发生额
与资产相关的政府补助计入其他收益	12,530,491.24	14,144,488.72
与收益相关的政府补助计入其他收益	1,111,498.74	6,689,550.57
合计	13,641,989.98	20,834,039.29

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具产生的各类风险

本集团的主要金融工具包括货币资金、交易性金融资产、应收票据、应收账款、其他应收款、一年内到期的非流动资产、其他流动资产、长期应收款、短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、长期借款、应付债券、长期应付款和其他非流动负债等，本年末，本集团持有的金融工具如下，详细情况说明见第八节财务报告附注七。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

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

风险管理目标、政策和程序，以及本期发生的变化

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

1.1 市场风险

1.1.1 外汇风险

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

于 2025 年 6 月 30 日，除第八节财务报告附注七、63 所述外币货币性项目外，本集团的资产及负债均为人民币余额。该等外币余额的资产和负债产生的外汇风险可能对本集团的经营业绩产生影响。

项目	本期期末数	上年年末数
货币资金	155,287,967.06	66,142,408.77
应收账款	200,621,109.12	134,929,270.25
其他应收款	5,155,298.69	1,504,743.75
应付账款	3,514,518.46	7,114,707.69
其他应付款	64,545,129.74	46,343,700.27
其他非流动负债	109,529,359.47	109,985,311.04

外汇风险敏感性分析

外汇风险敏感性分析假设：所有境外经营净投资套期及现金流量套期均高度有效。

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

项目	汇率变动	本期		上期	
		对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
所有外币	对人民币升值 5%	9,173,768.36	9,173,768.36	718,223.25	718,223.25
所有外币	对人民币贬值 5%	-9,173,768.36	-9,173,768.36	-718,223.25	-718,223.25

利率风险敏感性分析

在其他变量不变的情况下，利率可能发生的合理变动对当年损益和股东权益的影响如下：

项目	利率变动	本期		上期	
		对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
人民币	上升 1%	-195,126,342.89	-195,126,342.89	-209,660,971.13	-209,660,971.13
人民币	下降 1%	195,126,342.89	195,126,342.89	209,660,971.13	209,660,971.13

1.2 信用风险

2025 年 6 月 30 日，可能引起本集团信用损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失以及本集团承担的财务担保(不考虑可利用的担保物或其他信用增级)，具体包括：货币资金、应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、其他流动资产、债权投资等。于资产负债表日，本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。此外本集团信用损失的最大信用风险敞口还包括第八节财务报告附注十五、2、或有事项中披露的财务担保合同金额。

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

本集团的货币资金存放在信用评级较高的银行，故货币资金只具有较低的信用风险。

于 2025 年 6 月 30 日，本集团对前五大客户的应收账款余额为人民币 627,132,096.43 元，占本集团应收账款余额的 51.99%。除此之外，本集团无其他重大信用风险敞口集中于单一金融资产或有类似特征的金融资产组合。

1.3 流动风险

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

本集团将银行借款作为主要资金来源。2025 年 6 月 30 日，本集团尚未使用的银行借款额度为人民币 1,831,301,118.89 元。

本集团持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

单位：元

项目	1 年以内	1 至 5 年	5 年以上
短期借款	306,771,000.00		
应付票据	44,016,066.41	-	-
应付账款	3,770,679,952.99	-	-
其他应付款	4,341,191,248.31	-	-
其他流动负债	5,939,817,902.46	-	-
长期借款（含一年内到期）	5,892,778,786.17	12,443,232,475.12	10,406,220,992.13
应付债券（含一年内到期）	1,063,634,223.41	1,056,115,068.49	-
长期应付款（含一年内到期）	0.00	-	-
租赁负债（含一年内到期）	46,620,251.09	148,117,400.74	51,520,776.35
其他非流动负债（含一年内到期）	497,605,220.98	1,047,255,476.62	
按揭担保	3,171,343,531.30		
财务担保	748,905,000.00	268,780,000.00	

2、金融资产

（1） 转移方式分类

☑适用 □不适用

单位：元

转移方式	已转移金融资产性质	已转移金融资产金额	终止确认情况	终止确认情况的判断依据
银行承兑汇票背书转让	应收票据融资	37,623,679.73	已终止确认	控制权已转移
债权数字凭证背书转让	应收账款融资	17,719,676.06	已终止确认	控制权已转移
合计		55,343,355.79		

（2） 因转移而终止确认的金融资产

☑适用 □不适用

单位：元

项目	金融资产转移的方式	终止确认的金融资产金额	与终止确认相关的利得或损失
应收票据融资	银行承兑汇票背书转让	37,623,679.73	0.00
应收账款融资	债权数字凭证背书转让	17,719,676.06	0.00

