

Langold

南国置业
LANGOLD REAL ESTATE

南国置业股份有限公司
2020 年年度报告

2021 年 04 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

公司负责人秦普高、主管会计工作负责人鄢浩文及会计机构负责人(会计主管人员)唐珂声明：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。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	5
第三节 公司业务概要.....	9
第四节 经营情况讨论与分析.....	11
第五节 重要事项	33
第六节 股份变动及股东情况.....	52
第七节 优先股相关情况.....	58
第八节 可转换公司债券相关情况.....	59
第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	60
第十节 公司治理	69
第十一节 公司债券相关情况.....	75
第十二节 财务报告.....	76
第十三节 备查文件目录.....	212

释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司	指	南国置业股份有限公司
报告期、本报告期	指	2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
电建地产	指	中国电建地产集团有限公司
电建集团	指	中国电力建设集团有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	南国置业	股票代码	002305
变更后的股票简称（如有）	无		
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	南国置业股份有限公司		
公司的中文简称	南国置业		
公司的外文名称（如有）	LANGOLD REAL ESTATE CO., LTD.		
公司的外文名称缩写（如有）	LANGOLD		
公司的法定代表人	秦普高		
注册地址	武汉市武昌区南湖中央花园会所		
注册地址的邮政编码	430064		
办公地址	武汉市武昌区昙华林路 202 号		
办公地址的邮政编码	430060		
公司网址	http://www.langold.com.cn		
电子信箱	ir@langold.com.cn		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	畅文智	吴磊
联系地址	武汉市武昌区昙华林路 202 号	武汉市武昌区昙华林路 202 号
电话	027-83988055	027-83988055
传真	027-83988055	027-83988055
电子信箱	ir@langold.com.cn	ir@langold.com.cn

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

四、注册变更情况

组织机构代码	70719897-0
公司上市以来主营业务的变化情况(如有)	无变更
历次控股股东的变更情况(如有)	无变更

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	大华会计师事务所(特殊普通合伙)
会计师事务所办公地址	北京市海淀区西四环中路16号院7号楼11层1101
签字会计师姓名	吕志, 陈永毡

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

	2020年	2019年	本年比上年增减	2018年
营业收入(元)	4,024,939,608.21	6,368,677,185.09	-36.80%	4,030,943,830.47
归属于上市公司股东的净利润(元)	20,405,593.51	-354,571,895.91	105.75%	84,344,162.14
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	-324,447,380.39	-356,545,274.31	9.00%	83,112,310.45
经营活动产生的现金流量净额(元)	3,696,918,441.12	-2,029,500,452.71	282.16%	2,344,024,240.63
基本每股收益(元/股)	0.01	-0.21	104.76%	0.05
稀释每股收益(元/股)	0.01	-0.21	104.76%	0.05
加权平均净资产收益率	0.50%	-7.95%	8.45%	1.87%
	2020年末	2019年末	本年末比上年末增减	2018年末
总资产(元)	29,976,442,157.28	26,798,308,243.01	11.86%	23,964,792,025.26
归属于上市公司股东的净资产(元)	4,022,255,557.98	4,068,911,122.69	-1.15%	4,510,193,807.10

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

定性

是 否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

是 否

项目	2020 年	2019 年	备注
营业收入（元）	4,024,939,608.21	6,368,677,185.09	无营业收入扣除项
营业收入扣除金额（元）	0.00	0.00	无营业收入扣除项
营业收入扣除后金额（元）	4,024,939,608.21	6,368,677,185.09	无营业收入扣除项

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	83,254,712.94	1,472,449,502.48	1,373,077,214.75	1,096,158,178.04
归属于上市公司股东的净利润	-186,320,437.05	-112,972,470.65	-85,143,023.80	404,841,525.01
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-186,874,202.69	-117,934,794.46	-84,738,713.02	65,100,329.78
经营活动产生的现金流量净额	-997,807,870.35	151,250,875.31	1,178,181,794.30	3,365,293,641.86

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	2020 年金额	2019 年金额	2018 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	334,114,201.32	-56,641.32		

计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	2,677,963.58	1,861,522.12	50,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	10,502,027.07	789,178.07	12,954,734.99	
减：所得税影响额	389,225.80	64,047.80	3,251,183.76	
少数股东权益影响额（税后）	2,051,992.27	556,632.67	8,521,699.54	
合计	344,852,973.90	1,973,378.40	1,231,851.69	--

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

适用 不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

（一）报告期内公司所从事的主要业务、主要产品

报告期内，公司主要从事房地产的开发与运营业务。公司是一家以商业地产为引导，涵盖多种物业类型的综合性物业开发企业。公司坚持以商业物业为引导的开发策略，形成了成熟的研发、物业开发、商业运营和资源整合的经营模式。公司通过开发和运营商业物业，与其他类型物业形成协同效应，相互提升各种类型物业的价值，建设城市最具活力的有机单元。根据整体定位不同，公司开发的商业地产已打造出“南国大家装、泛悦Mall、泛悦汇、泛悦坊”四条成熟的产品线，家居建材产品线“南国大家装”在武汉具有较大的影响力，“泛悦Mall”为区域型城市广场，“泛悦汇”为街区型Lifestyle商业，“泛悦坊”为社区型商业中心。公司拥有丰富的商业运营经验及团队，品牌形象较好，有较大知名度。

报告期内，公司在商业地产方面，已形成以武汉为核心区域，成都、重庆、深圳、南京、北京、荆州、襄阳等城市多点布局的发展态势。

报告期内，在地产金融方面，公司正式发行首单类Reits产品“申万宏源-电建南国疫后重振资产支持专项计划”，通过本次专项计划盘活了公司存量资产、加快资金回笼，提高了公司资金使用效率、改善流动性，优化资产结构。在住宅方面，与其他头部房企加强合作，报告期在南京、深圳获取了新增土地储备，为公司后期发展奠定基础。

（二）公司未来发展战略

未来，公司将以“建设精彩城市生活”为战略使命，以“国内领先的商业运营和资产管理商、城市开发业务的协同商”为战略定位。为实现这一目标，公司将以“两核两驱”为战略发展模式，即以商业地产开发与运营+财务投资为主体，以地产金融业务和产业地产为驱动，以“5+N”为战略布局，弥补短板，优化商业模式，推动公司发展规模、质量、效益全面提升。

公司一方面将积极协同控股股东在其重要业务领域发挥更大的协同作用，促进公司商业与产业业务规模与质量的提升；另一方面要在不断总结反思“十三五”成败得失基础上，进行“借势”、“聚焦”、“协同”。

一是要“借势”，借助“双循环”与行业变革发展之势，借助商业与住宅标杆企业，以及控股股东电建地产的资源与能力优势，推进公司商业运营能力、商业模式的优化，使公司具备一定的竞争能力和规模优势，为公司可持续发展提供有力支撑；二是要“聚焦”，要对标标杆企业，聚焦商业，以人（商户、客户）为中心、以创新为手段，以公司商业管理能力提升和商业坪效、毛利提升为依托，实现公司持续健康发展。三是要“协同”，通过商业和产业协同实现轻资产输出，通过集采协同打通供应链金融并实现管理增值。

（三）行业情况说明

房地产行业是中国经济的重要支柱之一。国民经济持续稳定增长、人均收入水平稳步提高、快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，构成了我国房地产市场快速发展的动力。为了促进房地产业的平稳健康发展，近年来国家根据市场环境的变化，适时调整房地产行业政策。长远来看，随着城镇化进程的演进以及我国人均收入水平的进一步上升，我国房地产行业仍有较大的发展空间。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
------	--------

股权资产	长期股权投资较年初增加 98,456.77 万元,主要是新增联营企业投资以及权益法下确认的投资收益所致
固定资产	无重大变化
无形资产	无重大变化
在建工程	无

2、主要境外资产情况

适用 不适用

三、核心竞争力分析

报告期内,公司继承和发展了多年积淀的“敬业、诚信、学习、理想”的企业文化和核心竞争优势,为公司实现持续、稳健发展奠定了基础。

持续提升的价值创造能力

经过多年商业地产开发运营实践和积累,公司已经成长为区域有影响力的商业地产开发商和运营商,公司加快了跨区域发展步伐,在商业地产“空间”和“内容”的规划及有效编织商户组合等方面具备了较强的能力,商业开发运营管理团队经验丰富。

成熟的运营模式及丰富的产品线

经过多年的耕耘,公司已形成了成熟的商业地产开发运营模式,四条主要产品线的开发运营能力及品牌影响力不断提升,并已具备快速复制的能力及条件。

持续优化的股权结构及优质股东

南国置业控股股东为电建地产,电建地产承诺,将利用自身资源和资本优势,积极推动南国置业业务的发展,并在可能与南国置业存在竞争的业务领域中出现新的业务发展机会时,给予南国置业相应优先选择权。电建地产成为南国置业的控股股东进一步提升了南国置业的项目获取能力、基础管理能力及资金实力。

优质的土地储备

公司目前储备项目主要位于武汉、重庆、南京、成都、深圳等城市规划的中心商业区和市级商业副中心区的重要节点上、地铁换乘枢纽和地铁覆盖位置及城市核心区域。随着公司实际控制人中国电力建设集团参与相关重点城市轨道交通、基础设施建设的推进,公司获取重要交通节点特别是沿城市轨道交通站点区域大型综合体开发用地的实力也将持续提升。

商业能力和商户资源

公司成熟的商业模式及开发运营能力有助于公司商业地产项目的成功,实现公司、业主和商户多方共赢。公司在商业领域起步较早,有一定的先发优势与品牌影响力,经过长期发展,公司已经沉淀了丰富的合作关系密切的优质品牌商户,并通过整合实现了商业项目品类品种互动和品牌组合,形成聚集效应,为公司全国性布局及轻资产发展奠定了基础。

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

（一）市场环境变化及管理层看法

2020年，新冠肺炎疫情爆发，给全球经济带来重创，国内外政治经济形势错综复杂，世界正经历着百年未有之大变局，多数国家经济同比大幅萎缩。我国全年GDP实现2.3%增速，成为全球主要经济体中唯一实现正增长的国家，为“十四五”开局奠定了良好基础。在经济由高速增长阶段转向高质量发展阶段的背景下，国家继续坚持从增量扩能为主向存量调整、增量做优并举转变，经济发展动力逐步从传统增长点转向新的增长点。

2020年住宅地产继续坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，各地继续按照“稳地价、稳房价、稳预期”的要求，落实“一城一策”、差别调控的综合措施，保持政策连续性和稳定性，楼市预期进一步回归理性，市场运行总体平稳。国家统计局数据显示，2020年全国商品房销售面积17.61亿平方米，同比增长2.6%；商品房销售额17.36万亿元，同比增长8.7%；房地产开发投资14.14万亿元，同比增长7.0%。房地产金融监管不断步加强，“三道红线”试点实施，对企业管理水平和融资能力提出了更高要求，预计行业资源将进一步向优势企业集中，市场集中度将进一步提升。

在商业地产方面，2020年社会消费品零售总额39.20万亿元，同比下降3.9%。按零售业态划分，2020年超市零售额比上年增长3.1%，百货店、专业店分别下降9.8%和5.4%，疫情对消费结构带来了暂时冲击。随着国家提出“加快构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局”，消费需求有望进一步释放，消费结构将不断升级。同时，国内疫情有效控制和电商对实体商业冲击出现拐点，商业地产将面临较好的发展机遇。

