

# 深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

## 2025 年年度报告



2026 年 4 月

# 2025 年年度报告

## 第一节 重要提示、目录和释义

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

公司负责人舒谦、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：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

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

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损。

截至报告期末，公司母公司未分配利润为-596,831,342.38 元，尚不具备利润分配条件。未来能否实施利润分配将取决于公司经营改善、盈利积累及未弥补亏损弥补进度，提请投资者注意相关事项。

## 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 .....	10
第四节 公司治理、环境和社会 .....	36
第五节 重要事项 .....	50
第六节 股份变动及股东情况 .....	69
第七节 债券相关情况 .....	74
第八节 财务报告 .....	78

## 备查文件目录

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

## 释义

释义项	指	释义内容
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
本公司、公司、南山控股	指	深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
本集团	指	深圳市新南山控股（集团）股份有限公司及其附属子公司
中国南山、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
胜宝旺	指	深圳赤湾胜宝旺工程有限公司
华南建材	指	华南建材（深圳）有限公司
常熟雅致	指	常熟雅致模块化建筑有限公司
元	指	人民币元

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

股票简称	南山控股	股票代码	002314
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	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		
注册地址	深圳市南山区招商街道赤湾社区赤湾六路 8 号南山开发集团赤湾总部大厦 2501		
注册地址的邮政编码	518068		
公司注册地址历史变更情况	2010 年 5 月，公司注册地址由“深圳市南山区高新技术产业园区南区高新南一路思创科技大厦四楼”变更为“深圳市南山区高新区南区科技南十二路 007 号九洲电器大厦五楼 A 室”；2019 年 2 月，公司注册地址变更为“深圳市南山区招商街道赤湾社区赤湾六路 8 号南山开发集团赤湾总部大厦 2501”。		
办公地址	深圳市南山区招商街道赤湾社区赤湾六路 8 号赤湾总部大厦 25-26 楼		
办公地址的邮政编码	518068		
公司网址	www.xnsgk.cn		
电子信箱	nsgk@xnsgk.cn		

### 二、联系人和联系方式

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

### 三、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的证券交易所网站	http://www.szse.cn/
公司披露年度报告的媒体名称及网址	《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn)
公司年度报告备置地点	公司证券事务部

### 四、注册变更情况

统一社会信用代码	91440300728551331M
----------	--------------------

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

## 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	上海市黄浦区延安东路 222 号 30 楼
签字会计师姓名	许湘照、陈瑜

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

## 六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2025 年	2024 年	本年比上年增减	2023 年
营业收入（元）	13,063,409,966.62	8,398,074,748.18	55.55%	12,057,389,219.78
归属于上市公司股东的净利润（元）	-1,969,990,002.94	-1,772,938,846.80	-11.11%	147,022,699.61
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-1,955,825,275.77	-1,779,320,756.73	-9.92%	75,495,575.33
经营活动产生的现金流量净额（元）	4,074,948,881.34	-219,014,570.76	1,960.58%	5,701,298,254.25
基本每股收益（元/股）	-0.73	-0.65	-12.31%	0.05
稀释每股收益（元/股）	-0.73	-0.65	-12.31%	0.05
加权平均净资产收益率	-25.05%	-18.92%	-6.13%	1.43%
	2025 年末	2024 年末	本年末比上年末增减	2023 年末
总资产（元）	59,889,756,839.57	69,973,817,267.80	-14.41%	72,808,100,394.55
归属于上市公司股东的净资产（元）	6,877,221,620.29	8,846,939,698.99	-22.26%	10,268,648,450.17

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

是 否

公司报告期内经审计利润总额、净利润、扣除非经常性损益后的净利润三者孰低为负值

是 否

项目	2025 年	2024 年	备注
营业收入（元）	13,063,409,966.62	8,398,074,748.18	-
正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	62,011,713.36	80,869,998.95	与主营业务无关的业务收入
营业收入扣除金额（元）	62,011,713.36	80,869,998.95	主要为咨询服务、管理费等收入
营业收入扣除后金额（元）	13,001,398,253.26	8,317,204,749.23	-

## 七、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

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

## 八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	4,060,186,743.33	1,720,247,192.77	5,125,990,866.70	2,156,985,163.82
归属于上市公司股东的净利润	245,029,688.64	-153,499,932.37	238,378,813.06	-2,299,898,572.27
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	244,862,497.75	-153,916,860.12	255,810,016.38	-2,302,580,929.78
经营活动产生的现金流量净额	319,191,187.31	842,142,564.50	1,021,842,644.98	1,891,772,484.55

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

是 否

## 九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2025 年金额	2024 年金额	2023 年金额	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）	1,366,111.05	114,165.59	7,760,440.40	
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）	8,204,317.04	9,786,309.70	44,792,307.11	服务业企业激励、稳岗补贴等
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业	2,054,158.78	-3,338,793.43	69,176.94	

项目	2025 年金额	2024 年金额	2023 年金额	说明
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				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,215,249.24	3,941,476.00	4,441,342.62	
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等	-18,208,115.00	0.00	0.00	子公司业务关闭
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-2,500,000.00	0.00	0.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,427,718.93	1,972,754.69	47,220,250.33	滞纳金、违约金等
其他符合非经常性损益定义的损益项目	618,497.54	0.00	0.00	
减：所得税影响额	2,603,244.66	3,298,552.18	22,300,329.61	
少数股东权益影响额（税后）	2,883,982.23	2,795,450.44	10,456,063.51	
合计	-14,164,727.17	6,381,909.93	71,527,124.28	--

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	8,393,935.21	基于房地产行业特点和业务模式
处置仓储物流业务产生的投资收益	214,107,500.14	基于本集团的业务模式及战略规划

## 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

报告期内，基于对市场需求从规模扩张向品质提升与运营增效加速演进的洞察，以及公司在不动产投资、建设与运营领域的深厚积淀，公司对主要业务的定位与发展路径进行了系统梳理，明确了以现代高端仓储物流为战略性主业，致力于将其打造为驱动长期发展的稳固根基；以房地产开发、制造业及产业园区业务为优化提升业务，将确保现金流安全并提升运营效率为核心任务，为公司业务转型升级提供坚实支撑。

#### 1、仓储物流

公司仓储物流业务以成为全球化布局的“行业领先的物流园区开发商和运营商”为发展目标，提供现代化物流中心的投资、开发、建设和运营管理，以及高端仓储、智能仓配、流通加工、物流增值、绿色配送、供应链金融等全方位现代物流和供应链业务服务，致力于打造服务于区域经济发​​展的现代智慧物流和供应链生态圈。同时，公司把握行业发展趋势并抓住国内政策机遇，优化创新宝湾物流商业模式，积极推进资产证券化工作，不断提升“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，并积极构建多层次 REITs 布局，在 Pre-REITs 设立、REIT 扩募及 REIT 投后管理三个方面取得关键进展。华泰宝湾物流 REIT 自上市以来通过精细化成本控制、多元化增收等措施保障基金稳健运营与可持续派息，持续塑造并维护公募 REIT 平台的良好市场形象，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 37 个屋顶光伏项目并网发电，截至 2025 年 12 月 31 日，累计并网 42 个项目，为公司长远发展注入绿色动能。宝湾物流持续围绕核心区域布局优质项目，截至 2025 年 12 月 31 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、房地产开发业务

公司房地产开发业务秉持“稳字当头、质效优先”的总基调，坚定执行“优化提升存量、精细运营资产、稳慎化解风险”的发展策略，面对行业新阶段，聚焦现有项目基本盘的价值挖掘与现金流安全，通过强化自主操盘能力，深化内部资源整合与全周期精细化管理，全力推动存量资产高效去化、稳健运营与价值提升，巩固公司经营的韧性基础。

报告期内，公司继续深耕已布局的核心城市，将资源集中于存量项目的品质提升与运营提效，通过不断提升产品力与服务力，驱动资产结构持续优化与经营质量改善，保持稳健、可持续的业务规模。截至 2025 年 12 月 31 日，公司房地产开发业务已布局 16 个城市，累计开发项目达 69 个（含待建及表外合作项目），其中在售项目 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、稳定增长。

#### 3、制造业

公司制造业聚焦船舶与海洋工程、新能源基建等领域，致力于成为创新引领的综合性高端装备与钢结构制造解决方案提供商。其中，胜宝旺作为全球知名的导管架建造专家，专注于海洋油气和海上风电设施的 EPCI 总包服务，具备从详细设计到海上调试的一体化解决方案能力，客户覆盖全球主要能源公司及 EPCI 总承包商；华南建材作为国内首家实现邮轮内装材料供应的企业，致力于提供船舶内装系统解决方案，其核心产品已成功应用于豪华邮轮、高端客滚船、海洋工程船等领域；常熟雅致专注于模块化建筑和特种箱的研发与制造，凭借高效的工厂预制和标准化建设模式，为全球客户提供绿色、智能的装配式建筑解决方案。

报告期内，公司坚定“出海”战略，国际业务营收占比持续提升，品牌国际影响力显著增强。胜宝旺国际总包能力迈上新台阶，成功中标中东及欧洲万吨级导管架项目；华南建材总包业务实现跨越式发展，在巩固日本、欧洲市场的同时成功突破韩国市场，继顺利交付国产首艘大型邮轮“爱达·魔都”号公共区内装总包项目后，再次承接国产第二艘大型邮轮“爱达·花城”号公共区内装总包项目。

#### 4、产业园区业务

公司产业园区业务结合政策导向、行业趋势与新时期的业务定位，聚焦存量主题产业园区和高标准厂房的精益运营与价值提升。报告期内，公司系统推进位于上海、南京、合肥、重庆、成都、西安等核心城市存量项目的提质增效工作，重点着力于招商去化、服务升级与效益优化，加速标准化、体系化建设。其中，在无锡、重庆等成熟园区，以强化产业属性、深化运营服务为核心，重点围绕低空经济、新能源、智能网联汽车等新质生产力领域，深化产业生态构建，累计引入相关企业超百家，使园区产业主题日益清晰。同时，公司通过数字化系统全面赋能园区运营，并积极建设光伏、储能等设施，打造绿色低碳的现代产业空间，致力于通过提升运营质量与资产价值实现产业园区资产优化升级。

#### 5、其他

公司还涉及新能源及石油后勤服务等业务。其中，公司为以新能源电站及储能项目开发、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；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）报告期内经营情况

##### 1、仓储物流业务

2025 年，宝湾物流营业收入 186,167 万元，同比下降 4.2%，主要受行业竞争加剧，租金水平承压影响；经营净现金流 107,017 万元，同比下降 11.0%，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 92.9%，在物流仓储市场量价双降的背景下，仍较去年同期提升 4.2 个百分点，充分彰显优秀的运营管理能力。主要园区情况如下：

序号	园区	2025 年仓库使用率（%）	2024 年仓库使用率（%）	增减变动（%）
1	上海宝山宝湾	100%	100%	0%
2	上海松江宝湾	100%	87%	13%
3	上海快仓宝湾	90%	62%	28%
4	南京滨江项目	90%	82%	8%
5	南京空港宝湾	95%	97%	-2%
6	南京高新宝湾	90%	67%	23%
7	苏州吴江宝湾	100%	83%	17%
8	苏州太仓宝湾	81%	55%	26%
9	苏州张家港宝湾	88%	17%	71%
10	无锡空港宝湾	87%	95%	-9%
11	无锡江阴宝湾	75%	52%	23%
12	无锡惠山宝湾	80%	93%	-13%
13	南通锡通宝湾	100%	100%	0%
14	南通港闸宝湾	97%	95%	2%
15	镇江新区宝湾	91%	84%	7%
16	淮安经开宝湾	100%	100%	0%
17	昆山花桥宝湾	93%	83%	10%
18	杭州北宝湾	98%	92%	6%
19	杭州大江东宝湾	100%	100%	0%
20	杭州钱塘宝湾	99%	92%	7%
21	杭州洛特项目	79%	-	-
22	宁波镇海宝湾	100%	100%	0%
23	宁波空港宝湾	100%	98%	2%
24	宁波余姚宝湾	98%	86%	12%
25	绍兴上虞宝湾	97%	80%	17%

序号	园区	2025 年仓库使用率（%）	2024 年仓库使用率（%）	增减变动（%）
26	嘉兴嘉善宝湾	100%	80%	20%
27	嘉兴三期宝湾	100%	100%	0%
28	嘉兴宝湾	96%	99%	-3%
29	嘉兴乍浦项目	88%	89%	-1%
30	浙江义乌宝湾	100%	89%	11%
31	合肥肥东宝湾	90%	96%	-6%
32	合肥新站宝湾	87%	82%	5%
33	合肥东城宝湾	45%	46%	-1%
34	合肥北城宝湾	59%	-	-
35	青岛胶州宝湾	88%	89%	-1%
36	北京空港宝湾	64%	93%	-29%
37	天津塘沽宝湾	91%	98%	-7%
38	天津滨港宝湾	95%	87%	8%
39	天津津南宝湾	89%	91%	-2%
40	廊坊经开宝湾	95%	93%	2%
41	天津武清宝湾	72%	-	-
42	广州时代宝湾	99%	100%	-1%
43	广州黄埔宝湾	96%	98%	-2%
44	广州番禺宝湾	100%	100%	0%
45	佛山南海宝湾	100%	100%	0%
46	佛山三水宝湾（厂房）	91%	80%	11%
47	佛山三水宝湾	92%	100%	-8%
48	惠州仲恺宝湾	100%	99%	1%
49	江门鹤山宝湾	100%	94%	6%
50	东莞茶山宝湾	14%	-	-
51	漳州角美宝湾	79%	67%	12%
52	武汉东西湖宝湾	94%	86%	8%
53	武汉汉南宝湾	98%	56%	42%
54	武汉青山宝湾	56%	40%	16%
55	鄂州葛店宝湾	94%	98%	-4%
56	长沙雨花宝湾	85%	67%	18%
57	长沙望城宝湾	92%	93%	-1%
58	郑州经开宝湾	90%	82%	8%
59	重庆西彭宝湾	96%	98%	-2%
60	重庆空港宝湾	94%	72%	22%
61	重庆珞璜宝湾	86%	88%	-2%
62	成都蓉欧宝湾	100%	100%	0%
63	成都龙泉宝湾	99%	100%	-1%
64	成都新都宝湾	97%	99%	-2%
65	青白江东宝湾	100%	100%	0%
66	成都青白江宝湾	90%	87%	3%
67	西安临潼宝湾	97%	90%	7%
68	西安空港宝湾	99%	97%	2%

序号	园区	2025 年仓库使用率（%）	2024 年仓库使用率（%）	增减变动（%）
69	西安高陵宝湾-乾龙	88%	89%	-1%
70	西安高陵宝湾-世冠	94%	93%	1%
71	西安德乾项目	77%	-	-
72	昆明临空项目	97%	93%	4%
73	昆明空港宝湾	97%	96%	1%
74	贵阳空港宝湾	96%	92%	4%
75	南宁新泓项目	93%	-	-

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、广州番禺宝湾、杭州洛特项目、西安德乾项目、南宁新泓项目、东莞茶山宝湾为管理输出项目；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，国内持续积极深耕长三角、粤港澳大湾区及重点物流节点城市，夯实基本盘，并持续加大轻资产项目拓展力度；持续研判海外市场布局的可能性。报告期内，通过系统推进存量项目提升、优质资产挖掘、轻资产机会探索及价值研判等工作，签约 6 个管理输出项目，共计管理面积 63.91 万平方米，进一步扩大轻资产业务规模，提升公司在重点区域的行业影响力与品牌价值。

#### （3）项目工程进展情况

2025 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，累计交付面积约 51.4 万平方米，在建面积约 88.3 万平方米，各项目均按照工程建设计划高品质有序推进中。

## 2、房地产开发业务

2025 年，房地产行业步入以“稳市场、防风险、促转型”为核心的新阶段，在“控增量、去库存、优供给”的政策组合拳推动下，市场供求关系持续调整，并向新发展模式逐步转型。面对依然较高的整体库存压力与结构性挑战，公司房地产业务聚焦“提升产品品质、精细运营提效”，核心城市项目去化取得一定成效。

#### （1）项目拓展情况

公司始终坚守战略定力，将现金流安全和风险防控置于首位，在拓展策略上，持续聚焦核心城市，坚持“优中选优”的标准，审慎评估具备价格安全边际和流动性保障的潜在项目机会。报告期内，基于对市场的深入研判，公司主动暂缓新增土地储备，集中资源巩固现金流安全垫并推动存量资产高效去化。

#### （2）项目销售情况

在房地产市场整体承压的背景下，公司精准把握以改善型需求为主导的结构性机会，优化推盘节奏，持续提升产品力与服务力，在核心城市的在售项目获得了良好的市场认可。报告期内，累计实现全口径销售金额 78.3 亿元，同比增长 29.6%，权益销售金额 52.3 亿元，同比增长 46.9%，合并报表范围内项目累计实现并表口径销售金额 51.0 亿元，同比大幅增长 121.7%。

#### （3）项目运营情况

公司持有型物业运营业务涵盖社区商业、租赁公寓等业态。报告期内，公司深化“一盘一策”的精细化管理，通过深入洞察租户需求与市场变化，动态优化租金策略、积极强化招商与运维推广，有效稳固了重点项目的经营基本盘，整体运营效益保持稳定。

#### （4）融资情况

公司始终严守资金安全底线，报告期内，积极把握有利的融资窗口，拓宽融资渠道，降低综合融资成本并拉长债务周期。通过主动控制有息负债规模，持续优化资本结构，提升流动性的安全边际，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m <sup>2</sup> ）	总建筑面积（万m <sup>2</sup> ）	剩余可开发建筑面积（万m <sup>2</sup> ）
华东区域	31.86	60.94	21.05
华中区域	35.66	41.02	11.34
成都	23.17	62.26	21.77
粤港澳大湾区	4.30	12.89	0.00
总计	94.99	177.11	54.16

## (3) 主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积（m <sup>2</sup> ）	规划计容建筑面积（m <sup>2</sup> ）	本期竣工面积（m <sup>2</sup> ）	累计竣工面积（m <sup>2</sup> ）	预计总投资金额（万元）	累计投资总金额（万元）
上海	南山·嘉荟领峯	嘉定区	住宅	100%	2022.11	竣工	100%	46,121	86,085	86,085	86,085	245,211	248,471
上海	南山·前湾拾纜	闵行区	住宅	100%	2023.05	竣工	100%	22,754	45,509	45,509	45,509	262,553	245,893
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	403,579
上海	南山璞纜	嘉定区	住宅	100%	2024.07	在建	0%	34,704	79,819	0	0	309,857	250,054
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	223,510
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	196,722
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	192,909
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	84,963
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	30,494
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	47,458
华东区域合计								504,953	992,189	131,594	694,122	2,146,020	1,924,053
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	222,228
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	170,527
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	108,925
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	105,380
长沙	南山·天岳（天池北）	岳麓区	住宅	100%	2021.07	在建	71%	211,777	109,843	6,700	77,834	193,230	177,909
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	313,552
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	111,809
华中区域合计								511,225	921,630	6,700	743,826	1,331,899	1,210,331
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	129,887
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	419,942
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	69,803
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	114,163

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
成都	华阳四河项目	天府新区	住宅; 商业	90%	-	拟建	0%	22,662	90,609	0	0	142,331	58,902
<b>成都合计</b>								<b>258,940</b>	<b>671,700</b>	<b>0</b>	<b>319,779</b>	<b>1,046,239</b>	<b>792,696</b>
深圳	海城锦	南山区	住宅; 商业	51.02%	2019.01	竣工	100%	34,170	219,394	117,160	219,394	700,000	535,529
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	197,417
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	72,980
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	191,875
<b>粤港澳大湾区合计</b>								<b>108,132</b>	<b>456,432</b>	<b>117,160</b>	<b>395,710</b>	<b>1,201,832</b>	<b>997,801</b>
<b>总计</b>								<b>1,383,250</b>	<b>3,041,951</b>	<b>255,454</b>	<b>2,153,437</b>	<b>5,725,990</b>	<b>4,924,881</b>

(4) 主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计预售 (销售)面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售)面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售)金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算金额 (万元)
上海	南山璞缦	嘉定区	住宅	100%	79,819	74,775	53,168	42,367	184,480	0	0	0
上海	南山·前湾拾缦	嘉定区	住宅	100%	45,509	45,590	45,590	0	1,849	45,590	45,590	278,018
上海	南山·虹桥领峯	嘉定区	住宅; 商业	100%	88,728	68,754	68,754	0	275	68,754	0	241
上海	南山·嘉荟领峯	嘉定区	住宅	100%	86,085	84,705	66,234	0	-138	66,234	66,234	249,141
苏州	溪上四季花园	吴中区	住宅	100%	70,712	69,011	59,602	14,183	28,417	58,419	14,605	29,619
苏州	云熹花园	高新区	住宅	55%	91,793	85,795	85,795	0	304	85,795	0	264
南通	南山湾玺壹号	通州区	住宅	100%	122,684	121,776	20,560	89	81	20,560	187	154
<b>华东区域合计</b>					<b>585,330</b>	<b>550,406</b>	<b>399,703</b>	<b>56,639</b>	<b>215,268</b>	<b>345,352</b>	<b>126,616</b>	<b>557,437</b>
武汉	南山樾府	东湖高新	住宅; 商业	100%	45,698	42,149	7,316	1,684	1,773	7,228	1,862	2,083
武汉	南山府	东湖高新	住宅; 商业	100%	98,855	97,942	97,942	413	865	97,942	413	793
武汉	南山悦时光	蔡甸区	住宅; 商业	100%	197,164	181,907	17,969	568	579	17,803	671	509
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	0
长沙	南山·天岳 (天池北)	岳麓区	住宅; 商业	100%	109,843	109,062	52,770	7,041	13,253	47,046	6,996	14,053
长沙	南山·梅溪一方	岳麓区	住宅; 商业	100%	242,482	198,274	194,186	435	440	194,144	522	627
<b>华中区域合计</b>					<b>765,242</b>	<b>699,536</b>	<b>439,951</b>	<b>10,141</b>	<b>16,922</b>	<b>433,931</b>	<b>10,464</b>	<b>18,065</b>
成都	南山府	都江堰壹街区	住宅	100%	173,576	171,170	40,515	10,377	7,883	40,246	10,242	7,133
成都	两河峯景	金牛区	住宅	100%	49,105	53,239	51,077	2,135	6,205	51,077	3,808	10,240
成都	南山凌峯	武侯区	住宅	51%	96,448	96,189	96,189	331	1,461	96,189	513	1,829
成都	南山御峯	武侯区	住宅	51%	61,841	30,064	30,064	0	22	30,064	0	20
成都	观山樾	都江堰大观镇	住宅	70%	92,861	89,779	6,574	622	424	6,574	750	498
<b>成都合计</b>					<b>473,831</b>	<b>440,441</b>	<b>224,419</b>	<b>13,465</b>	<b>15,995</b>	<b>224,150</b>	<b>15,313</b>	<b>19,720</b>
深圳	海城锦	南山区	住宅; 商业	51%	219,394	59,969	38,242	36,605	210,725	36,747	35,239	185,515
深圳	南山悦时光	龙岗区	住宅	100%	81,724	61,746	57,487	11,500	32,482	48,662	11,246	29,329

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积(m <sup>2</sup> )	累计预售(销售)面积(m <sup>2</sup> )	本期预售(销售)面积(m <sup>2</sup> )	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积(m <sup>2</sup> )	本期结算面积(m <sup>2</sup> )	本期结算金额(万元)
东莞	南山悦府	寮步镇	住宅	100%	26,391	21,037	20,434	9,414	15,723	18,432	7,412	11,379
东莞	南山府	麻涌镇	住宅;商业	100%	128,923	106,919	6,274	0	0	6,274	0	0
粤港澳大湾区合计					456,432	249,671	122,437	57,519	258,930	110,115	53,897	226,223
总计					2,280,835	1,940,054	1,186,510	137,764	507,116	1,113,548	206,290	821,445

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(m <sup>2</sup> )	累计已出租面积(m <sup>2</sup> )	平均出租率
上海	上海江桥维乐城	集中商业+街铺	100.00%	8,468	6,974	82%
苏州	维乐邻里生活广场	集中商业	100.00%	26,919	20,161	75%
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	6,457	75%
南通	南山国际社区	商铺+会所	100.00%	4,192	3,323	79%
合肥	南山·三食六巷	商业	100.00%	17,882	11,332	63%
武汉	南山光谷自贸港(一、二期)	办公、公寓	69.00%	17,075	11,832	69%
长沙	南山里	集中商业	100.00%	5,740	4,969	87%
深圳	瀚城	幼儿园	100.00%	2,481	2,481	100%
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(m <sup>2</sup> )	累计平整土地面积(m <sup>2</sup> )	本期平整土地面积(m <sup>2</sup> )	累计销售面积(m <sup>2</sup> )	本期销售面积(m <sup>2</sup> )	累计结算土地面积(m <sup>2</sup> )	本期结算土地面积(m <sup>2</sup> )	累计一级土地开发收入(万元)	本期一级土地开发收入(万元)	款项回收情况(万元)
新马路1号	成都武侯区新马路1号	100%	113,290	113,290	114,667	114,667	0	0	0	0	0	41,058	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	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	487,958.54	2.2%-3.9%	-	-	74,200.00	413,758.54
其他	197,859.11	2.15%-3.4%	-	123,499.11	73,360.00	1,000.00
合计	685,817.65	2.15%-3.9%	-	123,499.11	147,560.00	414,758.54

(8) 发展战略和未来一年经营计划

2026 年，房地产开发业务将坚持“稳字当头、质效优先”的工作总基调，围绕推动业务健康、可持续发展的中长期目标，坚定执行“优化提升存量、攻坚化解风险”的核心发展策略。优化提升存量方面，深入实施“一盘一策”与资产分类管理，一方面聚焦核心资产提质增效，通过产品迭代升级、运营服务焕新及精准营销去化，挖掘存量项目价值潜力；另一方面坚决出清低效无效资产，加速不良资产剥离与变现，同步推进不符合战略导向项目的退换地工作，实现资产结构的动态优化。攻坚化解风险方面，严守不发生系统性风险的底线，确保项目准时交付与债务刚性兑付，化解存量隐患，筑牢安全发展屏障。

(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 12 月 31 日，公司为客户购房按揭贷款提供的阶段性担保余额为 192,873 万元。

#### **(10) 董事、高级管理人员与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董事、高级管理人员）**

适用 不适用

### **3、制造业**

2025 年，公司制造业务坚定不移推进业务转型与国际化布局，经营业绩保持平稳，高质量发展取得初步成效。全年实现营业收入 21.78 亿元，其中，国际业务营收占比达 77.5%，净利润 4,499 万元，经营净现金流 2.12 亿元。

#### **(1) 生产与交付情况**

生产任务饱满，重点项目高质量交付。胜宝旺全年完成钢结构加工 4 万吨，国际总包项目关键节点实现突破性进展，码头交付运营效率创历史最佳水平；华南建材复合板产量达 150 万平方米，多个工程总包项目按期保质交付，总包业务营业收入超 8,000 万元。

#### **(2) 市场开拓与项目签约情况**

深入践行国际化战略，新签合同额保持良好势头。胜宝旺成功中标中东万吨级导管架项目，时隔 15 年重返欧洲海工市场，国际布局取得新突破；华南建材在巩固日本、欧洲市场的同时成功突破韩国市场，全年新签总包合同额超过 2.2 亿元，创历史新高。

#### **(3) 研发与创新能力建设情况**

坚持创新驱动，研发投入持续加大，科技成果不断涌现。胜宝旺聚焦生产工艺优化，焊接效率进一步提升，全年获得 3 项实用新型专利授权；华南建材参与工信部大型邮轮内装科研课题，瞄准行业技术制高点开展技术攻关。

#### **(4) 数字化转型与质效提升情况**

系统推进数字化建设与精益管理，运营效率稳步提升。胜宝旺启动一体化运营管控平台建设，完成详细设计管理体系文件编制；华南建材推进三维设计项目，实现主要产品三维设计及工艺一体化。

### **4、产业园区业务**

2025 年，公司产业园区业务紧紧围绕产业发展提质主线，强化市场跟踪，把握优质产业客户，制定精准高效的租售策略，加速存量资产去化进程。

#### **(1) 项目运营情况**

产业园区业务以存量项目的高质量运营与产业生态构建为核心，稳步提升出租率水平的同时，积极推动产业集聚与标杆项目打造。其中，西安智造园保持满租运营，重庆巴南智造园实现全部租售去化，德阳科技园出租率保持在 90%左右的高位水平。无锡车联网小镇围绕车联网产业，承办第六届车联网产业发展大会，揭牌国家级“车路云一体化”创新运营中心，全年新签约合创智行、京东等科技型企业，协助 17 家入园企业通过政策评定申报。重庆汽车公园围绕低空经济，深度绑定西通航空集团，初步形成“研发-制造-应用”产业链集群。

#### **(2) 产业资源储备情况**

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，全年累计引入低空经济、车联网、新能源等领域新质生产力企业超 30 家。积极对接政府、行业协会、高校及龙头企业，探索“投招联动”模式，逐步构建产业资源协同导入体系，为存量项目招商和新地块开发奠定基础。

#### **(3) 项目工程进展情况**

报告期内，公司稳步推进重点项目建设，持续强化工程质量与进度管控。顶汉一体化科技园项目一期、重庆汽车公园 16#一期、岗集综合交通物流港已按期实现竣工，西安沣西项目进展顺利，报告期内竣工建筑面积达 4.6 万平方米，整体工程建设进度已完成约 80%。

#### **(4) 业务转型探索**

报告期内，与成都金堂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。

## 二、报告期内公司所处行业情况

### 1. 仓储物流业务

2025 年，在宏观政策持续发力与产业升级深入推进的背景下，我国物流行业整体运行保持稳中有进的发展态势。根据国家统计局等相关部门发布的数据显示，2025 年全国社会物流总额达 368.2 万亿元，按可比价格计算，同比增长 5.1%；物流业总收入 14.3 万亿元，同比增长 4.1%，市场基本面稳健。在扩内需、促消费等一系列政策驱动下，消费品物流需求稳步释放，2025 年社会消费品零售总额为 50.1 万亿元，同比增长 3.7%；全国网上零售额为 16 万亿元，同比增长 8.6%，其中，实物商品网上零售额 13.1 万亿元，占社会消费品零售总额的比重为 26.1%，电商物流继续为仓储需求增长提供有力支撑，超大规模市场优势持续显现。