项目	金融资产转移的方式	终止确认的金融资产金额	与终止确认相关的利得或损失
合计		55,343,355.79	0.00

（3） 继续涉入的资产转移金融资产

□适用 ☑不适用

十三、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			4,276,806.38	4,276,806.38
（1）其他			4,276,806.38	4,276,806.38
（二）应收款项融资		48,297,940.60		48,297,940.60
持续以公允价值计量的资产总额		48,297,940.60	4,276,806.38	52,574,746.98
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

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

本集团采用现金流量法确定应收款项融资公允价值，公允价值与账面价值相若。

本集团与多个交易对手(主要是有着较高信用评级的金融机构)订立了衍生金融工具合同。衍生金融工具采用类似于远期定价和互换模型以及现值方法的估值技术进行计量。模型涵盖了多个市场可观察到的输入值，包括交易对手的信用质量、即期和远期汇率和利率曲线。于 2025 年 6 月 30 日，衍生金融负债的盯市价值，是抵销了归属于衍生工具交易对手违约风险的信用估值调整之后的净值。交易对手信用风险的变化，对于套期关系中指定衍生工具的套期有效性的评价和其他以公允价值计量的金融工具，均无重大影响。

3、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

本集团采用成本法确定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产价值。

4、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

未以公允价值计量的金融资产和负债主要包括：货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、一年内到期的非流动负债等。

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

十四、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

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

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是中国南山开发（集团）股份有限公司。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注十、1。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注十、2。

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
宁波万莫置业有限公司	联营企业之子公司
武汉合跃建设发展有限公司	联营企业之子公司
武汉市沁园饮料有限公司	联营企业之子公司
云泉居置业英山有限公司	联营企业之子公司
苏州卓煌置业有限公司	联营企业之子公司
南京宝昆国际物流有限公司	联营企业之子公司
天津市宝津国际物流有限公司	联营企业之子公司
宝禾物流（嘉兴）有限公司	联营企业之子公司
福建光洋投资发展有限公司	合营企业之子公司

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
江西赤湾东方物流有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
安徽赤湾东方智慧物联科技有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
河北赤湾东方物流有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
蚌埠赤湾东方物流有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市赤湾东方物流有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
湖北赤湾东方物流有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市赤湾商业发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市前海宝湾供应链管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
合肥宝湾国际商业运营管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
赤晓企业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
重庆市赤湾东方物流有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海赤湾东方物流有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
赤湾东方智慧物联科技（天津）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
赤湾东方智慧物联科技（深圳）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
宝新控股有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
南山开发（香港）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
合肥宝湾国际物流中心有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
湖北绿色印刷包装物流园开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
成都南山汽车运动文化发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市海曜锦实业发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海南山房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
合肥宝湾国际智慧供应链管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳卡车易购互联网科技有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
赤湾科技（深圳）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
江西新赤湾智慧物联科技有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
东方驿站物流科技（天津）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
霸杰投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市海荣锦实业发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市海越锦实业发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳赤晓建筑系统有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
东方驿站物流科技（深圳）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
弘湾资本管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳赤晓工程建设有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
赤湾东方智慧物联科技（德州）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中开财务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
江西赤湾东方智慧公路港有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
安徽赤湾东方物流有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
北京赤湾东方物流有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
赤湾东方网络科技（天津）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
赤湾东方智慧物联科技（山西）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
高安赤湾东方物流有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
莱州市赤湾东方物流有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海海湾大厦管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
芜湖赤湾东方物联科技有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
武汉赤湾东方物流有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
新赤湾智慧物联（黄冈）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
新疆赤湾东方供应链管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
浙江赤湾东方物流有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
东方驿站物流科技（江西）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市赤湾东方供应链管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
赤湾通信卫星应用技术（深圳）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
东方驿站物流科技（江苏）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
东方驿站物流装备管理（广东）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业

5、关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
中国南山开发（集团）股份有限公司	接受劳务	4,694,850.47		否	4,680,440.27
赤湾东方智慧物联科技（深圳）有限公司	接受劳务	1,667,330.30		否	2,717,159.67
安徽赤湾东方智慧物联科技有限公司	接受劳务	1,356,037.62		否	1,237,559.62
深圳赤晓工程建设有限公司	接受劳务	0.00		否	3,386,127.25
其他	接受劳务	1,849,958.99		否	1,156,644.95

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
合计		9,568,177.38		否	13,177,931.76

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
中国南山开发（集团）股份有限公司	提供劳务	1,994,611.99	2,432,649.16
武汉合跃建设发展有限公司	提供劳务	1,479,409.94	0.00
深圳市赤湾商业发展有限公司	提供劳务	3,544,511.22	5,043,362.84
合肥宝湾国际商业运营管理有限公司	提供劳务	4,073,184.60	1,648,957.49
江西新赤湾智慧物联科技有限公司	提供劳务	3,872,849.49	0.00
宝禾物流（嘉兴）有限公司	提供劳务	1,271,512.36	0.00
天津市宝津国际物流有限公司	提供劳务	2,091,357.66	0.00
南京宝昆国际物流有限公司	提供劳务	1,998,500.40	0.00
其他	提供劳务	5,535,466.55	3,415,611.12
合计		25,861,404.21	12,540,580.61