总的来看，我国房地产行业经过30多年的发展，已经从高速成长阶段进入了稳定增长阶段，地产行业已经从政策红利、土地红利阶段走向了管理红利阶段，粗放式的发展模式将难以为继。同时，城市间的分化和差异将会日益明显。未来中国的城镇化进程将更多体现在城市群的协同发展上，公司将紧随国家发展战略，研究京津冀、长三角、大湾区等国家级城市群的发展机会，重点关注公司已有优势资源的城市群，抓住发展机遇，推动公司规模和效益同步增长。

（二）主要项目所处区域的市场分析

公司是一家以商业地产为引导，涵盖多种物业类型的综合性物业开发企业，以武汉为核心，布局于成都、重庆、深圳、南京、荆州、襄阳等城市。

武汉市场：2020年，武汉因新冠疫情成为全球焦点，在各级政府科学防控和全国人民的支持与帮助下，武汉浴火重生，生产生活、经济建设各方面逐渐复苏。2020年，武汉继续坚持“房住不炒”的政策定位，同时实施各项举措意在保障刚需群体需求和人才引进落地；疫情后经济全面复苏，社会各项生产、就业、物价水平等各项指标等持续回温，武汉房地产市场也在3月后回暖并趋于稳定，后续月份均维持去年同期水平。

成都市场：2020年，成都实现GDP17716.67亿元，同比增长4.14%。成都GDP增速、规模以上工业增加值、固定资产投资等多项经济指标于2020年二季度由负转正。在以城市化和内循环为核心的经济发展新格局下，年内成渝地区双城经济圈加快建设，公园城市示范区的新发展理念深入践行、东部新区建设加速推进、国际化营商环境不断优化，为做强成都不断蓄能。

重庆市场：2020年，重庆实现GDP25002.79亿元，同比增长5.92%。重庆紧抓西部大开发、成渝双城经济圈、西部陆海新通道等发展机遇，致力于促进投资和消费增长。重庆房地产市场政策稳中略松，放宽落户，盘活存量市场，加快城市更新，基于成渝双城经济圈战略布局进行主城扩容，有效提升城市能级及对外辐射扩张力。

深圳市场：2020年，深圳实现GDP27670.24亿元，同比增长2.76%。2020年，深圳城市规划持续推进，从重点片区规划、城市更新到交通枢纽、城际、地铁建设以及教育规划建设方面，疫情影响下的深圳楼市较为活跃。

南京市场：2020年，南京实现GDP14817.95亿元，同比增长5.62%，GDP总数首次进入全国前十。高质量的先进制造业与良好的民生经济环境，为南京进一步巩固了在众省会城市中的领先地位，近年南京更以“高端金融服务业中心”与“科创新名城”作为发展重点，加速产业转型布局。

（三）报告期内公司总体经营发展情况的回顾

2020年是公司调整转折年，这一年对公司来说极不平凡，面对百年不遇的新冠疫情的正面冲击，公司广大干部职工团结一致，积极应对疫情带来的严峻挑战。公司一手抓防疫抗疫，稳商复产；围绕“五个品质”与“三高三聚焦”，以“五大创新”和“精细化管理”为中心，提质增效。一手抓战略聚焦，公司顺应行业发展趋势，主动进行业务模式调整。住宅开发由原来的“投资+操盘”调整为投资管控模式，通过与标杆企业合作获取更多的管理红利，业务进一步聚焦商业主营业务，并据此优化了组织架构和管理体系，强化商业核心能力建设及提升运营精细化管理水平。

2020年，公司全年实现营业收入40.25亿元，同比下降36.80%；当期实现归属于上市公司股东的净利润2040.56万元，较上年同期增长105.75%。

2020年，公司商业运营项目已达到20个，累计商业运营面积110.8万平方米。2020年，公司在建项目数量为14个，全口径计容建筑面积363.26万平方米，报告期内竣工面积116.15万平方米。

报告期内，公司控股股东电建地产为公司提供了强大的资金、信用支持，同时在土地储备、业务拓展、外部资源导入等方面，公司也与控股股东进行了大量的协同合作。

1、地产金融模式初见成效

在投资拓展方面，公司紧跟国家城市发展规律，聚焦核心区域下重点及机会城市。继2019年底首进深圳后，2020年公司继续在深圳和南京加大投资，成功获取南京新区G13、G14、G15、G16项目及深圳前海项目，新增土地储备面积38.69万方，新增货值207亿元，为公司稳健发展提供有力保障；此外，公司初步探索出适合自身发展的地产金融模式，与华润置地、招商、金地等标杆企业建立了良好的战略合作关系。

2、商业运营能力不断提升

在商业运营方面，面对疫情冲击，公司一方面通过租金减免、资源对接、百日攻坚、存量资产盘活等多种方式，积极稳商保商，取得了较好效果，商业经营整体稳定，经受住了疫情考验。另一方面公司对标杆企业，商业核心能力、精细化管理能力、资产运营管理能力得到一定提升。一是完善招商管理体系，提高招商管理效能；二是夯实基础补短板，提升运营管理能力；三是对标行业探索创新，提升商业竞争力；四是试点开展阿米巴经营模式，提高经营意识，激发团队活力；五是通过多项等措施，内部挖潜降低商业运营成本；六是加强数字化管理系统和平台建设，提高管理和决策质量。

3、产业地产稳步推进

在产业地产方面，华中小龟山金融文化公园顺利竣工，公司与政府紧密对接，政企联动、优势互补、资源互通、价值共享。目前已有国内及省内龙头金融平台入驻，未来将有望被打造为武汉市乃至湖北省有影响力的金融产业园区。二是加强对中文文化公司管控与融合，整合相关IP资源，发挥协同效应，积极寻求产业地产项目落地机会。

4、创新融资模式，资金保障良好

2020年，公司全年新增银行贷款13.69亿元，信托贷款13亿元，成功发行超短融、应收账款ABS产品共计5.12亿元，进一步提升了在资本市场的影响力。公司积极探索房地产金融创新，拓宽筹融资渠道，降低融资成本，于报告期内正式发行首单类Reits产品“申万宏源-电建南国疫后重振资产支持专项计划”，共计金额18.1亿元。通过本次专项计划盘活了公司存量资产，提高了公司资金使用效率，优化了资产结构。

5、积极践行央企责任担当

公司坚守战“疫”一线，争分夺秒复工复产，稳定项目运营，践行央企责任担当。在疫情最严重的时候，公司积极组织募捐、协调物料，涌现出了一大批“最美逆行者”和“战疫英雄”；为缓解中小商户经

营困境，稳定商业经营，公司克服自身经营困难，累计为商户减免租金、物管费等合计1.67亿元，运营服务品质及市场口碑进一步提升。

(1) 新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)	土地取得方式	权益比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
南京 NO.新区 2020G13	南京江北新区	住宅	34544.01	75996.88	招拍挂	49.00%	177,000	86,730
南京 NO.新区 2020G14	南京江北新区	住宅	30986.34	68169.94	招拍挂	51.00%	159,000	81,090
南京 NO.新区 2020G15	南京江北新区	住宅	22518.45	49540.59	招拍挂	25.00%	106,000	26,500
南京 NO.新区 2020G16	南京江北新区	住宅	28744.3	63237.46	招拍挂	20.00%	136,000	27,200
前海 T102-0345 宗地	深圳前海合作区	住宅	26851.97	130000	招拍挂	20.00%	815,190	163,038

(2) 累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积 (万m ²)	总建筑面积 (万m ²)	剩余可开发建筑面积 (万m ²)
重庆洛悦城公园里项目	17.18	52.43	20.96
荆州南国城市广场三期	2.17	12.70	12.70
南京 NO.新区 2020G13	3.45	7.60	7.60
南京 NO.新区 2020G14	3.10	6.82	6.82
南京 NO.新区 2020G15	2.25	4.95	4.95
南京 NO.新区 2020G16	2.87	6.32	6.32
前海 T102-0345 宗地	2.69	13.00	13.00
总计	33.71	103.82	72.47

(3) 主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
武汉	珑悦华府二期	东湖新技术开发区	商业、办公	51.00%	2019年04月01日	在建	65.00%	11,652.48	75,909.54	0.00	0.00	71,082.48	34,959.24

		雄楚大道以北,鲁林路以东											
武汉	洛悦芳华	经济技术开发区芳草一路18号	住宅、临街商业、幼儿园	100.00%	2017年11月03日	在建	100.00%	35,376.85	88,436.28	118,296.07	118,296.07	131,000	121,865.45
武汉	洛悦华府一期	新洲区五一南路与京东大道交汇处。	住宅、临街商业、幼儿园	80.00%	2018年05月26日	在建	80.00%	103,738.66	188,552.00	0.00	0.00	147,777.52	114,592.25
武汉	洛悦华府二期	武汉市新洲区五一南路以南,淘金山路以北	住宅、临街商业、幼儿园	80.00%	2019年07月23日	在建	20.00%	82,480.97	173,199.50	0.00	0.00	136,990	61,439.39
成都	泛悦城市广场	成都市成华区昭觉寺	住宅、商业、写字楼	41.00%	2015年05月01日	竣工	95.00%	74,042.13	362,868.00	183,000.00	579183.93	583,443.25	400,914.34
重庆	珑悦华府	重庆市沙坪坝区陈家桥	洋房/别墅	100.00%	2018年11月25日	在建	80.00%	68,125.00	102,187.50	0.00	0.00	120,467.77	105,356.85
重庆	洛悦府	重庆市江	高层、超高	100.00%	2017年11	部分竣工	85.00%	23,975.00	131,867.97	78,974.23	78,974.23	256,717.59	206,479.68

		北区大石坝	层		月 01 日									
重庆	洛悦城	重庆市巴南区龙洲湾街道	高层、洋房、公寓、商铺	35.76 %	2018 年 03 月 01 日	在建	50.00 %	171,831.00	542,787.76	113,263	113,263	651,545.59	460,866.21	
重庆	洛悦城·公园里	重庆市巴南区箭河路	高层、洋房、公寓、商铺	50.00 %	2018 年 03 月 02 日	在建	50.00 %	171,831.00	717,704.02	167,971.00	167,971.00	688,000	412,900.13	
南京	泛悦城市广场	南京市鼓楼区小市街道北祥路 69 号	综合体/商业	26.01 %	2016 年 03 月 07 日	部分竣工	58.00 %	79,749.01	308,788.29	178,691.10	178,691.10	585,719.6	521,752.04	
武汉	泛悦城	洪山区关山大道与珞喻东路交汇处	综合体/商业	26.00 %	2016 年 02 月 05 日	部分竣工	50.00 %	151,559.50	635,687.22	321,290.48	321,290.48	1,219,200.86	906,833.22	
深圳	玺云著花园	新湖街道楼村社区硕泰路西侧(6 号线科学公园站)	住宅	51.00 %	2020 年 04 月 21 日	在建	35.00 %	23,666.26	109,416	0	0	359,632.95		
重庆	洛悦	重庆	洋房	66.00	2020	在建	30.00	87,97	131,9	0	0	159,4		