从高标仓供需看，整体呈现“需求强、供应聚、租金分化”的结构性特征。需求端，受“以旧换新”等政策红利驱动，第三方物流及制造业仓储需求显著提升，推动全年高标仓净吸纳量创历史新高。据世邦魏理仕等机构的报告显示，全年第三方物流及制造业新租面积分别同比增长 65% 和 39%，国内主要高标仓净吸纳量 1,020 万平方米，同比增长 40%。供应端，全年高标仓新增供应约 900 万平方米，同比基本持平，但新增供应高度集中于华南、华东等核心区域，导致市场结构性分化加剧。租金方面，全国高标仓平均租金同比下降 12.8%， “以价换量”趋势延续，且区域间差异显著：华东地区为加速去化，租金调整幅度较大，同比下降近 20%；华北、华南地区租金降幅分别为 10%、6.3%；华西、华中地区表现相对稳健，降幅控制在 3% 以内。中长期来看，随着供应节奏趋缓、消费复苏与制造业升级需求持续释放，部分核心城市租金有望企稳回升。

从政策层面看，2025 年全国两会政府工作报告明确“大力提振消费、扩大国内需求”，并将降低全社会物流成本、建设统一开放的交通运输市场作为畅通经济循环的重要抓手，物流地产行业长期增长动能稳固。

### 2. 房地产开发业务

2025 年，我国房地产行业在深度调整中持续筑底，发展模式正从“规模扩张”转向“质量效益”驱动，市场整体呈现“政策优化深化、销售结构性回暖、投资缩量提质”的特征，行业向新发展模式平稳过渡。

在政策方面，2025 年是房地产行业构建新发展模式制度框架的关键一年，政策围绕“控增量、去库存、优供给”的核心原则持续发力，中央与地方协同，全年地方出台调控政策超 700 项，着力防范化解风险，推动形成全方位的支撑体系，为行业实现质的有效提升和量的合理增长奠定基础。

在销售市场方面，全国新房销售呈现“前高后稳、改善主导、分化加剧”的走势，市场需求转向品质与核心区位。据国家统计局数据显示，2025 年全国新建商品房销售面积 8.8 亿平方米，销售额 8.4 万亿元，同比分别下降 8.7% 和 12.6%，降幅较 2024 年有所收窄。分季度看，一季度在“小阳春”行情带动下成交同比改善，二季度后市场边际转弱，三季度延续回落态势，四季度较三季度有所回升。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，重点 30 城 120 平以上户型成交占比持续提升，其中 120-144 平方米成交套数占比已超 30%。分城市能级看，一线城市商品住宅单城月均成交面积 53 万平方米，同比下降 13%；二线代表城市月均成交面积为 31 万平方米，同比下降 18%，三四线代表城市销售面积同比下降 14%，高能级城市抗跌性相对较强。

在土地市场方面，在“以销定投”策略导向下，土地市场延续“缩量提质”态势。据克而瑞等机构统计，2025 年全国 300 城土地招拍挂成交建筑面积 10 亿平方米，同比下降 11%，但平均溢价率为 5.3%，较 2024 年上升 1.1 个百分点，优质地块竞争仍存。拿地主体方面，央国企仍是拿地主力，22 个重点城市拿地金额中，央国企占比为 43%，地方国资拿地占比 31%，民企拿地占比小幅回升至 21%，较 2024 年提升 4 个百分点，投资进一步向少数核心城市优质板块集中，避险深耕成为行业共识与普遍选择。

### 3. 制造业

2025 年，在制造强国与海洋强国战略的引领下，高端海洋装备制造业迎来系统性发展机遇，行业高端化、绿色化、智能化转型路径清晰，公司重点布局的海洋工程装备与船舶内装业务，正持续受益于全球航运周期复苏及国内产业升级的多重动力。

海洋工程装备方面，全球海洋油气勘探开发投资已连续五年保持增长，展现出极强的韧性。据《中国海洋能源发展报告 2025》显示，2025 年全球相关投资预计达 2,175.5 亿美元，复合年均增速达 11%，为公司油气导管架、模块平台等传统

优势业务提供了稳定的市场空间。同时，绿色能源转型驱动海上风电产业快速发展，据彭博新能源财经统计，2025 年全球海上风电新增装机容量约为 8GW，风机大型化、深远海化趋势明确，直接拉动了导管架、塔筒等高端海工结构件的需求，也为具备技术积淀的企业带来了新的增长机遇。

船舶舾装方面，全球造船行业处于新一轮上行周期，高端化、绿色化成为主线。据工业和信息化部数据显示，2025 年，中国造船业三大指标（完工量、新接订单量、手持订单量）全球市场份额分别达到 56.1%、69% 和 66.8%，规模优势持续巩固，并在 LNG 运输船、大型邮轮、超大型集装箱船等高端船型领域实现全面突破。邮轮方面，截至 2025 年底，全球在建及已签约邮轮订单达 76 艘，总价值高达 824 亿美元，交付计划已排至 2036 年，高端船舶市场的旺盛需求为船舶内装行业带来持续性机遇，市场对专业化、高端化内装总包服务的需求日益增长。当前，国内竞争者加速布局，重点提升大型邮轮等超高端项目的整体策划、全周期项目管理、技术集成等能力，以构筑核心竞争壁垒。

除上述公司各主营业务所处行业外，产业园区行业在 2025 年整体呈现“需求结构优化，供给缩量提质”的发展态势，从需求侧看，2025 年规模以上装备制造业利润较上年增长 7.7%，规模以上装备制造业利润占全部工业企业利润比重 39.8%，比重持续提升，为产业园区载体需求提供坚实支撑。从供给侧看，2025 年，全国厂房及建筑物竣工面积为 6.47 亿平方米，同比下降 6.38%，产业园区开发商土地投资策略趋于审慎，新增供应主要集中在长三角、大湾区等产业集聚度高的区域，行业竞争逻辑加速从增量开发向存量运营和价值创造转变。基于上述行业特征，公司产业园区业务将聚焦存量资产的运营提质与价值挖掘。

与此同时，公司也密切关注在“双碳”战略深化与新型电力系统加速建设的驱动下，新能源行业核心逻辑从“规模扩张”全面转向“质量竞争”与“价值创造”。以“全量入市”为标志的电力市场化改革深入推进，使得负荷侧资源价值凸显，行业发展与终端用电场景的深度绑定成为关键。在此背景下，公司紧密围绕国家战略，依托丰富的园区场景资源，着力构建“能源+场景”的差异化发展模式，通过扩大园区低碳综合能源生态，逐步培育基于场景的市场化运营能力与负荷侧资源价值转化能力，为在高质量竞争新阶段获取持续动能奠定基础。

### 三、核心竞争力分析

#### 1、仓储物流

（1）轻重并举，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，基本盘持续巩固。公司持有资产规模位居国内行业第一梯队，随着运营管理面积的持续增长，已构筑起持续、稳健的现金流坚实基础。在公募 REITs 市场常态化发展背景下，公司旗下华泰宝湾物流 REIT 成功上市，并通过精益运营与成本管控，实现了基金运营效率的持续提升，进一步印证了公司在物流资产“募投建管退”全周期闭环中的成熟运营能力。同时，公司创新推动了 2025 年市场鲜见的纯平层 Pre-REIT 落地，此举不仅验证了宝湾物流优质资产与运营管理能力的资本市场认可度，更逐步构建了覆盖 Pre-REITs、公募 REITs 的多层次资本平台，加速向“轻重并举”业务模式转型，持续提升整体资产效益。

（2）专业能力卓越，管理输出扩容提质，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；并践行 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，上海快仓项目荣获“杰出级”净零碳园区认证，全年累计 7 个园区荣获绿色仓库一级三星认证，并正式发布 2024 年度宝湾物流 ESG 报告。各项成果有力支撑了业务竞争力的提升，公司在业内的品牌影响力持续增强。

（3）增值服务持续深化，数智运营全面赋能，差异化竞争壁垒巩固

宝湾物流持续创新增值服务模式，拓宽服务的广度和深度，结合客户需求和行业发展趋势，积极探索自营供应链服务、冷链和屋顶光伏、充换电站、低碳园区等延伸业务，持续赋能产业客户、消费类 BC 端客户，助力仓储主业高质量发展；同时，稳步推进数智化运营管理，重点加强智慧园区管理平台、IOT 物联网平台等系统建设，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，信用基础良好**

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，重点关注上海、深圳两大核心城市，审慎投资，控制风险，在房地产行业持续调整的背景下，确保了资产质量的稳定性和抗风险能力；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) 严守安全底线，精进运营质效**

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，将财务安全与运营质量置于规模扩张之上，构建了以“现金流管理”为核心的动态风险管控体系，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，保持健康的资产负债结构；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。

**3、制造业****(1) 卓越的国际化总包工程能力与品牌影响力。**

公司坚定推进制造业业务转型升级，成功构建从产品供应商向 EPCI 综合解决方案提供商的跨越。旗下企业深耕海洋工程与船舶内装领域多年，熟悉国际海工行业标准，在导管架建造、高端客船内装总包等方面积累了丰富的实操经验和良好的市场口碑，导管架建造质量和效率全球领先，高端客船总包能力在国内形成差异化竞争优势。2025 年，公司在中东、欧洲、韩国等高端市场接连取得突破，品牌国际影响力日益增强。

**(2) 强大的技术研发实力与完善的质量认证体系。**

公司始终将技术创新作为制造业发展的核心驱动力，持续加大研发投入，构建了高水平的技术研发体系。旗下企业胜宝旺荣获国家级专精特新“小巨人”、国家高新技术企业等权威认定，并作为核心企业参与工信部重大科研课题攻关。同时，公司旗下企业华南建材拥有完备的全球主要船级社认证及工厂认证，为产品与服务走向全球提供了坚实的资质保障和技术壁垒。

**(3) 前瞻性的全球产能布局与供应链整合能力。**

公司制造业业务在深圳赤湾、佛山三水等地拥有生产制造基地，形成了高效协同的生产网络，面对国际业务的快速增长，通过外协合作、劳务派遣、战略采购等多种模式有效破解产能瓶颈，持续优化供应链体系。同时，内外部资源的灵活整合与高效协同，构筑了快速响应全球客户需求、有效控制成本和风险的核心竞争优势。

**四、主营业务分析****1、概述**

参见“管理层讨论与分析”中的“一、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

**2、收入与成本****(1) 营业收入构成**

单位：元

	2025 年		2024 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	13,063,409,966.62	100%	8,398,074,748.18	100%	55.55%
分行业					
房地产业务	8,454,430,712.97	64.72%	4,248,215,760.81	50.59%	99.01%
仓储物流业务	1,853,144,297.29	14.19%	1,930,319,847.01	22.99%	-4.00%
产业园区业务	449,303,861.38	3.44%	594,219,433.96	7.08%	-24.39%
制造业业务	2,178,619,053.16	16.68%	1,476,685,455.64	17.58%	47.53%
其他业务	127,912,041.82	0.98%	148,634,250.76	1.77%	-13.94%

	2025 年		2024 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
分产品					
房地产业务	8,454,430,712.97	64.72%	4,248,215,760.81	50.59%	99.01%
仓储物流业务	1,853,144,297.29	14.19%	1,930,319,847.01	22.99%	-4.00%
产业园区业务	449,303,861.38	3.44%	594,219,433.96	7.08%	-24.39%
制造业业务	2,178,619,053.16	16.68%	1,476,685,455.64	17.58%	47.53%
其他业务	127,912,041.82	0.98%	148,634,250.76	1.77%	-13.94%
分地区					
中国大陆	11,399,509,875.41	87.26%	7,704,833,269.58	91.75%	47.95%
其他国家或地区	1,663,900,091.21	12.74%	693,241,478.60	8.25%	140.02%
分销售模式					
直销	13,063,409,966.62	100.00%	8,398,074,748.18	100.00%	55.55%

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

适用 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产业务	8,454,430,712.97	6,903,239,082.20	18.35%	99.01%	80.01%	8.62%
仓储物流业务	1,853,144,297.29	1,070,062,928.91	42.26%	-4.00%	2.28%	-3.54%
产业园区业务	449,303,861.38	371,497,556.48	17.32%	-24.39%	-20.88%	-3.67%
制造业业务	2,178,619,053.16	1,900,454,746.20	12.77%	47.53%	49.70%	-1.26%
其他业务	127,912,041.82	93,278,031.29	27.08%	-13.94%	26.80%	-23.43%
分产品						
房地产业务	8,454,430,712.97	6,903,239,082.20	18.35%	99.01%	80.01%	8.62%
仓储物流业务	1,853,144,297.29	1,070,062,928.91	42.26%	-4.00%	2.28%	-3.54%
产业园区业务	449,303,861.38	371,497,556.48	17.32%	-24.39%	-20.88%	-3.67%
制造业业务	2,178,619,053.16	1,900,454,746.20	12.77%	47.53%	49.70%	-1.26%
其他业务	127,912,041.82	93,278,031.29	27.08%	-13.94%	26.80%	-23.43%
分地区						
中国大陆	11,399,509,875.41	8,905,453,766.31	21.88%	47.95%	46.55%	0.75%
其他国家或地区	1,663,900,091.21	1,433,078,578.77	13.87%	140.02%	132.28%	2.87%
分销售模式						
直销	13,063,409,966.62	10,338,532,345.08	20.86%	55.55%	54.45%	0.56%

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

适用 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

行业分类	项目	单位	2025 年	2024 年	同比增减
房地产业务-商品房销售	销售量	万平方米	14.01	10.99	27.48%
	生产量	万平方米	8.45	10.18	-16.99%
	库存量	万平方米	30.47	36.03	-15.43%
集成房屋业务-销售业务	销售量	万平方米	5.76	6.55	-12.06%

行业分类	项目	单位	2025 年	2024 年	同比增减
	生产量	万平方米	4.72	6.30	-25.08%
	库存量	万平方米	3.47	4.51	-23.06%
船舶舱室配套业务-复合板	销售量	万平方米	150.87	136.03	10.91%
	生产量	万平方米	149.05	165.59	-9.99%
	库存量	万平方米	70.39	72.21	-2.52%
船舶舱室配套业务-防火门	销售量	扇	46,846	32,884	42.46%
	生产量	扇	48,859	48,645	0.44%
	库存量	扇	28,264	26,251	7.67%
船舶舱室配套业务-卫生单元	销售量	套	11,466	10,344	10.85%
	生产量	套	10,638	13,290	-19.95%
	库存量	套	6,172	7,000	-11.83%
海洋工程设备业务-导管架	加工量	吨	20,821	10,382	100.55%
海洋工程设备业务-钢桩	加工量	吨	5,656	525	977.33%
海洋工程设备业务-组块	加工量	吨	6,148	3,520	74.66%
海洋工程设备业务-其他	加工量	吨	759	267	184.27%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

船舶舱室配套、海洋工程设备业务与上年差异主要受合同订单量增加影响。

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

适用 不适用

**(5) 营业成本构成**

单位：元

行业分类	项目	2025 年		2024 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产业务	营业成本	6,903,239,082.20	66.77%	3,834,862,101.20	57.29%	80.01%
仓储物流业务	营业成本	1,070,062,928.91	10.35%	1,046,203,995.82	15.63%	2.28%
产业园区业务	营业成本	371,497,556.48	3.59%	469,519,975.20	7.01%	-20.88%
制造业业务	营业成本	1,900,454,746.20	18.38%	1,269,508,603.67	18.97%	49.70%
其他业务	营业成本	93,278,031.29	0.90%	73,560,425.98	1.10%	26.80%

**(6) 报告期内合并范围是否发生变动**

是 否

详见“第八节 财务报告 九、合并范围的变更”相关章节。

**(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况**

适用 不适用

**(8) 主要销售客户和主要供应商情况**

## 公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	1,624,984,225.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	12.44%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

## 公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	第一名	730,260,457.52	5.59%
2	第二名	589,300,501.60	4.51%
3	第三名	143,148,271.11	1.10%
4	NAGASAKI SEMPAKU SOBI CO.,LTD	84,673,345.41	0.65%
5	中国船舶集团物资有限公司	77,601,649.36	0.59%
合计	--	1,624,984,225.00	12.44%

## 主要客户其他情况说明

适用 不适用

## 公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	1,851,604,275.58
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	17.91%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

## 公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	中建七局安装工程有限公司	619,146,071.82	5.99%
2	中建四局第一建设有限公司	584,779,157.42	5.66%
3	中国二十冶集团有限公司	369,999,387.30	3.58%
4	ArcelorMittal Singapore Pte Ltd	163,006,922.28	1.58%
5	中国建筑第二工程局有限公司	114,672,736.76	1.11%
合计	--	1,851,604,275.58	17.91%

## 主要供应商其他情况说明

适用 不适用

报告期内公司贸易业务收入占营业收入比例超过 10%

适用 不适用

## 3、费用

单位：元

	2025 年	2024 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	307,756,692.46	310,670,110.82	-0.94%	
管理费用	582,938,033.36	592,583,986.99	-1.63%	
财务费用	835,792,179.88	777,020,306.42	7.56%	
研发费用	74,227,489.33	49,723,692.34	49.28%	主要系本年制造业研发材料投入同比增加所致。

## 4、研发投入

适用 不适用

主要研发项目名称	项目目的	项目进展	拟达到的目标	预计对公司未来发展的影响
海外 G2/5mwh 储能集装箱项目研发	面向海外市场需求，开发具备高效率、高安全性、模块化设计的 G2 级别 5MWh 储能集装箱系统，满足当地电网调频、备用电源等应用需求，提升公司在海外储能市场的竞争力。	已完成	完成系统设计、样机制造并通过海外标准认证，实现批量生产能力，建立海外销售渠道。	拓展海外储能市场，形成新的业务增长点，提升公司国际化水平。
海外高端市场的 SolBank 储能系统研发	研发适用于海外高端市场的智能储能系统 SolBank，集成先进电池管理、能量调度与云平台监控功能，满足高端客户对高效、智能、可靠储能解决方案的需求。	已完成	完成系统软硬件开发与集成，实现智能管理功能，获得海外高端市场准入认证。	提升公司在高端储能领域的技术形象，增强品牌价值，获取高附加值订单。
马尔代夫抗腐蚀高密度岛居厢房系统研发	针对马尔代夫高温、高湿、高盐雾的海洋性气候，研发具有卓越耐腐蚀性能的高密度模块化居住厢房系统，满足当地旅游及居住设施快速部署需求。	已完成	开发出适应严苛环境的厢房产品，完成环境适应性测试，实现快速组装与部署。	开拓热带岛屿高端模块化建筑市场，形成针对特殊环境的产品解决方案能力。
美国经济适用房及公寓项目研发	针对美国市场对经济、快速、环保住房的需求，研发符合美国建筑规范（如 IBC）的模块化经济适用房及公寓系统，优化成本与建造周期。	已完成	完成符合美标的产品体系设计，通过相关认证，建立本地化供应链与合作伙伴关系。	切入美国模块化建筑市场，获取规模化的项目订单，扩大海外业务份额。
澳洲矿区定制化高标舒适住人箱研发	为澳大利亚矿区提供定制化、高标准的舒适型模块化住人箱，满足矿区对人员居住设施的快速部署、高舒适度及耐用性的特殊要求	完成 40%	完成针对矿区环境的定制化设计，满足澳洲安全与舒适性标准，实现快速交付。	深化在矿业模块化住宿领域的市场地位，建立高端定制化品牌形象，提升利润率。
冷却配电数据方舱研发	研发集成高效冷却系统与智能配电的一体化数据方舱，为边缘计算、移动数据中心等场景提供即插即用、高可靠性的基础设施解决方案。	已完成	实现冷却与配电系统的高度集成与智能化管理，完成样机测试并达到行业领先的 PUE 指标。	进入快速增长的数据基础设施领域，丰富产品线，服务于数字经济新基建。
北美-20 尺绿色储能集装箱研发	针对北美市场对环保和可持续性的要求，研发基于 20 尺标准集装箱的“绿色”储能系统，采用环保材料与低碳制造工艺，集成可再生能源接口。	已完成	开发出符合北美环保标准与电网要求的绿色储能产品，完成认证并建立本地化营销网络。	响应全球碳中和趋势，打造绿色产品线，提升公司在北美环保能源领域的市场份额。
沙特 AP 电器集成系统研发	为沙特阿拉伯的大型项目（如 NEOM 新城等）研发预集成式电器系统模块（AP, Appliance Package），实现厨房、卫浴等电器的高效、标准化集成与快速安装。	已完成	完成符合沙特标准与客户需求的电器集成系统设计，建立本地测试与服务体系。	打入沙特高端建筑项目供应链，成为其模块化、预制化电器解决方案的核心供应商。
亚特兰蒂斯主题模块化度假酒店研发	研发以“亚特兰蒂斯”为主题的沉浸式模块化度假酒店系统，集成特色主题装饰、智能客房与可持续运营技术，为文旅项目提供快速落成的特色酒店解决方案。	完成 60%	完成主题化模块设计、样房搭建，并形成成套的快速建设与运营方案。	开创模块化建筑在高端主题文旅项目中的应用先例，提升公司品牌创意与溢价能力，开拓文旅新市场。
船舶海洋工程复合有机材料一体化卫浴系统装	针对传统卫浴重量大、效率低的痛点，研发以高性能复合材	已完成	实现产品模块化、轻量化、标准化设计，	打造公司高端内装的核心产品线，形成差

主要研发项目名称	项目目的	项目进展	拟达到的目标	预计对公司未来发展的影响
备研发与制造技术	料为核心的模块化整体卫浴，实现产品在结构强度与耐腐蚀性满足要求前提下的显著轻量化，满足豪华邮轮等高附加值船型需求。		满足高端海洋装配和豪华邮轮预制模块化整体卫浴领域需求。	异化竞争优势，直接切入豪华邮轮、高端海工装备等高附加值市场。
船舶海洋工程耐火性能轻量化隔断研发与制造技术	开发新一代兼具优异耐火性能与显著轻量化优势的舱室隔断系统，以响应绿色船舶与豪华客船对节能减重的迫切需求。	已完成	在满足同等耐火性能的前提下，实现门扇及整套隔断系统重量比传统防火门方案降低，助力船舶能效提升。	提升公司在船舶轻量化内装领域的技术领导力，提升市场份额。
船舶海洋工程超宽耐火防火门研发与制造技术	攻克大尺度、超宽型防火门在结构强度、变形控制和密封性方面的技术难题，满足大型公共区域及特殊舱室的消防安全与通行需求。	已完成	成功研发并通过认证宽度远超常规尺寸的防火门，确保其耐火完整性、隔热性及长期使用的可靠性。	突破关键技术壁垒，使公司具备为大型邮轮、客滚船等高端船型提供大型防火门解决方案的专业能力，成为公司未来新的利润增长点。
船舶海洋工程 A-60 级耐火隔断研发与制造技术	研制满足最高等级耐火分隔要求的 A-60 级舱壁系统，确保船舶核心安全区在火灾下的完整性，满足国际最新规范。	已完成	开发出结构优化、工艺成熟的 A-60 级隔断产品，降低在火灾发生时高温下的表面升温指标以满足耐火安全，达到《SOLAS 公约》及《2010FTP CODE》关于 A-60 级耐火隔热要求。	巩固并彰显公司在船舶防火安全领域的专业资质，极大提升品牌信誉与重大项目的投标竞争力。
船舶舱室天花系统电器贯穿防火技术研究	专项研究天花系统中电缆、管道等贯穿部位的防火密封工艺与材料，解决防火薄弱环节，确保防火分隔的整体有效性。	已完成	形成一套标准化、可验证的电器贯穿防火处理工艺，确保贯穿部位与相邻结构达到同等级耐火性能。	形成全系统解决方案能力，提升客户信任度，实现产品性能的一致性与可靠性，产生可观的经济效益。

公司研发人员情况

	2025 年	2024 年	变动比例
研发人员数量（人）	212	252	-15.87%
研发人员数量占比	6.05%	6.75%	-0.70%
研发人员学历结构			
本科	170	191	-10.99%
硕士	10	12	-16.67%
本科以下	32	49	-34.69%
研发人员年龄构成			
30 岁以下	93	101	-7.92%
30~40 岁	67	56	19.64%
40 岁以上	52	95	-45.26%

公司研发投入情况

	2025 年	2024 年	变动比例
研发投入金额（元）	74,227,489.33	49,723,692.34	49.28%
研发投入占营业收入比例	0.57%	0.59%	-0.02%
研发投入资本化的金额（元）	0.00	0.00	0.00%

	2025 年	2024 年	变动比例
资本化研发投入占研发投入的比例	0.00%	0.00%	0.00%

公司研发人员构成发生重大变化的原因及影响

适用 不适用

研发投入总额占营业收入的比重较上年发生显著变化的原因

适用 不适用

研发投入资本化率大幅变动的原因及其合理性说明

适用 不适用

## 5、现金流

单位：元

项目	2025 年	2024 年	同比增减
经营活动现金流入小计	12,216,100,285.90	8,617,481,950.72	41.76%
经营活动现金流出小计	8,141,151,404.56	8,836,496,521.48	-7.87%
经营活动产生的现金流量净额	4,074,948,881.34	-219,014,570.76	1,960.58%
投资活动现金流入小计	742,041,042.87	1,738,576,247.33	-57.32%
投资活动现金流出小计	1,607,286,806.24	3,179,328,741.31	-49.45%
投资活动产生的现金流量净额	-865,245,763.37	-1,440,752,493.98	39.94%
筹资活动现金流入小计	10,365,267,820.67	14,843,361,796.13	-30.17%
筹资活动现金流出小计	13,070,603,070.51	13,934,482,521.26	-6.20%
筹资活动产生的现金流量净额	-2,705,335,249.84	908,879,274.87	-397.66%
现金及现金等价物净增加额	501,133,771.13	-748,811,170.08	166.92%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用 不适用

- （1）经营活动现金流入同比增加 41.76%，主要系本年房地产业务销售回款同比增加所致。
- （2）投资活动现金流入同比减少 57.32%，主要系宝湾物流本年发行 Pre-REIT 项目募集资金较上年发行公募 REIT 项目募集资金减少所致。
- （3）投资活动现金流出同比减少 49.45%，主要系本期资本性支出金额减少所致。
- （4）筹资活动现金流入同比减少 30.17%，主要系本年借款收到的现金减少所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

主要系本期计提资产及信用减值所致。

## 五、非主营业务分析

适用 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	-235,574,337.80	16.54%	1.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合计 -4.50	1.是；2.是。

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
			亿元；2.宝湾物流 Pre-REIT 项目收益 2.14 亿元。	
公允价值变动损益	2,054,158.78	-0.14%	远期锁汇的金融工具公允价值变动	否
资产减值	-1,096,014,587.33	76.97%	存货、投资性房地产、在建工程等资产计提减值	否
营业外收入	16,109,694.55	-1.13%	主要系客户违约金、保险补偿款等	否
营业外支出	18,712,955.51	-1.31%	主要系资产报废损失、罚款、违约金等	否
信用减值	-613,178,683.59	43.06%	应收款项计提减值	否
其他收益	35,513,288.93	-2.49%	政府补助	否

## 六、资产及负债状况分析

### 1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2025 年末		2025 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	7,626,460,151.42	12.73%	7,149,604,011.02	10.22%	2.51%	主要系销售回款增加。
应收账款	603,119,281.88	1.01%	817,665,636.24	1.17%	-0.16%	主要系各业务应收账款催收力度加大，回款增加。
合同资产	182,530,067.60	0.30%	165,062,474.02	0.24%	0.06%	主要系制造业业务未达合同结算期的应收款增加。
存货	12,197,971,432.86	20.37%	19,623,626,346.94	28.04%	-7.67%	主要系房地产业务销售结转。
投资性房地产	12,698,511,842.00	21.20%	13,134,961,061.46	18.77%	2.43%	期末余额较年初下降主要系本期计提资产折旧及减值，比重增加因投资性房地产余额下降幅度小于资产总额下降幅度。
长期股权投资	3,878,013,716.42	6.48%	4,498,920,264.51	6.43%	0.05%	期末余额较年初下降主要系本期权益法确认投资收益为负，比重增加因长期股权投资余额下降幅度小于资产总额下降幅度。
固定资产	5,372,668,599.63	8.97%	5,979,714,956.71	8.55%	0.42%	期末余额较年初下降主要系本期计提资产折旧及减值，比重增加因投资性房地产余额下降幅度小于资产总额下降幅度。

	2025 年末		2025 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
在建工程	6,025,360,391.97	10.06%	5,132,654,876.60	7.34%	2.72%	主要系工程建设投入增加。
使用权资产	178,299,928.86	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	221,674,638.07	0.37%	130,115,805.54	0.19%	0.18%	主要系本期新增借款增加。
合同负债	2,508,604,883.57	4.19%	6,131,711,539.99	8.76%	-4.57%	主要系房地产业务销售结转。
长期借款	20,179,520,783.42	33.69%	22,984,513,748.58	32.85%	0.84%	期末余额较年初下降主要系本期偿还借款增加，比重增加因长期借款余额下降幅度小于资产总额下降幅度。
租赁负债	154,744,135.58	0.26%	188,520,201.56	0.27%	-0.01%	主要系本期租赁资产减少。
应收票据	85,144,607.92	0.14%	8,185,386.42	0.01%	0.13%	主要系收到银行承兑汇票增加。
一年内到期的非流动资产	3,802,968.04	0.01%	8,887,692.29	0.01%	0.00%	主要系融资租赁业务回款增加。
债权投资	69,162,417.67	0.12%	248,600,812.23	0.36%	-0.24%	主要系本期收回债权投资。
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。
商誉	0.00	0.00%	11,133,118.55	0.02%	-0.02%	主要系本期全额计提商誉减值。
递延所得税资产	130,044,389.26	0.22%	194,724,608.97	0.28%	-0.06%	主要系可弥补亏损确认的递延所得税资产冲回。
应付票据	45,876,651.04	0.08%	95,889,264.09	0.14%	-0.06%	主要系本期开具票据结算减少。
应付账款	3,032,668,211.76	5.06%	4,669,047,294.21	6.67%	-1.61%	主要系本期应付工程款减少。
应付职工薪酬	196,387,380.27	0.33%	142,851,978.28	0.20%	0.13%	主要系本期计提职工薪酬增加。
应交税费	573,797,686.96	0.96%	841,835,410.48	1.20%	-0.24%	主要系本期支付所得税及土增税增加。
其他流动负债	2,735,119,618.84	4.57%	6,542,422,293.60	9.35%	-4.78%	主要系关联方短期借款减少。
应付债券	1,000,000,000.00	1.67%	500,000,000.00	0.71%	0.96%	主要系本期发行中期票据增加。
递延所得税负债	262,422,256.46	0.44%	144,157,202.95	0.21%	0.23%	主要系房地产项目结转计提递延所得税负债增加。
其他非流动负债	3,071,799,285.74	5.13%	990,037,061.03	1.41%	3.72%	主要系本期关联方长期借款增加。

境外资产占比较高

适用 不适用

## 2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1.交易性金融资产（不含衍生金融资产）	0.00	2,116,655.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-2,116,655.00	0.00
金融资产小计	0.00	2,116,655.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-2,116,655.00	0.00
应收款项融资	16,442,690.45	0.00	0.00	18,130.50	0.00	0.00	1,953,701.90	18,378,261.85
上述合计	16,442,690.45	2,116,655.00	0.00	18,130.50	0.00	0.00	-162,953.10	18,378,261.85
金融负债	3,338,793.43	62,496.22	0.00	0.00	0.00	0.00	-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