（2） 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
深圳市海越锦实业发展有限公司	深圳市新南山控股（集团）股份有限公司	经营管理（工程管理、营销管理、其他服务）	2023 年 09 月 01 日	2026 年 12 月 31 日	可比非受控价格法	5,430,377.36

（3）关联租赁情况

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
中国南山开发（集团）股份有限公司	办公楼、场地	22,642,285.74	22,040,850.00	0.00	0.00	46,543,685.56	41,741,666.91	3,133,951.50	2,791,340.33	1,887,297.81	7,494,758.93
深圳市赤湾商业发展有限公司	办公楼、场地	2,585,695.63	2,459,741.92	0.00	0.00	2,965,474.60	2,459,741.92	0.00	0.00	0.00	0.00
天津市宝津国际物流有限公司	办公楼	0.00	0.00	0.00	0.00	1,026,630.00	0.00	275,501.00	0.00	0.00	0.00
南京宝昆国际物流有限公司	办公楼	0.00	0.00	0.00	0.00	4,242,732.85	0.00	806,000.85	0.00	0.00	0.00

（4）关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
武汉南山华中投资发展有限公司	800,000,000.00	2021 年 01 月 22 日	2026 年 01 月 20 日	否
武汉合跃建设发展有限公司	556,125,000.00	2025 年 03 月 20 日	2027 年 09 月 20 日	否
无锡三奚置业有限公司	192,780,000.00	2022 年 05 月 18 日	2027 年 06 月 10 日	否
苏州悦贵房地产开发有限公司	76,000,000.00	2024 年 06 月 24 日	2027 年 05 月 20 日	否

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国南山开发（集团）股份有限公司	0.00	2022 年 02 月 11 日	2027 年 02 月 10 日	是
中国南山开发（集团）股份有限公司	1,187,018,600.13	2023 年 04 月 11 日	2038 年 04 月 11 日	否
中国南山开发（集团）股份有限公司	0.00	2024 年 06 月 26 日	2025 年 06 月 26 日	是
中国南山开发（集团）股份有限公司	346,000,000.00	2024 年 12 月 26 日	2025 年 12 月 26 日	否

（5）关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
中开财务有限公司	170,000,000.00	2025 年 03 月 18 日	2026 年 03 月 18 日	
中开财务有限公司	296,000,000.00	2025 年 04 月 07 日	2026 年 04 月 07 日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	250,000,000.00	2025 年 04 月 03 日	2025 年 09 月 30 日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	450,000,000.00	2025 年 06 月 16 日	2026 年 06 月 16 日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	1,200,000,000.00	2025 年 05 月 28 日	2028 年 05 月 28 日	
中开财务有限公司	100,000,000.00	2025 年 06 月 13 日	2035 年 04 月 29 日	
中开财务有限公司	40,000,000.00	2025 年 04 月 24 日	2026 年 04 月 24 日	
中开财务有限公司	40,000,000.00	2025 年 05 月 22 日	2026 年 05 月 22 日	
中开财务有限公司	50,000,000.00	2025 年 06 月 18 日	2026 年 06 月 18 日	
中开财务有限公司	4,606,349.91	2025 年 01 月 16 日	2035 年 01 月 16 日	
中开财务有限公司	8,300,206.29	2025 年 01 月 26 日	2035 年 01 月 26 日	
中开财务有限公司	7,736,632.95	2025 年 06 月 04 日	2035 年 06 月 04 日	
中开财务有限公司	10,000,000.00	2025 年 03 月 29 日	2026 年 03 月 29 日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	10,000,000.00	2025 年 05 月 20 日	2026 年 05 月 20 日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	15,000,000.00	2025 年 06 月 17 日	2026 年 06 月 17 日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	8,500,000.00	2025 年 02 月 06 日	2026 年 02 月 06 日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	8,500,000.00	2025 年 04 月 28 日	2026 年 04 月 28 日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	3,000,000.00	2025 年 01 月 22 日	2026 年 01 月 22 日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	60,000,000.00	2025 年 04 月 28 日	2026 年 04 月 28 日	

（6）关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	2,433,334.01	3,199,505.75

（7） 其他关联交易

利息收入

项目	本年发生额	上年发生额
中开财务有限公司	28,401,134.60	25,054,600.73
北京城建南山置业有限公司（注 1）	2,258,775.58	0.00
上海招南实业发展有限公司（注 2）	541,464.24	3,953,734.12
苏州相茂置业有限公司	0.00	3,244,791.12
合计	31,201,374.42	32,253,125.97

注 1：本年度已抵销内部未实现交易损益

注 2：本年度转回以前年度抵销未实现交易损益。

利息支出

项目	本年发生额	上年发生额
中国南山开发（集团）股份有限公司	121,463,676.37	100,607,119.21
中开财务有限公司	70,193,234.62	76,529,396.52
其他	2,257,628.09	4,316,709.51
合计	193,914,539.08	181,453,225.24