	芳华	沙坪坝西永大学城U城天街树人小学旁		%	年06月30日		%	0.00	55.00			58.8	
南京	南京G16地块	江北新区江苑路以北、新浦路以西	住宅、底商、地下室	20.00%	2020年01月10日	在建	2.00%	28744.3	63237.46	0	0	194,941	144,219.27

(4) 主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积(m ²)	累计预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积(m ²)	本期结算面积(m ²)	本期结算金额(万元)
武汉	洺悦华府一期	武汉	住宅/商业	80.00%	18855.20	16874.04	82221.13	9099.01	6,908.62	0	0	0
武汉	洺悦华府二期	武汉	住宅/商业	80.00%	17319.95	16924.00	29363.23	29363.23	20,736.6	0	0	0
武汉	洺悦芳华	武汉	住宅/商业	100.00%	88436.28	83833.15	83447.34	2102.1	4,242.76	83,290.10	83,290.10	137,333.21
武汉	洺悦华府一期	武汉	联排住宅,普通商品住宅,地下室	51.00%	10694.68	105,469.82	105,469.82	158.45	399.82	104,824.48	25,606.82	55,643.94
武汉	洺悦华府二期	武汉	商业、办公、地下	51.00%	75909.54	75909.54	0	0	0	0	0	0

			室									
武汉	南国中心二期	武汉	综合体	80.00 %	21502 3.11	15857. 76	14254 7.29	41562. 66	62,766 .92	119, 966.68	28,700 .40	64,483 .03
成都	泛悦城市广场	成都	综合体	41.00 %	36286 8	29319 7.94	27685 3.54	22066. 23	22,074 .25	225,38 3.40	1,491. 01	3,246. 92
成都	泛悦国际	成都	综合体	51.02 %	27024 6.44	234,31 7.49	19817 6.95	0	0	181,00 6.64	300.68	838.34
重庆	洺悦城·公园里	重庆	综合体	50.00 %	71770 4.02	52077 7.42	19887 6.42	87272. 76	85,415 .26	66,606 .53	66,606 .53	68,142 .08
重庆	洺悦城	重庆	综合体	35.76 %	54278 7.76	53882 9.39	28366 7.8	11959 3.1	115,28 6.46	0	0	0
重庆	洺悦华府	重庆	住宅/商业	100.00 %	10218 7.5	99001. 05	73062. 24	47302. 06	60,566 .34	0	0	0
重庆	洺悦府	重庆	住宅/商业	100.00 %	13186 7.97	12995 4.81	34388. 57	34388. 57	60,317 .52	19,022 .03	19,022 .03	33,523 .16
南京	泛悦城市广场	南京	综合体/商业	26.01 %	30878 8.29	28216 5.69	12979 8.82	6956.7 7	51,698	70,634 .98	47,423 .21	249,24 7.67
武汉	泛悦城	武汉	综合体/商业	26.00 %	63568 7.22	60130 7.43	40090 8.05	11901. 38	24,009 .57	398,49 7.60	207,50 3.99	518,73 2.73
深圳	玺云著	深圳	住宅	51.00 %	109,41 6	89703. 73	89703. 73	89703. 73	448,33 8.78	0	0	0
重庆	洺悦芳华	重庆	住宅	66.00 %	13195 5	12816 3.97	40791. 03	40791. 03	56,256 .02	0	0	0

(5) 主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
泛悦 MALL-西汇店 (二期)	武汉	生活卖场	100.00%	105,693.50	79,626.11	63.20%
泛悦 MALL-西汇店 (一期)	武汉	生活卖场	100.00%	39,858.52	32,584.02	71.20%
泛悦 MALL-科华店	成都	生活卖场	100.00%	52,653.77	48,209.01	90.77%
泛悦 MALL-长	襄阳	生活卖场	100.00%	62,337.28	53,272.54	80.76%

虹店						
泛悦汇-KA街	武汉	生活卖场	100.00%	33,493.34	29,718.97	89.44%
泛悦汇-县华林	武汉	生活卖场	100.00%	44,436.00	40,022.67	87.92%
泛悦坊-都会店	武汉	生活卖场	100.00%	36,578.75	33,742.69	75.27%
泛悦 MALL-南湖店	武汉	生活卖场	100.00%	35,272.68	33,247.46	88.45%
泛悦 MALL-北都店	武汉	生活卖场	100.00%	60,703.78	46,734.91	63.88%
泛悦坊-西城店	北京	生活卖场	100.00%	17,658.32	13,690.48	64.95%
泛悦·城市奥特莱斯	武汉	生活卖场	100.00%	107,032.8	58,554.33	44.78%
泛悦·南国中心（一期）	武汉	生活卖场	100.00%	39,778.34	32,207.5	84.94%
汉口城市广场	武汉	生活卖场	70.00%	111,795.74	101,029.81	88.52%
南国大家装-荆州店	荆州	专业卖场	100.00%	57,088.18	51,486.5	96.86%
大家装汉西店	武汉	专业卖场	100.00%	143,033.00	93,909.17	52.83%
襄阳月星	襄阳	专业卖场	100.00%	55,270.47	41,452.85	75.00%
汉西月星	武汉	专业卖场	100.00%	47,458.72	32,305.15	68.07%
南国温德姆酒店	荆州	酒店	100.00%	43,615.61	—	46.30%
成都·云立方	成都	生活卖场	100.00%	6,750.88	1,826.07	27.05%
成都·美立方	成都	生活卖场	100.00%	7,563.09	3,409.87	45.09%

土地一级开发情况

适用 不适用

(6) 融资途径

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	2,822,200,000.00	4.75%-6.37%	77,380,800.00	1,057,550,000.00	1,219,769,200.00	467,500,000.00
债券	2,435,448,393.71	2.82%-5.7%	249,958,333.30	2,185,490,060.00	0.00	0.00
信托融资	1,817,067,134.71	7.5%-8%	1,717,067,134.71	100,000,000.00	0.00	0.00
其他	900,000,000.00	7.40%	0.00	0.00	900,000,000.00	0.00
合计	7,974,715,528.42		2,044,406,268	3,343,040,060	2,119,769,200	467,500,000

			.01	0.41	0.00	0.00
--	--	--	-----	------	------	------

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

截止2020年12月31日，本公司及相关下属公司为购买本公司商品房的客户提供购房按揭贷款的担保余额为258,867万元，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。没有发生由于担保而发生损失的情形，因此该项担保对公司的财务状况无重大影响。

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用 不适用

二、主营业务分析

1、概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2020 年		2019 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	4,024,939,608.21	100%	6,368,677,185.09	100%	-36.80%
分行业					
房地产业	4,024,939,608.21	100.00%	6,368,677,185.09	100.00%	-36.80%
分产品					
房地产销售	3,637,967,417.26	90.39%	5,942,900,889.13	93.31%	-38.78%
物业出租及物业管理	319,898,607.07	7.95%	372,615,896.29	5.85%	-14.15%
酒店运营及其他	67,073,583.88	1.67%	53,160,399.67	0.84%	26.17%
分地区					
湖北武汉	3,634,951,555.61	90.31%	6,040,414,550.94	94.85%	-39.82%
湖北荆州	35,706,800.45	0.89%	84,524,253.46	1.33%	-57.76%
湖北襄阳	228,423.46	0.01%	24,197,810.11	0.38%	-99.06%
四川成都	46,500,908.51	1.16%	219,540,570.58	3.44%	-78.82%
重庆	307,551,920.18	7.63%			

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产业	4,024,939,608.21	4,184,712,781.35	-3.97%	-36.80%	-32.00%	-7.43%
分产品						
房地产销售	3,637,967,417.26	3,259,897,386.80	10.39%	-38.78%	-37.03%	-2.49%
物业出租及物业管理	319,898,607.07	848,878,260.56	-165.36%	-14.15%	-5.97%	-23.08%
酒店运营及其他	67,073,583.88	75,937,133.99	-13.21%	26.17%	2.76%	25.79%
分地区						
湖北武汉	3,634,951,555.61	3,823,999,257.58	-5.30%	-39.82%	-34.51%	-8.54%
湖北荆州	35,706,800.45	49,876,753.32	-39.68%	-57.76%	-62.20%	16.41%
湖北襄阳	228,423.46	241,440.26	-5.70%	-99.06%	-99.38%	55.66%
四川成都	46,500,908.51	26,558,568.45	42.89%	-78.82%	-80.79%	5.85%
重庆	307,551,920.18	284,036,761.74	7.65%			

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

(4) 公司已签订的重大销售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

产品分类

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2020 年		2019 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产销售	销售成本	3,259,897,386.80	77.90%	5,177,307,266.02	84.13%	-37.03%
物业出租及物业管理	运营成本	848,878,260.56	20.29%	902,758,789.66	14.67%	-5.58%
酒店运营及其他	运营成本	75,937,133.99	1.81%	73,895,534.59	1.20%	2.76%

说明

无

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

报告期新增南京十心房地产有限公司、武汉赋能企业管理咨询有限公司、武汉泛悦企业管理咨询有限公司、武汉三型企业管理有限公司等4家公司，处置湖北森南房地产有限公司。

(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）	1,388,982,628.48
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	34.51%
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	武汉城市投资发展有限公司	839,357,874.19	20.85%
2	湖北省供销合作社国有资产经营管理公司	280,098,308.57	6.96%
3	湖北银丰实业集团有限责任公司	90,598,422.86	2.25%
4	湖北合作投资集团有限公司	90,121,371.43	2.24%
5	湖北省农业生产资料控股集团有限公司	88,806,651.43	2.21%
合计	--	1,388,982,628.48	34.51%

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）	1,145,748,663.04
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	29.00%
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	24.90%

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	中国水利水电第五工程局有限公司	600,919,751.99	15.21%
2	中电建建筑集团有限公司	332,913,801.91	8.43%
3	中建三局第一建设工程有限责任公司	89,234,553.54	2.26%
4	深圳市建工集团股份有限公司	72,915,605.84	1.85%
5	中国电建市政建设集团有限公司	49,764,949.76	1.26%
合计	--	1,145,748,663.04	29.00%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

3、费用

单位：元

	2020 年	2019 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	96,608,079.39	97,274,506.25	-0.69%	无重大变化
管理费用	52,807,293.49	42,574,890.64	24.03%	主要是本年发生资产证券化的服务费所致
财务费用	165,998,003.95	39,334,801.42	322.01%	主要是费用化利息支出增长所致

4、研发投入

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2020 年	2019 年	同比增减
经营活动现金流入小计	10,270,384,397.79	6,259,196,528.99	64.08%
经营活动现金流出小计	6,573,465,956.67	8,288,696,981.70	-20.69%
经营活动产生的现金流量净额	3,696,918,441.12	-2,029,500,452.71	282.16%

投资活动现金流入小计	1,295,589,260.80	430,282,462.98	201.10%
投资活动现金流出小计	3,687,146,781.89	506,278,516.41	628.28%
投资活动产生的现金流量净额	-2,391,557,521.09	-75,996,053.43	-3,046.95%
筹资活动现金流入小计	12,119,877,531.38	8,704,598,938.47	39.24%
筹资活动现金流出小计	12,753,657,325.77	6,774,872,653.51	88.25%
筹资活动产生的现金流量净额	-633,779,794.39	1,929,726,284.96	-132.84%
现金及现金等价物净增加额	671,581,125.64	-175,770,221.18	482.08%