## 3、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、22”相关章节。

## 七、投资状况分析

### 1、总体情况

适用 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
950,154,944.40	1,660,567,116.73	-42.78%

### 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	6.52	0	0	1,926.32	0	0.00%
远期结汇	0	0	86.53	0	17,971	17,971	0	0.00%
远期结汇	0	0	72.54	0	10,782.6	10,782.6	0	0.00%
远期结汇	0	0	52.6	0	14,376.8	14,376.8	0	0.00%
远期结汇	0	0	0	0	7,907.24	7,907.24	0	0.00%
远期结汇	0	0	0	0	7,907.24	7,907.24	0	0.00%
远期结汇	0	0	0	0	4,313.04	4,313.04	0	0.00%
远期结汇	0	0	0	0	2,875.36	2,875.36	0	0.00%
远期结汇	0	0	0	0	7,188.40	7,188.40	0	0.00%
合计	7,770.38	7,770.38	205.42	0	73,321.68	81,092.06	0	0.00%
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——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》和《企业会计准则第 39 号——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 205.42 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。							
衍生品投资资金来源	自有资金							
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）	<p>一、开展外汇套期保值业务的风险分析</p> <p>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：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol> <p>二、公司采取的风险控制措施</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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，在签订合同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。</li> <li>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。</li> </ol>							

	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
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	<p>公司按照《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 39 号—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，企业每月均进行公允价值计量与确认。</p>
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
衍生品投资审批股东会公告披露日期（如有）	不适用

## 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。

## 八、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售重大资产。

### 2、出售重大股权情况

适用 不适用

## 九、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
深圳市南山房地产开发有限公司	子公司	房地产业务	3,759,018,522.50	21,687,979,442.07	5,248,990,273.22	6,603,422,399.43	-1,476,260,097.15	-1,731,001,830.40
宝湾物流控股有限公司	子公司	仓储物流业务	3,644,000,000.00	23,593,466,739.08	8,328,488,883.96	1,861,669,852.33	153,680,856.54	22,544,485.92
深圳市海城锦实业	子公司	房地产业	1,225,000,000.00	7,144,007,960.38	3,984,583,979.00	1,866,650,164.49	323,749,635.79	242,727,526.47

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
发展有限公司		务						
武汉南山华中投资发展有限公司	参股公司	房地产业务	300,000,000.00	1,956,459,720.93	-39,606,277.03	98,647,431.24	-573,800,821.84	-575,346,638.14

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
宝湾企业管理（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
安徽赤湾智慧物流科技有限公司	注销	无重大影响
成都香云山旅游文化发展有限公司	注销	无重大影响
成都南瑜置业有限公司	注销	无重大影响
宝湾库迈（上海）信息技术有限公司	注销	无重大影响
广东宝湾股权投资基金管理有限公司	注销	无重大影响
华中宝湾物流投资有限公司	注销	无重大影响
宝诚志合企业管理（深圳）有限公司	注销	无重大影响
松湾产业园管理（深圳）有限公司	注销	无重大影响
宝坊（廊坊）国际物流有限公司	注销	无重大影响
宝灏物流园管理（江门）有限公司	发行 Pre-REIT	处置收益 2.14 亿元

## 十、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

## 十一、公司未来发展的展望

2026年是“十五五”规划的开局之年，政府工作报告将全年经济增长预期目标设定为4.5%-5%的区间，强调在实际工作中努力争取更好结果，明确了“稳中求进、提质增效”的工作总基调，宏观政策将继续实施更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策，着力扩大内需、稳定物价、防范化解重点领域风险，为经济实现质的有效提升和量的合理增长提供有力支撑。在此背景下，公司将深刻把握“必须充分挖掘经济潜能”、“必须以苦练内功来应对外部挑战”等规律性认识，紧抓结构性机遇，推动业务实现质的有效提升与量的合理增长。

就公司核心业务领域而言，仓储物流方面，全球供应链在地缘政治摩擦中持续重构，对具备枢纽网络优势和智慧化服务能力的物流地产商带来结构性机遇；房地产方面，政策面坚定“着力稳定房地产市场”，核心围绕“控增量、去库存、优供给”发力，构建行业发展新模式，市场预期有望在精准调控下逐步修复，并向高品质、改善性需求聚集；制造业方面，能源安全与绿色转型战略并行，推动海上油气与海上风电投资持续，船舶内装的智能化、绿色化结构升级趋势显著，拥有国际化项目执行经验及核心技术、品牌口碑双优的企业将获得更大发展空间；产业园区方面，产业园区作为“因地制宜发展新质生产力”的核心载体，其发展与科技创新和现代化产业体系建设战略紧密相连，低空经济、新能源等前沿产业的集聚需求，以及数字化、绿色化转型的深入推进，为园区业务打开了新的价值成长空间。在此背景下，公司将坚持稳中求进的工作总基调，锚定成为“行业领先的新型基础设施投资运营商”的战略目标，紧抓结构性机遇，稳步构建业务发展的良性闭环，重点做好以下工作：

### 1、仓储物流业务

2026年，公司将坚定发展仓储物流战略性主业，进一步完善全球资产布局，持续深化推进“轻重并举”战略，优化创新宝湾物流商业模式，提升业务可持续发展能力。主要措施包括：

(1) 稳步提升资产管理规模。公司坚持锚定“稳健发展、优中选优”的原则，国内聚焦长三角、大湾区、西南区域等核心物流节点城市，把握市场调整期的优质资产包机会，实现价值发现与修复，同时持续研判海外项目投资机会。

(2) 深化资产证券化运作。紧扣“轻重并举”战略主线，深化 REITs 平台运作。一方面，全力推进既有公募 REITs 的扩募工作，积极探索多层级 REITs 平台的构建；另一方面，持续强化投后管理，做好预算执行、运营维护以及与监管机构、投资者的沟通，保障基金合规稳健运营，巩固全周期资本闭环。

(3) 推进轻资产业务体系化拓展。重点围绕业务生态构建、渠道拓展与体系完善三方面，强化与险资、信托、地方政府等长期资本的战略合作，以项目研判、资产管理、资产收并购及工程设计代建需求为契机锁定长期合作伙伴。积极拓展多元化项目来源，提升项目跟进质量与落地效率。同时，完善“投前-投后”全链条管理制度与激励体系，保障业务高效、稳定交付。

(4) 提升商务与市场能力。实施动态区域价格策略，稳定优质客户，优化结构，全力提升仓租收入水平；加强对潮玩、鞋服、家电、即时零售、科技制造等重点行业的研究与拓展，深化与政府招商、投促部门的对接，挖掘产业客户需求；持续加强品牌建设推广，提升宝湾物流品牌影响力与市场认可度。

(5) 强化工程精益化管理。2026 年计划交付 4 个项目，总建筑面积约 79.6 万平方米。公司将强化成本、进度、质量与安全的全过程管控，确保实现工程建设的安全、质量和工期总体目标，同时，结合市场需求持续优化产品设计标准，提升产品的适用性与市场竞争力。

(6) 深化智慧运营与增值服务。持续推进园区智能化改造与物联网（IOT）系统功能优化，深化运营数据挖掘，探索 AI 创新应用，赋能安全管理、成本管控和效率提升。整合仓配资源，打造 BC 融合仓配一体化服务能力，并深耕鞋服、快消等核心赛道，构建差异化增值服务体系，反哺主业发展。

(7) 系统推进 ESG 实践与绿色发展。将环境、社会与治理（ESG）理念深度融入运营。进一步扩大园区屋顶分布式光伏、充电桩等绿色设施覆盖范围，探索综合能源管理业务试点，通过切实的行动，响应“双碳”战略，提升公司可持续发展能力与社会价值。

## 2、房地产开发业务

2026 年，公司将积极适应房地产发展新模式，紧密围绕“稳市场、防风险、促转型”的政策主线，坚定执行“优化提升存量、攻坚化解风险”的核心发展策略，推动业务向内涵式、高质量发展转型。具体措施包括：

(1) 以现金流安全为核心，筑牢经营底线。坚持“一盘一策”动态管控机制，前置化识别与化解项目潜在经营风险，通过加强资金计划与预算管控、提升资金使用效率、积极拓展多元融资渠道，持续优化债务结构与融资成本，确保公司在行业调整期内保持充足的流动性安全与财务韧性。

(2) 以存量去化为核心，优化提升资产结构。精准把握政策窗口与市场结构性机会，聚焦存量资源价值释放，通过提升产品竞争力、创新营销模式、强化资源协同等方式，全力推动在售项目高效去化；同时，加快对低效存量资产的梳理与优化，有序推进不符合战略方向项目的处置与退出，构建“销售去化提速、存量资产增效”的良性资产循环。

(3) 以核心能力建设为核心，夯实发展根基。系统推进全周期精细化运营体系升级，持续强化工程品质与交付保障，全面提升项目开发与运营效率。围绕客户需求深化产品研发和服务升级，巩固公司在核心市场的品牌认同与竞争壁垒，以运营能力驱动可持续发展。

## 3、制造业

2026 年，公司制造业将聚焦船舶与海洋工程、新能源基建等领域，坚持以总包能力建设为核心，以全球化布局为方向，以创新协同与数字化转型为支撑，持续推动业务转型升级，着力构建高附加值的整体解决方案能力，全面提升核心竞争力和可持续发展水平。主要措施包括：

(1) 持续深化总包业务核心能力建设。公司将聚焦国际海工与高端船舶内装总包市场，通过内部培养与外部引进相结合的方式，加快培育复合型项目管理、国际商务谈判、详细设计管理等关键人才队伍。持续加大资源投入，深化与国际知名设计公司合作，攻关核心技术工艺，着力提升项目全链条管控能力。同步推进专业化施工队伍建设，为拓展海外总包业务奠定坚实基础，实现从产品供应商向 EPCI 综合解决方案提供商的关键跨越。

(2) 坚定推进全球化市场布局。公司制造业将持续深耕东南亚、非洲等传统优势市场，积极拓展欧洲、中东、澳新等高潜力区域，系统谋划海外业务战略布局。整合市场渠道与客户资源，建立资源共享与业务协同开发机制，推动从“单打独

斗”向“协同作战”转变。密切跟踪目标区域政策动向与市场需求，不断提升海外业务的本土化运营能力和国际市场竞争优势。

(3) 强化创新协同与数字化转型赋能。公司将以系统思维打破企业边界，整合前端市场营销、中端技术方案与后端业务模式，推动各业务单元核心能力深度重组，重点打造 FPSO+、海工平台+、海上风电+等创新协同业务场景，培育新的业务增长极。统筹推进制造业数字化建设，以“系统贯通、数据驱动、智能赋能”为主线，推进生产运营智能化试点，持续降低生产成本、提升运营效率与差异化竞争能力。

#### 4、产业园区业务

2026 年，公司产业园区业务将转向精益运营与内涵式增长，坚定以“产业为本、运营为魂”，重点做好存量项目经营提质、产业生态优化升级和资产价值的持续挖掘，实现由单纯的产业载体建设者向产业生态运营商的稳步转型。主要措施包括：

(1) 深化存量运营，提升资产效益。系统推进全国存量项目的招商去化、租金提升与服务优化，密切跟踪市场变化，灵活调整营销策略，加大招商稳商力度，强化园区运营能力，完善园区标准化运营体系，提升园区服务水平，确保现金流安全与资产价值稳健增长。

(2) 构建产业生态，强化主题聚焦。深入研判产业发展新趋势，聚焦智能网联及新能源汽车、智能制造、影视文化创意等现有项目主导产业及国家新兴产业发展方向，积极对接行业协会、龙头企业等产业资源，以点带面、以链促群，共建产业生态，实现存量项目业态升级。

(3) 系统构建面向未来的核心能力。以现有项目为锤炼平台，系统提升团队在“投融资研判、策划规划、产业资源对接、全周期运营”等方面的专业化能力，持续推动管理流程的标准化与精细化，强化园区运营平台支撑功能，锻造一支具有产业思维、经营思维、创新思维的精英团队。同时，加快智慧园区平台推广与数据整合，提升数智化运营效率与客户体验；积极推进光伏、储能等绿色设施建设，打造低碳园区，响应 ESG 趋势，提升园区可持续竞争力。

## 十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

适用 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
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 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
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 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
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 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
2025 年 06 月 24 日	其他	电话沟通	机构	中金公司	公司经营情况	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
2025 年 09 月 19 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 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )

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 11 月 05 日	其他	电话沟通	机构	中金公司	公司经营情况	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
2025 年 11 月 20 日	全景路演 (2024 年深圳辖区上市公司投资者网上集体接待日)	网络平台线上交流	其他	面向全体投资者	公司经营情况	全景路演 ( <a href="https://rs.p5w.net/">https://rs.p5w.net/</a> )
2025 年 12 月 12 日	公司会议室	实地调研	机构	创华投资、国银资本	公司经营情况	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )

### 十三、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》。

### 十四、“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、公司治理的基本状况

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

#### 1、关于公司股东与股东会

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

#### 2、关于控股股东与上市公司的关系

公司拥有独立的业务和经营自主能力，在业务、人员、资产、机构、财务上独立于控股股东，公司董事会和内部机构独立运作。公司控股股东能严格规范自己的行为，依法行使股东权利。

#### 3、关于董事与董事会

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

#### 4、关于利益相关者

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

#### 5、关于信息披露与透明度

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

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

是 否

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

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

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

#### 1、资产完整

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

#### 2、人员独立

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

### 3、财务独立

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

### 4、机构独立

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

### 5、业务独立

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

## 三、同业竞争情况

适用 不适用

## 四、董事和高级管理人员情况

### 1、基本情况

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）	股份增减变动的原因
舒谦	男	48	董事长	现任	2025年01月13日		0	0	0	0	0	-
			董事	现任	2018年08月28日							
			原总经理	离任	2022年01月05日	2025年01月10日						
赵建潮	男	57	副董事长	现任	2025年03月17日		0	0	0	0	0	-
			董事	现任	2018年09月28日							
李鸿卫	男	57	副董事长	现任	2025年06月16日		0	0	0	0	0	-
			董事	现任	2025年03月14日							
胡润结	女	51	董事	现任	2025年06月16日		0	0	0	0	0	-
邱文鹤	男	52	董事	现任	2025年03月14日		0	0	0	0	0	-
			总经理	现任	2025年02月14日							
			原常务副总经理	离任	2023年04月13日	2025年02月14日						
兰健锋	男	47	董事	现任	2024年03月28日		0	0	0	0	0	-

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）	股份增减变动的原因
			财务总监	现任	2024年03月12日							
余明桂	男	51	独立董事	现任	2020年06月23日		0	0	0	0	0	-
胡芹	女	59	独立董事	现任	2024年05月22日		0	0	0	0	0	-
宋德星	男	62	独立董事	现任	2024年09月27日		0	0	0	0	0	-
蒋俊雅	女	50	副总经理、董事会秘书	现任	2018年07月06日		0	0	0	0	0	-
孟睿	男	47	副总经理	现任	2023年03月08日		0	0	0	0	0	-
吕峰	男	53	副总经理	现任	2024年04月29日		0	0	0	0	0	-
杨国林	男	50	原董事长	离任	2023年06月29日	2025年01月10日	0	0	0	0	0	-
王世云	男	58	原董事	离任	2017年05月26日	2025年01月10日	107,100	0	0	0	107,100	-
			原副董事长	离任	2023年06月29日	2025年01月10日						
张建国	男	61	原副董事长	离任	2014年05月21日	2025年06月16日	80,000	0	0	0	80,000	-
合计	--	--	--	--	--	--	187,100	0	0	0	187,100	--

报告期是否存在任期内董事和高级管理人员离任的情况

是 否

详见下表公司董事、高级管理人员变动情况。

公司董事、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	原董事、副董事长	离任	2025年01月10日	工作调动
张建国	原董事、原董事长	离任	2025年06月16日	退休
舒谦	董事长	被选举	2025年01月13日	工作调动
舒谦	原总经理	离任	2025年01月10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
李鸿卫	副董事长	被选举	2025年06月16日	工作调动
胡润结	董事	被选举	2025年06月16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
邱文鹤	总经理	聘任	2025年02月14日	工作调动
邱文鹤	董事	被选举	2025年03月14日	工作调动

## 2、任职情况

公司现任董事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

### （一）董事

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

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

李鸿卫：男，1968 年出生，中国国籍，博士研究生学历。历任成都银河动力股份有限公司部门经理、董事会秘书、董事、副总经理，深圳赛格达声股份有限公司董事会秘书、副总经理，中国南山开发（集团）股份有限公司企管部副总经理、总经理、运营总监、副总经理。现任本公司副董事长等职务。

胡润洁：女，1974 年出生，中国国籍，大学本科学历，硕士学位。历任蛇口中华会计师事务所审计一部审计员、项目经理，深圳招商房地产有限公司财务部财务经理，深圳市招商创业有限公司财务部高级经理、资产管理部部门总助（主持工作），招商局集团有限公司审计（稽核）部副主任、主任、经理、高级经理、副处长，招商局集团有限公司审计中心一处处长，招商局集团有限公司风险管理部/法律合规部/审计部审计处处长。现任中国南山开发（集团）股份有限公司财务总监及本公司董事等。

邱文鹤：男，1973 年出生，中国国籍，硕士研究生学位。历任招商局集团重大项目办公室主任助理，深圳市南油（集团）有限公司开发部副经理（挂职），招商局蛇口工业区创新产业发展中心副总经理，招商局集团区域发展部部长助理、副部长，招商局集团前海蛇口自贸区办公室副主任，中国光大集团雄安新区办公室主任兼深改专员，中青旅公司副董事长、党委副书记、总裁，中国青旅集团资深专家，本公司常务副总经理。现任本公司董事、总经理等职务。

兰健锋：男，1978 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。历任深圳市能源环保有限公司财务管理部出纳、会计，深圳市能源集团有限公司财务管理部财产保险管理岗、资金管理岗业务经理，深圳市广深沙角 B 电力有限公司财务管理部部长，深圳能源集团股份有限公司财务管理部副总经理，中开财务有限公司董事、总经理等职务。现任中开财务有限公司董事长及本公司董事兼财务总监等职务。

余明桂：男，1974 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，博士研究生学历。历任华中科技大学控制科学与工程学科博士后，武汉大学经济与管理学院会计学专业副教授、教授、博士生导师。现任中南财经政法大学金融学教授、博士生导师、武汉新芯集成电路股份有限公司独立董事、武汉中元华电科技股份有限公司独立董事及本公司独立董事等职务。

胡芹：女，1966 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，研究生学历。历任招商局蛇口工业区有限公司（现招商局蛇口工业区股份有限公司）企业规划部副总经理、法律事务部总经理、公司总法律顾问，招商局集团有限公司风险管理部/法律合规部副部长、资深总监，曾任招商局蛇口工业区控股股份有限公司监事和招商局港口集团股份有限公司监事。现任本公司独立董事等职务。

宋德星：男，1963 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，博士学位，高级工程师职称。历任交通运输部水运局局长（兼任部台办主任），招商局集团交通物流业务总监，中国外运长航集团有限公司副董事长、党委书记、执行董事、总经理，曾任中国外运股份有限公司副董事长，招商局能源运输股份有限公司副董事长，招商局港口集团股份有限公司董事。现任上海中谷物流股份有限公司独立董事及本公司独立董事等职务。

## （二）高级管理人员

邱文鹤：个人简历详见“董事”部分介绍。

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

兰健锋：个人简历详见“董事”部分介绍。

孟睿：男，1978 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历，中级工程师。历任顺驰中国（北京）房地产公司营销中心营销经理，招商局地产控股股份有限公司北京公司营销部经理、总经理助理、副总经理，招商局蛇口工业区控股股份有限公司北京公司副总经理、常务副总经理、华北区域党委委员。现任本公司副总经理，深圳市南山房地产开发有限公司董事、首席执行官等。

吕峰：男，1972 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，研究生学历。历任上海桥山投资管理有限公司总经理、上海毓丰投资管理有限公司总经理、中信证券股份有限公司综合 IBS 组高级副总裁、赤晓企业有限公司总经理、弘湾资本管

理有限公司执行董事、深圳市弘湾创业投资有限公司执行董事等职务。现任本公司副总经理、宝湾物流控股有限公司董事长、赤湾东方智慧物联科技（深圳）有限公司董事、东方驿站物流科技（深圳）有限公司董事等。

控股股东、实际控制人同时担任上市公司董事长和总经理的情况

适用 不适用

在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
舒谦	中国南山开发（集团）股份有限公司	总经理	2025 年 01 月 10 日		是
	中国南山开发（集团）股份有限公司	董事	2025 年 01 月 22 日		是
	赤晓企业有限公司	董事	2023 年 12 月 07 日	2025 年 05 月 30 日	否
赵建潮	中国南山开发（集团）股份有限公司	副总经理	2013 年 03 月 18 日		是
	赤晓企业有限公司	董事长	2015 年 12 月 09 日	2025 年 05 月 30 日	否
李鸿卫	中国南山开发（集团）股份有限公司	副总经理	2025 年 01 月 10 日	2025 年 11 月 26 日	是
	中国南山开发（集团）股份有限公司	高级顾问	2025 年 11 月 26 日		是
	赤晓企业有限公司	法定代表人/董事	2025 年 05 月 30 日	2026 年 02 月 26 日	否
胡润结	中国南山开发（集团）股份有限公司	财务总监	2025 年 03 月 24 日		是
吕峰	赤晓企业有限公司	董事	2017 年 09 月 26 日	2025 年 05 月 30 日	否
在股东单位任职情况的说明	无				

在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
舒谦	深圳市赤湾产业发展有限公司	法定代表人/经理	2025 年 12 月 12 日		否
	中开新能控股（深圳）有限公司	董事	2025 年 12 月 27 日		否
	坤大（深圳）信息咨询有限公司	执行董事	2023 年 03 月 30 日	2025 年 12 月 25 日	否
赵建潮	华中国版权交易中心有限公司	董事长	2014 年 11 月 25 日		否
	深圳市赤湾商业发展有限公司	执行董事	2022 年 01 月 17 日	2025 年 12 月 25 日	否
李鸿卫	中国核能科技集团有限公司	董事会主席	2025 年 03 月 25 日	2026 年 01 月 27 日	否
	中核（南京）能源发展有限公司	董事	2022 年 08 月 03 日		否
	南京中核能源工程有限公司	董事	2022 年 06 月 23 日		否
胡润结	深圳南海粮食工业有限公司	副董事长	2025 年 10 月 21 日		否
	深圳南天油粕工业有限公司	副董事长	2025 年 07 月 09 日		否
邱文鹤	中国核能科技集团有限公司	董事会副主席	2025 年 03 月 25 日		否
	南京中核能源工程有限公司	董事长	2025 年 03 月 25 日		否
	中核（南京）能源发展有限公司	董事长	2025 年 03 月 25 日		否
兰健锋	中开财务有限公司	董事长	2026 年 01 月 21 日		否
	武汉南山华中投资发展有限公司	董事	2024 年 05 月 08 日		否
	核建融资租赁（深圳）有限公司	董事长	2024 年 05 月 30 日	2025 年 12 月 04 日	否
	上海松尾钢结构有限公司	董事	2024 年 05 月 17 日	2026 年 02 月 13 日	否

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
余明桂	中南财经政法大学	教授、博士生导师	2023年06月01日		是
	武汉新芯集成电路股份有限公司	独立董事	2024年06月26日	2027年03月26日	是
	武汉中元华电科技股份有限公司	独立董事	2025年12月01日	2028年11月30日	否
胡芹	深圳国际仲裁院（深圳仲裁委员会）	仲裁员	2025年02月21日	2030年02月20日	是
宋德星	上海中谷物流股份有限公司	独立董事	2024年09月13日		是
孟睿	杭州臻美投资有限公司	董事	2019年04月03日		否
	北京永安佑泰房地产开发有限公司	董事	2022年05月30日	2025年10月21日	否
	北京亚林西房地产开发有限公司	监事	2022年09月20日	2025年10月19日	否
	湖北省鄂州南山临港新城发展有限公司	执行董事	2024年05月13日	2025年06月23日	否
吕峰	东方驿站物流科技（深圳）有限公司	董事	2020年03月18日		否
	赤湾东方智慧物联科技（深圳）有限公司	董事	2020年09月03日		否
在其他单位任职情况的说明	无				

公司现任及报告期内离任董事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

### 3、董事、高级管理人员薪酬情况

董事、高级管理人员薪酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

（1）独立董事津贴：津贴标准由董事会制定方案，股东会审议通过。目前公司独立董事津贴为 15 万元/人/年（税前），按照实际任期计算并予以发放。

（2）非独立董事薪酬：在公司担任高级管理人员或其他全职职务的非独立董事，其薪酬按照其所任职务对应的公司薪酬管理制度、考核和激励方案执行，其董事职务不另行领取薪酬；不在公司担任除董事外的其他职务的非独立董事，不在公司领取薪酬，但经股东会另行批准的除外。

（3）高级管理人员薪酬：根据公司相关薪酬管理制度，结合市场行业水平、岗位价值、绩效考核等情况综合报董事会审定后发放。

公司报告期内董事和高级管理人员薪酬情况

单位：万元

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
舒谦	男	48	董事长	现任	0	是
赵建潮	男	57	副董事长	现任	0	是
李鸿卫	男	57	副董事长	现任	0	是
胡润结	女	51	董事	现任	0	是
邱文鹤	男	52	董事、总经理	现任	96.01	否
兰健锋	男	47	董事、财务总监	现任	70.19	否
余明桂	男	51	独立董事	现任	15	否
胡芹	女	59	独立董事	现任	15	否
宋德星	男	62	独立董事	现任	15	否
蒋俊雅	女	50	副总经理、董事会秘书	现任	73.15	否
孟睿	男	47	副总经理	现任	88.31	否

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
吕峰	男	53	副总经理	现任	105.53	否
张建国	男	61	副董事长	离任	0	否
合计	--	--	--	--	478.19	--

报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核依据	根据公司相关制度执行。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核完成情况	报告期末，全体董事、高级管理人员均已完成年度考核，实际薪酬按考核结果发放。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的递延支付安排	根据经理层成员任期制和薪酬管理有关规定安排递延支付。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的止付追索情况	不适用。

其他情况说明

适用 不适用

2025 年公司对高级管理人员的薪酬进行了适当调整，旨在稳定核心管理团队，保障公司的经营连续性与战略执行力。本次薪酬调整是基于行业薪酬水平调研、岗位价值评估以及职责范围与管理复杂度评估，是公司薪酬体系规范化、市场化校准的结果，符合公司治理相关要求及全体股东长远利益。

## 五、报告期内董事履行职责的情况

### 1、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
舒谦	11	4	7	0	0	否	3
赵建潮	11	4	7	0	0	否	3
李鸿卫	8	4	4	0	0	否	2
胡润结	5	3	2	0	0	否	2
邱文鹤	8	4	4	0	0	否	3
兰健锋	11	4	7	0	0	否	3
余明桂	11	3	8	0	0	否	3
胡芹	11	4	7	0	0	否	3
宋德星	11	4	7	0	0	否	3
张建国 (2025 年 6 月 16 日离任)	6	0	6	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会的说明

不适用

### 2、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

### 3、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

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

### 六、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况（如有）
第七届董事会审计委员会	余明桂、宋德星、张建国	1	2025年01月16日	审议《公司2024年度审计计划报告》	审计委员会按照公司《董事会审计委员会议事规则》及相关法律法规等的规定对审议事项进行审核，并与审计机构进行充分沟通，一致同意相关议案。		
	余明桂、胡芹、张建国	1	2025年04月24日	审议《关于2024年度计提资产减值准备的议案》《公司2024年年度报告及摘要》《公司2024年度财务决算报告》《公司2024年度内部控制评价报告》《关于公司开展外汇套期保值业务额度预计的议案》《董事会审计委员会对会计师事务所2024年度履职情况评估及履行监督职责情况报告》《公司2024年至2025年一季度内部审计工作总结和2025年内部审计工作计划》《公司2025年第一季度报告》。			
	余明桂、胡芹、胡润结	3	2025年08月28日	审议《公司2025年半年度报告及摘要》《公司2025年上半年内部审计工作总结及下半年内部审计工作计划》。			
			2025年10月29日	审议《公司2025年第三季度报告》《公司2025年三季度内部审计工作总结及四季度工作计划》。			
			2025年12月12日	审议《关于聘请2025年度审计机构的议			

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况（如有）
				案》			
第七届董事会提名委员会	胡芹、余明桂	2	2025年02月14日	审议《关于聘任公司总经理的议案》	提名委员会按照公司《董事会提名委员会会议规则》及相关法律法规等的规定对审议事项进行审核，与被提名人进行充分沟通，一致同意相关议案。		
			2025年02月25日	审议《关于补选公司董事的议案》。			
	胡芹、余明桂、李鸿卫	1	2025年05月26日	审议《关于补选公司董事的议案》。			
第七届董事会薪酬与考核委员会	宋德星、胡芹、赵建潮	1	2025年04月24日	审议《关于2024年度高级管理人员薪酬的议案》。	薪酬与考核委员会按照公司《董事会薪酬与考核委员会会议规则》及相关法律法规等的规定对审议事项进行审核，一致同意相关议案。		
第七届董事会战略与可持续发展委员会	舒谦、邱文鹤、宋德星	1	2025年04月24日	审议《2025年度经营计划》《2024年可持续发展报告》。	战略与可持续发展委员会按照公司《董事会战略与可持续发展委员会会议规则》及相关法律法规等的规定对审议事项进行审核，与公司经营管理层进行充分沟通，一致同意相关议案。		

## 七、审计委员会工作情况

审计委员会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

审计委员会对报告期内的监督事项无异议。

## 八、公司员工情况

### 1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职员工的数量（人）	125
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	3,379
报告期末在职员工的数量合计（人）	3,504

当期领取薪酬员工总人数（人）	3,504
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	1,990
销售人员	219
技术人员	417
财务人员	190
物业管理人員员工人数	86
其他管理人員员工人数	602
合计	3,504
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	2
硕士	224
本科	1,310
大专及以下	1,968
合计	3,504

## 2、薪酬政策

公司严格遵守《劳动法》和有关法律法规，定时足额发放员工薪酬、缴纳各项社会保险和公积金，为员工提供意外伤害、住院保险等补充商业保险计划、带薪假期等，切实保障员工权益。公司以建设薪酬水平适当、结构合理、管理规范的分配机制为目标，持续推动薪酬体系改革与创新，规范福利管理，强化薪酬与绩效的关联浮动，吸引和留住优秀人才，调动员工积极性，为公司发展提供人力资源保障。公司开展全员绩效考核，根据员工贡献匹配差异化薪酬策略，合理拉开收入差距。强化对下属企业人工成本总额管控，根据公司经营效益进行调节，优化组织架构和人员编制，做好人力资源规划。