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	江西新赤湾智慧物联科技有限公司	115,766,871.86	1,749,290.05	152,160,408.79	2,282,406.13
应收账款	赤湾东方智慧物联科技（德州）有限公司	55,588,597.04	840,529.86	0.00	0.00
应收账款	安徽赤湾东方智慧物联科技有限公司	30,484,876.13	460,468.80	3,008,725.13	45,130.88
应收账款	中国南山开发（集团）股份有限公司	133,572.31	0.00	1,572,618.00	0.00
应收账款	其他	22,313,314.66	9,266,689.56	23,137,831.32	9,250,506.44
应收账款	合计	224,287,232.00	12,316,978.27	179,879,583.24	11,578,043.45
预付款项	其他	508,698.13	0.00	504,652.47	0.00
应收股利	福建南山纵横投资发展有限公司	87,651,664.06	0.00	87,651,664.06	0.00
其他应收款	武汉合跃建设发展有限公司	2,454,130,902.38	330,318,281.34	2,454,130,902.38	330,318,281.34

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	中国南山开发（集团）股份有限公司	15,922,420.16	0.00	386,821,060.59	0.00
其他应收款	武汉南山华中投资发展有限公司	331,500,000.00	331,500.00	331,500,000.00	331,500.00
其他应收款	宁波万莫置业有限公司	92,640,589.16	92,640.59	99,990,589.16	99,990.59
其他应收款	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	90,084,000.00	90,084,000.00	90,084,000.00	90,084,000.00
其他应收款	无锡三奚置业有限公司	61,129,045.73	61,129.05	61,129,045.73	6,112.90
其他应收款	福建光洋投资发展有限公司	55,080,000.00	55,080.00	55,080,000.00	55,080.00
其他应收款	其他	38,041,517.74	35,926.53	36,012,489.01	40,579.63
其他应收款	合计	3,138,528,475.17	420,978,557.51	3,514,748,086.87	420,935,544.46
其他流动资产	苏州悦贵房地产开发有限公司	254,291,411.77	28,611,887.00	254,291,411.77	28,611,887.00
其他流动资产	苏州相茂置业有限公司	119,809,138.42	0.00	145,009,138.42	0.00
其他流动资产	合计	374,100,550.19	28,611,887.00	399,300,550.19	28,611,887.00
债权投资	北京城建南山置业有限公司	253,295,522.23	0.00	248,600,812.23	0.00
其他非流动资产	南通世茂翊信房地产开发有限公司	98,928,302.33	0.00	98,928,302.33	0.00

（2） 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	中国南山开发（集团）股份有限公司	0.00	1,386,547.72
应付账款	其他	1,006,966.72	906,159.01
应付账款	总计	1,006,966.72	2,292,706.73
租赁负债	中国南山开发（集团）股份有限公司	117,042,220.58	128,665,787.77
租赁负债	南京宝昆国际物流有限公司	28,155,156.43	31,538,691.94
租赁负债	天津市宝津国际物流有限公司	10,206,536.62	11,126,649.81
租赁负债	总计	155,403,913.63	171,331,129.52
应付股利	赤晓企业有限公司	0.00	16,830,735.30
其他应付款	深圳市赤湾房地产开发有限公司	1,168,165,860.69	1,205,279,161.77
其他应付款	上海招南实业发展有限公司	901,600,000.00	808,500,000.00
其他应付款	苏州美赛房地产有限公司	70,010,120.00	66,010,120.00
其他应付款	苏州卓飞商务咨询有限公司	9,514,866.80	9,514,866.80
其他应付款	中国南山开发（集团）股份有限公司	2,759,392.16	4,761,613.00
其他应付款	其他	46,482,524.41	45,445,975.47
其他应付款	总计	2,198,532,764.06	2,139,511,737.04
其他流动负债	中国南山开发（集团）股份有限公司	5,903,245,818.04	6,227,580,548.62
其他流动负债	其他	14,689,986.12	14,405,665.29
其他流动负债	总计	5,917,935,804.16	6,241,986,213.91
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	496,928,593.74	759,153,325.62
一年内到期的非流动负债	深圳市前海宝湾供应链管理有限公司	0.00	70,239,166.66
一年内到期的非流动负债	其他	8,384,419.19	0.00
一年内到期的非流动负债	总计	505,313,012.93	829,392,492.28
其他非流动负债	中国南山开发（集团）股份有限公司	686,000,000.00	719,000,000.00
其他非流动负债	宝新控股有限公司	97,015,500.00	97,015,500.00
其他非流动负债	深圳市前海宝湾供应链管理有限公司	85,290,416.66	15,036,249.99
其他非流动负债	总计	868,305,916.66	831,051,749.99