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

经营活动现金流入较上年增加64.08%，主要为本年销售商品、提供劳务收到的现金增加；

经营活动产生的现金流量净额较上年增加282.16%，主要为深圳项目销售回款影响；

投资活动现金流入较上年增加201.01%，主要为本年转让子公司收到的现金增加；

投资活动现金流出较上年增加628.28%，主要为支付联合营企业融资款项比上年增加；

投资活动产生的现金流量净额较上年减少3046.95%，主要为支付联合营企业融资款项比上年增加；

筹资活动现金流出较上年增加88.25%，主要为偿还借款金额增加；

筹资活动产生的现金流量净额较上年减少132.84%，主要为偿还借款金额增加；

现金及现金等价物净增加额较上年增加482.08%，主要原因是经营活动产生的现金流量净额较上年增加。

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

三、非主营业务分析

适用 不适用

四、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

公司 2020 年起首次执行新收入准则或新租赁准则且调整执行当年年初财务报表相关项目

适用

单位：元

	2020 年末		2020 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	3,103,859,84 0.71	10.35%	2,408,694,27 8.08	8.99%	1.36%	无重大变动
应收账款	813,521,884. 67	2.71%	789,003,122. 81	2.94%	-0.23%	无重大变动

存货	19,844,601,741.66	66.20%	20,718,587,020.50	77.31%	-11.11%	主要为合并报表范围变化导致的存货减少所致
长期股权投资	1,324,300,647.60	4.42%	339,732,932.77	1.27%	3.15%	无重大变动
固定资产	539,001,265.27	1.80%	647,672,615.50	2.42%	-0.62%	无重大变动
短期借款			1,390,000,000.00	5.19%	-5.19%	主要为本年偿还借款金额增加所致
长期借款	3,744,819,200.00	12.49%	7,249,650,000.00	27.05%	-14.56%	主要为本年偿还借款金额增加所致

2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

3、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	82,837,303.43	保证金
存货	578,361,806.76	抵押
固定资产	511,995,218.83	抵押
合计	1,173,194,329.02	

五、投资状况分析

1、总体情况

适用 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
714,000,000.00	0.00	100.00%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

交易对方	被出售股权	出售日	交易价格（万元）	本期初起至出售日该股权为上市公司贡献的净利润（万元）	出售对公司的影响	股权出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	股权出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系	所涉及的股权是否已全部过户	是否按计划如期实施，如未按计划实施，应当说明原因及公司已采取的措施	披露日期	披露索引

申银万国创新资本管理有限公司	湖北森南房地产有限公司	2020年12月16日	64,500	-2,010.91	334,126.54	3.22	1,014.72%	公允价值	否	非关联方	是	是	2020年10月26日	http://www.cninfo.com.cn
----------------	-------------	-------------	--------	-----------	------------	------	-----------	------	---	------	---	---	-------------	--------------------------

七、主要控股参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：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
武汉南国商业发展有限公司	子公司	房地产开发、销售、租赁、物业管理。	640,000,000.00	2,246,507,945.64	770,736,450.64	26,400,133.74	18,853,139.58	19,141,583.72
荆州南国商业有限公司	子公司	房地产开发、销售、租赁、物业管理。	100,000,000.00	657,807,572.17	71,177,198.90	6,599,943.66	-22,391,885.00	-22,279,920.08
荆州南国酒店管理有限公司	子公司	酒店管理	50,000,000.00	67,126,278.60	-53,081,698.10	35,148,011.87	-5,101,401.47	-5,093,678.69
襄阳南国商业发展有限责任公司	子公司	房地产开发；商品房销售，租赁；对商业投资；企业管理；场地出租。	100,000,000.00	246,924,218.21	59,457,110.37	188,729,507.30	-170,240,548.94	-169,725,123.97
武汉大本营商业管理有限公司	子公司	商业经营管理；物业管理；房屋出租中介服务；场地出租；院内停车管理；装饰装修；装饰设计；工程管理；招标	50,000,000.00	2,193,892,735.92	-711,798,972.36	262,833,369.02	-552,343,184.14	-549,422,558.43

		代理；工程咨询。						
湖北南国创新置业有限公司	子公司	房地产开发、销售、租赁、物业管理。	10,000,000.00	2,730,917,174.19	187,523,777.82	614,124,135.24	49,305,156.08	37,569,771.25
武汉南国洪广置业发展有限公司	子公司	房地产开发及商品房销售；批零兼营建筑材料、电线、电缆、五金制品。	10,000,000.00	239,521,660.65	7,831,915.17	6,091,671.44	-10,884,174.24	-10,842,994.73
武汉南国融汇商业有限责任公司	子公司	商业经营管理；场地出租；日用百货、五金交电、建筑及装饰材料、化工产品批零兼营；装饰工程设计；房屋租赁；广告设计制作发布；仓储服务；物业管理；酒店经营管理；会议展览服务。	392,150,000.00	570,842,292.72	487,295,320.97	891,962,701.06	54,496,960.59	40,868,356.39
成都泛悦北城房地产开发有限公司	子公司	房地产开发、经营；物业管理；自有房屋租赁；建筑装饰工程设计施工。	100,000,000.00	2,009,652,497.11	128,592,833.02	31,760,326.52	-10,373,083.93	-7,381,322.95
武汉熙悦房地产有限公司	子公司	房地产开发、销售、咨询；物业管理和装饰。	100,000,000.00	917,669,430.11	300,938,187.53	510,494,880.74	20,502,336.10	15,582,207.10

成都中电建海赋房地产开发有限公司	子公司	房地产开发经营、物业管理、检 出装饰工 程设计、施 工。	245,000,00 0.00	444,851,63 2.84	402,766,41 3.41	14,740,581 .99	-14,492,24 1.70	-14,487,19 0.28
湖北兴弘房地产有限公司	子公司	房地开 发；房地 产经纪服 务；房地 产信息咨 询服务； 物业管 理；房屋 建筑工 程、建 筑装饰工 程设计 及施工。	20,000,000 .00	682,208,16 3.49	77,703,061 .65	1,259,937, 751.38	109,076,28 7.15	82,619,057 .00
重庆六真房地产开发有限公司	子公司	房地开 发、房屋 租赁、商 品房销 售；物业 管理、室 内 外装饰工 程设计、 施 工	20,000,000 .00	1,579,627, 594.07	2,508,130. 38	0.00	-5,345,454. 04	-5,287,802. 21
湖北南国宏泰产业园投资发展有限公司	子公司	园区基 础设施 建设、 开发、 招 商、运 营管 理；物 业管 理	20,000,000 .00	100,386,57 9.39	1,086,570. 81	4,202,696. 57	-7,149,993. 72	-7,148,497. 64
武汉临江荣城房地产开发有限公司	子公司	房地开 发、商 品房 销 售、租 赁、物 业服 务、装 饰装 修工 程施 工	460,841.80 0.00	1,383,165, 517.89	455,776,96 7.45	0.00	-3,815,059. 10	-3,815,059. 10
重庆康田洺悦房地产开发有限公司	子公司	房地开 发经营、 房屋租 赁，商 品房销 售代 理；房地	100,000,00 0.00	1,151,855, 853.74	91,166,161 .30	0.00	-8,914,957. 70	-8,833,032. 89

		产信息咨询,物业管理、室内外装饰工程设计、施工。						
深圳洛悦 房地产有 限公司	子公司	房地产开发、房地产销售、房地产经纪服务;房地产信息咨询 服务,物业管理;房屋 建筑工程; 建筑装饰 工程设计 及施工	1,000,000, 000.00	5,415,520, 658.08	993,550,30 0.48	0.00	-7,393,183. 01	-6,507,248. 69
武汉泛悦 企业管理 咨询有限 公司	子公司	企业管理咨询;财务 咨询;经济 信息咨询 (不含金 融业务); 商务信息 咨询;对房 地产项目 投资;房地 产开发;商 品房销售。	100,000,00 0.00	285,085.84 1.30	-4,569,069. 81	0.00	-4,569,069. 81	-4,569,069. 81
重庆启润 房地产开发 有限公司	参股公司	房地产开发、房屋租 赁、楼盘销 售代理、物 业管理	316,000,00 0.00	4,280,906, 951.61	349,308,54 9.16	583,074,92 1.01	78,266,690 .79	67,408,094 .61
武汉洛悦 房地产有 限公司	参股公司	房地产开发、商品房 销售、物业 管理、房屋 装饰	50,000,000 .00	4,480,193, 863.70	868,743,14 0.71	4,758,779, 801.19	1,162,727, 596.56	872,280,10 9.35
重庆瀑悦 房地产开发 有限公	参股公司	房地产销 售、房地产 经纪服务、	100,000,00 0.00	3,486,827, 740.07	75,879,144 .27	625,027,53 4.00	86,027,649 .90	69,589,006 .12

司		房屋租赁						
南京电建中储房地产有限公司	参股公司	房地产开发、商品房销售、房地产信息咨询、物业管理	100,000,000.00	2,262,908,835.25	525,526,755.34	2,293,135,240.17	340,834,526.96	264,357,432.77
南京锦华置业有限公司	参股公司	房地产开发、销售、租赁、物业管理。	79,500,000.00	1,126,387,006.06	73,113,476.87	0.00	-8,515,364.23	-6,386,523.13
南京悦霖房地产开发有限公司	参股公司	房地产开发经营、租赁；各类工程建设活动；住宅室内装饰装修；物业管理。	60,000,000.00	1,428,619,029.74	2,574,766.94	0.00	-12,568,640.93	-12,425,233.06

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
南京十心房地产有限公司	新设	本年净利润-843,979.30 元
武汉赋能企业管理咨询有限公司	新设	本年净利润 37,666.69 元
武汉泛悦企业管理咨询有限公司	新设	本年净利润-4,569,069.81 元
武汉三型企业企业管理咨询有限公司	新设	本年净利润-2,842,491.96 元
湖北森南房地产有限公司	股权转让	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 334,126,543.22 元

主要控股参股公司情况说明

八、公司控制的结构化主体情况

□ 适用 √ 不适用

九、公司未来发展的展望

1、行业竞争格局和发展趋势

2021年是中国实施“十四五”规划的开局之年，外部环境仍是中国经济发展面临的最大的不确定性，全球疫情存在反复风险。从国内看，中国疫情防控更加科学有效，经济增长面临的有利因素较多。

在疫情冲击的2020年，全球主要央行的货币宽松，但我国对于房地产行业的融资持续收紧，预计未来

对于房企融资保持强监管将是常态。预计2021年，全国房地产市场发展节奏将放缓，各地“因城施策、一城一策”仍将继续落实和严格执行。同时，都市圈和城市群效应将进一步凸显，人口逐渐向大都市圈大城市群集中，各城市房地产市场更加趋于分化，聚焦城市群和中心城市，房地产企业可最大化享受城镇化带来的红利。

同时，随着疫情得到有效控制，宏观经济及消费市场均稳步恢复。疫后各种经济要素重新组合、产业重新布局、居民消费习惯发生深刻转变，这些其实都是企业的重要发展机遇。未来，商业地产市场将进入一个品质化和精细化深耕的时代，商业地产的运营模式也将结合消费者需求推陈出新，向更加多元化的方向发展。