## 3、培训计划

公司持续完善培训管理体系，2025 年进一步深化培训工作的规范性与实效性。通过全面征集、审核并整合各部室年度培训需求，科学制定年度培训规划，确保培训内容与业务发展紧密契合；严格执行公司教育培训管理制度，完成员工个人培训事项的合规审批，提升培训管理的规范化水平。在培训项目实施方面，5 月启动 2025 年度社招新员工集中线上学习项目，全程跟踪学习进展，确保新员工快速融入组织；成功发起 2 个全员线上学习项目，覆盖公司全体员工，营造持续学习的组织氛围。同时，协同上级单位高效运营在线学习平台，完成 50 门内部课程上传，初步构建了覆盖全员、贯穿全年的数字化学习生态。此外，注重培训与业务协同，根据需求调研精准设计专项内训，助力业务痛点解决。通过上述举措，公司培训工作的系统性与实效性得到提升，为人才发展与组织能力建设提供了有力支撑。

## 4、劳务外包情况

适用 不适用

劳务外包的工时总数（小时）	2,168,597
劳务外包支付的报酬总额（元）	150,838,292.86

## 九、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

2025 年 4 月 24 日，公司召开第七届董事会第二十次会议和第七届监事会第九次会议，审议通过了《公司 2024 年度利润分配方案》。经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认，母公司 2024 年实现净利润-215,441,983.14 元（合并报表归属母公司净利润为-1,772,938,846.80 元），2024 年末未分配利润为-404,911,052.36 元（合并报表未分配利润为 3,513,469,980.54 元）。因母公司报告期末可供分配利润为负，不具备实施现金分红的条件，故公司 2024 年度不进行利润分配、不送红股、不以公积金转增股本。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
公司未进行现金分红的，应当披露具体原因，以及下一步为增强投资者回报水平拟采取的举措：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	不适用

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

## 十、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。

## 十一、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

### 1、内部控制建设及实施情况

公司根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定，坚持以风险管理为基础，结合公司管理实际需要，在公司及下属子公司建立了具有适用性的内部控制管理体系，通过对内部控制体系设计有效性及执行有效性的评价、对下属子公司内部控制体系进行监督检查等方式，持续发现内部控制缺陷并对相关业务流程不断改进优化，及时完善内部控制体系，有效防范经营管理风险，促进公司内部控制目标的实现。

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

### 2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

## 十二、公司报告期内对子公司的管理控制情况

不适用

## 十三、内部控制评价报告或内部控制审计报告

### 1、内控评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2026 年 04 月 29 日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例		98.95%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例		99.84%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下：</p> <p>重大缺陷：a.公司内部控制环境无效；b.公司董事、高级管理人员舞弊；c.注册会计师发现当期财务报告存在重大错报，而公司内部控制在运行过程中未能发现该错报；d.公司审计委员会和内部审计机构对内部控制的监督无效。</p> <p>重要缺陷：单独缺陷或连同其他缺陷组合，其严重程度低于重大缺陷，但仍有可能导致公司偏离控制目标。</p> <p>一般缺陷：不构成重大缺陷或重要缺陷的其他内部控制缺陷。</p>	<p>出现下列情形的，通常应认定为公司存在非财务报告相关内部控制的重大缺陷：</p> <p>（1）公司经营活动严重违反国家法律法规；</p> <p>（2）决策程序不科学，导致重大决策失误，给公司造成重大财产损失；</p> <p>（3）负面消息或报道频现，引起监管部门高度关注，并在较长时间内无法消除。</p> <p>重要缺陷：单独缺陷或连同其他缺陷组合，其严重程度低于重大缺陷，但仍有可能导致公司偏离控制目标。</p> <p>一般缺陷：不构成重大缺陷或重要缺陷的其他内部控制缺陷。</p>
定量标准	<p>公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定量标准如下：</p> <p>（1）符合下列条件之一的，可以认定为重大缺陷：①资产总额潜在错报，错报<math>\geq</math>合并资产总额 1%；②营业收入潜在错报，错报<math>\geq</math>合并营业收入的 1%。</p> <p>（2）符合下列条件之一的，可以认定为重要缺陷：①资产总额潜在错报，合并资产总额的 <math>0.5\% \leq</math> 错报 <math>&lt;</math> 资产总额的 1%；②营业收入潜在错报，合并营业收入的 <math>0.5\% \leq</math> 错报 <math>&lt;</math> 合并营业收入的 1%。</p> <p>（3）符合下列条件之一的，可以认定为一般缺陷：①资产总额潜在错报，错报 <math>&lt;</math> 合并资产总额的 0.5%；②营业收入潜在错报，错报 <math>&lt;</math> 合并营业收入的 0.5%。</p>	<p>公司非财务报告内部控制缺陷定量标准主要根据控制缺陷可能造成直接经济损失的金额，参照财务报告内部控制缺陷的定量标准来确定。</p>
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

## 2、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，南山控股于 2025 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2026 年 04 月 29 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网（ <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ）
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

报告期或上年度是否被出具内部控制非标准审计意见

是 否

## 十四、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不适用

## 十五、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）		2
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	<a href="https://www-app.gdeci.cn/gdecpub/front/dal/report/list">https://www-app.gdeci.cn/gdecpub/front/dal/report/list</a>
2	常熟雅致模块化建筑有限公司	<a href="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">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</a>

## 十六、社会责任情况

公司以高质量发展为导向，持续深化 ESG 领域建设，积极承担企业对员工、社会及环境的社会责任，推动企业和社会的可持续发展。报告期内，公司将董事会下设的“战略委员会”更名为“战略与可持续发展委员会”，进一步强化 ESG 在战略层面的引领作用；通过“决策—管理—执行”三级治理架构，推动可持续发展理念在公司各层级切实落地，持续提升长期价值创造能力，彰显国有控股上市公司的责任与担当。

### （一）环境：绿色低碳，引领行业转型

公司以绿色发展为主轴，全面梳理完善环保制度体系，通过前瞻性设计、技术创新和管理优化降低能源及资源消耗。2025 年，公司旗下宝湾物流成功打造首个国际标准零碳物流园区——上海快仓宝湾，成为仓储物流领域绿色转型典范。同时，宝湾物流已实现 37 个园区屋顶光伏并网，年均可替代标准煤 4.28 万吨，降低碳排放 8.91 万吨。此外，公司在园区建设中推广海绵城市理念，西安沣西工业园区通过绿色屋顶、透水铺装和雨水调蓄设施优化环境，显著提升生态韧性；地产

业务积极推广装配式建筑，新开工项目装配率均超 50%，工期较传统模式缩短约三成，碳排放减少显著，多个在建项目获评省级装配式建筑示范项目。

（二）社会：以人为本，关爱员工与社会

公司坚持以人为本的发展理念，注重员工职业发展、健康安全和多元包容文化建设。通过系统培训、岗位技能提升和安全管理，公司不断增强员工能力，营造安全、平等、温暖的工作环境。同时，公司推进供应链全生命周期管理，将绿色环保、社会责任和安全生产纳入合作标准，并要求采购人员签署廉洁从业承诺书。社会责任方面，南山控股积极参与乡村振兴、社区建设及公益活动，联合行业发布绿色倡议、开展志愿服务，推动社会和谐发展。

（三）治理：制度先行，保障可持续发展

公司不断完善公司治理架构与内控制度，持续提升治理规范化水平。报告期内，公司通过三级 ESG 治理架构，系统识别低碳转型、供应链责任和合规治理三大重点风险领域，并评选出年度十大风险防控重点，按季度实施量化指标监控，形成“识别—应对—监测—总结”的风险管理闭环。公司持续加强党建引领，将廉政建设贯穿经营管理全程，切实强化党风廉政根基。公司进一步健全反贪腐、反不正当竞争及关联交易管理体系，强化内部审计与合规文化建设。报告期内，公司实现重大风险事件、商业贿赂及贪污事件和不正当竞争诉讼案件“三个零”，为公司可持续发展提供坚实保障。

有关具体内容请见公司于 2026 年 4 月 29 日发布在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上的《2025 年可持续发展报告》。

## 十七、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

不适用

## 第五节 重要事项

### 一、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

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

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			东权利或者敦促董事依法行使董事权利，在上市公司股东大会以及董事会对有关涉及本公司事项的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务，并及时予以披露。			
资产重组时所作承诺	中国南山开发（集团）股份有限公司	关于避免与南山控股同业竞争的承诺	<p>1、本集团确认及保证截至本承诺函签署日，本集团及本集团控制的其他企业中与南山控股、深基地在经营范围或业务领域存在相似的情况如下：（1）本集团经营范围中含有土地开发业务，但已无实际相关业务开展，与南山控股不存在同业竞争；（2）本集团经营范围中含有港口运输业务，但已无实际相关业务开展，与深基地不存在同业竞争；（3）本集团控股子公司上海南山房地产开发有限公司（以下简称“上海南山”）、深圳市赤湾房地产开发有限公司（以下简称“赤湾房地产”）以及合营企业惠阳新城市房地产开发有限公司（以下简称“惠阳新城市地产”）的经营范围中包含房地产开发业务，其中：i.上海南山主要负责经营管理上海海湾大厦以及下属公司的股权管理工作，其自身及下属子公司未实际从事房地产业务；ii.赤湾房地产主要从事马尾田商品房开发项目，为避免同业竞争，南山控股已通过增资入股方式获取赤湾房地产 51%的股权，本次增资完成后，赤湾房地产成为南山控股的控股子公司；iii.惠阳新城市地产在惠阳地区从事房地产开发业务，为避免同业竞争，本集团已与深圳市南山房地产开发有限公司就上述公司签署托管经营协议。（4）本集团控股子公司合肥宝湾国际物流中心有限公司（以下简称“合肥宝湾”）、深圳市赤湾东方物流有限公司（以下简称“东方物流”）的经营范围与深基地相似，其中：i.合肥宝湾的主要经营业务为商贸综合体开发及配套服务，与深基地物流园区开发运营业务不构成实质性竞争；ii.东方物流的主要经营业务为干线运输和区域配送，与深基地经营的物流园区开发运营业务不构成实质性竞争。本集团确认除上述情况外，本集团及本集团控制的其他企业在经营范围或实际业务领域方面不存在相同或相似的情况。</p> <p>2、本集团承诺，本次换股吸收合并完成之日起，在本集团作为南山控股控股股东、实际控制人期间，本集团及本集团控制的其他</p>	2018年07月18日	长期	正常履行中

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			<p>企业均不会以任何形式直接或间接从事或参与任何与南山控股及其控制的企业主营业务构成竞争或可能构成竞争的业务或活动。3、在本集团作为南山控股控股股东、实际控制人期间，如果本集团及本集团控制的其他企业与南山控股及其控制的企业在经营活动中发生实质性同业竞争，本集团将在合理期限内通过南山控股收购、本集团对外出售或其他合法可行的措施解决。</p> <p>4、本集团承诺不利用对南山控股的了解及获取的信息以任何形式直接或间接从事或参与同南山控股相竞争的活动，并承诺不直接或间接进行或参与任何损害或可能损害南山控股利益的其他竞争行为。5、本集团将严格遵守和履行上述承诺，若出现因本集团违反上述承诺而导致南山控股及其投资者权益受到损害的情况，本集团将按照有关法律、法规和规范性文件的规定及证券监督管理部门的要求承担相应的法律责任。</p>			
资产重组时所作承诺	中国南山开发（集团）股份有限公司	关于避免关联方资金占用的承诺	<p>1、本集团保证南山控股的独立性，本集团及本集团控制的其他企业不以任何方式违法违规占用南山控股的资金和资源，并将严格遵守南山控股关于避免关联方资金占用的规章制度以及相关法律、法规和规范性文件的规定。2、本集团将严格遵守和履行上述承诺，若出现因本集团违反上述承诺而导致南山控股及其投资者权益受到损害的情况，本集团将按照有关法律、法规和规范性文件的规定和证券监督管理部门的要求承担相应的法律责任。</p>	2018年07月18日	长期	正常履行中
资产重组时所作承诺	中国南山开发（集团）股份有限公司	关于规范和减少南山控股关联交易的承诺	<p>1、除非南山控股正常经营发展所必须，本集团及本集团控制的其他企业将尽量避免和减少与南山控股及其控制的经济实体之间的关联交易。2、对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，本集团及本集团控制的其他企业将遵循市场交易的公开、公平、公正的原则，按照公允、合理的市场价格进行交易，并依据有关法律、法规、规范性文件及《深圳市新南山控股（集团）股份有限公司章程》等相关内部规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务，以维护南山控股及其投资者的利益。</p> <p>3、本集团保证不利用在南山控股的地位和影响力，通过关联交易损</p>	2018年07月18日	长期	正常履行中

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			害南山控股及南山控股其他股东的合法权益。4、本集团将严格遵守和履行上述承诺，若出现因本集团违反上述承诺而导致南山控股及其投资者权益受到损害的情况，本集团将按照有关法律、法规和规范性文件的规定及证券监督管理部门的要求承担相应的法律责任。			
资产重组时所作承诺	中国南山开发（集团）股份有限公司	关于保持南山控股独立性的承诺	1、本集团及本集团控制的其他企业将继续按照相关法律法规及规范性文件的规定，在资产、人员、财务、业务和机构等方面与南山控股保持相互独立。2、本集团将严格遵守和履行上述承诺，若出现因本集团违反上述承诺而导致南山控股及其投资者权益受到损害的情况，本集团将按照有关法律、法规和规范性文件的规定及证券监督管理部门的要求承担相应的法律责任。	2018年07月18日	长期	正常履行中
资产重组时所作承诺	中国南山开发（集团）股份有限公司	关于房地产开发业务相关事项的承诺	如南山控股（包括下属子公司）存在未披露的因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给南山控股和投资者造成损失的，本集团将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。	2018年07月18日	长期	正常履行中
资产重组时所作承诺	中国南山开发（集团）股份有限公司	关于完善土地房产等资产权属证书的承诺	1、本集团向深基地或其下属子公司出租的土地使用权均系本集团合法拥有，如深基地及其下属子公司或者本次换股吸收合并完成后的南山控股因租用上述土地而遭受任何损失、费用以及与之有关的其他负债，本集团将给予及时、足额赔偿。2、本集团将全力协助、促使并推动深基地及其下属子公司完善土地、房产等资产方面的产权权属证书（所述土地的范围不涵盖以租赁形式交付深基地使用的土地）。3.如南山控股或其下属子公司因本次换股吸收合并涉及的深基地土地使用权、房产（所述土地的范围不涵盖以租赁形式交付深基地使用的土地）未能及时办理、无法办理相关权属证书或者其他土地使用权、房产不规范等情形，致使南山控股及其下属子公司在完善相关土地使用权、房地法律手续过程中所产生的赔偿、罚款、税费等办证费用的（因不可抗力及法律、政策、政府管理行为、土地规划用途变更等非深基地及其下属子公司自身因素导致的结果除外），本集团将给予南山控股及其下属子公司及时、足额补偿。	2018年07月18日	长期	正常履行中

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
资产重组时所作承诺	中国南山开发（集团）股份有限公司	关于摊薄即期回报措施履行的承诺	1、本集团不会越权干预南山控股的经营管理活动，不会侵占南山控股的利益。2、本集团承诺切实履行南山控股制定的有关填补回报措施以及本集团对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本集团违反该等承诺并给南山控股或者其投资者造成损失的，本集团愿意依法承担对南山控股或者其投资者的补偿责任。	2018年07月18日	长期	正常履行中
资产重组时所作承诺	公司	关于房地产开发业务相关事项的承诺	如南山控股存在未披露的因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给南山控股和投资者造成损失的，本公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监督管理部门的要求承担赔偿责任。	2018年07月18日	长期	正常履行中
资产重组时所作承诺	南山控股董事、高级管理人员	关于房地产开发业务相关事项的承诺	如南山控股存在未披露的因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给南山控股和投资者造成损失的，本公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监督管理部门的要求承担赔偿责任。	2018年07月18日	长期	正常履行中
资产重组时所作承诺	南山控股董事、高级管理人员	关于摊薄即期回报措施履行的承诺	1、本人承诺忠实、勤勉地履行职责，维护公司和全体股东的合法权益；2、本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；3、本人承诺对本人的职务消费行为进行约束；4、本人承诺不动用公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动；5、本人承诺在自身职责和权限范围内，全力促使公司董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司摊薄即期回报措施履行情况相挂钩；6、如果公司拟实施股权激励，本人承诺在自身职责和权限范围内，全力促使公司拟公布的股权激励行权条件与公司摊薄即期回报措施履行情况相挂钩；7、本人承诺，自本承诺函出具日至公司本次交易实施完毕前，若中国证券监督管理委员会或其他监管部门作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足该等规定时，本人届时将按照最新规定出具补充承诺；8、本人承诺切实履行公司制定的有关填补回报措施以及本人对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本人违反该等承诺给公司或者投资者造成损失的，本	2018年07月18日	长期	正常履行中

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			人愿意依法承担对公司或者投资者的补偿责任。			
首次公开发行或再融资时所作承诺	中国南山开发（集团）股份有限公司、赤晓企业有限公司	关于同业竞争的承诺	本公司（本人）现时及将来均不会以任何方式（包括但不限于直接或间接地进行独资经营、合资经营和拥有在其他公司或企业的股票或权益）从事与上市公司的业务有竞争或可能构成竞争的业务或活动，若因本公司（本人）违背了上述承诺致使上市公司产生的一切经济损失，均由本公司（本人）承担。	2009年12月03日	长期	正常履行中
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用					

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

适用 不适用

## 3、公司涉及业绩承诺

适用 不适用

## 二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

## 三、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

## 四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况。

## 七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

详见“第八节财务报告 九、合并范围的变更”相关章节。

## 八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	384.86
境内会计师事务所审计服务的连续年限	2
境内会计师事务所注册会计师姓名	许湘照、陈瑜
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	许湘照：2年；陈瑜：1年

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

公司聘请德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2025 年度审计机构，审计费用为 414.86 万元，其中：年报审计费用 384.86 万元，内控审计费用 30 万元。

## 九、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

## 十、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

## 十一、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

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、河南达邦实业有限公司	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

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
第三人：宝湾物流控股有限公司 案由：建设工程合同纠纷							情况的公告》（公告编号：2025-035）
原告：上海智秀建设工程有限公司 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		
原告：宝嵘湾沅企业管理（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		
2025 年 4 月 28 日至 2025 年 12 月 31 日其他未达到重大诉讼/仲裁披露标准的诉讼、仲裁合计（145 项）	43,393	否	不适用	不适用	不适用	不适用	

## 十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

### 十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

### 十四、重大关联交易

#### 1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得同类交易市价	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	1,428	1,428	22.57%	1,328	是	现金	1,428	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	向关联人提供劳务及销售产品	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	2,739	2,739	43.29%	2,304	是	现金	2,739		
中开财务有限公司	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	清洁和管理费、水电费、共享服务费等	参照市场价格	82	82	1.30%	90	否	现金	82		
赤晓企业有限公司	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	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	128	128	2.02%	61	是	现金	128		
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	向关联人提供劳务及销售产品	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	855	855	13.51%	813	是	现金	855		
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	向关联人提供劳务及销	物业管理费、共享服务费等	参照市场价格	1,095	1,095	17.31%	997	是	现金	1,095		

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
	的企业	售产品											
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	1,889	1,889	14.58%	946	是	现金	1,889		
中国南山开发（集团）股份有限公司	控股股东/实际控制人	接受关联人提供的劳务及采购产品	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	10,400	10,400	80.29%	10,952	否	现金	10,400		
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	接受关联人提供的劳务及采购产品	工程款（外墙石材、围墙板、铝板及保温一体板）	参照市场价格	66	66	0.51%	726	否	现金	66		
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	接受关联人提供的劳务及采购产品	房租、停车场出租	参照市场价格	598	598	4.62%	562	是	现金	598		
合计				--	--	19,280	--	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	835,500	904,935	2.15%-3.00%	20,654.92	691,265
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%	196.73	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%	258.54	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	1,300	4.35%	28.43	0

### 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	10,446,020.28	10,465,584.85	434,856.92

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	182,415.26	150,200	592,513.69

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	592,513.69

### 6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

## 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。

## 十五、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### （1）托管情况

适用 不适用

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、65、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	连带责任保证			6年	否	否
深圳市赤湾房地产开发有限公司	2020年04月30日	48,737.26	2021年04月15日	48,737.26	连带责任保证			8年	否	否
深圳市赤湾房地产开发有限公司	2020年04月30日	20,392.16	2021年04月15日	20,392.16	连带责任保证			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	连带责任保证			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	连带责任保证			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	连带责任保证			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	连带责任保证			4年7个月	否	否
无锡三翼置业有限公司	2024年04月26日	30,500	2024年06月19日	29,491.29	连带责任保证			4年0个月	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	连带责任保证			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	连带责任保证			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								
无锡三翼置业有限公司	2025年05月27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	0	连带责任保证			6年	是	否

安徽赤湾东方智慧物流港开发有限公司	2020年04月30日	15,000	2020年09月30日	15,000	连带责任保证			11年	否	否
重庆南山汽车运动文化有限公司	2020年04月30日	8,100	2020年12月21日	8,100	连带责任保证			12年	否	否
重庆香云置业有限公司	2021年04月09日	80,000	2021年08月17日	80,000	连带责任保证			6年	否	否
宝湾产城科技发展（南京）有限公司	2021年04月09日	21,000	2021年10月15日	21,000	连带责任保证			8年	否	否
成都赤湾国际油气基地有限公司	2021年04月09日	12,000	2021年12月28日	12,000	连带责任保证			18年	否	否
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	连带责任保证			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	连带责任保证			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	连带责任保证			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	连带责任保证			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	连带责任保证			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	连带责任保证			13年	否	否
重庆南山汽车运动文化有限公司	2024年04月25日	5,500	2024年06月25日	5,500	连带责任保证			8年	否	否
宝湾产城科技发展（滁州）有限公司	2024年04月25日	10,200	2025年01月22日	10,200	连带责任保证			8年	否	否
深圳市中晖维宏实业有限公司	2025年04月28日	9,280	2025年10月23日	9,280	连带责任保证			23年	否	否
重庆香云置业有限公司	2025年04月28日	16,610	2025年09月24日	16,610	连带责任保证			8年	否	否
重庆南博汽车服务有限公司	2025年04月28日	16,000	2025年08月28日	16,000	连带责任保证			18年	否	否
重庆香车文化创意有限公司	2025年04月28日	4,000	2025年08月28日	4,000	连带责任保证			18年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）			155,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）					56,090
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）			558,080		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）					448,970
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	0	连带责任保 证			7年	是	否
青岛胶州宝湾 国际物流有限 公司		9,000	2018年 08月31 日	9,000	连带责任保 证			10年	否	否
四川广汉宝湾 国际物流有限 公司	2019年 04月27 日	32,000	2019年 11月27 日	31,200	连带责任保 证			17年	否	否
苏州南山新阳 房地产开发有 限公司	2019年 04月27 日	100,000	2019年 08月14 日	100,000	连带责任保 证			7年	否	否
长沙麓泽房地 产有限公司	2018年 09月12 日	120,000	2019年 06月19 日	0	连带责任保 证			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	连带责任保 证			7年	否	否
深南（无锡） 车联网有限公 司	2019年 12月07 日	150,000	2020年 01月15 日	144,000	连带责任保 证			7年	否	否
云南滇中宝湾 物流有限公司	2019年 12月07 日	11,000	2020年 06月03 日	0	连带责任保 证			13年	是	否
西安宝湾国际 物流有限公司	2019年 12月07 日	18,000	2020年 06月04 日	18,000	连带责任保 证			13年	否	否
长沙望城宝湾 物流有限公司	2019年 12月07 日	12,000	2020年 06月16 日	12,000	连带责任保 证			12年	否	否
武汉青山宝湾 国际物流有限 公司	2019年 12月07 日	30,000	2020年 06月19 日	30,000	连带责任保 证			13年	否	否
南通旭南房地 产开发有限公 司	2020年 04月30 日	47,250	2020年 08月21 日	0	连带责任保 证			5年	是	否
长沙雨花宝湾 物流有限公司	2020年 04月30 日	18,000	2020年 09月08 日	18,000	连带责任保 证			13年	否	否
昆山宝湾国际 物流有限公司	2020年 04月30 日	7,200	2020年 09月10 日	7,200	连带责任保 证			6年	否	否
武汉南控房地 产开发有限公 司	2020年 04月30 日	70,000	2020年 09月07 日	0	连带责任保 证			5年	是	否
淮安宝湾国际 物流有限公司	2020年 04月30 日	11,000	2020年 09月25 日	11,000	连带责任保 证			15年	否	否
武汉南控房地 产开发有限公 司	2020年 04月30 日	20,000	2020年 12月18 日	0	连带责任保 证			5年	是	否
武汉南控房地	2020年	45,000	2021年	45,000	连带责任保			6年	否	否

产开发有限公司	04月30日		01月04日		证					
武汉南控房地产开发有限公司	2020年04月30日	30,000	2021年01月19日	30,000	连带责任保证			6年	否	否
宁波宝湾国际物流有限公司	2020年04月30日	40,000	2021年02月22日	40,000	连带责任保证			10年	否	否
武汉南控房地产开发有限公司	2020年04月30日	60,000	2021年03月30日	60,000	连带责任保证			6年	否	否
苏州浒茂置业有限公司	2020年04月30日	74,175.75	2021年05月07日	74,175.75	连带责任保证			5年	否	否
漳州宝湾国际物流有限公司	2020年04月30日	30,000	2021年03月03日	30,000	连带责任保证			13年	否	否
成都南横置业有限公司	2020年04月30日	81,000	2021年05月14日	81,000	连带责任保证			6年	否	否
四川广汉宝湾国际物流有限公司	2021年04月09日	30,000	2021年05月28日	30,000	连带责任保证			18年	否	否
佛山三水宝湾物流有限公司	2021年04月09日	25,000	2021年05月28日	25,000	连带责任保证			11年	否	否
宝湾物流合肥新站有限公司	2021年04月09日	9,500	2021年07月27日	9,500	连带责任保证			11年	否	否
浙江余姚宝湾国际物流有限公司	2021年04月09日	46,000	2021年09月01日	46,000	连带责任保证			12年	否	否
天津滨港宝湾国际物流有限公司	2021年04月09日	22,300	2021年09月22日	0	连带责任保证			13年	是	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	连带责任保证			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	连带责任保证			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	连带责任保证			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	连带责任保证			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	连带责任保证			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	连带责任保证			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	连带责任保证			18年	否	否
宝湾物流肥东	2022年	11,000	2022年	11,000	连带责任保			11年	否	否

有限公司	04月28日		06月09日		证					
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	连带责任保证			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	连带责任保证			18年	否	否
佛山南海宝湾物流有限公司	2022年04月28日	105,000	2022年08月24日	105,000	连带责任保证			17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	连带责任保证			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	连带责任保证			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	连带责任保证			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	连带责任保证			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	连带责任保证			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	连带责任保证			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	连带责任保证			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	连带责任保证			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	连带责任保证			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	0	连带责任保证			6年	是	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	连带责任保证			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	连带责任保证			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	连带责任保证			13年	否	否
上海南润实业发展有限公司	2024年04月25日	90,000	2024年09月14日	90,000	连带责任保证			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	连带责任保证			6年	否	否
宝湾物流控股	2024年	24,000	2025年	24,000	抵押			13年	否	否

有限公司	04月25日		04月18日							
长沙南山天池房地产有限公司	2025年04月28日	43,000	2025年08月07日	43,000	连带责任保证			2年10个月	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	连带责任保证			4年6个月	否	否
四川南兴恒置业有限公司	2025年04月28日	11,923.1	2025年10月27日	11,923.1	连带责任保证			5年	否	否
武汉山峻建设发展有限公司	2025年04月28日	10,000	2025年10月28日	10,000	连带责任保证			4年7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）				212,883.10		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（C3）		2,444,999.41		报告期末对子公司实际担保余额合计（C4）				2,208,882.51		
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）				324,716.85		
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）		3,463,901.87		报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）				3,034,626.97		
全部担保余额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例								441.26%		
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）								2,075,676.97		
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）								2,075,676.97		
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、委托他人进行现金资产管理情况

#### （1）委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

#### （2）委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

#### 4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

#### 十六、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。

#### 十七、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。

#### 十八、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%	0	0	0	0	0	1,369,458,474	50.58%
1、国有法人持股	1,369,235,649	50.57%	0	0	0	0	0	1,369,235,649	50.57%
2、其他内资持股	222,825	0.01%	0	0	0	0	0	222,825	0.01%
其中：境内自然人持股	222,825	0.01%	0	0	0	0	0	222,825	0.01%
二、无限售条件股份	1,338,324,039	49.42%	0	0	0	0	0	1,338,324,039	49.42%
人民币普通股	1,338,324,039	49.42%	0	0	0	0	0	1,338,324,039	49.42%
三、股份总数	2,707,782,513	100.00%	0	0	0	0	0	2,707,782,513	100.00%

股份变动的原因

适用 不适用

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

### 二、证券发行与上市情况

#### 1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

#### 2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	47,650	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	46,617	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（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	1.29%	34,868,102	21,159,248	0	34,868,102	不适用	0
中国建设银行股份有限公司—广发量化多因子灵活配置混合型证券投资基金	其他	0.35%	9,485,500	9,459,300	0	9,485,500	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	0.34%	9,289,000	773,300	0	9,289,000	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	0.22%	5,880,308	-180,000	0	5,880,308	不适用	0
中信证券股份有限公司	国有法人	0.21%	5,676,858	4,145,866	0	5,676,858	不适用	0
缪翠	境内自然人	0.19%	5,211,100	-873,900	0	5,211,100	不适用	0
张崇辉	境内自然人	0.15%	4,000,000	-595,300	0	4,000,000	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 10）	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	34,868,102	人民币普通股	34,868,102
中国建设银行股份有限公司—广发量化多因子灵活配置混合型证券投资基金	9,485,500	人民币普通股	9,485,500
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	9,289,000	人民币普通股	9,289,000
俞志翔	6,618,715	人民币普通股	6,618,715
林贞标	5,880,308	人民币普通股	5,880,308
中信证券股份有限公司	5,676,858	人民币普通股	5,676,858
缪翠	5,211,100	人民币普通股	5,211,100
张崇辉	4,000,000	人民币普通股	4,000,000
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	中国南山开发（集团）股份有限公司直接持有赤晓企业有限公司 100%股份。除此之外，本公司未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东之间是否属于一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（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；股东缪翠通过信用账户持有公司 4,100,000 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。

## 2、公司控股股东情况

控股股东性质：控股主体性质不明确

控股股东类型：法人

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

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

## 3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：境内其他机构

实际控制人类型：法人

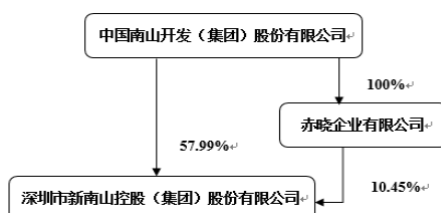
实际控制人名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
中国南山开发（集团）股份有限公司	舒谦	1982年09月28日	91440300618832976D	土地开发，发展港口运输，相应发展工业、商业和旅游业；运输设备租赁服务；供应链管理服务；土地使用权租赁；住房租赁；非居住房地产租赁；承接总公司工程建设业务。仓储服务；房地产开发经营；物业管理。
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	不适用			