7、关联方承诺

于 2025 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

资金集中管理

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

单位：元

	2025 年	2024 年
货币资金	2,307,049,507.51	4,544,214,917.36
短期借款	300,225,000.00	130,115,805.54
长期借款	3,874,757,382.76	4,187,607,940.38
一年内到期的非流动负债	1,911,083,064.22	1,285,260,567.58

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

十五、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

单位：元

项目	本年年末余额	上年年末余额
已签约但尚未于财务报表中确认的		
-股权购置款	0.00	15,850,000.00
-已签订的正在或准备履行的建安合同	2,664,998,739.11	4,010,607,121.24
-已签订的正在或准备履行的土地合同	125,854,535.00	125,854,535.00
合计	2,790,853,274.11	4,152,311,656.24

2、或有事项

（1） 资产负债表日存在的重要或有事项

本集团之地产子公司按房地产经营惯例为商品房及工业厂房承购人提供抵押贷款阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截至

2025 年 6 月 30 日，本集团承担阶段性担保额为人民币 31.71 亿元。管理层相信任何因此引致的负债不会对本集团的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

于 2025 年 6 月 30 日，本集团为联营企业和合营企业提供的担保参见第八节财务报告附注十四、5（4）关联担保情况。

除上述或有事项外，截至 2025 年 6 月 30 日，本集团无其他重要或有事项。

（2） 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

十六、资产负债表日后事项

1、其他资产负债表日后事项说明

截至本财务报表批准报出日，本集团无需作披露的重要的资产负债表日后事项。

十七、其他重要事项

1、分部信息

（1） 报告分部的确定依据与会计政策

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

本集团的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

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

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

（2） 报告分部的财务信息

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	3,402,828,106.10	915,250,060.82	206,720,878.00	1,187,087,040.61	68,547,850.57		5,780,433,936.10
分部间交易收入	10,975,606.92	4,654,115.29	2,425,458.70	0.00	27,889,138.07	-45,944,318.98	0.00
分部间交易收入	3,413,803,713.02	919,904,176.11	209,146,336.70	1,187,087,040.61	96,436,988.64	-45,944,318.98	5,780,433,936.10
营业成本	2,756,843,768.42	513,078,071.22	177,580,840.16	1,069,450,243.62	56,273,752.28	-47,584,055.34	4,525,642,620.36
利息收入	22,366,490.48	188,718.29	421,475.91	13,446,055.04	82,673,856.30	-82,286,348.72	36,810,247.30
利息费用	114,913,343.29	189,477,119.76	53,502,454.42	1,961,571.87	194,769,955.76	-87,793,772.97	466,830,672.13
营业利润	470,309,018.69	69,725,047.37	177,713,476.72	19,741,145.08	-71,030,843.60	-345,125,509.81	321,332,334.45
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
信用减值损失	195,323.59	-130,150.34	654,830.17	5,588,117.60	353.91	0.00	6,308,474.93
折旧费和摊销费	46,685,020.31	367,213,144.62	31,164,248.51	64,007,214.35	42,624,346.91	-24,539,280.47	527,154,694.23
利润总额	469,294,913.78	69,190,645.67	178,056,219.50	20,262,541.50	-70,675,483.17	-345,125,509.81	321,003,327.47
所得税费用	149,205,668.46	50,311,336.82	4,803,469.69	4,274,968.61	4,466,149.96	123,346.39	213,184,939.93
资产总额	33,958,862,028.16	24,010,618,045.58	5,057,472,203.48	4,429,096,828.87	21,121,455,769.27	-22,664,525,475.99	65,912,979,399.37
负债总额	22,479,481,641.21	15,639,599,847.02	4,607,195,301.58	2,361,314,423.37	15,266,394,012.60	-10,479,353,382.80	49,874,631,842.98
其他披露：	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
对联营和合营企业的投资收益	99,634,248.03	4,497,404.24	238,703,607.35		42,046,679.55	-351,324,621.25	33,557,317.92
联营企业和合营企业的长期股权投资	2,914,325,517.69	560,933,718.60	430,835,238.60	0.00	1,215,947,041.47	-596,163,891.95	4,525,877,624.41

十八、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

（1） 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	4,396,035.23	4,591,666.42
1 至 2 年	1,131,000.01	1,195,806.67
2 至 3 年	53,140.00	0.00
3 年以上	38,609,494.49	38,875,771.38
3 至 4 年	38,609,494.49	38,875,771.38
合计	44,189,669.73	44,663,244.47

（2） 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	44,189,669.73	100.00%	37,717,942.03	85.35%	6,471,727.70	44,663,244.47	100.00%	37,688,272.82	84.38%	6,974,971.65
其中：										
集团内关联方组合	5,276,822.61	11.94%	0.00		5,276,822.61	5,286,726.34	11.84%	0.00		5,286,726.34
第三方组合	38,912,847.12	88.06%	37,717,942.03	96.93%	1,194,905.09	39,376,518.13	88.16%	37,688,272.82	95.71%	1,688,245.31
合计	44,189,669.73	100.00%	37,717,942.03	85.35%	6,471,727.70	44,663,244.47	100.00%	37,688,272.82	84.38%	6,974,971.65