2、公司未来发展战略

2021年，公司将全力提升商业运营核心能力，在“十四五”规划的开局之年，确保“开好局、起好步”，在危机中育新机，于变局中开新局，在面对新发展阶段贯彻好新发展理念，加快形成公司商业发展的新格局。

“十四五”期间，公司将以“建设精彩城市生活”为战略使命，以“国内领先的商业运营和资产管理商、城市开发业务的协同商”为战略定位。为实现这一目标，要以“两核两驱”为战略发展模式，即以商业地产开发与运营+财务投资为主体，以地产金融业务和产业地产为驱动；以“5+N”为战略布局，弥补短板，优化商业模式，推动公司发展规模、质量、效益全面提升。

同时，公司一方面将积极协同控股股东，在其重要业务领域发挥更大的协同作用，促进公司商业与产业业务规模与质量的提升；另一方面要在不断总结反思“十三五”成败得失基础上，进行“借势”、“聚焦”、“协同”。一是要“借势”，借助“双循环”与行业变革发展之势，借助商业与住宅标杆企业，以及控股股东电建地产的资源与能力优势，推进公司商业运营能力、商业模式的优化，使公司具备一定的竞争能力和规模优势，为公司可持续发展提供有力支撑；二是要“聚焦”，要对标标杆企业，聚焦商业，以人（商户、客户）为中心、以创新为手段，以公司商业管理能力提升和商业坪效、毛利提升为依托，实现公司持续健康发展。三是要“协同”，通过商业和产业协同实现轻资产输出，通过集采协同打通供应链金融并实现管理增值。具体措施如下：

在投资方面，公司将以“5+N”为战略布局，“5”指京津冀城市群、长三角城市群、大湾区城市群、长江中游城市群、成渝城市群，“N”代表部分具备潜力的单核城市及其外溢影响城市。深耕优势区域，充分整合地方政企资源，持续完善地产金融模式，深挖潜力区域，创新合作方式，寻找价值洼地，谋求新突破；同时，不断丰富投资手段，调整投资结构，实现有质量的规模增长。另一方面针对股权收购等创新型模式的优质项目，则要充分发挥优势，实现与标杆企业合作模式创新突破。

在商业运营方面，公司将以“商户至上，服务至上”为导向，强化服务意识，推进商业运营服务标准化建设，聚焦精细化管理、营销活动创新及人性化服务，切实提升商业服务品质；适应疫情下商业常态化运营环境，提高体验性业态的占比，吸引客流量，打造新的收入增长点；持续挖掘城市潜力，以重点项目提升品牌效应，加强品牌建设，推动商业地产多元化发展，加强自身价值链建设，积极创新融合发展，为消费者打造功能丰富、服务全面的优质商业体验；学习标杆企业商业与盈利模式，通过轻资产输出、资产管理退出等方式实现增效。在商业领域逐步形成以商业运营为支撑、以轻资产管理输出为导向，打造“投、融、管、退”业务闭环的大资产管理体系。

在产业地产方面，以中文文化和中小龟山金融文化公园为抓手，在未来逐步形成以产业为核心，聚焦产业黏性价值，提供相应配套和服务，增加服务端的比重，以增值服务为核心盈利点，建立产业发展的利益共享机制，重点提升产业与商业协同效应以及产业服务和运营能力。

在筹融资方面，公司将积极利用传统融资、保险资金商业不动产债权融资等，拓宽融资通道；还将持续发力资本市场发债，继续推进超短期融资券、私募债等业务；具备持续现金流的商业地产具有天然的证券化属性，在融资渠道逐渐收紧的过程中，公司还将不断探索创新融资工具，继续深耕商业运营“新IP”各类融资方式。

3、可能面临的风险

（1）宏观经济风险

房地产行业受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。现阶段中国深化改革的攻关期，中国经济下行压力加大，同时主要经济体经济增长持续放缓、前景尚不明朗，国内外经济形势面临较多不确定因素，宏观经济形势将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生波动。

（2）政策风险

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大。目前，国家对房地产行业的调控趋向将更加注重长效机制的建设和调控的常态化、精细化，同时，地方政府在房地产调控上将具有更多自主权，区域调控政策差异化。这对于对房地产企业、风险控制、把握市场的能力以及经营管理水平提出了更高要求，公司将加强政策研究，适应宏观调控政策的变化，在市场判断、战略制定、项目销售、资金回笼等各环节做好充分的准备工作。

（3）市场风险

房地产市场是地区性的市场，当地市场环境条件，尤其是市场供求关系，对公司在当地的销售和业绩状况影响很大。现阶段，受宏观经济增速放缓、住房自有率提升等因素影响，近年来我国的商品房的需求增速放缓，部分地区出现需求下降、供应过剩的情况，同时，部分热点地区存在明显过热的情况，公司需加强市场监测，谨慎判断投资拓展的区域，及时调整产品结构、营销策略及区域布局。

（4）经营风险

房地产开发具有开发周期长、投入资金大、综合性强等特点，对于项目开发的控制、销售等方面均具有较高的要求。同时，房地产开发和经营涉及的相关行业范围广，合作单位多，需接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这对公司对项目的开发控制能力提出较高要求。尽管公司具备较强的项目运作能力以及较为丰富的项目运作经验，但如果项目的某个开发环节出现问题，可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升。

（5）融资、利率风险

房地产行业是资金密集型行业，对资金需求量大，需求时间长。公司经营规模的扩大对公司的融资能力提出了更高的要求，公司将合理安排融资计划并运用各项融资工具，加强资金管理，确保资金链安全。在个人住房贷款方面，随着市场变化，银行也会不断调整个人住房贷款政策，首付比例和利率高低的变化都将影响购房者的按揭融资成本和潜在客户的购买力，从而对公司销售产生影响。

上述经营计划、经营目标并不代表上市公司对2021年度的盈利预测，能否实现取决于市场状况变化、经营团队的努力程度等多种因素，存在很大的不确定性，请投资者特别注意。

十、接待调研、沟通、采访等活动

1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用 不适用

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

第五节 重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

√ 适用 □ 不适用

报告期内，公司严格按照《公司章程》的规定执行利润分配政策，分红标准和分红比例明确清晰，相关的决策程序和机制完备。公司独立董事对利润分配事项发表独立意见。公司以详细公告形式向全体股东发出股东大会通知，并提供网络投票方式，中小股东有充分表达意见和诉求的机会，充分维护中小股东的合法权益。

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

公司近 3 年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

2018年度：公司以2018年12月31日总股本1,734,215,770股为基数，向全体股东每10股派发现金股利0.5元（含税）。

2019年度：公司计划2019年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

2020年度：公司计划2020年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式（如回购股份）现金分红的金额	以其他方式现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比例	现金分红总额（含其他方式）	现金分红总额（含其他方式）占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率
2020年	0.00	20,405,593.51	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
2019年	0.00	-354,571,895.91	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
2018年	86,710,788.5	84,344,162.1	102.81%	0.00	0.00%	86,710,788.5	102.81%

	0	4				0	
--	---	---	--	--	--	---	--

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

√ 适用 □ 不适用

报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案的原因	公司未分配利润的用途和使用计划
鉴于公司目前处于发展阶段，资本性支出较大，为了提高公司财务的稳健性，保障公司生产经营的正常运行，综合考虑公司长远发展规划和短期经营情况后，公司拟定 2020 年度不派发现金红利，不送红股，不进行资本公积金转增股本。	公司 2020 年度未分配利润累积滚存至下一年度，以满足对外投资、公司日常经营需要、未来利润分配等需求。

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

□ 适用 √ 不适用

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

三、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
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	中国电建地产集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	1、电建地产及电建地产控制的其他企业目前与南国置业主营业务不存在直接的同业竞争。 2、本次要约收购完成后，电建地产将依法采取必要的措施来避免发生未来与南国置业主营业务的同业竞争及利益冲突的业务或活动，并促使电建地产控制的其他企业避免发生与南国置业主营业务同业竞争及利益冲突的业务或活动。3、本次要约收购完成后，对于可能构成与南国置业主营业务竞争的新业务机会，电建地产将给予南国置业优先选择权。如南国置业无意或暂不具备运营该等新业务机会的能力，或第三方拒绝提供或不以合理的条款将该等机会提供给南国置业，则电建地产可以进行投资或收购。	2014年05月07日	9999-12-31	均严格履行承诺。
	中国电力建设集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	1、中国电建及中国电建控制的除南国置业外的其他企业（含电建地产）目前与南国置业主营业务不存在直接的同业竞争。2、本次要约收购完成后，中国电建将依法采取必要的措施来避免发生与南国置业主营业务的同业竞争及利益冲突的业务或活动，并促使中国电建控制的其他企业避免发生与南国置业主营	2014年05月07日	9999-12-31	均严格履行承诺。

			业务同业竞争及利益冲突的业务或活动。3、本次要约收购完成后，对于可能构成与南国置业主营业务竞争的新业务机会，中国电建将给予南国置业优先选择权，如南国置业无意或暂不具备运营该等新业务机会的能力，或第三方拒绝提供或不以合理的条款将该等业务机会提供给南国置业，则中国电建可以进行投资或收购。”			
	中国电建地产集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	1、在电建地产成为南国置业的股东后，将善意履行作为南国置业股东的义务，不利用电建地产所处的地位，就南国置业与电建地产或电建地产控制的其他公司相关的任何关联交易采取任何行动，故意促使南国置业的股东大会或董事会作出侵犯南国置业和其他股东合法权益的决议。2、在电建地产成为公司的股东后，如果公司必须与电建地产或电建地产控制的其他公司发生任何关联交易，则电建地产承诺将促使上述交易的价格以及其他协议条款和交易条件是在公平合理且如同与独立第三者的正常商业交易的基础上决定。	2012年12月20日	9999-12-31	均严格履行承诺。
首次公开发行或再融资时所作承诺	中国电建地产集团有限公司	股份限售承诺	中国电建地产集团有限公司承诺：在本次非公开发行过程中认购的南国置业股票自南国置业非公开发行股票上市之日起 36 个月内不予转让。	2016年07月05日	2019-07-05	均严格履行承诺。
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

四、控股股东及其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关联方对上市公司的非经营性占用资金。

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

适用 不适用

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

报告期内会计政策和会计估计变更详见“第十二节 财务报告 五、重要会计政策及会计估计32、重要会计政策和会计估计变更”。

七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

八、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

报告期内合并范围变动详见“第十二节 财务报告 八、合并范围的变更”。

九、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	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	200
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	吕志，陈永毡
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	2
境外会计师事务所名称（如有）	无
境外会计师事务所报酬（万元）（如有）	0
境外会计师事务所审计服务的连续年限（如有）	无
境外会计师事务所注册会计师姓名（如有）	无
境外会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限（如有）	无