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

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

适用 不适用

#### 5、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

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

#### 6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

### 四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价交易方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

### 五、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	10258032 1.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	10238045 7.IB	2023 年 03 月 08 日	2023 年 03 月 10 日	2026 年 03 月 10 日	0	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	10228176 5.IB	2022 年 08 月 10 日	2022 年 08 月 12 日	2025 年 08 月 12 日	0	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	10228049 6.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、中介机构的情况

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
宝湾物流控股有限公司 2025 年度第一期中期票据	存续期管理机构：招商银行股份有限公司	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦	无	罗莹莹、甘亚雯、王子秋	0755-88026130、0755-88023693
	评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO5 号楼	无	蒋滕	010-66408877
宝湾物流控股有限公司 2023 年度第一期中期票据	存续期管理机构：招商银行股份有限公司	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦	无	陈妮娜、甘亚雯	0755-88023593
	评级机构：联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 17 层 (100022)	无	高维蔚	010-85679696-8727
宝湾物流控股有限公司 2022 年度第二期中期票据	存续期管理机构：招商银行股份有限公司	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦	无	陈妮娜、甘亚雯	0755-88023593
	评级机构：联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 17 层 (100022)	无	高维蔚	010-85679696-8727
宝湾物流控股有限公司 2022 年度第一期中期票据	存续期管理机构：招商银行股份有限公司	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦	无	陈妮娜、甘亚雯	0755-88023593
	评级机构：联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 17 层 (100022)	无	高维蔚	010-85679696-8727

报告期内上述机构是否发生变化

是 否

## 4、募集资金使用情况

单位：万元

债券项目名称	募集资金总金额	募集资金约定用途	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况（如有）	募集资金违规使用的整改情况（如有）	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
宝湾物流控股有限公司 2025 年度第一期中期票据	100,000	用于偿还发行人到期的债务融资工具，及发行人本部和下属子公司在中国银行、进出口银行、中开财务有限公司的贷款。	100,000	0	正常	无	是
宝湾物流控股有限公司 2023 年度	50,000	偿还宝湾物流中开财务贷款 1 亿元；偿还宝湾	50,000	0	正常	无	是

债券项目名称	募集资金总金额	募集资金约定用途	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况（如有）	募集资金违规使用的整改情况（如有）	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
第一期中期票据		物流建行贷款 1.684 亿元；偿还子公司昆山宝湾民生银行贷款 0.576 亿元；偿还宝湾物流北京银行贷款 0.87 亿元；偿还宝湾物流平安银行贷款 0.87 亿元。					
宝湾物流控股有限公司 2022 年度第二期中期票据	50,000	偿还宝湾物流广发银行流贷 1.42 亿元；偿还宝湾物流光大银行流贷 1 亿元；偿还子公司望城宝湾中行贷款 0.62 亿元；偿还子公司雨花宝湾中行贷款 1.168 亿元；偿还子公司雨花宝湾中开财务贷款 0.152 亿元；偿还北京宝湾中开财务 0.64 亿元。	50,000	0	正常	无	是
宝湾物流控股有限公司 2022 年度第一期中期票据	50,000	偿还宝湾物流建行流贷 2 亿元；偿还宝湾物流民生银行流贷 1 亿元；偿还宝湾物流北京银行贷款 1 亿元；偿还子公司珞璜宝湾中开财务贷款 0.5 亿元；偿还子公司天津宝湾中开财务贷款 0.5 亿元。	50,000	0	正常	无	是

募集资金用于建设项目

适用 不适用

公司报告期内变更上述债券募集资金用途

适用 不适用

#### 5、报告期内信用评级结果调整情况

适用 不适用

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

适用 不适用

### 四、可转换公司债券

适用 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

## 五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

亏损情况	亏损原因	对公司生产经营和偿债能力的影响
报告期内公司实现归属于上市公司股东净利润-19.70 亿元，占上年末归属于上市公司所有者权益合计-22.27%。	1、2025 年房地产市场尚未企稳恢复，为应对日趋激烈的市场竞争，公司积极采取差异化营销策略，以加速去化和资金回笼，保证现金流安全； 2、公司根据市场及各项目情况，基于会计准则要求针对部分项目计提资产减值损失和信用减值损失。	公司融资渠道畅通，偿债能力稳定，未来随着库存逐步去化回笼资金、补充优质资产，公司周转能力、盈利能力将逐步恢复，预计不会对公司生产经营和偿债能力产生重大影响。

## 六、报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

## 七、报告期内是否有违反规章制度的情况

是 否

## 八、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	1.2109	1.1718	3.34%
资产负债率	76.66%	76.94%	-0.28%
速动比率	0.6180	0.4803	28.67%
	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	-195,582.53	-177,932.08	-9.92%
EBITDA 全部债务比	1.89%	2.73%	-0.84%
利息保障倍数	-0.55	-0.21	161.90%
现金利息保障倍数	5.10	0.08	6,275.00%
EBITDA 利息保障倍数	0.57	0.65	-12.31%
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

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2026 年 04 月 27 日
审计机构名称	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	德师报(审)字(26)第 P06874 号 （原文内容详见 2026 年 4 月 29 日巨潮资讯网《2025 年度审计报告》）
注册会计师姓名	许湘照、陈瑜

审计报告正文

德师报(审)字(26)第 P06874 号

深圳市新南山控股(集团)股份有限公司全体股东：

#### 一、审计意见

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

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

#### 二、形成审计意见的基础

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

#### 三、关键审计事项

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

##### 1、房地产业务的存货减值

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

针对上述关键审计事项，我们执行的审计程序主要包括：

- 测试和评价与存货计提减值相关的关键内部控制运行的有效性；
- 获取计算存货跌价准备的相关资料，复核本年计提的存货跌价准备金额是否正确；

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

## 2、 房地产销售收入的截止

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

针对上述关键审计事项，我们执行的审计程序主要包括：

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

## 四、 其他信息

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

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

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

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

## 五、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督南山控股的财务报告过程。

## 六、 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可

能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

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

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

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

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

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

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海

中国注册会计师  
(项目合伙人)

中国注册会计师

2026年4月27日

## 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 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>		
货币资金	7,626,460,151.42	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	0.00	0.00
衍生金融资产	0.00	0.00
应收票据	85,144,607.92	8,185,386.42
应收账款	603,119,281.88	817,665,636.24
应收款项融资	18,378,261.85	16,442,690.45
预付款项	172,558,543.39	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	2,832,443,802.23	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	12,197,971,432.86	19,623,626,346.94
其中：数据资源	0.00	0.00
合同资产	182,530,067.60	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	3,802,968.04	8,887,692.29
其他流动资产	1,544,059,346.41	2,075,524,198.38
<b>流动资产合计</b>	<b>25,266,468,463.60</b>	<b>33,618,167,384.52</b>
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款	0.00	0.00
债权投资	69,162,417.67	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	3,878,013,716.42	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	12,698,511,842.00	13,134,961,061.46
固定资产	5,372,668,599.63	5,979,714,956.71

项目	期末余额	期初余额
在建工程	6,025,360,391.97	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	178,299,928.86	222,888,822.09
无形资产	5,395,274,549.92	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	0.00	11,133,118.55
长期待摊费用	53,069,264.00	61,737,372.54
递延所得税资产	130,044,389.26	194,724,608.97
其他非流动资产	822,883,276.24	922,295,268.39
非流动资产合计	34,623,288,375.97	36,355,649,883.28
资产总计	59,889,756,839.57	69,973,817,267.80
流动负债：		
短期借款	221,674,638.07	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	45,876,651.04	95,889,264.09
应付账款	3,032,668,211.76	4,669,047,294.21
预收款项	38,925,721.55	39,598,144.56
合同负债	2,508,604,883.57	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	196,387,380.27	142,851,978.28
应交税费	573,797,686.96	841,835,410.48
其他应付款	3,890,312,280.37	4,182,148,151.87
其中：应付利息	0.00	0.00
应付股利	1,651,823.38	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		
一年内到期的非流动负债	7,622,819,529.24	5,909,697,585.70
其他流动负债	2,735,119,618.84	6,542,422,293.60
流动负债合计	20,866,186,601.67	28,688,656,261.75
非流动负债：		
保险合同准备金	0.00	0.00

项目	期末余额	期初余额
长期借款	20,179,520,783.42	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	154,744,135.58	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	7,333,219.60	0.00
递延收益	371,622,605.34	345,050,755.42
递延所得税负债	262,422,256.46	144,157,202.95
其他非流动负债	3,071,799,285.74	990,037,061.03
非流动负债合计	25,047,442,286.14	25,152,278,969.54
负债合计	45,913,628,887.81	53,840,935,231.29
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	2,287,604,344.18	2,291,624,380.72
减：库存股	0.00	0.00
其他综合收益	-13,402,955.87	-14,554,474.58
专项储备	8,229,733.16	5,089,291.09
盈余公积	343,528,008.22	343,528,008.22
一般风险准备	0.00	0.00
未分配利润	1,543,479,977.60	3,513,469,980.54
归属于母公司所有者权益合计	6,877,221,620.29	8,846,939,698.99
少数股东权益	7,098,906,331.47	7,285,942,337.52
所有者权益合计	13,976,127,951.76	16,132,882,036.51
负债和所有者权益总计	59,889,756,839.57	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	183,919,239.74	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	20,082,334.30	6,974,971.65
应收款项融资	0.00	0.00
预付款项	464,663.44	493,407.34
其他应收款	7,761,983,634.48	8,216,578,843.96
其中：应收利息	0.00	0.00
应收股利	413,930,703.87	426,198,935.75

项目	期末余额	期初余额
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	3,778,491.02	3,289,998.81
流动资产合计	8,000,228,698.68	8,579,411,765.25
非流动资产：		
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	12,042,905,364.50	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	10,661,770.50	11,321,569.80
固定资产	10,210,485.18	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	106,097,201.60	123,950,565.87
无形资产	84,122,439.34	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	41,412.70	0.00
递延所得税资产	3,047,268.74	3,098,719.97
其他非流动资产	175,483.11	2,035,085.81
非流动资产合计	12,257,261,425.67	12,275,992,695.40
资产总计	20,257,490,124.35	20,855,404,460.65
流动负债：		
短期借款	170,140,250.00	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	121,371.17	128,629.69
预收款项	0.00	0.00
合同负债	0.00	0.00
应付职工薪酬	53,021,179.33	35,187,900.54
应交税费	2,634,261.53	2,221,112.98
其他应付款	918,098,676.31	1,129,706,631.63

项目	期末余额	期初余额
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	2,893,399,163.37	1,121,401,587.80
其他流动负债	3,182,831,691.31	4,400,805,374.98
流动负债合计	7,220,246,593.02	6,689,451,237.62
非流动负债：		
长期借款	5,561,620,000.00	7,376,420,000.00
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	103,047,866.62	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	324,844.74	337,835.46
递延所得税负债	0.00	0.00
其他非流动负债	1,603,950,000.00	709,000,000.00
非流动负债合计	7,268,942,711.36	8,205,732,113.04
负债合计	14,489,189,304.38	14,895,183,350.66
所有者权益：		
股本	2,707,782,513.00	2,707,782,513.00
其他权益工具	0.00	0.00
其中：优先股	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00
资本公积	3,440,643,225.84	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	-596,831,342.38	-404,911,052.36
所有者权益合计	5,768,300,819.97	5,960,221,109.99
负债和所有者权益总计	20,257,490,124.35	20,855,404,460.65

### 3、合并利润表

单位：元

项目	2025 年度	2024 年度
一、营业总收入	13,063,409,966.62	8,398,074,748.18
其中：营业收入	13,063,409,966.62	8,398,074,748.18
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	12,578,330,704.37	8,822,293,139.57
其中：营业成本	10,338,532,345.08	6,693,655,101.87

项目	2025 年度	2024 年度
利息支出	0.00	0.00
手续费及佣金支出	0.00	0.00
退保金	0.00	0.00
赔付支出净额	0.00	0.00
提取保险责任合同准备金净额	0.00	0.00
保单红利支出	0.00	0.00
分保费用	0.00	0.00
税金及附加	439,083,964.26	398,639,941.13
销售费用	307,756,692.46	310,670,110.82
管理费用	582,938,033.36	592,583,986.99
研发费用	74,227,489.33	49,723,692.34
财务费用	835,792,179.88	777,020,306.42
其中：利息费用	895,401,433.43	846,214,788.98
利息收入	72,096,377.18	81,439,426.54
加：其他收益	35,513,288.93	37,115,000.61
投资收益（损失以“-”号填列）	-235,574,337.80	715,561,071.56
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-458,075,773.15	9,259,526.01
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）	2,054,158.78	-3,338,793.43
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-613,178,683.59	-348,680,433.51
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1,096,014,587.33	-1,082,706,209.65
资产处置收益（损失以“-”号填列）	798,857.86	245,416.84
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-1,421,322,040.90	-1,106,022,338.97
加：营业外收入	16,109,694.55	7,559,108.12
减：营业外支出	18,712,955.51	5,473,931.65
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-1,423,925,301.86	-1,103,937,162.50
减：所得税费用	470,791,955.83	419,476,857.60
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,894,717,257.69	-1,523,414,020.10
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,894,717,257.69	-1,523,414,020.10
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		

项目	2025 年度	2024 年度
1.归属于母公司股东的净利润	-1,969,990,002.94	-1,772,938,846.80
2.少数股东损益	75,272,745.25	249,524,826.70
六、其他综合收益的税后净额	1,151,518.71	-2,935,534.12
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	1,151,518.71	-2,935,534.12
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	0.00	-788.86
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	-788.86
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	1,151,518.71	-2,934,745.26
1.权益法下可转损益的其他综合收益	1,219,289.98	-2,874,175.39
2.其他债权投资公允价值变动	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	-67,771.27	-60,569.87
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	0.00	0.00
七、综合收益总额	-1,893,565,738.98	-1,526,349,554.22
归属于母公司所有者的综合收益总额	-1,968,838,484.23	-1,775,874,380.92
归属于少数股东的综合收益总额	75,272,745.25	249,524,826.70
八、每股收益		
（一）基本每股收益	-0.73	-0.65
（二）稀释每股收益	-0.73	-0.65

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 年度	2024 年度
一、营业收入	77,677,753.45	79,557,725.48
减：营业成本	22,814,399.16	27,699,734.06
税金及附加	1,454,003.67	1,119,359.72
销售费用	48,282.53	48,282.53
管理费用	81,238,985.54	80,977,470.16
研发费用	0.00	0.00
财务费用	200,999,186.38	263,515,896.74
其中：利息费用	361,936,495.14	444,866,140.43

项目	2025 年度	2024 年度
利息收入	160,954,258.11	185,129,508.78
加：其他收益	12,990.72	127,203.85
投资收益（损失以“-”号填列）	37,294,103.21	78,222,883.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	26,156,871.12	26,820,356.87
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）	-437,643.15	-136,096.73
资产减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	-47,769.25
资产处置收益（损失以“-”号填列）	172,116.65	4,500.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-191,835,536.40	-215,632,295.87
加：营业外收入	3,000.63	9,390.30
减：营业外支出	36,303.02	1,036.02
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-191,868,838.79	-215,623,941.59
减：所得税费用	51,451.23	-181,958.45
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-191,920,290.02	-215,441,983.14
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-191,920,290.02	-215,441,983.14
（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

项目	2025 年度	2024 年度
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	-191,920,290.02	-215,441,983.14
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 年度	2024 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	11,426,848,909.84	7,466,293,161.25
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	422,463,600.30	363,291,981.78
收到其他与经营活动有关的现金	366,787,775.76	787,896,807.69
经营活动现金流入小计	12,216,100,285.90	8,617,481,950.72
购买商品、接受劳务支付的现金	5,550,100,507.86	6,383,503,643.06
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	928,583,573.26	884,248,310.92
支付的各项税费	1,053,253,774.96	916,989,133.03
支付其他与经营活动有关的现金	609,213,548.48	651,755,434.47
经营活动现金流出小计	8,141,151,404.56	8,836,496,521.48
经营活动产生的现金流量净额	4,074,948,881.34	-219,014,570.76
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	0.00	2,955,266.12
取得投资收益收到的现金	43,519,967.40	68,705,933.27
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	8,469,854.61	375,851.45
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	454,977,287.75	1,142,379,440.08
收到其他与投资活动有关的现金	235,073,933.11	524,159,756.41
投资活动现金流入小计	742,041,042.87	1,738,576,247.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,447,059,646.84	1,947,781,043.38
投资支付的现金	154,034,000.00	431,550,988.73

项目	2025 年度	2024 年度
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	6,193,159.40	799,996,709.20
投资活动现金流出小计	1,607,286,806.24	3,179,328,741.31
投资活动产生的现金流量净额	-865,245,763.37	-1,440,752,493.98
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	0.00	34,789,236.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	0.00	34,789,236.00
取得借款收到的现金	9,508,977,952.63	14,552,099,560.13
收到其他与筹资活动有关的现金	856,289,868.04	256,473,000.00
筹资活动现金流入小计	10,365,267,820.67	14,843,361,796.13
偿还债务支付的现金	11,751,992,276.95	12,186,506,055.69
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,159,786,586.29	1,544,421,633.78
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	278,047,282.21	370,832,319.53
支付其他与筹资活动有关的现金	158,824,207.27	203,554,831.79
筹资活动现金流出小计	13,070,603,070.51	13,934,482,521.26
筹资活动产生的现金流量净额	-2,705,335,249.84	908,879,274.87
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-3,234,097.00	2,076,619.79
五、现金及现金等价物净增加额	501,133,771.13	-748,811,170.08
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	7,563,949,948.53	7,062,816,177.40

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2025 年度	2024 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	81,853,593.05	87,225,057.78
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	9,690,553.55	47,007,077.21
经营活动现金流入小计	91,544,146.60	134,232,134.99
购买商品、接受劳务支付的现金	13,035,895.33	1,579,760.85
支付给职工以及为职工支付的现金	39,038,344.38	49,896,344.43
支付的各项税费	7,584,142.19	7,095,893.57
支付其他与经营活动有关的现金	23,704,625.45	139,778,230.37
经营活动现金流出小计	83,363,007.35	198,350,229.22
经营活动产生的现金流量净额	8,181,139.25	-64,118,094.23
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	0.00	114,158,412.45
取得投资收益收到的现金	134,668,522.11	218,577,467.66
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	295,115.00	7,052.22
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	1,510,027,624.61	2,020,781,476.00
投资活动现金流入小计	1,644,991,261.72	2,353,524,408.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,311,150.83	6,662,215.23
投资支付的现金	0.00	0.00

项目	2025 年度	2024 年度
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	1,591,470,000.00	2,037,645,663.03
投资活动现金流出小计	1,594,781,150.83	2,044,307,878.26
投资活动产生的现金流量净额	50,210,110.89	309,216,530.07
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	0.00	0.00
取得借款收到的现金	4,431,047,751.62	7,353,557,458.65
收到其他与筹资活动有关的现金	370,733,815.32	0.00
筹资活动现金流入小计	4,801,781,566.94	7,353,557,458.65
偿还债务支付的现金	4,727,385,794.08	6,989,927,720.88
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	245,170,621.22	406,505,158.79
支付其他与筹资活动有关的现金	23,156,331.24	22,834,694.26
筹资活动现金流出小计	4,995,712,746.54	7,419,267,573.93
筹资活动产生的现金流量净额	-193,931,179.60	-65,710,115.28
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	-135,539,929.46	179,388,320.56
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	182,811,654.66	318,351,584.12

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 年度														少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益															
	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	-4,020,036.54	0.00	1,151,518.71	3,140,442.07	0.00	0.00	-1,969,990,002.94	0.00	-1,969,718,078.70	-187,036,006.05	-2,156,754,084.75	
（一）综合收益总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,151,518.71	0.00	0.00	0.00	-1,969,990,002.94	0.00	-1,968,838,484.23	75,272,745.25	-1,893,565,738.98	
（二）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	-4,020,036.54	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-4,020,036.54	-18,432,958.13	-22,452,994.67	
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	-4,020,036.54	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-4,020,036.54	-18,432,958.13	-22,452,994.67	
（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	-243,933,793.07	-243,933,793.07	
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	-243,933,793.07	-243,933,793.07
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	3,140,442.07	0.00	0.00	0.00	0.00	3,140,442.07	57,999.90	3,198,441.97
1. 本期提取	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20,728,353.70	0.00	0.00	0.00	0.00	20,728,353.70	15,200,182.75	35,928,536.45
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	-17,587,911.63	-15,142,182.85	-32,730,094.48
								17,587,911.63							
（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	2,287,604,344.18	0.00	-13,402,955.87	8,229,733.16	343,528,008.22	0.00	1,543,479,977.60	0.00	6,877,221,620.29	7,098,906,331.47	13,976,127,951.76

上期金额

单位：元

项目	2024 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	355,553,963.14	0.00	-2,935,534.12	-1,388,333.40	0.00	0.00	1,772,938,846.80	0.00	-1,421,708,751.18	-171,778,440.95	-1,593,487,192.13
（一）综合收益总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-2,935,534.12	0.00	0.00	0.00	1,772,938,846.80	0.00	-1,775,874,380.92	249,524,826.70	-1,526,349,554.22
（二）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	355,553,963.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	355,553,963.14	-15,032,021.60	340,521,941.54
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	-15,312,679.66	-15,312,679.66
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	370,733,815.32	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	370,733,815.32	1,324,864.06	372,058,679.38
（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	-406,598,857.96	-406,598,857.96
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	-406,598,857.96	-406,598,857.96
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	-1,388,333.40	0.00	0.00	0.00	0.00	-1,388,333.40	327,611.91	-1,060,721.49
1. 本期提取	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	12,487,363.60	0.00	0.00	0.00	0.00	12,487,363.60	13,224,997.80	25,712,361.40
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	-13,875,697.00	-12,897,385.89	-26,773,082.89
（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	-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

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 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		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	-191,920,290.02	0.00	-191,920,290.02
（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	-191,920,290.02	0.00	-191,920,290.02
（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	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		216,704,451.75	-596,831,342.38	0.00	5,768,300,819.97

上期金额

单位：元

项目	2024 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	354,509,757.16	0.00	0.00	0.00	0.00	-215,441,983.14	0.00	139,067,774.02
（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	-215,441,983.14	0.00	-215,441,983.14
（二）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	354,509,757.16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	354,509,757.16
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	370,733,815.32	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	370,733,815.32
（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	-404,911,052.36	0.00	5,960,221,109.99

### 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 2026 年 4 月 27 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

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

#### 3、记账基础和计价原则

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

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

公允价值是市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的，在本财务报表中计量和披露的公允价值均在此基础上予以确定。

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

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

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

- 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。
- 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。
- 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

## 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：无

### 1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司于 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年度的合并及母公司经营成果、合并及母公司股东权益变动和合并及母公司现金流量。

### 2、会计期间

本集团的会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 3、营业周期

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

### 4、记账本位币

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

### 5、重要性标准确定方法和选择依据

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 万元
重要的合同负债	单项合同负债余额占合同负债总额的 5%以上且金额超过人民币 30,000 万元
合同负债账面价值发生重大变动的金额	单项合同负债变动占合同负债总额的 5%以上且金额超过人民币 30,000 万元
账龄超过 1 年的重要应付账款、其他应付款	金额超过人民币 5,000 万元
重要的开发成本、开发产品	单个项目对应的开发成本/开发产品原值金额占存货原值总额的 1%以上，且金额超过人民币 20,000 万元
重要的在建工程	单项在建工程余额占在建工程总额的 10%以上且金额超过人民币 30,000 万元
重要的非全资子公司	单个子公司少数股东权益占本集团合并财务报表净资产的 5%以上，且金额超过人民币 90,000 万元
重要投资活动	单项投资活动金额占收到或支付投资活动相关的现金流入或流出总额的 10%以上，且金额超过人民币 10,000 万元
重要的合营企业或联营企业	单个被投资单位的长期股权投资账面价值占本集团净资产的 3%以上，且

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

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

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

## 8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，具体参见第八节财务报告附注五、17.3.2 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(一般指从购买日起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 10、外币业务和外币报表折算

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四、3、中“记账基础和计价原则”的相关披露)。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。当本集团按照《企业会计准则第 14 号——收入》(以下简称“收入准则”)初始确认未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款时，按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

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

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

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

### 11.1 金融资产的分类、确认与计量

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

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且本集团管理该金融资产的商业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商业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、应收票据及应收款项融资

### 12.1 应收票据及应收款项融资的坏账准备确定方法及会计处理方法

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

### 12.2 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

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

组合类别	确定依据
组合 1	银行承兑汇票
组合 2	商业承兑汇票

### 12.3 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

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

## 13、应收账款

### 13.1 应收账款的坏账准备确定方法及会计处理方法

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

### 13.2 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据。

除了单项计提坏账准备的应收账款外，本集团以账龄为基础计提应收账款坏账准备。

### 13.3 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄的计算方法

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

### 13.4 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

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

## 14、其他应收款

### 14.1 其他应收款的坏账准备确定方法及会计处理方法

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

### 14.2 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

本集团以其他应收款的账龄作为信用风险特征，采用减值矩阵确定坏账准备。

### 14.3 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄的计算方法

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

### 14.4 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

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

## 15、合同资产

### 15.1 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。

### 15.2 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。

## 16、存货

### 16.1 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

#### 16.1.1 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。

#### 16.1.2 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。

#### 16.1.3 存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

#### 16.1.4 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。

### 16.2 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。

### 16.3 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。

## 17、长期股权投资

### 17.1 共同控制、重要影响的判断标准

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

### 17.2 初始投资成本的确定

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

合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

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

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

### 17.3 后续计量及损益确认方法

#### 17.3.1 按成本法核算的长期股权投资

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

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

#### 17.3.2 按权益法核算的长期股权投资

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

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

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

集团出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号—企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

#### 17.4 长期股权投资处置

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

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

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

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

## 18、投资性房地产

投资性房地产计量模式

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)	-	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。

## 19、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	5%	1.90%-19.00%
经营租赁集成房屋构件	年限平均法	2-10	5%-10%	9.00%-47.50%
机器设备	年限平均法	3-20	5%	4.75%-31.67%
运输设备	年限平均法	3-14	5%	6.79%-31.67%
电子设备及其他	年限平均法	3-10	0%-10%	9.00%-33.33%
港务设施	年限平均法	50	5%	1.90%

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

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。

## 20、在建工程

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

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

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

## 21、借款费用

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

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

## 22、无形资产

### （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。

## 23、长期资产减值

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

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

## 24、长期待摊费用

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

## 25、合同负债

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

## 26、职工薪酬

### （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。

## 27、预计负债

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

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

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

## 28、收入

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

### 28.1 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

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

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

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

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。

## 29、合同成本

### 29.1 取得合同的成本

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

### 29.2 履行合同的成本

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

### 29.3 与合同成本有关的资产的减值损失

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

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

## 30、政府补助

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

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。

### 30.1 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

### 30.2 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

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

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

## 31、递延所得税资产/递延所得税负债

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

### 31.1 当期所得税

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

### 31.2 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

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

### 31.3 所得税的抵销

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

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

## 32、租赁

### （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。

#### 32.1 本集团作为承租人

##### 32.1.1 租赁的分拆

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

##### 32.1.2 使用权资产

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

使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

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

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

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

##### 32.1.3 租赁负债

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

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

- 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 本集团合理确定将行使的购买选择权的行权价格；

- 租赁期反映出本集团将行使终止租赁选择权的，行使终止租赁选择权需支付的款项；
- 根据本集团提供的担保余值预计应支付的款项。

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

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

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

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

#### 32.1.4 短期租赁

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

#### 32.1.5 租赁变更

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

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

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

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

## (2) 作为出租方租赁的会计处理方法

### 32.2.1 租赁的分拆

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

### 32.2.2 作为出租方租赁的分类标准和会计处理方法

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

#### 32.2.2.1 本集团作为出租人记录经营租赁业务

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

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

#### 32.2.2.2 本集团作为出租人记录融资租赁业务

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

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

- 承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；

- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 购买选择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权；
- 承租人行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；

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

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁收款额在实际发生时计入当期损益。

本集团按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。

### 32.2.3 转租赁

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

### 32.2.4 租赁变更

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

## 33、重要会计政策和会计估计变更

### (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

## 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%

税种	计税依据	税率
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除10%-30%后余值；从租计征的，按租金收入	从价计征的，按房产余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴
城镇土地使用税	实际占用的土地面积	各地区规定税额
环境保护税	污染物的污染当量值	各地区规定税额

存在不同企业所得税税率纳税主体的，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%
增城市新康物业管理有限公司	20%
南京宁华供应链管理有限公司	20%
南京宝深物流科技有限公司	20%
长沙南山物业管理有限公司	20%
东莞赤湾悦府物业服务服务有限公司	20%
重庆赤湾首玺物业服务服务有限公司	20%
都江堰赤湾观山樾府物业服务服务有限公司	20%
都江堰赤湾物业管理有限公司	20%
苏州南山溪上四季花园物业服务服务有限公司	20%
深圳赤湾悦时光物业服务服务有限公司	20%
雅致国际(香港)有限公司	16.5%
宝湾物流(香港)有限公司	16.5%
中国汇通(香港)有限公司	16.5%
宝熙资产管理(香港)有限公司	16.5%
华南建材(深圳)有限公司	15%
常熟雅致模块化建筑有限公司	15%
深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	15%
成都南横置业有限公司	15%

## 2、税收优惠

### (1) 增值税税收优惠

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

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

### (2) 企业所得税税收优惠

本公司之下属子公司雅致集成房屋(苏州)有限公司、惠州市南山物业管理有限公司、宝湾融资租赁有限公司、增城市新康物业管理有限公司、南京宁华供应链管理有限公司、南京宝深物流科技有限公司、长沙南山物业管理有限公司、东莞赤湾悦府物业服务服务有限公司、重庆赤湾首玺物业服务服务有限公司、都江堰赤湾观山樾府物业服务服务有限公司、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服务有限公司和深圳赤湾悦时光物业服务服务有限公司，根据《关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》(财税[2023]6号)及《国家税务总局关于落实小型微利企业所得税优惠政策征管问题的公告》(国税[2023]6号)的规定，对于年应纳税所得额不超过人民币100万元的部分，减按12.5%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过人民币100万元但不超过人民币300万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

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

本公司之下属子公司常熟雅致模块化建筑有限公司取得江苏省科学技术厅、江苏省财政厅、国家税务总局常熟市税务局联合颁发的高新技术企业证书(证书编号：GR202532002777)，该高新技术企业资格有效期为 2025 年度至 2027 年度。根据《中华人民共和国企业所得税法》的有关规定，常熟雅致模块化建筑有限公司享受企业所得税优惠政策，本年适用税率为 15%。