按组合计提坏账准备类别名称：集团内关联方组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
集团内关联方组合	5,276,822.61	0.00	0.00%
合计	5,276,822.61	0.00	

按组合计提坏账准备类别名称：第三方组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
第三方组合	38,912,847.12	37,717,942.03	96.93%
合计	38,912,847.12	37,717,942.03	

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

☑适用 □不适用

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）	
2025 年 1 月 1 日余额			37,688,272.82	37,688,272.82
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提			222,904.93	222,904.93
本期转回			-193,235.72	-193,235.72
2025 年 6 月 30 日余额			37,717,942.03	37,717,942.03

（3） 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
坏账准备	37,688,272.82	222,904.93	-193,235.72			37,717,942.03
合计	37,688,272.82	222,904.93	-193,235.72			37,717,942.03

（4） 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
客户一	3,234,119.98	0.00	3,234,119.98	7.32%	3,234,119.98
客户二	2,574,831.38	0.00	2,574,831.38	5.83%	2,574,831.38
客户三	1,290,591.55	0.00	1,290,591.55	2.92%	1,158,994.91
客户四	1,028,094.27	0.00	1,028,094.27	2.33%	1,028,094.27
客户五	968,349.51	0.00	968,349.51	2.19%	946,754.12
合计	9,095,986.69	0.00	9,095,986.69	20.59%	8,942,794.66

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	0.00	0.00
应收股利	426,198,935.75	426,198,935.75
其他应收款	7,671,041,764.56	7,790,379,908.21
合计	8,097,240,700.31	8,216,578,843.96

（1） 应收股利

1） 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
深圳市南山房地产开发有限公司	400,000,000.00	400,000,000.00
深圳赤湾石油基地后勤服务有限公司	26,198,935.75	26,198,935.75
合计	426,198,935.75	426,198,935.75

2） 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
深圳市南山房地产开发有限公司	400,000,000.00	3 年以上	其他投资机会占用资金	集团内子公司，盈利状况良好
合计	400,000,000.00			

（2） 其他应收款

1） 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
关联方往来款	7,666,806,257.86	7,759,505,803.26
保证金及押金	4,044,095.95	4,044,095.95
往来款	191,784.69	26,828,240.61
备用金	1,189.56	3,500.00
合计	7,671,043,328.06	7,790,381,639.82

2） 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	2,015,981,580.32	4,247,203,350.10
1 至 2 年	3,322,608,894.38	1,133,774,178.32

账龄	期末账面余额	期初账面余额
2 至 3 年	702,851,604.91	718,908,793.85
3 年以上	1,629,601,248.45	1,690,495,317.55
3 至 4 年	1,629,601,248.45	1,690,495,317.55
合计	7,671,043,328.06	7,790,381,639.82

3） 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备	7,671,043,328.06	100.00%	1,563.50	0.00%	7,671,041,764.56	7,790,381,639.82	100.00%	1,731.61	0.00%	7,790,379,908.21
其中：										
集团内关联方组合	7,666,806,257.86	99.94%	0.00		7,666,806,257.86	7,759,505,803.26	99.60%	0.00		7,759,505,803.26
第三方组合	4,237,070.20	0.06%	1,563.50	0.04%	4,235,506.70	30,875,836.56	0.40%	1,731.61	0.01%	30,874,104.95
合计	7,671,043,328.06	100.00%	1,563.50		7,671,041,764.56	7,790,381,639.82	100.00%	1,731.61		7,790,379,908.21

按组合计提坏账准备类别名称：集团内关联方组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
集团内关联方组合	7,666,806,257.86	0.00	0.00%
合计	7,666,806,257.86		

按组合计提坏账准备类别名称：第三方组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
第三方组合	4,237,070.20	1,563.50	0.04%
合计	4,237,070.20	1,563.50	

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2025 年 1 月 1 日余额	1,731.61			1,731.61
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
本期转回	-168.11			-168.11
2025 年 6 月 30 日余额	1,563.50			1,563.50

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□适用 ☑不适用

4） 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
坏账准备	1,731.61		-168.11			1,563.50
合计	1,731.61		-168.11			1,563.50

5） 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
单位 1	关联方往来款	1,778,061,994.20	0-2 年	23.18%	
单位 2	关联方往来款	1,112,915,423.16	0-4 年	14.51%	
单位 3	关联方往来款	635,570,517.78	0-3 年	8.29%	
单位 4	关联方往来款	574,394,263.89	0-3 年	7.49%	
单位 5	关联方往来款	462,448,611.42	0-2 年	6.03%	
合计		4,563,390,810.45		59.50%	