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

十、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

十一、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。

十二、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
南国置业股份有限公司与湖北屈家岭文化有限公司及武汉鄂汉房地产开发有限公司等执行异议案	1,127	否	屈家岭案一审及二审判决认为王俊伟等鄂汉公司股东出资不实,南国置业作为受让股东,应对鄂汉公司股东出资不实范围内承担的补充清偿责任而承担连带责任,并已执行上述判决。	一审法院判决驳回原告南国置业股份有限公司诉讼请求,二审法院维持原判。湖北省高级人民法院裁定提审并于2019年9月18日开庭审理,再审阶段已达成调解,屈家岭公司配合将2,275,660.8元未执行款项回转至南国置业账户,南国置业保留向武汉鄂汉房地产开发有限公司及原股东追偿的权利。	2018年8月8日,法院执行南国置业账户11271379.23元资金款项。2020年5月,法院将2,275,660.8元未执行款项回转至南国置业账户,南国置业实际被执行划扣8,995,718.43元,本案结案。	2018年08月17日	http://www.cninfo.com.cn
南国置业股份有限公司、武汉南国商业发展有限公司与湖北美圣商贸有限公司股权转让合同纠纷	5,700	否	湖北美圣商贸有限公司向武汉市中级人民法院提起了诉讼,请求法院判令增加股权转让价款5700万元。目前,该案尚在审理中。	不适用	不适用	2019年04月24日	http://www.cninfo.com.cn
南国置业股份有限公司与武汉市总工会江汉工人文化宫合同纠纷	5,507.16	否	报告期内,武汉市总工会江汉工人文化宫(以下简称“江宫”)向武汉市中级人民法院提起了诉讼,请求:确认	不适用	不适用	2021年04月15日	http://www.cninfo.com.cn

			与南国置业签订的《物业分配协议》无效；南国置业按《房地产合作开发合同》约定将南国中心一期项目自西向东临解放大道面自一楼向上 2.2 万平方米的房屋交付给江宫；赔偿江宫租金损失 5507.16 万元。该案已于 2020 年 7 月 27 日完成首次庭前证据交换及质证，并于 2020 年 8 月 14 日开庭审理。2020 年 11 月 5 日一审判决驳回原告武汉市总工会江汉工人文化宫的诉讼请求。江宫已提起上诉，目前二审审理中，判决结果尚未下达。				
--	--	--	---	--	--	--	--

十三、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。

十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十五、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。

十六、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	占同 类交 易金 额的	获批 的交 易额 度(万	是否 超过 获批 额度	关联 交易 结算 方式	可获 得的 同类 交易	披露 日期	披露 索引
-----------	----------	----------------	----------------	----------------------	----------------	----------------------	----------------------	-----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------	----------

						元)	比例	元)			市价		
中国水利水电第五工程局有限公司	同一实际控制人	购买商品/接受劳务	工程款	市场价	市场价	43,742.92	11.07%	43,742.92	否	现款结算	43,742.92 万元	2020年04月15日	http://www.cninfo.com.cn
中国电建市政建设集团有限公司	同一实际控制人	购买商品/接受劳务	工程款	市场价	市场价	7,292.98	1.85%	7,292.98	否	现款结算	7,292.98 万元	2020年04月15日	http://www.cninfo.com.cn
中电建建筑集团有限公司	同一实际控制人	购买商品/接受劳务	工程款	市场价	市场价	31,471.34	7.97%	31,471.34	否	现款结算	31,471.34 万元	2020年04月15日	http://www.cninfo.com.cn
中国电建集团江西省水电工程局有限公司	同一实际控制人	购买商品/接受劳务	工程款	市场价	市场价	1,790.99	0.45%	1,790.99	否	现款结算	1,790.99 万元	2020年04月15日	http://www.cninfo.com.cn
中国水利水电第十工程局有限公司	同一实际控制人	购买商品/接受劳务	工程款	市场价	市场价	4,753.11	1.20%	4,753.11	否	现款结算	4,753.11 万元	2020年04月15日	http://www.cninfo.com.cn
中文发集团文化有限公司	合营企业	购买商品/接受劳务	场地租赁费	市场价	市场价	1,630	0.54%	1,630	否	现款结算	2,130.92 万元	2020年04月15日	http://www.cninfo.com.cn
中电建物业管理有限公司	同一实际控制人	购买商品/接受劳务	接受劳务	市场价	市场价	6,256.18	1.58%	6,256.18	否	现款结算	6,256.18 万元	2020年04月15日	http://www.cninfo.com.cn

													n
中国水利水电第八工程局有限公司	同一实际控制人	购买商品/接受劳务	工程款	市场价	市场价	381.79	0.10%	381.79	否	现款结算	381.79万元	2020年04月15日	http://www.cninfo.com.cn
湖北省电力建设第一工程有限公司	同一实际控制人	购买商品/接受劳务	场地租赁费	市场价	市场价	575.23	0.15%	575.23	否	现款结算	575.23万元	2020年04月15日	http://www.cninfo.com.cn
湖北省电力装备有限公司	同一实际控制人	购买商品/接受劳务	采购款	市场价	市场价	97.6	0.02%	97.6	否	现款结算	97.60万元	2020年04月15日	http://www.cninfo.com.cn
浙江华东工程咨询有限公司	同一实际控制人	购买商品/接受劳务	工程款	市场价	市场价	138.49	0.04%	138.49	否	现款结算	138.49万元	2020年04月15日	http://www.cninfo.com.cn
中电建市政园林工程有限公司	同一实际控制人	购买商品/接受劳务	工程款	市场价	市场价	2,045.28	0.52%	2,045.28	否	现款结算	2,045.28万元	2020年04月15日	http://www.cninfo.com.cn
中电建五兴物业管理有限公司	同一实际控制人	购买商品/接受劳务	接受劳务	市场价	市场价	481.51	0.12%	481.51	否	现款结算	481.51万元	2020年04月15日	http://www.cninfo.com.cn
武汉汉源既济电力有限公司	同一实际控制人	购买商品/接受劳务	工程款	市场价	市场价	403.31	0.10%	403.31	否	现款结算	403.31万元	2020年04月15日	http://www.cninfo.com.cn

													n
江西省电力装璜有限责任公司	同一实际控制人	购买商品/接受劳务	工程款	市场价	市场价	361.14	0.09%	361.14	否	现款结算	361.14万元	2020年04月15日	http://www.cninfo.com.cn
中国电力建设集团及其下属公司	同一实际控制人	销售商品\提供劳务	服务费	市场价	市场价	544.1	0.00%	544.1	否	现款结算	544.1万元	2020年03月03日	http://www.cninfo.com.cn
湖北鼎汉投资有限公司	同一实际控制人	销售商品\提供劳务	销售商品	市场价	市场价	11.28	0.00%	11.28	否	现款结算	11.28万元	2020年04月15日	http://www.cninfo.com.cn
江西省电力装璜有限责任公司	同一实际控制人	销售商品\提供劳务	工程款	市场价	市场价	436.66	0.11%	436.66	否	现款结算	436.66万元	2020年04月15日	http://www.cninfo.com.cn
武汉洛悦房地产有限公司	同一实际控制人	销售商品\提供劳务	销售商品	市场价	市场价	357.03	0.09%	357.03	否	现款结算	357.03万元	2020年04月15日	http://www.cninfo.com.cn
武汉洛悦领江房地产有限公司	同一实际控制人	销售商品\提供劳务	销售商品	市场价	市场价	12.48	0.00%	12.48	否	现款结算	12.48万元	2020年04月15日	http://www.cninfo.com.cn
武汉市泷悦房地产有限公司	同一实际控制人	销售商品\提供劳务	销售商品	市场价	市场价	5.35	0.00%	5.35	否	现款结算	5.35万元	2020年04月15日	http://www.cninfo.com.cn

													n
武汉市 泷悦房地 产有限公 司	同一 实际 控制 人	销售 商品\ 提供 劳务	销售 商品	市场 价	市场 价	0.42	0.00 %	0.42	否	现款 结算	0.42 万元	2020 年 04 月 15 日	http:// ww w.cni fo.c om.c n
武汉双 联创和 置业有 限公司	合营 企业	销售 商品\ 提供 劳务	销售 商品	市场 价	市场 价	6.89	0.00 %	6.89	否	现款 结算	6.89 万元	2020 年 04 月 15 日	http:// ww w.cni fo.c om.c n
中国电 建地产 武汉有 限公司	同一 实际 控制 人	销售 商品\ 提供 劳务	销售 商品	市场 价	市场 价	2.6	0.00 %	2.6	否	现款 结算	2.60 万元	2020 年 04 月 15 日	http:// ww w.cni fo.c om.c n
中国水 利水电 第十工 程局有 限公司	同一 实际 控制 人	销售 商品\ 提供 劳务	工程 款	市场 价	市场 价	246.3 7	0.06 %	246.3 7	否	现款 结算	246.3 7 万 元	2020 年 04 月 15 日	http:// ww w.cni fo.c om.c n
重庆瀑 悦房地 产开发 有限公 司	联营 企业	销售 商品\ 提供 劳务	工程 款	市场 价	市场 价	294.8 8	0.07 %	294.8 8	否	现款 结算	294.8 8 万 元	2020 年 04 月 15 日	http:// ww w.cni fo.c om.c n
中国电 建地产 武汉有 限公司	同一 实际 控制 人	销售 商品\ 提供 劳务	销售 商品	市场 价	市场 价	8.48	0.00 %	8.48	否	现款 结算	8.48 万元	2020 年 04 月 15 日	http:// ww w.cni fo.c om.c n
中电建 建筑装 饰工程 有限公 司	同一 实际 控制 人	购买 商品/ 接受 劳务	采购 款	市场 价	市场 价	532.6	0.11 %	532.6	否	现款 结算	532.6	2020 年 04 月 15 日	http:// ww w.cni fo.c om.c

													n
中国水利水电第八工程局有限公司	同一实际控制人	销售商品\提供劳务	销售商品	市场价	市场价	239.24	0.05%	239.24	否	现款结算	239.24	2020年04月15日	http://www.cninfo.com.cn
中国水利水电第五工程局有限公司	同一实际控制人	销售商品\提供劳务	销售商品	市场价	市场价	177.11	0.04%	177.11	否	现款结算	177.11	2020年04月15日	http://www.cninfo.com.cn
成都岷江海赋投资有限责任公司	同一实际控制人	销售商品\提供劳务	销售商品	市场价	市场价	168.03	0.04%	168.03	否	现款结算	168.03	2020年04月15日	http://www.cninfo.com.cn
成都洛悦蓉城房地产开发有限公司	同一实际控制人	销售商品\提供劳务	销售商品	市场价	市场价	267.72	0.07%	267.72	否	现款结算	267.72	2020年04月15日	http://www.cninfo.com.cn
中国水利水电第十工程局有限公司	同一实际控制人	销售商品\提供劳务	销售商品	市场价	市场价	97.69	0.02%	97.69	否	现款结算	97.69	2020年04月15日	http://www.cninfo.com.cn
合计				--	--	104,719.09	--	104,719.09	--	--	--	--	--
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)				<p>公司 2019 年度股东大会审议通过了《关于审批 2020 年度日常关联交易的议案》，预计 2020 年与公司关联方中文发集团文化有限公司、实际控制人中国电力建设集团有限公司及其下属公司的日常关联交易总额为 256,871 万元（具体内容请参见公司于 2020 年 4 月 23 日在巨潮资讯网上发布的《关于 2020 年度日常关联交易预计的公告》）。</p> <p>公司 2021 年第一次临时股东大会审议通过了《关于追加 2020 年度日常关联交易预计额度的议案》，追加向中国水利水电第五工程局有限公司机电物资分公司、湖北省电力装备有限公司等关联方采购的日常关联交易预计额度，追加金额合计 5,500 万</p>									