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

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

### (3) 其他税收优惠

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

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

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

其他说明：

于 2025 年 12 月 31 日及 2024 年 12 月 31 日，本集团均无存放在境外的所有权受到限制的货币资金，存放境内货币资金受限情况参见第八节财务报告附注七、22。

## 2、应收票据

## (1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	85,520,847.27	8,185,386.42
减：应收票据坏账准备	-376,239.35	0.00
合计	85,144,607.92	8,185,386.42

## (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票据	85,520,847.27	100.00%	376,239.35	0.44%	85,144,607.92	8,185,386.42	100.00%	0.00	0.00%	8,185,386.42
其中：										
银行承兑汇票	85,520,847.27	100.00%	376,239.35	0.44%	85,144,607.92	8,185,386.42	100.00%	0.00	0.00%	8,185,386.42
合计	85,520,847.27	100.00%	376,239.35	0.44%	85,144,607.92	8,185,386.42	100.00%	0.00	0.00%	8,185,386.42

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
银行承兑汇票	85,520,847.27	376,239.35	0.44%
合计	85,520,847.27	376,239.35	

如是按照预期信用损失一般模型计提应收票据坏账准备：

适用 不适用

## (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	
银行承兑汇票	0.00	376,239.35	0.00	0.00	0.00	376,239.35
合计	0.00	376,239.35	0.00	0.00	0.00	376,239.35

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(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票据

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	0.00	43,622,970.53
合计	0.00	43,622,970.53

3、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）	440,541,687.15	573,260,042.77
1 至 2 年	12,239,319.26	39,672,576.21
2 至 3 年	10,123,412.92	19,854,000.82
3 年以上	416,811,123.87	454,270,345.20
3 至 4 年	416,811,123.87	454,270,345.20
合计	879,715,543.20	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	322,898,991.54	36.70%	118,358,575.90	36.65%	204,540,415.64	310,157,306.46	28.53%	103,941,177.54	33.51%	206,216,128.92
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	556,816,551.66	63.30%	158,237,685.42	28.42%	398,578,866.24	776,899,658.54	71.47%	165,450,151.22	21.30%	611,449,507.32
其中：										
按信用风险特征组合计提坏账准备	556,816,551.66	63.30%	158,237,685.42	28.42%	398,578,866.24	776,899,658.54	71.47%	165,450,151.22	21.30%	611,449,507.32
合计	879,715,543.20	100.00%	276,596,261.32		603,119,281.88	1,087,056,965.00	100.00%	269,391,328.76		817,665,636.24

按单项计提坏账准备：

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	57,639,051.85	22.30%	逾期末收回
客户二	35,870,288.59	32,161,905.61	35,870,288.59	32,161,905.61	89.66%	客户经营困难，款项回收难度大

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
客户三	13,916,798.79	13,916,798.79	12,774,076.98	12,774,076.98	100.00%	客户经营困难，款项回收难度大
客户四	0.00	0.00	8,173,492.25	8,173,492.25	100.00%	客户经营困难，款项回收难度大
客户五	0.00	0.00	4,160,613.62	4,160,613.62	100.00%	客户经营困难，款项回收难度大
客户六	1,899,134.57	1,899,134.57	1,826,607.14	1,826,607.14	100.00%	对方企业已经破产，无还款能力
客户七	0.00	0.00	1,622,828.45	1,622,828.45	100.00%	客户经营困难，款项回收难度大
合计	310,157,306.46	103,941,177.54	322,898,991.54	118,358,575.90		

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
以账龄作为信用风险特征的组合	556,816,551.66	158,237,685.42	28.42%
合计	556,816,551.66	158,237,685.42	

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	6,023,647.14	13,956,934.32	19,980,581.46
本期转回	0.00	-11,560,399.66	-1,215,249.24	-12,775,648.90
2025 年 12 月 31 日余额	0.00	215,876,737.27	60,719,524.05	276,596,261.32

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

本年无重要的坏账准备收回或转回金额。

### （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	103,941,177.54	15,632,647.60	-1,215,249.24	0.00	0.00	118,358,575.90
按组合计提坏账准备	165,450,151.22	4,347,933.86	-11,560,399.66	0.00	0.00	158,237,685.42
合计	269,391,328.76	19,980,581.46	-12,775,648.90	0.00	0.00	276,596,261.32

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

本年无重要的坏账准备收回或转回金额。

#### (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		258,471,084.51	24.33%	57,639,051.85
客户二	48,645,975.54	156,937,875.27	205,583,850.81	19.35%	481,385.11
客户三	81,077,648.21		81,077,648.21	7.63%	802,318.62
客户四	35,870,288.59		35,870,288.59	3.38%	32,161,905.61
客户五	25,432,308.74		25,432,308.74	2.39%	385,202.65
合计	449,497,305.59	156,937,875.27	606,435,180.86	57.08%	91,469,863.84

## 4、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	182,530,067.60	0.00	182,530,067.60	165,062,474.02	0.00	165,062,474.02
合计	182,530,067.60	0.00	182,530,067.60	165,062,474.02	0.00	165,062,474.02

## 5、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	1,247,355.86	2,874,260.16
应收票据融资	17,130,905.99	13,568,430.29
合计	18,378,261.85	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	18,422,917.35	100.00%	44,655.50	0.24%	18,378,261.85	16,469,215.45	100.00%	26,525.00	0.16%	16,442,690.45
其中：										
应收账款融资	1,247,355.86	6.77%	0.00	0.00%	1,247,355.86	2,874,260.16	17.45%	0.00	0.00%	2,874,260.16
应收票据融资	17,175,561.49	93.23%	44,655.50	0.26%	17,130,905.99	13,594,955.29	82.55%	26,525.00	0.20%	13,568,430.29
合计	18,422,917.35	100.00%	44,655.50		18,378,261.85	16,469,215.45	100.00%	26,525.00		16,442,690.45

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
应收账款融资	1,247,355.86	0.00	0.00%
应收票据融资	17,175,561.49	44,655.50	0.26%
合计	18,422,917.35	44,655.50	

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	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	31,266.96	0.00	0.00	31,266.96
本期转回	-13,136.46	0.00	0.00	-13,136.46
2025 年 12 月 31 日余额	44,655.50	0.00	0.00	44,655.50

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明：无

### （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	31,266.96	-13,136.46	0.00	0.00	44,655.50
合计	26,525.00	31,266.96	-13,136.46	0.00	0.00	44,655.50

### （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	77,703,175.00	
合计	77,703,175.00	

## 6、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	2,744,792,138.17	3,450,703,845.17
合计	2,832,443,802.23	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	3,128,555,594.33	3,514,748,086.87
押金及保证金	93,680,652.53	100,440,299.65
往来款	274,383,377.61	224,348,476.56
应收暂付款	34,010,134.31	28,796,047.70
备用金	435,945.52	966,684.11
其他	27,282,098.21	7,439,317.90
合计	3,558,347,802.51	3,876,738,912.79

## 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）	185,941,170.45	488,131,966.09
1 至 2 年	76,842,067.85	238,992,244.66
2 至 3 年	159,053,885.76	153,948,748.21
3 年以上	3,136,510,678.45	2,995,665,953.83
3 至 4 年	3,136,510,678.45	2,995,665,953.83
合计	3,558,347,802.51	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	2,622,614,774.60	73.70%	812,694,632.58	30.99%	1,809,920,142.02	2,548,424,902.38	65.74%	424,612,281.34	16.66%	2,123,812,621.04
其中：										
按组合计提坏账准备	935,733,027.91	26.30%	861,031.76	0.09%	934,871,996.15	1,328,314,010.41	34.26%	1,422,786.28	0.11%	1,326,891,224.13
其中：										
按信用风险特征组合计提坏账准备	935,733,027.91	26.30%	861,031.76	0.09%	934,871,996.15	1,328,314,010.41	34.26%	1,422,786.28	0.11%	1,326,891,224.13
合计	3,558,347,802.51	100.00%	813,555,664.34		2,744,792,138.17	3,876,738,912.79	100.00%	426,035,067.62		3,450,703,845.17

按单项计提坏账准备：

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
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	702,934,008.81	28.64%	信用风险显著增加
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	90,084,000.00	90,084,000.00	90,084,000.00	90,084,000.00	100.00%	预计无法收回
无锡三翼置业有限公司	0.00	0.00	61,129,045.73	8,865,896.53	14.50%	信用风险显著增加
其他	4,210,000.00	4,210,000.00	17,270,826.49	10,810,727.24	62.60%	信用风险显著增加
合计	2,548,424,902.38	424,612,281.34	2,622,614,774.60	812,694,632.58		

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
以账龄作为信用风险特征的组合	935,733,027.91	861,031.76	0.09%
合计	935,733,027.91	861,031.76	

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	339,445.14	384,246,351.24	3,836,000.00	388,421,796.38
本期转回	-901,199.66	0.00	0.00	-901,199.66
2025 年 12 月 31 日余额	861,031.76	714,564,632.58	98,130,000.00	813,555,664.34

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

#### 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	388,082,351.24	0.00	0.00	0.00	812,694,632.58
按组合计提坏账准备	1,422,786.28	339,445.14	-901,199.66	0.00	0.00	861,031.76
合计	426,035,067.62	388,421,796.38	-901,199.66	0.00	0.00	813,555,664.34

#### 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
武汉合跃建设发展有限公司	关联方往来款	2,454,130,902.38	3 年以上	68.97%	702,934,008.81
武汉南山华中投资发展有限公司	关联方往来款	331,500,000.00	3 年以上	9.32%	331,500.00
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	关联方往来款	90,084,000.00	3 年以上	2.53%	90,084,000.00
宁波万莫置业有限公司	关联方往来款	81,711,510.00	2 至 3 年	2.30%	81,711.51
深圳招商房地产有限公司	往来款	80,609,771.45	3 年以上	2.27%	80,609.77
合计		3,038,036,183.83		85.39%	793,511,830.09

## 7、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	39,829,704.10	23.08%	81,431,131.25	37.91%
1 至 2 年	4,453,100.80	2.58%	3,616,368.20	1.68%
2 至 3 年	1,234,015.69	0.72%	54,802,369.34	25.51%
3 年以上	127,041,722.80	73.62%	74,963,570.74	34.90%
合计	172,558,543.39		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 12 月 31 日，本集团账龄超过 1 年且金额重要的预付款项为本集团之下属子公司宝湾产城发展(贵阳)有限公司预付贵阳市公共资源交易中心贵阳科技产业新城一期项目的土地款人民币 125,854,535.00 元，本集团正在积极有序推进相关工作并促进上述项目土地移交。

### (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年年末余额前五名款项总额为人民币 136,176,758.88 元，占预付款项本年年末余额合计数的比例为 78.92%。

## 8、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求

是

### （1）存货分类

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	7,220,464,333.21	797,585,200.77	6,422,879,132.44	11,376,972,497.31	422,837,654.76	10,954,134,842.55
开发产品	6,961,060,219.01	1,524,364,154.44	5,436,696,064.57	9,464,212,586.93	1,081,405,050.97	8,382,807,535.96
原材料	99,486,753.43	6,431,485.55	93,055,267.88	103,877,817.72	4,829,477.38	99,048,340.34
在产品	20,670,541.41	0.00	20,670,541.41	28,408,517.93	0.00	28,408,517.93
产成品	221,371,172.19	84,510.05	221,286,662.14	161,813,448.84	6,301,612.73	155,511,836.11
周转材料	3,383,764.42	0.00	3,383,764.42	3,715,864.79	590.74	3,715,274.05
合计	14,526,436,783.67	2,328,465,350.81	12,197,971,432.86	21,139,000,733.52	1,515,374,386.58	19,623,626,346.94

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
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	262,100,688.96	2,404,781,784.22	114,907,821.78	66,426,635.08	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	4,801,555.45	1,157,775,526.02	117,094,152.83	0.00	其他
重庆汽车公园	2020年11月	2034年12月	6,069,810,000.00	709,047,976.65	0.00	0.00	210,052,190.33	919,100,166.98	70,248,535.44	1,287,270.35	其他
四河项目	待定	待定	1,423,310,000.00	526,690,922.75	0.00	0.00	361,449.65	527,052,372.40	0.00	0.00	其他

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
都江堰·南山府	2022年03月	待定	1,800,000,000.00	509,830,366.57	34,719,173.18	0.00	0.00	475,111,193.39	44,047,309.25	0.00	其他
扬州项目	待定	待定	1,201,392,026.46	471,042,631.26	0.00	1,247,359.47	244,377.22	470,039,649.01	0.00	0.00	其他
南山·天岳	2023年06月	2026年12月	3,100,000,000.00	390,336,730.60	102,395,563.32	0.00	143,563,421.66	431,504,588.94	31,807,351.58	2,281,173.45	其他
东莞项目	待定	待定	3,575,380,000.00	228,627,585.48	0.00	0.00	1,409,910.00	230,037,495.48	0.00	0.00	其他
南通·湾玺壹号	2022年02月	待定	1,224,810,000.00	237,270,058.24	27,093,297.98	0.00	18,929,161.98	229,105,922.24	34,996,883.91	-5,224,643.67	其他
合计	--	--	23,542,392,026.46	6,368,501,337.38	164,208,034.48	1,247,359.47	641,462,755.25	6,844,508,698.68	413,102,054.79	64,770,435.21	--

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
开云府（海城锦）	2024年12月	2,292,776,858.71	69,844,462.40	1,390,173,053.24	972,448,267.87	193,307,668.54	-37,438.90
武汉锦宸	2024年01月	899,361,583.55	0.00	45,164,336.36	854,197,247.19	24,810,666.60	0.00
东莞·南山府	2023年12月	734,872,456.13	0.00	4,801,555.45	730,070,900.68	74,509,319.02	0.00
重庆汽车公园	2024年12月	824,026,506.22	0.00	112,279,412.16	711,747,094.06	70,903,544.95	0.00
南山·天岳	2025年12月	510,055,270.74	110,324,358.91	114,659,150.06	505,720,479.59	30,678,685.80	311,147.75
都江堰·观山樾府	2024年09月	461,599,175.14	8,421,821.25	8,498,287.05	461,522,709.34	22,168,511.46	0.00
南通·湾玺壹号	2023年12月	352,456,929.23	18,752,077.49	1,696,494.50	369,512,512.22	38,630,801.92	5,224,643.67
武汉·南山悦拾光	2024年09月	295,562,377.01	0.00	9,185,569.32	286,376,807.69	13,563,474.64	0.00
都江堰·南山府	2024年10月	295,671,171.46	34,869,951.24	120,092,415.39	210,448,707.31	11,941,112.59	0.00
长三角国际影视中心	2024年11月	270,569,812.18	0.00	69,598,736.10	200,971,076.08	16,323,083.84	0.00
合计	--	6,936,952,140.37	242,212,671.29	1,876,149,009.63	5,303,015,802.03	496,836,869.36	5,498,352.52

**(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	374,747,546.01	0.00	0.00	0.00	797,585,200.77	
开发产品	1,081,405,050.97	616,336,388.65	0.00	173,377,285.18	0.00	1,524,364,154.44	
原材料	4,829,477.38	848,257.88	916,394.10	162,643.81	0.00	6,431,485.55	
产成品	6,301,612.73	0.00	0.00	5,300,708.58	916,394.10	84,510.05	
周转材料	590.74	0.00	0.00	590.74	0.00	0.00	
合计	1,515,374,386.58	991,932,192.54	916,394.10	178,841,228.31	916,394.10	2,328,465,350.81	

**(3) 存货期末余额中利息资本化率的情况**

于 2025 年 12 月 31 日，本集团存货余额中含有的借款费用资本化金额为人民币 1,147,008,543.56 元；本年用于确定利息资本化的利率范围为 2.20%至 4.99%。

**(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-土地	4,394,509,904.30	2,025,146,254.66	房地产开发项目用于抵押借款
合计	4,394,509,904.30	2,025,146,254.66	

**9、一年内到期的非流动资产**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期应收款	3,802,968.04	8,887,692.29
合计	3,802,968.04	8,887,692.29

**10、其他流动资产**

单位：元

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

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

## 11、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	69,162,417.67	0.00	69,162,417.67	248,600,812.23	0.00	248,600,812.23
合计	69,162,417.67	0.00	69,162,417.67	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	69,050,800.00	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	69,050,800.00				0.00	247,090,000.00				0.00

## 12、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（注1）			
一、合营企业													
武汉南山华中投资发展有限公司	256,215,071.96	0.00	0.00	0.00	-256,549,854.28	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	334,782.32	0.00	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	-22,132,753.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	101,542,707.74	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	3,789.77	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,640,205.14	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	0.00
无锡三翼置业有限公司	80,119,287.82	0.00	0.00	0.00	-80,170,203.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	50,915.21	0.00	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	-6,344,613.82	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	108,857,655.94	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	360.81	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	51,339,635.19	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	960,244.93	0.00	0.00	-1,224,188.69	0.00	0.00	0.00	1,459,884.12	0.00
招商宝湾深担（佛山）股权投资合伙企业（有限合伙）(注2)	0.00	0.00	152,880,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	152,880,000.00	0.00
小计	629,911,608.05	0.00	152,880,000.00	0.00	-364,233,028.76	0.00	0.00	-1,224,188.69	0.00	0.00	385,697.53	417,720,088.13	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	26,156,871.12	0.00	0.00	-14,480,000.00	0.00	0.00	0.00	521,746,411.73	0.00
苏州联鑫置业有限公司	5,998,357.44	0.00	0.00	0.00	-7,736.75	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,990,620.69	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（注1）		
苏州美赛房地产有限公司	69,910,154.67	0.00	0.00	0.00	1,472,692.69	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	71,382,847.36	0.00
苏州宏景置业有限公司	11,303,441.10	0.00	0.00	0.00	1,293,313.18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	12,596,754.28	0.00
四川文轩宝湾供应链有限公司	42,660,495.72	0.00	0.00	0.00	1,200,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43,860,495.72	0.00
中丹宝冷链物流(上海)有限公司	2,877,322.30	0.00	0.00	305,633.09	-2,571,689.21	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	541,035.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	762,485,753.76	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	301,318.51	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,435,871.68	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	12,990,049.47	0.00	0.00	-284,200,000.00	0.00	3,013,043.93	752,272,762.60	0.00
苏州卓飞商务咨询有限公司	26,658,802.66	0.00	0.00	0.00	-460,192.19	0.00	0.00	0.00	0.00	3,343.75	26,201,954.22	0.00
苏州相茂置业有限公司	67,178,500.08	0.00	0.00	0.00	-10,683,110.83	0.00	0.00	0.00	0.00	326,029.77	56,821,419.02	0.00
上海深渝实业发展有限公司	152,733,144.61	0.00	0.00	0.00	-940,439.94	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	151,792,704.67	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	1,131,269.29	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	49,808,078.80	0.00
上海策都文化有限责任公司 (曾用名：上海茸映科技经营有限责任公司)	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	-155,558,910.06	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	36,887,992.21	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
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

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（注1）		
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
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
中国核能科技集团有限公司	470,867,150.62	0.00	0.00	0.00	57,193,485.00	1,219,289.98	0.00	0.00	0.00	0.00	529,279,925.60	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	1,448,807.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9,715,748.73	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	-723,925.24	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	35,182,800.62	0.00
吉星宝湾(天津)投资有限公司	19,117,151.25	0.00	860,000.00	0.00	-7,409,166.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	12,567,984.85	0.00
北京城建南山置业有限公司	38,942,663.86	0.00	0.00	0.00	-13,084,129.68	0.00	0.00	0.00	0.00	-4,138,545.21	21,719,988.97	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(注2)	381,845,612.03	0.00	0.00	0.00	-5,838,286.34	0.00	0.00	-17,463,812.91	0.00	0.00	358,543,512.78	0.00
小计	3,869,008,656.46	0.00	1,154,000.00	305,633.09	-93,842,744.39	1,219,289.98	0.00	-316,143,812.91	0.00	-796,127.76	3,460,293,628.29	0.00
合计	4,498,920,264.51	0.00	154,034,000.00	305,633.09	-458,075,773.15	1,219,289.98	0.00	-317,368,001.60	0.00	-410,430.23	3,878,013,716.42	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

其他说明：

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

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

## 13、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	0.00	0.00	14,949,995,132.23
2.本期增加金额	367,743,083.14	0.00	0.00	367,743,083.14
(1) 外购	0.00	0.00	0.00	0.00
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	321,742,338.43	0.00	0.00	321,742,338.43
(3) 企业合并增加	0.00	0.00	0.00	0.00
(4) 无形资产转入	13,264,087.65	0.00	0.00	13,264,087.65
(5) 其他	32,736,657.06	0.00	0.00	32,736,657.06
3.本期减少金额	374,089,373.95	0.00	0.00	374,089,373.95
(1) 处置	2,732,285.28	0.00	0.00	2,732,285.28
(2) 其他转出	96,158,181.81	0.00	0.00	96,158,181.81
(3) 合并范围变更影响	253,608,748.90	0.00	0.00	253,608,748.90
(4) 转出至存货/固定资产	21,590,157.96	0.00	0.00	21,590,157.96
4.期末余额	14,943,648,841.42	0.00	0.00	14,943,648,841.42
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	1,815,034,070.77	0.00	0.00	1,815,034,070.77
2.本期增加金额	422,123,846.94	0.00	0.00	422,123,846.94
(1) 计提或摊销	400,408,717.17	0.00	0.00	400,408,717.17
(2) 固定资产转入	20,559,429.06	0.00	0.00	20,559,429.06
(3) 无形资产转入	1,155,700.71	0.00	0.00	1,155,700.71
3.本期减少金额	13,346,667.76	0.00	0.00	13,346,667.76
(1) 处置	605,836.00	0.00	0.00	605,836.00
(2) 其他转出	0.00	0.00	0.00	0.00
(3) 合并范围变更影响	10,244,694.81	0.00	0.00	10,244,694.81
(4) 转出至存货/固定资产	2,496,136.95	0.00	0.00	2,496,136.95
4.期末余额	2,223,811,249.95	0.00	0.00	2,223,811,249.95
三、减值准备				
1.期初余额	0.00	0.00	0.00	0.00
2.本期增加金额	21,325,749.47	0.00	0.00	21,325,749.47
(1) 计提	21,325,749.47	0.00	0.00	21,325,749.47
3.本期减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 处置	0.00	0.00	0.00	0.00
(2) 其他转出	0.00	0.00	0.00	0.00

项目	出租物业	土地使用权	在建工程	合计
4.期末余额	21,325,749.47	0.00	0.00	21,325,749.47
四、账面价值				
1.期末账面价值	12,698,511,842.00	0.00	0.00	12,698,511,842.00
2.期初账面价值	13,134,961,061.46	0.00	0.00	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	549,352,309.50	正在办理

## 14、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	5,372,668,599.63	5,979,714,956.71
固定资产清理	0.00	0.00
合计	5,372,668,599.63	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	电子设备及其他	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	150,644,435.29	0.00	107,097,690.87	2,290,339.85	8,092,919.29	0.00	268,125,385.30
（1）购置	411,107.85	0.00	19,714,540.34	2,290,339.85	6,529,865.03	0.00	28,945,853.07
（2）在建工程转入	66,008,479.00	0.00	30,588,713.26	0.00	1,469,724.61	0.00	98,066,916.87
（3）企业合并增加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（4）其他	84,224,848.44	0.00	56,794,437.27	0.00	93,329.65	0.00	141,112,615.36
3.本期减少金额	377,199,920.20	12,697,391.59	46,562,158.56	11,770,402.96	90,640,881.32	0.00	538,870,754.63
（1）处置或报废	1,648,154.27	12,697,391.59	24,799,630.39	10,805,156.67	16,717,199.56	0.00	66,667,532.48
（2）转出至投资性房地产	119,028,851.85	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	119,028,851.85
（3）合并范围	168,871,104.75	0.00	21,074,223.83	7,959.29	675,505.96	0.00	190,628,793.83

项目	房屋及建筑物	经营租赁集成房屋构件	机器设备	运输设备	电子设备及其他	港务设施	合计
变更影响							
(4)其他	87,651,809.33	0.00	688,304.34	957,287.00	73,248,175.80	0.00	162,545,576.47
4.期末余额	6,571,865,357.88	0.00	949,880,894.28	21,970,373.03	179,695,917.06	80,285,318.31	7,803,697,860.56
二、累计折旧							
1.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	373,129,578.67	146,201.35	88,036,943.17	966,837.54	14,677,205.91	2,031,461.78	478,988,228.42
(1) 计提	328,695,068.28	146,201.35	84,216,665.49	966,837.54	14,677,205.91	2,031,461.78	430,733,440.35
(2)其他	44,434,510.39	0.00	3,820,277.68	0.00	0.00	0.00	48,254,788.07
3.本期减少金额	36,194,319.91	2,607,880.05	18,818,805.34	10,686,500.68	68,877,617.11	0.00	137,185,123.09
(1) 处置或报废	320,250.91	2,607,880.05	14,910,697.61	10,683,854.21	14,657,818.76	0.00	43,180,501.54
(2)转出至投资性房地产	20,559,429.06	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20,559,429.06
(3)合并范围变更影响	11,510,394.50	0.00	3,194,326.44	2,646.47	302,253.26	0.00	15,009,620.67
(4)其他	3,804,245.44	0.00	713,781.29	0.00	53,917,545.09	0.00	58,435,571.82
4.期末余额	1,714,416,913.93	0.00	500,328,046.79	15,135,665.33	137,242,985.76	49,122,012.46	2,416,245,624.27
三、减值准备							
1.期初余额	3,049,450.81	8,227,179.89	8,815,631.02	51,629.79	141,862.73	0.00	20,285,754.24
2.本期增加金额	8,394,149.56	0.00	731,856.95	0.00	0.00	0.00	9,126,006.51
(1) 计提	8,394,149.56	0.00	731,856.95	0.00	0.00	0.00	9,126,006.51
3.本期减少金额	458,059.94	8,227,179.89	5,757,069.38	51,629.79	134,185.09	0.00	14,628,124.09
(1) 处置或报废	458,059.94	8,227,179.89	5,757,069.38	51,629.79	134,185.09	0.00	14,628,124.09
4.期末余额	10,985,540.43	0.00	3,790,418.59	0.00	7,677.64	0.00	14,783,636.66
四、账面价值							
1.期末账面价值	4,846,462,903.52	0.00	445,762,428.90	6,834,707.70	42,445,253.66	31,163,305.85	5,372,668,599.63
2.期初账面价值	5,417,889,736.81	2,008,533.00	449,419,821.99	6,543,477.88	70,658,619.40	33,194,767.63	5,979,714,956.71

(2) 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	36,918,608.50	正在办理

(3) 固定资产的减值测试情况

适用 不适用

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

单位：元

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

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、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	6,025,360,391.97	5,132,654,876.60
合计	6,025,360,391.97	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	2,689,046,647.82	0.00	2,689,046,647.82	2,806,534,725.71	0.00	2,806,534,725.71
北京天竺物流园项目	976,170,169.04	0.00	976,170,169.04	616,540,527.27	0.00	616,540,527.27
武汉悦拾光项目	577,074,371.15	0.00	577,074,371.15	559,603,973.89	0.00	559,603,973.89
成都红牌楼南山凌峯项目	549,333,660.58	0.00	549,333,660.58	410,497,158.53	0.00	410,497,158.53
临海供应链物流园工程	419,752,536.17	0.00	419,752,536.17	136,888,398.65	0.00	136,888,398.65
无锡聚集区物流园项目	280,010,694.02	0.00	280,010,694.02	56,660,554.88	0.00	56,660,554.88
廊坊信达国际物流园项目	276,319,071.17	0.00	276,319,071.17	165,210,553.56	0.00	165,210,553.56
其他工程	289,868,684.94	32,215,442.92	257,653,242.02	380,718,984.11	0.00	380,718,984.11
合计	6,057,575,834.89	32,215,442.92	6,025,360,391.97	5,132,654,876.60	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	2,817,124,492.98	2,806,534,725.71	24,267,001.49	0.00	141,755,079.38	2,689,046,647.82	95.45%	95.00%	141,111,780.35	24,267,001.49	2.20% - 2.85%	自有资金及借款
北京天竺物流园项目	1,084,931,725.85	616,540,527.27	359,629,641.77	0.00	0.00	976,170,169.04	89.98%	92.00%	126,013,522.66	8,383,776.59	2.85% - 3.35%	借款
合计	3,902,056,218.83	3,423,075,252.98	383,896,643.26	0.00	141,755,079.38	3,665,216,816.86			267,125,303.01	32,650,778.08		

(3) 在建工程的减值测试情况

适用 不适用

## 16、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	4,691,824.98	0.00	4,691,824.98
(1) 购置	4,691,824.98	0.00	4,691,824.98
3.本期减少金额	2,310,553.20	0.00	2,310,553.20
(1) 处置	2,310,553.20	0.00	2,310,553.20
4.期末余额	181,056,762.68	202,295,316.15	383,352,078.83
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	43,811,714.31	4,794,643.95	48,606,358.26
(1) 计提	43,811,714.31	4,794,643.95	48,606,358.26
3.本期减少金额	1,636,193.25	0.00	1,636,193.25
(1) 处置	1,636,193.25	0.00	1,636,193.25
4.期末余额	113,686,121.81	91,366,028.16	205,052,149.97
三、减值准备			
1.期初余额	0.00	0.00	0.00
2.本期增加金额	0.00	0.00	0.00
(1) 计提	0.00	0.00	0.00
3.本期减少金额	0.00	0.00	0.00
(1) 处置	0.00	0.00	0.00
4.期末余额	0.00	0.00	0.00
四、账面价值			
1.期末账面价值	67,370,640.87	110,929,287.99	178,299,928.86
2.期初账面价值	107,164,890.15	115,723,931.94	222,888,822.09

## 17、无形资产

## (1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件及其他	合计
一、账面原值					
1.期初余额	7,079,943,188.84	0.00	0.00	139,394,170.50	7,219,337,359.34
2.本期增加金额	102,389.20	0.00	0.00	8,220,610.77	8,322,999.97
(1) 购置	0.00	0.00	0.00	7,984,543.12	7,984,543.12
(2) 内部研发	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(3) 企业合并增加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(4)其他	102,389.20	0.00	0.00	236,067.65	338,456.85