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	11,673,668,335.74	152,509,382.97	11,521,158,952.77	11,673,668,335.74	152,509,382.97	11,521,158,952.77
对联营、合营企业投资	523,980,374.76	0.00	523,980,374.76	510,069,540.61	0.00	510,069,540.61
合计	12,197,648,710.50	152,509,382.97	12,045,139,327.53	12,183,737,876.35	152,509,382.97	12,031,228,493.38

（1）对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
深圳市南山房地产开发有限公司	4,691,097,913.69						4,691,097,913.69	
宝湾物流控股有限公司	2,532,451,987.58						2,532,451,987.58	
深圳市海城锦实业发展有限公司	1,856,095,277.71						1,856,095,277.71	
深圳市绿建实业发展有限公司	1,503,646,284.93						1,503,646,284.93	
上海新南山房地产开发有限公司	322,420,853.00	152,509,382.97					322,420,853.00	152,509,382.97
成都市南控智汇科技产业发展有限公司	270,172,862.73						270,172,862.73	
宝湾产城发展（深圳）有限公司	200,000,000.00						200,000,000.00	
宝湾资本管理有限公司	64,000,000.00						64,000,000.00	
深圳宝湾国际物流有限公司	41,273,772.13						41,273,772.13	
深圳赤湾石油基地后勤服务有限公司	30,000,000.00						30,000,000.00	
深圳市南控智汇产业服务有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
雅致國際（香港）有限公司	1.00						1.00	
合计	11,521,158,952.77	152,509,382.97					11,521,158,952.77	152,509,382.97

（2）对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动								期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业												
二、联营企业												
中开财务有限公司	510,069,540.61	0.00			13,910,834.15						523,980,374.76	
小计	510,069,540.61	0.00			13,910,834.15						523,980,374.76	
合计	510,069,540.61	0.00			13,910,834.15						523,980,374.76	0.00

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

□适用 ☑不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

□适用 ☑不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

不适用

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	20,024,672.46	9,641,844.71	19,293,779.85	9,646,937.10
其他业务	6,342,735.87	5,162,554.33	4,297,233.65	4,671,967.33
合计	26,367,408.33	14,804,399.04	23,591,013.50	14,318,904.43

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
与客户之间的合同产生的收入	6,342,735.87	5,162,554.33	4,311,020.97	4,671,967.33
租赁收入	20,024,672.46	9,641,844.71	19,279,992.53	9,646,937.10
合计	26,367,408.33	14,804,399.04	23,591,013.50	14,318,904.43

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	13,910,834.15	15,914,533.42
合计	13,910,834.15	15,914,533.42

十九、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

☑适用 □不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	38,703.28	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	615,475.40	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-62,496.22	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	568,423.40	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-729,822.23	
减：所得税影响额	-22,498.10	
少数股东权益影响额（税后）	-131,336.91	
合计	584,118.64	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

□适用 ☑不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

☑适用 □不适用

项目	涉及金额（元）	原因
债权投资在持有期间取得的利息收入	3,408,804.57	基于房地产行业特点和业务模式

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	0.89%	0.03	0.03
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.88%	0.03	0.03

3、境内外会计准则下会计数据差异

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

□适用 ☑不适用

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

□适用 ☑不适用

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

□适用 ☑不适用

第九节 其他报送数据

一、其他重大社会安全问题情况

上市公司及其子公司是否存在其他重大社会安全问题
□是 ☑否 □不适用

报告期内是否被行政处罚
□是 ☑否 □不适用

二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

☑适用 □不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2025 年 02 月 17 日	公司会议室	实地调研	机构	广发证券、易方达基金、富国基金、景顺长城基金、南方基金、华安基金、长信基金、国联基金、兴业全球基金、资衡商业管理、深圳凯丰投资	公司经营情况	巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）
2025 年 02 月 18 日	公司会议室	实地调研	机构	中金公司	公司经营情况	巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）
2025 年 05 月 20 日	深圳证券交易所互动易平台“云访谈”	网络平台线上交流	其他	面向全体投资者	公司经营情况	巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）
2025 年 06 月 24 日	公司会议室	电话沟通	机构	中金公司	公司经营情况	巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）

三、上市公司与控股股东及其他关联方资金往来情况

☑适用 □不适用

单位：万元

往来方名称	往来性质	期初余额	报告期发生额	报告期偿还额	期末余额	利息收入	利息支出
应收账款-江西新赤湾智慧物联科技有限公司	经营性往来	15,216.04	47,038.60	50,677.95	11,576.69	0	0
应收账款-深圳市海越锦实业发展有限公司	经营性往来	947.10	0	560.14	386.96	0	0
应收账款-安徽赤湾东方智慧物联科技有	经营性往来	300.87	5,692.01	2,944.39	3,048.49	0	0