	元(具体内容请参见公司于 2020 年 4 月 23 日在巨潮资讯网上发布的《关于追加 2020 年度日常关联交易预计额度的公告》)。 报告期, 公司与实际控制人电建集团及其下属子公司、中文发集团文化有限公司进行的日常关联交易总额实际发生 104,830.80 万元, 未超过获批额度。
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

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

5、其他重大关联交易

适用 不适用

公司拟发行股份及支付现金吸收合并中国电建地产集团有限公司(以下简称“本次重大资产重组”或“本次交易”), 2020年6月18日, 公司召开第五届董事会第三次临时会议和第五届监事会第二次临时会议, 审议通过了《关于〈南国置业股份有限公司吸收合并中国电建地产集团有限公司并募集配套资金暨关联交易预案〉及其摘要的议案》等重大资产重组相关议案, 具体内容详见公司于2020年6月20日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及巨潮资讯网披露的相关公告。

公司于2020年7月25日和8月20日发布了《关于重大资产重组事项进展情况的公告》(公告编号: 2020-055号、2020-057号), 披露了本次交易评估报告已依照国有资产评估管理的相关规定, 履行完毕国有资产评估备案程序。

2020年8月26日, 公司召开第五届董事会第五次临时会议和第五届监事会第四次临时会议审议通过了《关于公司吸收合并中国电建地产集团有限公司并募集配套资金暨关联交易方案的议案》等与本次交易相关的议案。具体内容详见公司于8月28日在巨潮资讯网上披露的《南国置业股份有限公司吸收合并中国电建地产集团有限公司并募集配套资金暨关联交易报告书(草案)》等相关公告。

2020年9月4日, 公司收到深圳证券交易所(以下简称“深交所”)《关于对南国置业股份有限公司的重组问询函》(中小板重组问询函(需行政许可)【2020】第13号, 以下简称“《重组问询函》”)。公司及中介机构对《重组问询函》中提出的问题进行了逐项回复, 并根据《重组问询函》的要求对本次交易报告书(草案)及其摘要等文件进行了修订, 中介机构亦出具了相关核查意见。具体内容详见公司于2020年9

月19日在巨潮资讯网上披露的《南国置业股份有限公司吸收合并中国电建地产集团有限公司暨关联交易报告书（草案）（修订稿）》等相关公告。

2020年9月7日，公司召开了第五届董事会第六次临时会议和第五届监事会第五次临时会议，审议通过了《关于取消公司本次交易方案中有关募集配套资金的议案》等议案。根据上述董事会决议，本次交易中不再涉及募集配套资金事宜。除取消募集配套资金事项外，公司本次交易方案其他内容不变。具体内容详见公司于9月8日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及巨潮资讯网发布的《关于公司本次吸收合并中国电建地产集团有限公司并募集配套资金暨关联交易取消募集配套资金的公告》等相关公告。

2020年9月18日，国务院国有资产监督管理委员会做出了《关于南国置业股份有限公司资产重组有关事项的批复》（国资产权2020[516]号），国务院国有资产监督管理委员会原则上同意公司本次资产重组的总体方案。

2020年9月23日，公司召开2020年第三次临时股东大会，审议通过本次重组相关议案。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
南国置业：公司吸收合并中国电建地产集团有限公司暨关联交易报告书（草案）（修订稿）	2020年09月19日	http://www.cninfo.com.cn

十七、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

（1）托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

（2）承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

（3）租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

适用 不适用

（1）担保情况

单位：万元

公司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	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
武汉洛悦房地产有限公司	2019年01月25日	13,000	2019年02月22日	12,922	连带责任保证	2019.02.22-2021.12.16	否	是
武汉洛悦房地产有限公司	2019年01月25日	5,200	2019年10月28日	5,174	连带责任保证	2019.10.28-2021.12.10	否	是
武汉洛悦房地产有限公司	2020年09月16日	7,800	2020年10月30日	7,800	连带责任保证	2020.10.30-2021.12.16	否	是
武汉洛悦房地产有限公司	2020年09月16日	5,200	2020年12月24日	4,966	连带责任保证	2020.12.24-2021.12.16	否	是
重庆启润房地产开发有限公司	2020年03月03日	12,700	2020年03月30日	5,722	连带责任保证	2020.03.30-2022.01.17	否	是
重庆启润房地产开发有限公司	2020年03月03日	20,000	2020年03月30日	13,946	连带责任保证	2020.03.30-2022.04.18	否	是
重庆启润房地产开发有限公司	2020年03月03日	20,000	2020年03月30日	19,990	连带责任保证	2020.03.30-2022.06.20	否	是
重庆瀑悦房地产开发有限公司	2020年07月15日	30,000	2020年11月30日	1,000	连带责任保证	2020.11.30-2023.11.29	否	是
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）		95,700		报告期内对外担保实际发生额合计（A2）		53,424		
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		113,900		报告期末实际对外担保余额合计（A4）		71,520		
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	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
武汉南国商业发展有限公司	2017年04月27	20,000	2017年10月01日	11,002	连带责任保证	2017.10.01-2027.09.2	否	否

	日					4		
武汉南国商业发展有限公司	2017年04月27日	10,000	2017年10月19日	8,505	连带责任保证	2017.10.19-2027.09.24	否	否
武汉南国商业发展有限公司	2017年04月27日	10,000	2017年10月21日	8,498	连带责任保证	2017.10.21-2027.09.24	否	否
武汉南国商业发展有限公司	2017年04月27日	20,000	2017年10月23日	16,995	连带责任保证	2017.10.23-2027.09.24	否	否
重庆六真房地产开发有限公司	2019年04月25日	12,600	2019年06月28日	12,155	连带责任保证	2019.06.28-2022.06.27	否	否
重庆六真房地产开发有限公司	2019年04月25日	5,400	2019年07月04日	5,400	连带责任保证	2019.07.04-2022.06.27	否	否
重庆六真房地产开发有限公司	2019年04月25日	20,000	2019年06月28日	14,500	连带责任保证	2019.06.28-2022.06.27	否	否
武汉大本营商业管理有限公司	2020年04月23日	7,700	2020年09月28日	7,450	连带责任保证	2020.09.28-2023.09.28	否	否
武汉临江悦城房地产开发有限公司	2018年04月24日	30,000	2019年01月09日	27,500	连带责任保证	2019.01.09-2022.01.08	否	否
武汉临江悦城房地产开发有限公司	2018年04月24日	10,000	2019年02月02日	10,000	连带责任保证	2019.02.02-2022.01.08	否	否
武汉临江悦城房地产开发有限公司	2018年04月24日	20,000	2019年07月02日	20,000	连带责任保证	2019.07.02-2022.01.08	否	否
武汉临江荣城房地产开发有限公司	2019年04月25日	40,000	2020年04月30日	39,900	连带责任保证	2020.04.30-2023.04.29	否	否
武汉临江荣城房地产开发有限公司	2020年04月23日	10,000	2020年09月02日	10,000	连带责任保证	2020.09.02-2023.04.29	否	否
武汉临江荣城房地产开发有限公司	2020年04月23日	20,000	2020年09月27日	20,000	连带责任保证	2020.09.27-2023.04.29	否	否

重庆康田洛悦房地产开发有限公司	2020年04月23日	19,800	2020年10月09日	19,800	连带责任保证	2020.10.09-2023.10.08	否	否
深圳洛悦房地产有限公司	2020年04月23日	4,080	2020年11月06日	4,080	连带责任保证	2020.11.6-2023.11.5	否	否
荆州南国商业发展有限公司	2019年04月25日	20,000	2020年01月03日	17,000	连带责任保证	2020.01.03-2025.01.02	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			697,650	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)				78,330
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			915,650	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)				252,785
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	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
荆州南国商业发展有限公司	2019年04月25日	20,000	2020年01月03日	17,000	连带责任保证	2020.01.03-2025.01.02	否	否
荆州南国商业发展有限公司	2019年04月25日	20,000	2020年01月03日	17,000	连带责任保证	2020.01.03-2025.01.02	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)			140,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)				34,000
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)			140,000	报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)				34,000
公司担保总额 (即前三大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)			933,350	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)				165,754
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)			1,169,550	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)				358,305
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例								89.08%
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)								31,862
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)								124,363.14
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)								157,079.87

上述三项担保金额合计（D+E+F）	313,305
对未到期担保，报告期内已发生担保责任或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

（2）违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、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、日常经营重大合同

适用 不适用

5、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。

十八、社会责任情况

1、履行社会责任情况

公司重视履行社会责任，构建创造和谐社会；不断增强自我发展能力，积极回报社会。

（1）股东权益保护方面。

股东大会召集、召开等程序依法规范运作。2020年，公司股东大会的召集、提案与通知、召开、表决和决议等均符合法律规定，涉及关联交易的事项，关联股东和董事一律回避表决，充分保障了股东的权益。同时，股东大会以“现场会议+网络投票”方式召开，聘请律师事务所专业律师进行见证并出具专项法律意见，充分保障了股东大会的规范召开和所有股东依法行使职权。

股东大会审议影响中小投资者利益的重大事项时，对中小投资者表决采取单独计票制度，单独计票结果及时对外披露，有效地保护了中小投资者的利益。

(2) 认真履行信息披露。

按照《信息披露管理制度》的规定，公司及时、全面、完整、准确地完成了全年的信息披露。

(3) 债权人权益保护方面。

公司在保证财务状况稳定与公司资产、资金安全的基础上，兼顾债权人的利益。公司在各项重大经营决策过程，均充分考虑了债权人的合法权益，及时向债权人回馈与其债权权益相关的重大信息，严格按照与债权人签订的合同履行债务，实现股东利益与债权人利益的双赢。公司严格履行借款合同，按时向商业银行等支付利息，充分保护债权人利益。

(4) 职工权益保护方面。

职工是企业的资本和财富，在整个员工权益管理过程中，公司除了100%签订劳动合同外，按时发放工资，同时为员工缴纳五险一金和团体意外保险，提供年终奖励基金，另一方面，日益丰富员工节假日福利，发放节日实物、生日卡，安排员工体检、健康讲座等活动。在经济效益增长的同时，努力提高员工的收入和福利待遇，积极解决员工工作和生活中的实际问题和困难，慰问困难员工，捐款捐物等，维护保员工的合法权益。

(5) 对外捐赠支持抗击新型冠状病毒肺炎

2020年，新型冠状病毒肺炎疫情防控形势严峻，公司一方面做好自身防控工作、复产并积极投产减少疫情影响，另一方面，公司党委向公司党员发起募捐善款活动，共筹集46831元。与此同时，公司工会向全体员工发起“抗击新型冠状病毒肺炎疫情专项募捐”活动，共筹集善款16.7万元。所有筹集款项以捐款、捐物的方式助力武汉抗击疫情。南国置业还以公司为单位向武汉当地防控疫情指挥部、第七医院等捐款19.5万元。同时，公司涌现出一批批“天使摆渡人”、“影子志愿者”，用实际行动守护武汉。例如黄晓民、梁爽、孙鼎华、潘怡等9位突出的战疫英雄。黄晓民自发组织的“123救援队”每天接送约200名医护上下班，累计接送医护人员13400多次；梁爽主动联系社区书记，选择了到最危险的地方——华南海鲜市场所在的汉兴街街道，选择了最危险的志愿者岗位——护送疑似或确诊病人到医院救治。