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件及其他	合计
3.本期减少金额	399,658,398.84	0.00	0.00	100,511.65	399,758,910.49
(1) 处置	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(2)合并范围变更影响	220,526,351.11	0.00	0.00	100,511.65	220,626,862.76
(3)转出至投资性房地产	13,264,087.65	0.00	0.00	0.00	13,264,087.65
(4)其他	165,867,960.08	0.00	0.00	0.00	165,867,960.08
4.期末余额	6,680,387,179.20	0.00	0.00	147,514,269.62	6,827,901,448.82
二、累计摊销					
1.期初余额	1,196,767,309.23	0.00	0.00	78,354,296.93	1,275,121,606.16
2.本期增加金额	149,400,603.68	0.00	0.00	13,880,490.09	163,281,093.77
(1) 计提	149,400,603.68	0.00	0.00	13,785,976.74	163,186,580.42
(2)其他	0.00	0.00	0.00	94,513.35	94,513.35
3.本期减少金额	36,044,476.82	0.00	0.00	13,401.55	36,057,878.37
(1) 处置	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(2)合并范围变更影响	20,964,181.21	0.00	0.00	13,401.55	20,977,582.76
(3)转出至投资性房地产	1,155,700.71	0.00	0.00	0.00	1,155,700.71
(4)其他	13,924,594.90	0.00	0.00	0.00	13,924,594.90
4.期末余额	1,310,123,436.09	0.00	0.00	92,221,385.47	1,402,344,821.56
三、减值准备					
1.期初余额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.本期增加金额	30,282,077.34	0.00	0.00	0.00	30,282,077.34
(1) 计提	30,282,077.34	0.00	0.00	0.00	30,282,077.34
3.本期减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 处置	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.期末余额	30,282,077.34	0.00	0.00	0.00	30,282,077.34
四、账面价值					
1.期末账面价值	5,339,981,665.77	0.00	0.00	55,292,884.15	5,395,274,549.92
2.期初账面价值	5,883,175,879.61	0.00	0.00	61,039,873.57	5,944,215,753.18

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%。

## (2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

单位：元

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

## (3) 无形资产的减值测试情况

适用 不适用

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

单位：元

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

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

## 18、商誉

### (1) 商誉账面原值

单位：元

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

### (2) 商誉减值准备

单位：元

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

### (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	是

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
		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、产业园区业务、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。	

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) 可收回金额的具体确定方法

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

单位：元

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期的关键参数	稳定期的关键参数	稳定期的关键参数的确定依据
天津津南物流园资产组	149,634,823.65	138,501,705.10	11,133,118.55	5 年	1、税前折现率：9.16% 2、预测期租金增长率：3.00%	1、税前折现率：9.16% 2、稳定期租金增长率：2.50%	1、折现率为反映相关资产组或资产组组合的特定风险的税前折现率 2、稳定期租金增长率：基于仓储物流不动产的发展经营和仓储物流不动产的市场状况审慎确定
合计	149,634,823.65	138,501,705.10	11,133,118.55				

#### 19、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	10,037,620.95	28,053,310.27	0.00	37,557,550.71
资质认证费	4,014,196.66	1,538,770.84	3,710,438.90	0.00	1,842,528.60
其他	2,149,935.85	14,170,567.68	2,651,318.84	0.00	13,669,184.69
合计	61,737,372.54	25,746,959.47	34,415,068.01	0.00	53,069,264.00

#### 20、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
可抵扣亏损	259,231,501.42	57,002,267.69	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
预提土地增值税	294,572,611.92	60,619,222.88	310,645,965.53	59,120,076.57
租赁负债	193,195,574.58	47,862,212.32	233,145,183.84	57,045,889.11
信用减值准备	171,462,067.83	39,143,015.80	74,054,165.79	15,121,050.66
递延收益	734,757.72	183,689.43	0.00	0.00
未实现保理收益	5,612,058.80	1,403,014.70	4,068,398.28	1,017,099.57
其他	66,287,197.60	10,477,648.32	8,561,540.08	2,140,385.02
合计	991,095,769.87	216,691,071.14	1,134,924,695.08	251,599,047.93

## (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	229,618,425.32	57,404,606.33	355,315,196.36	88,828,799.09
发行资产支持专项计划的收益	219,080,168.52	54,770,042.13	219,080,168.52	54,770,042.13
合同取得成本	68,009,387.24	17,002,346.81	582,280.16	145,570.04
使用权资产	178,299,928.86	44,224,389.19	222,888,822.09	54,290,765.88
合伙企业投资收益	6,960,985.68	1,740,246.42	11,985,859.08	2,996,464.77
预缴土地增值税	159,436,462.92	39,859,115.73	0.00	0.00
其他	541,069,667.03	134,068,191.73	0.00	0.00
合计	1,402,475,025.57	349,068,938.34	809,852,326.21	201,031,641.91

## (3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

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	-86,646,681.88	130,044,389.26	-56,874,438.96	194,724,608.97
递延所得税负债	-86,646,681.88	262,422,256.46	-56,874,438.96	144,157,202.95

## (4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

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

## (5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2025 年	0.00	551,186,799.13	

年份	期末金额	期初金额	备注
2026 年	589,946,862.25	647,779,229.06	
2027 年	772,681,976.71	905,552,274.85	
2028 年	839,277,485.19	931,337,167.72	
2029 年	1,059,727,282.56	1,244,539,370.71	
2030 年	1,576,250,247.53	0.00	
2031-2035 年	41,542,271.19	41,542,271.19	
无期限（注）	422,910,801.37	440,423,137.46	
合计	5,302,336,926.80	4,762,360,250.12	

其他说明：

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

由于产生上述亏损的相关公司预计在未来盈利的可能性较低，不存在可足以抵扣亏损的盈利，本集团并未对上述税务亏损确认递延所得税资产。

## 21、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本	4,845,896.53	0.00	4,845,896.53	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	54,832,304.89	0.00	54,832,304.89	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	266,417,192.20	96,882,821.20	169,534,371.00	258,069,900.77	10,567,129.00	247,502,771.77
其他	102,193,827.11	98,928.30	102,094,898.81	106,218,856.74	0.00	106,218,856.74
合计	919,865,025.74	96,981,749.50	822,883,276.24	932,862,397.39	10,567,129.00	922,295,268.39

## 22、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	40,704,658.33	40,704,658.33	保证金	履约保证金	45,169,053.27	45,169,053.27	保证金	履约保证金
存货	3,270,228,764.10	2,025,146,254.66	抵押	抵押借款	5,069,547,382.56	4,394,509,904.30	抵押	抵押借款
固定资产	2,353,389,789.77	1,863,120,016.92	抵押	抵押借款	2,327,507,868.00	1,830,435,975.24	抵押	抵押借款
无形资产	2,196,079,352.71	1,920,373,086.43	抵押	抵押借款	2,096,421,950.96	1,752,853,168.38	抵押	抵押借款
货币资金	19,790,430.57	19,790,430.57	冻结	司法冻结	27,294,188.72	27,294,188.72	冻结	司法冻结
投资性房地产	5,911,819,604.73	5,250,061,430.92	抵押	抵押借款	5,162,363,152.22	4,604,450,167.72	抵押	抵押借款
在建工程	14,092,206.05	14,092,206.05	抵押	抵押借款	24,098,751.98	24,098,751.98	抵押	抵押借款
合计	13,806,104,806.26	11,133,288,083.88			14,752,402,347.71	12,678,811,209.61		

## 23、短期借款

### （1）短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
信用借款	221,674,638.07	130,115,805.54
合计	221,674,638.07	130,115,805.54

### （2）已逾期未偿还的短期借款情况

其他说明：

于 2025 年 12 月 31 日，本集团无已逾期未偿还的短期借款。

## 24、交易性金融负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其中：		
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

## 25、应付票据

单位：元

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

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

## 26、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	3,032,668,211.76	4,669,047,294.21
合计	3,032,668,211.76	4,669,047,294.21

### （2）账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

其他说明：于 2025 年 12 月 31 日，本集团无账龄超过一年的重要应付账款。

## (3) 是否存在逾期尚未支付中小企业款项的情况

是否属于大型企业

是 否

是否存在逾期尚未支付中小企业款项的情况

是 否

## 27、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	1,651,823.38	35,765,312.52
其他应付款	3,888,660,456.99	4,146,382,839.35
合计	3,890,312,280.37	4,182,148,151.87

## (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
嘉兴现代物流园投资发展有限公司	1,651,823.38	0.00
合计	1,651,823.38	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	1,877,407,340.86	2,139,511,737.04
往来款	692,917,006.01	636,643,337.28
押金质保金	397,217,486.03	443,518,148.89
工程设备款	742,401,394.76	734,363,487.75
股权收购款	15,850,000.00	15,850,000.00
其他	162,867,229.33	176,496,128.39
合计	3,888,660,456.99	4,146,382,839.35

## 2) 账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
往来单位 1	1,136,558,012.69	合作方往来款，随项目回款逐步偿还
往来单位 2	622,300,000.00	合作方往来款，随项目回款逐步偿还
往来单位 3	156,579,870.83	未到支付时点
往来单位 4	82,010,000.00	合作方往来款，随项目回款逐步偿还
往来单位 5	66,010,120.00	合作方往来款，随项目回款逐步偿还

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
往来单位 6	52,297,709.32	未到支付时点
合计	2,115,755,712.84	

## 28、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	37,789,641.55	38,462,064.56
其他	1,136,080.00	1,136,080.00
合计	38,925,721.55	39,598,144.56

## 29、合同负债

单位：元

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

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
上海南门项目	1,920,357,922.32	未达入伙条件
合计	1,920,357,922.32	

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	1,566,857,194.72	预售
上海前湾拾叁	-2,761,870,420.00	结转收入
上海嘉荟领峯	-2,492,667,923.00	结转收入
合计	-3,687,681,148.28	

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	上海南门项目	353,500,727.60	1,920,357,922.32	2026 年 10 月	70.79%
2	南山·天岳	130,586,275.40	109,827,637.74	2025 年 12 月	48.39%
3	开云府（海城锦）	17,223,243.14	55,562,351.92	2024 年 12 月	71.00%
4	苏州溪上四季	30,879,249.64	25,024,384.49	2023 年 01 月	86.37%
5	重庆汽车公园	19,944,334.80	23,467,513.69	2024 年 10 月	80.00%

### 30、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	858,754,741.30	805,531,994.55	191,927,952.53
二、离职后福利-设定提存计划	1,051,086.32	92,358,727.58	90,700,045.71	2,709,768.19
三、辞退福利	3,095,686.18	42,974,971.82	44,320,998.45	1,749,659.55
合计	142,851,978.28	994,088,440.70	940,553,038.71	196,387,380.27

#### (2) 短期薪酬列示

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	739,858,249.60	686,724,360.05	178,525,574.70
2、职工福利费	1,151,645.43	17,119,654.95	18,098,921.00	172,379.38
3、社会保险费	385,494.59	36,637,034.37	36,543,145.68	479,383.28
其中：医疗保险费	340,303.86	31,241,905.83	31,168,568.68	413,641.01
工伤保险费	23,287.62	3,436,243.86	3,415,412.29	44,119.19
生育保险费	21,903.11	1,958,884.68	1,959,164.71	21,623.08
4、住房公积金	649,221.06	43,046,086.97	41,596,044.11	2,099,263.92
5、工会经费和职工教育经费	11,127,159.55	6,544,750.15	8,942,479.85	8,729,429.85
6、其他短期薪酬	0.00	15,548,965.26	13,627,043.86	1,921,921.40
合计	138,705,205.78	858,754,741.30	805,531,994.55	191,927,952.53

#### (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	78,962,571.72	78,991,977.29	735,084.01
2、失业保险费	31,134.18	3,542,357.68	3,545,761.37	27,730.49
3、企业年金缴费	255,462.56	9,853,798.18	8,162,307.05	1,946,953.69
合计	1,051,086.32	92,358,727.58	90,700,045.71	2,709,768.19

### 31、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	81,757,240.92	183,009,218.47
企业所得税	83,597,293.45	260,510,649.62
城市维护建设税	3,336,834.87	1,907,495.66
土地增值税	339,986,494.52	332,638,333.56

项目	期末余额	期初余额
房产税	34,903,534.82	35,520,237.87
土地使用税	17,107,627.72	17,823,516.06
教育费附加及地方教育费附加	2,416,335.03	1,396,750.95
其他	10,692,325.63	9,029,208.29
合计	573,797,686.96	841,835,410.48

### 32、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	5,182,334,058.55	4,029,417,786.07
一年内到期的应付债券	534,126,644.72	1,034,612,853.58
一年内到期的租赁负债	38,451,439.00	44,624,982.28
一年内到期的其他非流动负债	1,867,907,386.97	801,041,963.77
合计	7,622,819,529.24	5,909,697,585.70

### 33、其他流动负债

单位：元

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

### 34、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	10,501,258,777.49	9,609,004,325.66
保证借款	2,548,714,494.89	3,722,152,407.89
信用借款	12,311,881,569.59	13,682,774,801.10
减：一年内到期的长期借款	-5,182,334,058.55	-4,029,417,786.07
合计	20,179,520,783.42	22,984,513,748.58

其他说明，包括利率区间：

于 2025 年 12 月 31 日，上述借款的年利率为 2.15%至 3.9%。

于 2025 年 12 月 31 日，无已逾期未偿还的长期借款情况。

### 35、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	1,534,126,644.72	1,534,612,853.58
减：一年内到期的应付债券	-534,126,644.72	-1,034,612,853.58
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%	2022-08-10	3年	500,000,000.00	505,949,378.06	0.00	9,150,621.94		515,100,000.00	0.00	否
三年期中期票据	500,000,000.00	3.40%	2022-03-09	3年	500,000,000.00	513,841,657.32	0.00	3,158,342.68		517,000,000.00	0.00	否
三年期中期票据	500,000,000.00	3.63%	2023-03-08	3年	500,000,000.00	514,821,818.20	0.00	18,096,811.93		18,150,000.00	514,768,630.13	否
三年期中期票据	1,000,000,000.00	2.20%	2025-01-15	3年	1,000,000,000.00	0.00	1,000,000,000.00	21,035,616.44	1,677,601.85	0.00	1,019,358,014.59	否
合计					2,500,000,000.00	1,534,612,853.58	1,000,000,000.00	51,441,392.99	1,677,601.85	1,050,250,000.00	1,534,126,644.72	

36、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	193,195,574.58	233,145,183.84
减：一年内到期的租赁负债	-38,451,439.00	-44,624,982.28
合计	154,744,135.58	188,520,201.56

37、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
其他（注）	7,333,219.60	0.00	
合计	7,333,219.60	0.00	

注：本年度根据项目土地闲置认定风险计提预计负债。

38、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	310,307,629.37	53,763,200.00	25,255,759.46	338,815,069.91	
其他	34,743,126.05	0.00	1,935,590.62	32,807,535.43	
合计	345,050,755.42	53,763,200.00	27,191,350.08	371,622,605.34	--

## 39、其他非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
关联方借款	4,783,163,303.64	1,632,093,713.76
其他	156,543,369.07	158,985,311.04
减：一年内到期的其他非流动负债	-1,867,907,386.97	-801,041,963.77
合计	3,071,799,285.74	990,037,061.03

## 40、股本

单位：元

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

## 41、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）（注）	2,338,028,095.51	411,900.03	4,431,936.57	2,334,008,058.97
其他资本公积	-46,403,714.79			-46,403,714.79
合计	2,291,624,380.72	411,900.03	4,431,936.57	2,287,604,344.18

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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

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

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

## 42、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	1,151,518.71	0.00	0.00	0.00	1,151,518.71	0.00	-13,402,167.01

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	
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-15,286,924.67	1,219,289.98	0.00	0.00	0.00	1,219,289.98	0.00	-14,067,634.69
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	-67,771.27	0.00	0.00	0.00	-67,771.27	0.00	13,388.54
其他综合收益合计	-14,554,474.58	1,151,518.71	0.00	0.00	0.00	1,151,518.71	0.00	-13,402,955.87

#### 43、专项储备

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
安全生产费	5,089,291.09	20,728,353.70	17,587,911.63	8,229,733.16
合计	5,089,291.09	20,728,353.70	17,587,911.63	8,229,733.16

#### 44、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	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

#### 45、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	3,513,469,980.54	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	-1,969,990,002.94	-1,772,938,846.80
期末未分配利润	1,543,479,977.60	3,513,469,980.54

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。

## 46、营业收入和营业成本

单位：元

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

公司报告期内经审计利润总额、净利润、扣除非经常性损益后的净利润三者孰低为负值

☑是 ☐否

单位：元

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	13,063,409,966.62	-	8,398,074,748.18	-
营业收入扣除项目合计金额	62,011,713.36	主要为咨询服务、 管理费等收入	80,869,998.95	主要为咨询服务、 管理费等收入
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重	0.47%	-	0.96%	-
一、与主营业务无关的业务收入				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	62,011,713.36	主要为咨询服务、 管理费等收入	80,869,998.95	主要为咨询服务、 管理费等收入
与主营业务无关的业务收入小计	62,011,713.36	-	80,869,998.95	-
二、不具备商业实质的收入				
不具备商业实质的收入小计	0.00	-	0.00	-
营业收入扣除后金额	13,001,398,253.26	-	8,317,204,749.23	-

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

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

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

## 其他说明

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

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

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

注 3：其他商品销售-外销业务履行履约义务的时间为货物装船离港日。

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

注 5：物业服务履行履约义务的时间为服务期间。

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 2,508,604,883.57 元，其中，2,506,403,467.56 元预计将于 2026 年度确认收入，2,201,416.01 元预计将于 2027 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	上海前湾拾纆	2,780,453,249.54
2	上海嘉荟领峯	2,491,405,298.98
3	深圳悦时光	293,288,400.18
4	苏州溪上四季	272,135,889.11
5	南山·天岳	150,278,326.52

## 47、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	24,685,232.97	14,719,710.10
教育费附加及地方教育费附加	20,127,405.20	11,024,813.24
房产税	169,521,023.61	171,483,318.30
土地使用税	64,626,725.38	65,824,800.15
印花税	9,981,417.01	8,921,043.60
土地增值税	149,756,624.32	125,628,722.68
其他	385,535.77	1,037,533.06
合计	439,083,964.26	398,639,941.13

## 48、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	444,092,627.31	401,080,118.70
折旧及摊销	58,097,369.86	79,152,901.93
差旅费	10,174,479.96	15,154,145.63
房租水电费	10,019,490.83	12,063,961.09

项目	本期发生额	上期发生额
顾问咨询费	7,338,296.56	12,917,044.89
业务招待费	5,386,924.88	14,564,250.23
办公费	3,644,726.81	4,634,219.74
汽车费用	2,064,935.39	2,929,546.93
其他管理费用	42,119,181.76	50,087,797.85
合计	582,938,033.36	592,583,986.99

#### 49、销售费用

单位：元

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

#### 50、研发费用

单位：元

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

#### 51、财务费用

单位：元

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

其他说明：

注：其中 2025 年租赁负债的利息费用为人民币 8,968,270.00 元。

#### 52、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
与资产相关的政府补助	25,255,759.46	30,303,471.40

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
与收益相关的政府补助	8,564,532.41	6,194,772.36
其他	1,692,997.06	616,756.85
合计	35,513,288.93	37,115,000.61

### 53、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	2,116,655.00	0.00
交易性金融负债	-62,496.22	-3,338,793.43
合计	2,054,158.78	-3,338,793.43

### 54、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	-458,075,773.15	9,259,526.01
处置长期股权投资产生的投资收益	214,107,500.14	681,885,393.45
债权投资在持有期间取得的利息收入	8,393,935.21	24,416,152.10
合计	-235,574,337.80	715,561,071.56

其他说明：

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

### 55、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	-376,239.35	0.00
应收账款坏账损失	-7,204,932.56	-16,590,200.35
其他应收款坏账损失	-387,520,596.72	-298,767,871.32
长期应收款坏账损失	0.00	81,952.45
应收款项融资坏账损失	-18,130.50	60,569.87
一年内到期的非流动资产减值利得（损失）	142,535.10	-393,997.16
其他流动资产减值损失	-131,786,699.06	-28,569,887.00
其他非流动资产减值损失	-86,414,620.50	-4,501,000.00
合计	-613,178,683.59	-348,680,433.51

### 56、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-991,932,192.54	-1,070,261,078.57

项目	本期发生额	上期发生额
二、投资性房地产减值损失	-21,325,749.47	0.00
三、固定资产减值损失	-9,126,006.51	-12,445,131.08
四、在建工程减值损失	-32,215,442.92	0.00
五、无形资产减值损失	-30,282,077.34	0.00
六、商誉减值损失	-11,133,118.55	0.00
合计	-1,096,014,587.33	-1,082,706,209.65

## 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	798,857.86	245,416.84
其中：固定资产处置收益	888,544.50	174,310.82
无形资产处置收益	0.00	0.00
其他处置收益	-89,686.64	71,106.02

## 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
无需支付的款项	6,221,022.03	0.00	6,221,022.03
违约金收入	5,934,184.51	4,372,714.15	5,934,184.51
与日常活动无关的政府补助	757,204.78	229,002.64	757,204.78
罚款收入	660,193.20	815,250.55	660,193.20
赔偿费收入	564,988.68	389,071.66	564,988.68
其他收入	1,972,101.35	1,753,069.12	1,972,101.35
合计	16,109,694.55	7,559,108.12	16,109,694.55

## 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
违约金支出	8,831,157.97	553,178.91	8,831,157.97
罚款支出	1,873,386.28	5,326.60	1,873,386.28
赔偿费支出	155,769.23	6,614.62	155,769.23
其他	7,852,642.03	4,908,811.52	7,852,642.03
合计	18,712,955.51	5,473,931.65	18,712,955.51

## 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	287,846,682.61	293,034,410.48

项目	本期发生额	上期发生额
递延所得税费用	182,945,273.22	126,442,447.12
合计	470,791,955.83	419,476,857.60

## (2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	-1,423,925,301.86
按法定/适用税率计算的所得税费用	-355,981,325.47
子公司适用不同税率的影响	4,355,687.28
调整以前期间所得税的影响	-48,893,932.38
非应税收入的影响	114,518,943.29
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,280,328.47
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-67,357,855.38
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	741,336,803.81
其他	79,533,306.21
所得税费用	470,791,955.83

## 61、其他综合收益

详见第八节 财务报告附注七、42。

## 62、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
押金保证金	97,233,316.64	136,460,654.39
利息收入	83,819,184.41	69,779,918.52
政府补助	63,084,937.19	14,423,775.00
暂收待付款	35,084,126.92	455,988,360.05
其他	87,566,210.60	111,244,099.73
合计	366,787,775.76	787,896,807.69

支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

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

项目	本期发生额	上期发生额
合计	609,213,548.48	651,755,434.47

## (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	221,518,279.16	426,260,062.85
收回借款	0.00	48,161,623.50
其他	13,555,653.95	49,738,070.06
合计	235,073,933.11	524,159,756.41

收到的重要的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
处置子公司收到的现金	454,977,287.75	1,142,379,440.08
关联方往来款	178,039,200.00	399,260,000.00
合计	633,016,487.75	1,541,639,440.08

支付的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	0.00	669,470,000.00
股权意向金	0.00	107,787,680.00
工程保证金	0.00	11,721,011.61
其他	6,193,159.40	11,018,017.59
合计	6,193,159.40	799,996,709.20

支付的重要的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
股权购置款	152,880,000.00	431,550,988.73
关联方往来款	0.00	576,770,000.00
股权意向金	0.00	107,787,680.00
合计	152,880,000.00	1,116,108,668.73

## (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	485,556,052.72	255,900,000.00
业绩补偿款	370,733,815.32	0.00
其他	0.00	573,000.00
合计	856,289,868.04	256,473,000.00

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	68,857,120.84	87,838,389.70
因子公司注销支付少数股东资金	0.00	50,000,000.00
支付租赁负债款	52,398,083.20	48,057,750.00
其他	37,569,003.23	17,658,692.09
合计	158,824,207.27	203,554,831.79

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	
短期借款	130,115,805.54	170,000,000.00	181,500.00	78,622,667.47	0.00	221,674,638.07
其他应付款 (筹资活动)	2,149,344,602.51	102,171,594.09	0.00	96,646,149.08	284,200,000.00	1,870,670,047.52
长期应付款	0.00	383,384,458.63	0.00	0.00	383,384,458.63	0.00
应付股利	35,765,312.52	0.00	243,933,793.07	278,047,282.21	0.00	1,651,823.38
一年内到期的非流动负债	5,909,697,585.70	0.00	12,276,980,890.66	10,563,858,947.12	0.00	7,622,819,529.24
其他流动负债	6,241,986,213.91	857,000,000.00	145,839,047.88	2,043,648,049.64	2,714,000,000.00	2,487,177,212.15
长期借款	22,984,513,748.58	6,769,977,952.63	0.00	0.00	9,574,970,917.79	20,179,520,783.42
应付债券	500,000,000.00	1,000,000,000.00	51,441,392.99	0.00	551,441,392.99	1,000,000,000.00
租赁负债	188,520,201.56	0.00	1,880,506.02	0.00	35,656,572.00	154,744,135.58
其他非流动负债	990,037,061.03	712,000,000.00	2,714,000,000.00	0.00	1,344,237,775.29	3,071,799,285.74
合计	39,129,980,531.35	9,994,534,005.35	15,434,257,130.62	13,060,823,095.52	14,887,891,116.70	36,610,057,455.10

### 63、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	-1,894,717,257.69	-1,523,414,020.10
加：资产减值准备	1,096,014,587.33	1,082,706,209.65
信用减值准备	613,178,683.59	348,680,433.51
固定资产折旧及投资性房地产折旧	831,142,157.52	813,983,849.98
使用权资产折旧	48,606,358.26	55,537,969.54
无形资产摊销	163,186,580.42	171,105,141.65
长期待摊费用摊销	34,415,068.01	24,684,717.32
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	-798,857.86	-245,416.84
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-567,253.19	138,925.15
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-2,054,158.78	3,338,793.43

补充资料	本期金额	上期金额
财务费用（收益以“-”号填列）	895,401,433.43	841,646,672.13
投资损失（收益以“-”号填列）	235,574,337.80	-715,561,071.56
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	64,680,219.71	95,751,829.83
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	118,265,053.51	30,582,319.78
存货的减少（增加以“-”号填列）	6,282,247,251.53	733,803,679.41
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,453,194,087.88	592,779,012.69
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-5,862,819,410.13	-2,774,533,616.33
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	4,074,948,881.34	-219,014,570.76
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动</b>		
债务转为资本	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00
承担租赁负债方式取得使用权资产	4,691,824.98	105,529,221.92
联营企业分配的股利冲减应付联营企业款	284,000,000.00	331,864,199.36
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	7,563,949,948.53	7,062,816,177.40
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	0.00	0.00
减：现金等价物的期初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	501,133,771.13	-748,811,170.08

## （2）本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	458,047,085.35
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	3,069,797.60
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	0.00
处置子公司收到的现金净额	454,977,287.75

## （3）现金和现金等价物的构成

单位：元

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

## (4) 使用范围受限但仍属于现金及现金等价物列示的情况

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	1,272,583,606.55	1,223,168,583.74	专款专用，资金使用不受限
合计	1,272,583,606.55	1,223,168,583.74	

## (5) 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	2,015,113.99	14,324,591.63	应收利息
其他货币资金	60,495,088.90	72,463,241.99	资金受限
合计	62,510,202.89	86,787,833.62	

## 64、外币货币性项目

## (1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			44,570,033.12
其中：美元	5,676,954.86	7.0288	39,902,180.32
欧元	294,677.47	8.2355	2,426,816.30
港币	2,446,668.34	0.9032	2,209,879.78
澳元	15.63	4.6892	73.29
英镑	920.54	9.4346	8,684.93
日元	500,000.00	0.0448	22,398.50
应收账款			133,613,511.66
其中：美元	18,906,998.92	7.0288	132,893,514.01
欧元	87,426.10	8.2355	719,997.65
港币	0.00	-	0.00
长期借款			
其中：美元	0.00	-	0.00
欧元	0.00	-	0.00
港币	0.00	-	0.00
其他应收款			1,226,566.78
其中：美元	136,355.77	7.0288	958,417.44
港币	87,310.00	0.9032	78,860.14
欧元	18,290.00	8.2355	150,627.30
泰铢	173,746.60	0.2225	38,661.90
应付账款			548,918.07
其中：美元	78,095.56	7.0288	548,918.07
其他应付款			82,550,302.74
其中：美元	11,674,597.66	7.0288	82,058,412.03
欧元	56,838.74	8.2355	468,095.44
泰铢	87,008.40	0.2225	19,361.01

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
英镑	470.00	9.4346	4,434.26
其他非流动负债			107,543,369.07
其中：美元	15,300,388.27	7.0288	107,543,369.07

## 65、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。本年度与租赁相关的总现金流出为人民币 142,051,229.39 元，其中短期租赁现金流出为人民币 89,653,146.19 元。

### （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	1,482,091,597.43	
合计	1,482,091,597.43	

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	940,559,411.64	1,421,422,986.22
第二年	556,301,574.12	938,318,697.10
第三年	335,922,480.02	566,798,350.16
第四年	221,269,150.09	361,007,708.33
第五年	41,502,552.70	215,680,890.20
五年以上	35,239,992.22	68,550,154.83
五年后未折现租赁收款额总额	2,130,795,160.79	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	404,194.50	0.00
合计	0.00	404,194.50	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	金额
第 1 年	3,959,308.68
第 2 年	-
第 3 年	-
第 4 年	-
第 5 年	-
5 年以上	-
合计	3,959,308.68
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	3,959,308.68
减：未实现融资收益	45,132.08
加：未担保余值的现值	-
租赁投资净额	3,914,176.60

## 八、研发支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
人工费用	36,075,244.99	25,844,553.35
直接投入	32,734,266.84	18,967,948.31
折旧及摊销	4,341,541.10	4,308,753.43
其他相关费用	1,076,436.40	602,437.25
合计	74,227,489.33	49,723,692.34
其中：费用化研发支出	74,227,489.33	49,723,692.34
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

单位：元

子公司名称	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的账面价值	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益或留存收益的金额
宝灏物流园管理（江门）有限公司	458,047,085.35	100.00%	处置股权	2025年12月30日	已收到处置价款并失去对子公司财务和经营政策控制的日期	214,107,500.14	0.00%	0.00	0.00	0.00	不适用	0.00

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：

(1) 本年清算注销及其他原因导致合并范围变更的子公司

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

## 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 <sup>1</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>3</sup>	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 <sup>4</sup>	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 <sup>5</sup>	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%	投资设立
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%	投资设立
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
深圳市新南山控股集团联合智造有限公司(曾用名：深圳市绿建实业发展有限公司)	300,000,000.00	深圳	深圳	制造业	100.00%	0.00%	投资设立
苏州南山新程房地产开发有限公司	100,000,000.00	苏州	苏州	房地产业	0.00%	100.00%	投资设立
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%	投资设立
宝湾产城发展（深圳）有限公司	200,000,000.00	深圳	深圳	综合开发	100.00%	0.00%	投资设立
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%	投资设立
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%	投资设立
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

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%	投资设立
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%	投资设立
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%	投资设立
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服务有限公司	30,000,000.00	南京	南京	仓储物流业	0.00%	70.00%	投资设立
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%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
浙江义乌宝湾国际物流有限公司	200,000,000.00	义乌	义乌	仓储物流业	0.00%	100.00%	投资设立
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%	投资设立
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
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%	投资设立
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
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%	投资设立