往来方名称	往来性质	期初余额	报告期发生额	报告期偿还额	期末余额	利息收入	利息支出
限公司							
应收账款-赤湾东方智慧物联科技（德州）有限公司	经营性往来	0	7,227.79	1,668.93	5,558.86	0	0
应收账款-其他	经营性往来	195.35	525.59	147.13	573.81	0	0
其他应收款-中国南山开发（集团）股份有限公司	经营性往来	38,682.11	0	37,089.87	1,592.24	0	0
其他应收款-其他	经营性往来	79.30	139.25	3.50	215.05	0	0
预付账款-其他	经营性往来	50.46	15.69	15.28	50.87	0	0
其他应收款-上海南闰实业发展有限公司	非经营性往来	177,007.33	2,437.49	1,638.62	177,806.20	2,437.49	0
其他应收款-宝湾产城发展（深圳）有限公司	非经营性往来	115,141.51	1,574.04	5,479.00	111,236.55	1,574.04	0
其他应收款-重庆南山国际汽车港发展有限公司	非经营性往来	97,682.88	412.59	63,739.99	34,355.48	412.59	0
其他应收款-四川成都宇荟宸置业有限公司	非经营性往来	63,613.91	747.71	804.57	63,557.05	747.71	0
其他应收款-成都弘润辉置业有限公司	非经营性往来	57,766.71	718.57	1,045.85	57,439.43	718.57	0
其他应收款-深圳雅致集成房屋有限公司	非经营性往来	46,239.71	0	59.28	46,180.43	0	0
其他应收款-深圳市中晖维宏实业有限公司	非经营性往来	45,976.15	648.23	379.52	46,244.86	648.23	0
其他应收款-雅致國際（香港）有限公司	非经营性往来	36,780.40	0	0	36,780.40	0	0
其他应收款-深圳宝湾国际物流有限公司	非经营性往来	26,401.82	166.23	0	26,568.05	161.41	0
其他应收款-深圳赤湾石油基地后勤服务有限公司	非经营性往来	21,501.28	11.80	0	21,513.08	0	0
其他应收款-深圳市新南山控股集团联合	非经营性往来	22,544.19	0	0	22,544.19	0	0

往来方名称	往来性质	期初余额	报告期发生额	报告期偿还额	期末余额	利息收入	利息支出
智造有限公司							
其他应收款-四川西部南山实业有限公司	非经营性往来	20,020.70	311.31	316.38	20,015.63	311.31	0
其他应收款-深圳市南控智汇产业服务有限公司	非经营性往来	4,305.72	94.04	0	4,399.76	94.04	0
其他应收款-深南（无锡）车联网有限公司	非经营性往来	0	20,000.00	0	20,000.00	0	0
其他应收款-重庆南山文化旅游有限公司	非经营性往来	0	10,873.28	0	10,873.28	183.28	0
其他应收款-重庆香云置业有限公司	非经营性往来	0	39,485.56	0	39,485.56	665.56	0
其他应收款-重庆南山汽车物流有限公司	非经营性往来	0	5,411.21	0	5,411.21	91.21	0
其他应收款-重庆南博汽车服务有限公司	非经营性往来	0	4,963.67	0	4,963.67	83.67	0
其他应收款-宝湾产城发展（贵阳）有限公司	非经营性往来	0	5,492.70	0	5,492.7	13.70	0
其他应收款-其他	非经营性往来	6,430.82	5,258.27	0	11,689.09	78.27	
其他应收款-武汉合跃建设发展有限公司	非经营性往来	245,413.09	0	0	245,413.09	0	0
其他应收款-武汉南山华中投资发展有限公司	非经营性往来	33,150.00	0	0	33,150.00	0	0
其他应收款-宁波万莫置业有限公司	非经营性往来	9,999.06	0	735	9,264.06	0	0
其他应收款-武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	非经营性往来	9,008.40	0	0	9,008.40	0	0
其他应收款-无锡三奚置业有限公司	非经营性往来	6,112.90	0	0	6,112.90	0	0
其他应收款-福建光洋投资发展有限公司	非经营性往来	5,508.00	0	0	5,508.00	0	0
其他应收款-其他	非经营性往来	3,484.61	53.07	8.95	3,528.73	0	0

往来方名称	往来性质	期初余额	报告期发生额	报告期偿还额	期末余额	利息收入	利息支出
其他流动资产-苏州悦贵房地产开发有限公司	非经营性往来	25,429.14	0	0	25,429.14	0	0
其他流动资产-苏州相茂置业有限公司	非经营性往来	14,500.91	0	2,520	11,980.91	0	0
其他非流动资产-南通世茂翊信房地产开发有限公司	非经营性往来	9,892.83	0	0	9,892.83	0	0
债权投资-北京城建南山置业有限公司	非经营性往来	24,860.08	469.47	0	25,329.55	469.47	0
合计	--	1,184,243.38	159,768.17	169,834.35	1,174,177.20	8,690.55	0

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司董事会

2025 年 8 月 30 日