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	
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
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%	投资设立
宝埔物流科技（深圳）有限公司	1,000,000.00	深圳	深圳	技术服务业	0.00%	100.00%	投资设立
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
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
中旺产业园管理（苏州吴江）有限公司	162,304,100.00	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
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
宝岨企业管理有限公司	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%	投资设立
苏州茂越置业有限公司	50,000,000.00	苏州	苏州	房地产业	0.00%	100.00%	投资设立
南通南展房地产开发有限公司	20,000,000.00	南通	南通	房地产业	0.00%	100.00%	投资设立
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%	投资设立
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%	投资设立
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%	投资设立
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（马鞍山）有限公司	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%	投资设立
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
宝嵘湾沔企业管理（上海）有限	217,000,000.00	上海	上海	服务业	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	
公司							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%	投资设立
都江堰赤湾观山樾府物业服务服务有限公司	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%	投资设立
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	房地产业	0.00%	100.00%	投资设立
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	房地产业	0.00%	100.00%	投资设立
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%	投资设立
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
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

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
武汉诺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
深圳赤湾悦时光物业服务服务有限公司	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	扬州	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海南闰实业发展有限公司	100,000,000.00	上海	上海	房地产业	0.00%	100.00%	投资设立
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%	100.00%	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
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	仓储物流业	0.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
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 <sup>6</sup>	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
宝湾物流（香港）有限公司	40,000.00 <sup>7</sup>	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 <sup>8</sup>	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 <sup>9</sup>	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
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
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

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	
							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
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
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
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
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
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
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
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限公司	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

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	
							并取得子公司
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
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
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
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	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

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	
司							并
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
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

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

注 2：本集团之子公司深圳市新南山控股集团联合智造有限公司（以下简称：联合智造）与赤晓企业有限公司签订了《赤湾胜宝旺表决权托管协议》，协议约定，联合智造有权就赤晓企业有限公司持有深圳胜宝旺工程有限公司（以下简称“胜宝旺”）32%的股权行使其所享有的除处分权、收益权以及表决权保留事项（变更公司章程、增加或减少注册资本、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%	34,529,888.98	-30,716,216.27	979,948,850.98
深圳市海城锦实业发展有限公司	48.98%	119,053,116.93	0.00	1,951,799,439.95
宝湾物流控股有限公司	46.93%	17,830,741.13	-207,065,753.42	3,722,072,024.76

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

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	1,425,883,844.13	393,547,010.22	1,819,430,854.35	319,397,218.45	58,932,384.47	378,329,602.92	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	4,451,186,354.02	2,693,036,368.28	7,144,222,722.30	907,207,985.33	2,252,091,544.55	3,159,299,529.88	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	1,342,598,660.51	22,250,868,078.57	23,593,466,739.08	3,290,599,228.58	11,974,378,626.55	15,264,977,855.13	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	1,400,287,134.56	50,779,248.50	50,779,248.50	121,849,876.96	690,925,674.54	39,937,767.98	39,937,767.98	108,263,251.45
深圳市海城锦实业发展有限公司	1,866,650,164.49	243,066,739.89	243,066,739.89	2,145,302,855.68	96,514,182.70	40,050,967.62	40,050,967.62	-163,625,462.02
宝湾物流控股有限公司	1,861,669,852.33	22,544,485.92	22,544,485.92	1,070,173,177.99	1,942,607,906.69	501,471,907.08	501,471,907.08	1,202,479,183.98

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

## (2) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	中国核能科技集团有限公司	中国核能科技集团有限公司
流动资产	3,308,892,419.96	3,420,049,436.31
非流动资产	7,449,954,599.18	6,903,419,970.27
资产合计	10,758,847,019.14	10,323,469,406.58
流动负债	3,349,755,037.35	3,345,015,816.09
非流动负债	5,515,743,151.99	5,267,241,735.81
负债合计	8,865,498,189.34	8,612,257,551.90
少数股东权益	27,653,604.72	38,015,231.10
归属于母公司股东权益	1,865,695,225.08	1,673,196,623.58
按持股比例计算的净资产份额	542,917,310.50	486,900,217.46
调整事项		
--商誉	0.00	0.00
--内部交易未实现利润	0.00	0.00
--其他	-13,637,384.90	-16,033,066.84
对联营企业权益投资的账面价值	529,279,925.60	470,867,150.62
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	268,704,696.66	177,166,650.25
营业收入	1,379,986,041.36	1,295,562,554.13
净利润	177,944,187.54	119,900,921.21
终止经营的净利润	0.00	0.00
其他综合收益	4,190,389.51	-16,226,098.05
综合收益总额	182,134,577.05	103,674,823.16
本年度收到的来自联营企业的股利	0.00	0.00

## (3) 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	417,720,088.13	629,911,608.05
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	-364,233,028.76	-217,205,154.91
--综合收益总额	-364,233,028.76	-217,205,154.91
联营企业：		
投资账面价值合计（注）	2,931,013,702.69	2,848,538,987.26
下列各项按持股比例计算的合计数（注）		
--净利润	-151,036,229.39	35,497,217.82
--其他综合收益	0.00	-2,874,964.25
--综合收益总额	-151,036,229.39	32,622,253.57

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

#### （4）合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

本集团不存在合营企业或联营企业向本集团转移资金的能力存在重大限制的情况。

#### （5）合营企业或联营企业发生的超额亏损

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	8,257.41	50,321.00
苏州造维餐饮文化发展有限公司	3,834,428.37	289,493.72	4,123,922.09
苏州悦贵房地产开发有限公司	25,605,137.46	59,513,184.93	85,118,322.39
宁波和崇房地产信息咨询有限公司	3,287,837.92	8,951,863.77	12,239,701.69
武汉山恒建设发展有限公司	104,251,601.18	242,820,142.71	347,071,743.89
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	38,072,507.88	21,271,127.31	59,343,635.19
无锡三奚置业有限公司	0.00	8,865,896.53	8,865,896.53
武汉南山华中投资发展有限公司	0.00	32,535,835.89	32,535,835.89

## 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	53,763,200.00		25,255,759.46		338,815,069.91	与资产相关

### 3、计入当期损益的政府补助

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

## 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、应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、一年内到期的非流动资产、其他流动资产（债权投资）、债权投资、短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债（关联方借款）、长期借款、应付债券、租赁负债和其他非流动负债等，各项金融工具详细情况说明见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、欧元、港币、澳元、英镑、日元和泰铢有关，除本集团的几个下属子公司以美元、欧元、港币、澳元、英镑、日元和泰铢进行采购和销售外，本集团的其他主要业务活动以人民币计价结算。

于 2025 年 12 月 31 日，除第八节财务报告附注七、64 所述外币货币性项目外，本集团的资产及负债均为人民币余额。该等外币余额的资产和负债(已折算为人民币)产生的外汇风险可能对本集团的经营业绩产生影响。

单位：元

项目	本年年末余额	上年年末余额
货币资金	44,570,033.12	66,142,408.77
应收账款	133,613,511.66	134,929,270.25

项目	本年年末余额	上年年末余额
其他应收款	1,226,566.78	1,504,743.75
应付账款	548,918.07	7,114,707.69
其他应付款	82,550,302.74	46,343,700.27
其他非流动负债	107,543,369.07	109,985,311.04

### 外汇风险敏感性分析

外汇风险敏感性分析假设：所有境外经营净投资套期及现金流量套期均高度有效。

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

单位：元

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

### 1.1.2 利率风险-现金流量变动风险

#### 利率风险敏感性分析

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

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

单位：元

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

### 1.2.信用风险

2025 年 12 月 31 日，可能引起本集团信用损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失以及本集团承担的财务担保(不考虑可利用的担保物或其他信用增级)，具体包括：货币资金、应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、其他流动资产（债权投资）、债权投资等。于资产负债表日，本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。此外本集团信用损失的最大信用风险敞口还包括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 12 月 31 日，本集团对前五大客户的应收账款余额为人民币 449,497,305.59 元，占本集团应收账款余额的 51.10%。除此之外，本集团无其他重大信用风险敞口集中于单一金融资产或有类似特征的金融资产组合。

### 1.3. 流动风险

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

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

本集团持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

单位：元

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

## 2、金融资产

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

**(2) 因转移而终止确认的金融资产**

☑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
应收款项融资	银行承兑汇票背书转让	40,271,663.10	0.00
应收款项融资	银行承兑汇票贴现转让	37,431,511.90	-188,283.49
合计		77,703,175.00	-188,283.49

**(3) 继续涉入的资产转移金融资产**

☑适用 □不适用

单位：元

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

**十三、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	--	--	--	--
应收款项融资	0.00	18,378,261.85	0.00	18,378,261.85
持续以公允价值计量的资产总额	0.00	18,378,261.85	0.00	18,378,261.85
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。

**3、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况**

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

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

## 十四、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第八节财务报告附注十、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第八节财务报告附注十、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
南京宝昆国际物流有限公司	联营企业之子公司
天津市宝津国际物流有限公司	联营企业之子公司
宝禾物流（嘉兴）有限公司	联营企业之子公司
福建光洋投资发展有限公司	联营企业之子公司

### 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
安徽赤湾东方智慧物联科技有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
蚌埠赤湾东方物流有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市赤湾商业发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市前海宝湾供应链管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
合肥宝湾国际商业运营管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
赤晓企业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
宝新控股有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
江西新赤湾智慧物联科技有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市海越锦实业发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市赤湾海科产业运营有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳赤晓工程建设有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
安徽赤湾东方物流有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
安徽新赤湾智慧物联科技有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商致远资本投资有限公司	对本集团施加重大影响的投资方之子公司
深圳担保集团有限公司	对本集团施加重大影响的投资方之子公司

## 5、关联交易情况

### (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	9,136,044.94		否	17,079,512.79
蚌埠赤湾东方物流有限公司	接受劳务	7,398,054.04		否	1,258,862.39
安徽赤湾东方物流有限公司	接受劳务	2,122,390.20		否	0.00
南京宝昆国际物流有限公司	接受劳务	2,038,379.87		否	0.00
安徽赤湾东方智慧物联科技有限公司	接受劳务	0.00		否	4,630,506.39
深圳赤晓工程建设有限公司	接受劳务	0.00		否	3,106,538.76
其他	接受劳务	8,762,216.30		否	4,694,766.22
合计		29,457,085.35			30,770,186.55

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
合肥宝湾国际商业运营管理有限公司	提供劳务	9,217,351.28	4,944,567.19
深圳市赤湾商业发展有限公司	提供劳务	8,063,712.85	7,777,415.93
江西新赤湾智慧物联科技有限公司	提供劳务	5,748,588.47	5,138,391.70
中国南山开发（集团）股份有限公司	提供劳务	5,115,327.18	6,193,748.59
南京宝昆国际物流有限公司	提供劳务	3,914,658.77	0.00
武汉合跃建设发展有限公司	提供劳务	2,883,846.87	5,937,773.48
天津市宝津国际物流有限公司	提供劳务	1,621,777.82	0.00
宝禾物流（嘉兴）有限公司	提供劳务	1,424,492.39	0.00
上海招南实业发展有限公司	提供劳务	1,728,112.29	727,518.77
其他	提供劳务	17,518,381.61	10,773,893.84
合计		57,236,249.53	41,493,309.50

### (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	本公司	经营管理（工程管理、营销管理、其他服务）	2023年09月01日	2026年12月31日	可比非受控价格法	16,291,132.08

### (3) 关联租赁情况

本公司作为承租方：

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	45,284,571.48	45,815,250.00			94,529,658.06	86,723,848.81	5,999,194.14	6,173,337.76	1,880,506.02	25,151,903.86
深圳市赤湾商业发展有限公司（注）	办公楼、场地	5,266,099.04	4,970,813.90			6,031,342.16	1,770,055.06	0.00	0.00	0.00	0.00
宝禾物流（嘉兴）有限公司	仓库	2,944,447.27				3,199,392.76	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
天津市宝津国际物流有限公司	办公楼	1,173,869.23				3,874,605.84	0.00	532,110.71	95,865.32	0.00	13,108,802.20
南京宝昆国际物流有限公司	办公楼	5,397,019.37				14,518,965.54	1,586,130.88	1,542,942.05	283,546.72	0.00	38,825,881.19
合计		60,066,006.39	50,786,063.90			122,153,964.36	90,080,034.75	8,074,246.90	6,552,749.80	1,880,506.02	77,086,587.25

关联租赁情况说明

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

（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	750,000,000.00	2021 年 01 月 22 日	2028 年 12 月 20 日	否
武汉合跃建设发展有限公司	450,000,000.00	2022 年 03 月 24 日	2027 年 09 月 20 日	否
武汉合跃建设发展有限公司	37,500,000.00	2025 年 12 月 30 日	2028 年 12 月 29 日	否
无锡三翼置业有限公司	172,380,000.00	2022 年 05 月 18 日	2027 年 06 月 10 日	否
苏州悦贵房地产开发有限公司	46,000,000.00	2024 年 06 月 24 日	2027 年 05 月 20 日	否
合计	1,455,880,000.00			

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	503,465,277.18	2022 年 02 月 11 日	2027 年 02 月 10 日	是（注）
中国南山开发（集团）股份有限公司	1,226,648,175.59	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	444,000,000.00	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	是
合计	2,520,113,452.77			

注：借款已于本年度提前归还。

（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	4,374,437.69	2025年06月16日	2027年05月15日	
中开财务有限公司	5,077,538.80	2025年06月23日	2027年05月15日	
中开财务有限公司	7,539,160.11	2025年07月28日	2027年05月15日	
中开财务有限公司	1,200,000,000.00	2025年05月28日	2028年05月28日	
中开财务有限公司	100,000,000.00	2025年06月13日	2035年04月29日	
中开财务有限公司	180,000,000.00	2025年12月03日	2035年09月23日	
中开财务有限公司	50,000,000.00	2025年06月18日	2026年06月18日	
中开财务有限公司	4,606,349.91	2025年01月16日	2035年01月16日	
中开财务有限公司	8,300,206.29	2025年01月26日	2035年01月26日	
中开财务有限公司	7,736,632.95	2025年06月04日	2035年06月04日	
中开财务有限公司	7,294,593.73	2025年07月22日	2035年07月22日	
小计	1,744,928,919.48			
中国南山开发（集团）股份有限公司	41,000,000.00	2025年08月21日	2026年12月05日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	72,000,000.00	2025年08月21日	2028年03月14日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	244,000,000.00	2025年08月21日	2027年10月16日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	360,000,000.00	2025年08月21日	2035年11月10日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	120,000,000.00	2025年08月21日	2026年12月16日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	460,000,000.00	2025年08月21日	2026年12月06日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	100,000,000.00	2025年08月21日	2027年03月04日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	368,000,000.00	2025年08月21日	2026年06月14日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	368,000,000.00	2025年08月21日	2026年08月02日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	156,000,000.00	2025年08月21日	2026年12月03日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	81,000,000.00	2025年08月21日	2027年05月08日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	500,000,000.00	2025年08月21日	2029年06月12日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	296,000,000.00	2025年08月21日	2028年07月15日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	98,000,000.00	2025年08月21日	2026年01月28日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	388,000,000.00	2025年08月21日	2026年01月08日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	30,000,000.00	2025年08月21日	2026年02月16日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	207,000,000.00	2025年08月21日	2026年02月26日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	127,000,000.00	2025年08月21日	2026年03月07日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	38,000,000.00	2025年08月21日	2026年05月23日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	96,000,000.00	2025年08月21日	2026年10月18日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	169,000,000.00	2025年08月21日	2026年06月11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	2026年12月16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	2027年08月19日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	35,000,000.00	2025年08月22日	2026年12月05日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	10,000,000.00	2025年03月29日	2027年04月21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	2027年04月21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	2027年08月19日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	15,000,000.00	2025年07月29日	2026年06月11日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	10,000,000.00	2025年08月27日	2026年12月05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	2027年04月21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	2027年04月21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	2028年03月18日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	40,000,000.00	2025年06月17日	2028年03月18日	
小计	5,231,000,000.00			
合计	6,975,928,919.48			

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

## （6）关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	4,781,931.99	6,474,024.96

## （7）其他关联交易

关联方利息收入

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

注 1：已抵消内部未实现交易损益。

注 2：转回以前年度抵销的未实现交易损益。

关联方利息支出

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

关联方资产转让情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
招商宝湾深担（佛山）股权投资合伙企业（有限合伙）	处置子公司	458,047,085.35	0.00

其他关联方交易

本集团之子公司宝湾物流控股有限公司与关联方招商致远资本投资有限公司共同投资设立合营公司招商宝湾深担（佛山）股权投资合伙企业（有限合伙），本集团之子公司宝湾物流控股有限公司持有该企业 28.31% 的份额。

## 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	安徽新赤湾智慧物联科技有限公司（注）	25,432,495.38	385,202.65	0.00	0.00
应收账款	安徽赤湾东方智慧物联科技有限公司（注）	9,913,047.99	150,210.25	3,008,725.13	45,130.88

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(注)	2,137,623.45	32,072.97	152,160,408.79	2,282,406.13
应收账款	中国南山开发（集团）股份有限公司	1,072,618.00	0.00	1,572,618.00	0.00
应收账款	其他(注)	18,851,743.92	9,205,864.20	23,137,831.32	9,250,506.44
应收账款	合计	57,407,528.74	9,773,350.07	179,879,583.24	11,578,043.45
预付款项	其他	300,000.00	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	702,934,008.81	2,454,130,902.38	330,318,281.34
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	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	宁波万莫置业有限公司	81,711,510.00	81,711.51	99,990,589.16	99,990.59
其他应收款	无锡三奚置业有限公司	61,129,045.73	8,865,896.53	61,129,045.73	6,112.90
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	中国南山开发（集团）股份有限公司	15,855,787.50	0.00	386,821,060.59	0.00
其他应收款	其他	39,064,348.72	35,926.53	36,012,489.01	40,579.63
其他应收款	合计	3,128,555,594.33	802,388,123.38	3,514,748,086.87	420,935,544.46
其他流动资产	苏州悦贵房地产开发有限公司	254,291,411.77	160,398,586.06	254,291,411.77	28,611,887.00
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	160,398,586.06	399,300,550.19	28,611,887.00
债权投资	北京城建南山置业有限公司	69,162,417.67	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	98,928.30	98,928,302.33	0.00

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

## （2）应付项目

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	蚌埠赤湾东方物流有限公司	4,050,395.00	380,190.00
应付账款	中国南山开发（集团）股份有限公司	545,478.06	1,386,547.72
应付账款	其他	133,699.93	525,969.01
应付账款	合计	4,729,572.99	2,292,706.73
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	1,136,558,012.69	1,205,279,161.77
其他应付款	上海招南实业发展有限公司	622,300,000.00	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	1,084,913.47	4,761,613.00
其他应付款	其他	37,939,427.90	45,445,975.47
其他应付款	合计	1,877,407,340.86	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	2,487,177,212.15	6,227,580,548.62
其他流动负债	其他	0.00	14,405,665.29
其他流动负债	合计	2,487,177,212.15	6,241,986,213.91

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
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	1,889,407,441.56	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	8,761,110.77	0.00
一年内到期的非流动负债	合计	1,898,168,552.33	829,392,492.28
租赁负债	中国南山开发（集团）股份有限公司	104,598,201.94	128,665,787.77
租赁负债	南京宝昆国际物流有限公司	24,644,756.89	31,538,691.94
租赁负债	天津市宝津国际物流有限公司	9,259,473.56	11,126,649.81
租赁负债	合计	138,502,432.39	171,331,129.52
其他非流动负债	中国南山开发（集团）股份有限公司	2,732,950,000.00	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	85,290,416.67	15,036,249.99
其他非流动负债	合计	2,915,255,916.67	831,051,749.99

## 7、关联方承诺

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

## 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。

人民币元

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

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

## 十五、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

#### (1) 资本承诺

人民币元

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

## 2、或有事项

### （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 12 月 31 日，本集团承担阶段性担保额为人民币 22.50 亿元。管理层相信任何因此引致的负债不会对本集团的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

于 2025 年 12 月 31 日，本集团为联营企业和合营企业提供的担保参见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 12 月 31 日，本集团无其他重要或有事项。

## 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、产业园区业务、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	产业园区业务	制造业业务	其他业务	分部间抵销	合计
对外交易收入	8,454,430,712.97	1,853,144,297.29	449,303,861.38	2,178,619,053.16	127,912,041.82	0.00	13,063,409,966.62
分部间交易收入	15,641,850.95	8,525,555.04	12,206,655.10	75,522.96	84,386,296.01	-120,835,880.06	0.00
分部营业收入合计	8,470,072,563.92	1,861,669,852.33	461,510,516.48	2,178,694,576.12	212,298,337.83	-120,835,880.06	13,063,409,966.62
营业成本	6,932,309,979.20	1,070,062,928.91	379,684,382.38	1,918,414,340.14	109,157,722.19	-71,097,007.74	10,338,532,345.08
利息收入	46,379,291.37	4,127,118.18	932,695.60	27,301,274.38	161,111,580.41	-167,755,582.76	72,096,377.18
利息费用	225,144,616.28	375,913,589.95	97,480,316.77	3,481,841.55	370,987,579.30	-177,606,510.42	895,401,433.43
营业利润(亏损)	-1,307,226,336.85	153,680,856.54	75,773,011.04	44,878,364.48	-113,502,150.52	-274,925,785.59	-1,421,322,040.90
资产减值损失	-979,205,954.59	-104,082,394.79	-11,889,512.76	-836,725.19	0.00	0.00	-1,096,014,587.33
信用减值损失	-589,315,273.26	-30,974,460.73	-635,162.03	4,952,314.19	3,363,869.00	-569,970.76	-613,178,683.59
折旧费和摊销费	133,538,389.87	739,125,092.70	47,344,253.42	128,276,936.78	80,274,619.29	-51,209,127.85	1,077,350,164.21
利润总额(亏损总额)	-1,308,742,016.88	152,802,004.91	77,049,456.62	45,558,902.88	-115,443,897.56	-275,149,751.83	-1,423,925,301.86
所得税费用	334,248,162.54	130,257,519.00	-2,513,235.44	-65,240.35	8,758,467.12	106,282.96	470,791,955.83

项目	房地产业务	仓储物流业务	产业园区业务	制造业业务	其他业务	分部间抵销	合计
资产总额	29,272,191,944.01	23,593,466,739.08	4,712,612,209.13	4,220,874,593.40	20,575,316,985.77	-22,484,705,631.82	59,889,756,839.57
负债总额	19,801,953,131.37	15,264,977,855.12	4,394,865,435.58	2,158,713,813.76	14,760,732,739.01	-10,467,614,087.03	45,913,628,887.81
其他披露：							
对联营企业和合营企业的投资收益	-569,203,426.12	-20,963,755.77	234,442,718.82	0.00	83,350,356.12	-185,701,666.20	-458,075,773.15
对联营企业和合营企业的长期股权投资	2,127,294,316.71	676,709,649.21	426,574,350.07	0.00	1,051,026,337.34	-403,590,936.91	3,878,013,716.42

## 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）	18,598,893.14	4,591,666.42
1至2年	239,299.93	1,195,806.67
2至3年	1,184,140.01	0.00
3年以上	38,186,501.05	38,875,771.38
3至4年	38,186,501.05	38,875,771.38
合计	58,208,834.13	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	58,208,834.13	100.00%	38,126,499.83	65.50%	20,082,334.30	44,663,244.47	100.00%	37,688,272.82	84.38%	6,974,971.65
其中：										
集团内关联方组合	20,019,333.08	34.39%	0.00	0.00%	20,019,333.08	5,286,726.34	11.84%	0.00	0.00%	5,286,726.34
第三方组合	38,189,501.05	65.61%	38,126,499.83	99.84%	63,001.22	39,376,518.13	88.16%	37,688,272.82	95.71%	1,688,245.31
合计	58,208,834.13	100.00%	38,126,499.83		20,082,334.30	44,663,244.47	100.00%	37,688,272.82		6,974,971.65

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
第三方组合	38,189,501.05	38,126,499.83	99.84%
集团内关联方组合	20,019,333.08	0.00	0.00%
合计	58,208,834.13	38,126,499.83	

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	0.00	37,688,272.82	37,688,272.82
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	0.00	0.00	438,227.01	438,227.01
2025 年 12 月 31 日余额	0.00	0.00	38,126,499.83	38,126,499.83

**(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	
第三方组合	37,688,272.82	438,227.01	0.00	0.00	0.00	38,126,499.83
合计	37,688,272.82	438,227.01	0.00	0.00	0.00	38,126,499.83

**(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	10,164,063.91	0.00	10,164,063.91	17.46%	0.00
客户二	3,322,066.69	0.00	3,322,066.69	5.71%	0.00
客户三	3,070,415.30	0.00	3,070,415.30	5.27%	3,070,415.30
客户四	2,574,831.38	0.00	2,574,831.38	4.42%	2,574,831.38
客户五	2,355,812.70	0.00	2,355,812.70	4.05%	0.00
合计	21,487,189.98	0.00	21,487,189.98	36.91%	5,645,246.68

**2、其他应收款**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利	413,930,703.87	426,198,935.75

其他应收款	7,348,052,930.61	7,790,379,908.21
合计	7,761,983,634.48	8,216,578,843.96

## (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	13,930,703.87	26,198,935.75
合计	413,930,703.87	426,198,935.75

## 2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

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	集团内正常运营子公司
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	7,342,602,800.00	7,759,505,803.26
保证金及押金	4,037,387.93	4,044,095.95
往来款	1,413,890.43	26,828,240.61
备用金	0.00	3,500.00
合计	7,348,054,078.36	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）	3,490,152,926.98	4,247,203,350.10
1 至 2 年	2,033,886,117.23	1,133,774,178.32
2 至 3 年	352,804,468.31	718,908,793.85
3 年以上	1,471,210,565.84	1,690,495,317.55
3 至 4 年	1,471,210,565.84	1,690,495,317.55
合计	7,348,054,078.36	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	7,348,054,078.36	100.00%	1,147.75	0.00%	7,348,052,930.61	7,790,381,639.82	100.00%	1,731.61	0.00%	7,790,379,908.21
其中：										
集团内关联方组合	7,342,602,800.00	99.93%	0.00	0.00%	7,342,602,800.00	7,759,505,803.26	99.60%	0.00	0.00%	7,759,505,803.26
第三方组合	5,451,278.36	0.07%	1,147.75	0.02%	5,450,130.61	30,875,836.56	0.40%	1,731.61	0.01%	30,874,104.95
合计	7,348,054,078.36	100.00%	1,147.75	0.00%	7,348,052,930.61	7,790,381,639.82	100.00%	1,731.61	0.00%	7,790,379,908.21

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
第三方组合	5,451,278.36	1,147.75	0.02%
合计	5,451,278.36	1,147.75	

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	0.00	0.00	1,731.61
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
本期转回	-583.86	0.00	0.00	-583.86
2025 年 12 月 31 日余额	1,147.75	0.00	0.00	1,147.75

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	
第三方组合	1,731.61	0.00	-583.86	0.00	0.00	1,147.75
合计	1,731.61	0.00	-583.86	0.00	0.00	1,147.75

## 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
上海南闰实业发展有限公司	关联方往来款	1,763,798,617.49	0至2年	24.00%	
宝湾产城发展（深圳）有限公司	关联方往来款	1,321,721,244.46	0至4年	17.99%	
深圳市南山房地产开发有限公司	关联方往来款	1,093,753,771.55	1年以内	14.88%	
成都弘润辉置业有限公司	关联方往来款	573,416,527.22	1至4年	7.80%	
深圳雅致集成房屋有限公司	关联方往来款	461,200,180.16	3年以上	6.28%	
合计		5,213,890,340.88		70.95%	

## 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	521,746,411.73	0.00	521,746,411.73	510,069,540.61	0.00	510,069,540.61
合计	12,195,414,747.47	152,509,382.97	12,042,905,364.50	12,183,737,876.35	152,509,382.97	12,031,228,493.38

## (1) 对子公司投资

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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,691,097,913.69	0.00
宝湾物流控股有限公司	2,532,451,987.58	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,532,451,987.58	0.00
深圳市海城锦实业发展有限公司	1,856,095,277.71	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,856,095,277.71	0.00
深圳市新南山控股集团联合智造有限公司	1,503,646,284.93	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,503,646,284.93	0.00
上海新南山房地产开发有限公司	322,420,853.00	152,509,382.97	0.00	0.00	0.00	0.00	322,420,853.00	152,509,382.97
成都市南控智汇科技产业发展有限公司	270,172,862.73	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	270,172,862.73	0.00
宝湾产城发展(深圳)有限公司	200,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	200,000,000.00	0.00
宝湾资本管理有限公司	64,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	64,000,000.00	0.00
深圳宝湾国际物流有限公司	41,273,772.13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	41,273,772.13	0.00
深圳赤湾石油基地后勤服务有限公司	30,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30,000,000.00	0.00
深圳市南控智汇产业服务有限公司	10,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10,000,000.00	0.00
雅致國際(香港)有限	1.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00	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	计提减值准备	其他		
公司								
合计	11,521,158,952.77	152,509,382.97	0.00	0.00	0.00	0.00	11,521,158,952.77	152,509,382.97

## （2）对联营、合营企业投资

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												
二、联营企业												
中开财务有限公司	510,069,540.61	0.00	0.00	0.00	26,156,871.12	0.00	0.00	-14,480,000.00	0.00	0.00	521,746,411.73	0.00
小计	510,069,540.61	0.00	0.00	0.00	26,156,871.12	0.00	0.00	-14,480,000.00	0.00	0.00	521,746,411.73	0.00
合计	510,069,540.61	0.00	0.00	0.00	26,156,871.12	0.00	0.00	-14,480,000.00	0.00	0.00	521,746,411.73	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

## 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	40,328,886.83	19,829,106.60	39,081,971.13	19,304,630.37
其他业务	37,348,866.62	2,985,292.56	40,475,754.35	8,395,103.69
合计	77,677,753.45	22,814,399.16	79,557,725.48	27,699,734.06

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型	77,677,753.45	22,814,399.16	77,677,753.45	22,814,399.16
其中：				
租赁收入	40,328,886.83	19,829,106.60	40,328,886.83	19,829,106.60
与客户之间的合同产生的收入	37,348,866.62	2,985,292.56	37,348,866.62	2,985,292.56
合计	77,677,753.45	22,814,399.16	77,677,753.45	22,814,399.16

## 5、投资收益

单位：元

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

## 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	1,366,111.05	
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）	8,204,317.04	服务业企业激励、稳岗补贴等
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	2,054,158.78	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,215,249.24	
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等	-18,208,115.00	子公司业务关闭
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-2,500,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,427,718.93	滞纳金、违约金等
其他符合非经常性损益定义的损益项目	618,497.54	
减：所得税影响额	2,603,244.66	
少数股东权益影响额（税后）	2,883,982.23	
合计	-14,164,727.17	--

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	8,393,935.21	基于房地产行业特点和业务模式
处置仓储物流业务产生的投资收益	214,107,500.14	基于本集团的业务模式及战略规划

**2、净资产收益率及每股收益**

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	-25.05%	-0.73	-0.73
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-24.87%	-0.72	-0.72

**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