(6) 履行社会责任为中小微商户免租

2020年，受新冠肺炎疫情影响，第一季度零售业面临客源下降、资金紧张的双重压力，购物中心等商业体内除生活超市外，大量实体店面暂停营业或缩短营业时间，部分商铺一度陷入经营危机。公司积极履行社会责任，给予湖北省内的产业项目（含写字楼、产业园等）商户租金减免优惠，给予公司湖北省内、成都市内及北京市内的商业项目包含减免租金、物业管理费等在内的商户扶持方案，制定完成疫情减免和续签扶持方案，累计减免金额达1.67亿元。

2、履行精准扶贫社会责任情况

无

3、环境保护相关的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是 否

十九、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。

二十、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	1,456,032	0.08%						1,456,032	0.08%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	1,456,032	0.08%						1,456,032	0.08%
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	1,456,032	0.08%						1,456,032	0.08%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	1,732,759,738	99.92%						1,732,759,738	99.92%
1、人民币普通股	1,732,759,738	99.92%						1,732,759,738	99.92%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	1,734,215,770	100.00%						1,734,215,770	100.00%

股份变动的理由

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

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

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

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

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	54,119	年度报告披露日 前上一月末普通 股股东总数	60,747	报告期末表决 权恢复的优先 股股东总数	0	年度报告披露日 前上一月末表决 权恢复的优先股 股东总数	0	
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比 例	报告期末持 股数量	报告 期内 增减 变动 情况	持有 有限 售条 件的 股份	持有无限售 条件的股份 数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量

					数量			
中国电建地产集团有限公司	国有法人	22.43%	388,986,313	0	0	388,986,313		
武汉新天地投资有限公司	国有法人	18.06%	313,215,984	0	0	313,215,984		
许晓明	境内自然人	5.06%	87,672,068	-76402500	0	87,672,068		
尹光华	境内自然人	2.02%	35,000,000	0	0	35,000,000		
东吴基金-上海银行-东吴鼎利6020号资产管理计划	境内非国有法人	0.69%	11,968,070	0	0	11,968,070		
杨建纲	境内自然人	0.65%	11,275,500	11275500	0	11,275,500		
盛琴美	境内自然人	0.49%	8,539,000	8539000	0	8,539,000		
王萧	境内自然人	0.49%	8,480,300	5615900	0	8,480,300		
曾鸿斌	境内自然人	0.48%	8,394,250	0	0	8,394,250		
邓社广	境内自然人	0.47%	8,119,000	8119000	0	8,119,000		
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	1、武汉新天地投资有限公司系中国电建地产集团有限公司全资子公司，属于一致行动人；2、股东尹光华女士与许晓明先生系母子关系；3、公司未知其他股东之间是否存在关联和一致行动人等情形。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	无							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
中国电建地产集团有限公司	388,986,313	人民币普通股	388,986,313					
武汉新天地投资有限公司	313,215,984	人民币普通股	313,215,984					
许晓明	87,672,068	人民币普通股	87,672,068					

尹光华	35,000,000	人民币普通股	35,000,000
东吴基金—上海银行—东吴鼎利6020号资产管理计划	11,968,070	人民币普通股	11,968,070
杨建纲	11,275,500	人民币普通股	11,275,500
盛琴美	8,539,000	人民币普通股	8,539,000
王萧	8,480,300	人民币普通股	8,480,300
曾鸿斌	8,394,250	人民币普通股	8,394,250
邓社广	8,119,000	人民币普通股	8,119,000
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	1、武汉新天地投资有限公司系中国电建地产集团有限公司全资子公司，属于一致行动人；2、股东尹光华女士与许晓明先生系母子关系；3、公司未知其他股东之间是否存在关联和一致行动人等情形。		
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）	无		

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：中央国有控股

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
中国电建地产集团有限公司	夏进	1999 年 07 月 08 日	91110108700228356X	房地产开发；销售商品房；房地产信息咨询；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	无			

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：中央国资管理机构

实际控制人类型：法人

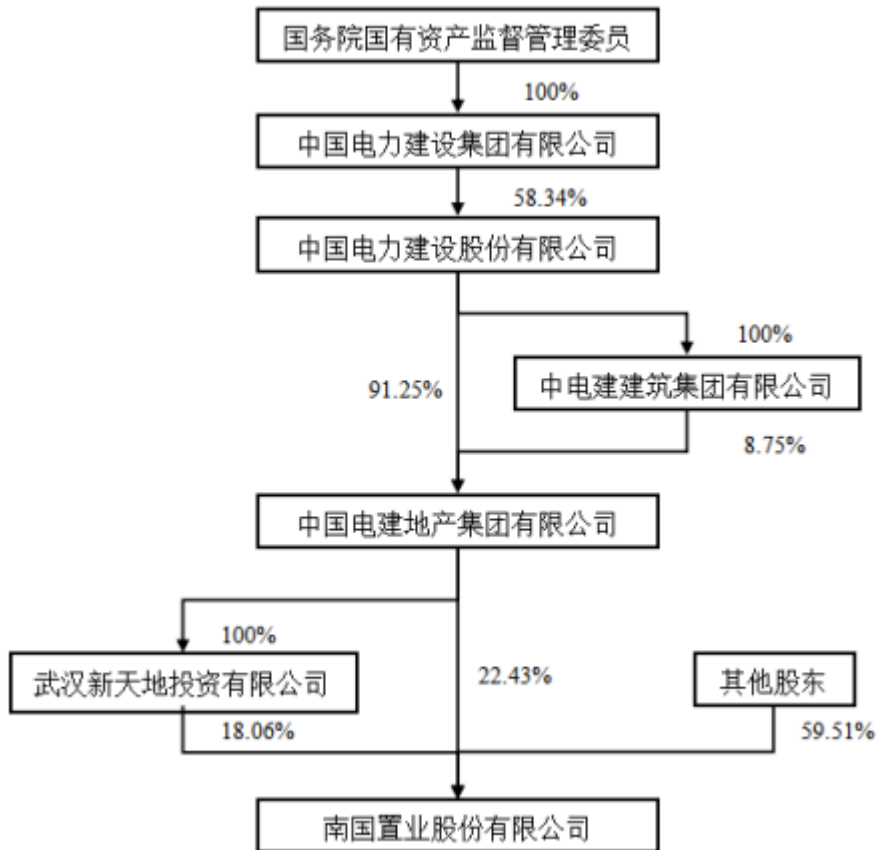
实际控制人名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
中国电力建设集团 有限公司	晏志勇	2011 年 09 月 28 日	911100007178 306183	承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目； 对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员；境内外 水电、火电、核电、风电、太阳能发电及送变电工程 和水利、水务工程总承包与规划、勘察设计、施工安 装、技术研发、项目管理、咨询、监理、设备检修及 相关设备的制造、修理、租赁；电力项目开发、投资、 建设、管理、销售；境内外公路、铁路、港口、航道、 机场、房屋、市政工程、城市轨道交通、环境工程、矿山、 冶炼及石油化工的勘察设计、施工安装、技术研发、 项目管理、咨询、监理、设备检修及相关设备制造修 理租赁、开发、投资、建设、经营管理、生产销售； 招标业务；进出口业务；房地产开发经营；实业投资、 管理；物流仓储。
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	中国电力建设集团有限公司持有中国电力建设股份有限公司 58.34% 的股份。			

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、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

5、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

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 可转换公司债券相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数 (股)	本期增持股份 数量 (股)	本期减持股份 数量 (股)	其他增 减变动 (股)	期末持 股数 (股)
秦普高	董事长	现任	男	52	2019年 05月 23日	2022年 05月 22日					
钟永红	董事、 总经理	离任	男	55	2019年 05月 23日	2021年 02月 26日					
武林	董事	现任	女	40	2019年 05月 23日	2022年 05月 22日					
谈晓君	董事	现任	男	47	2019年 09月11 日	2022年 05月 22日					
谭永忠	董事	现任	男	53	2019年 05月 23日	2022年 05月 22日	411,350				411,350
刘异伟	董事	现任	男	49	2019年 05月 23日	2022年 05月 22日					
李亚丹	董事	现任	女	40	2019年 05月 23日	2022年 05月 22日					
吴建滨	独立董 事	现任	男	60	2019年 05月 23日	2022年 05月 22日					
梁伟	独立董 事	现任	男	50	2019年 05月 23日	2022年 05月 22日					
彭忠波	独立董 事	现任	男	40	2019年 05月 23日	2022年 05月 22日					

俞波	独立董事	现任	男	49	2019年 05月 23日	2022年 05月 22日					
姚桂玲	监事会 主席	现任	女	58	2019年 05月 23日	2022年 05月 22日					
宁晁	监事	现任	男	42	2019年 05月 23日	2022年 05月 22日	149,99 2				149,99 2
田婕	职工监 事	现任	女	36	2019年 05月 23日	2022年 05月 22日					
胡泊	总经理	现任	男	51	2022年 08月 25日	2022年 05月 22日					
李明轩	副总经 理	离任	男	38	2019年 05月 23日	2021年 02月 26日					
王昉	副总经 理	现任	男	45	2019年 05月 23日	2022年 05月 22日	15,900				15,900
李军	副总经 理	现任	女	54	2019年 05月 23日	2022年 05月 22日	1,239,4 35				1,239,4 35
畅文智	副总经 理、董 事会秘 书	现任	男	42	2019年 05月 23日	2022年 05月 22日					
昌海军	副总经 理	现任	男	42	2019年 10月 23日	2022年 05月 22日					
鄢浩文	财务总 监	现任	男	38	2020年 11月05 日	2022年 05月 22日					
邓圣春	副总经 理	现任	女	47	2020年 11月05 日	2022年 05月 22日					
张晓冬	副总经 理	离任	男	46	2019年 05月 23日	2020年 08月 25日					

涂晓莉	副总经理、财务总监	离任	女	42	2019年05月23日	2020年11月05日					
潘春雨	副总经理	离任	男	40	2019年10月23日	2020年11月05日					
熊宇静	副总经理	现任	男	45	2019年05月23日	2022年05月22日	124,700		175		124,525
合计	--	--	--	--	--	--	1,941,377	0	175		1,941,202

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
张晓冬	副总经理	解聘	2020年08月25日	工作调动
涂晓莉	副总经理、财务总监	解聘	2020年11月05日	工作调动
潘春雨	副总经理	解聘	2020年11月05日	工作调动
钟永红	总经理	解聘	2021年02月26日	工作调动
李明轩	副总经理	解聘	2021年02月26日	工作调动
熊宇静	副总经理	解聘	2021年04月14日	工作调动
胡泊	总经理	任免	2021年02月26日	不再担任副总经理，改任总经理
鄢浩文	财务总监	聘任	2020年11月05日	被聘任为财务总监
邓圣春	副总经理	聘任	2020年11月05日	被聘任为副总经理

三、任职情况

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

(1) 董事

秦普高，男，1969年出生，长沙电力学院中文系汉语言文学教育专业本科、长沙电力学院财经系会计

学专业本科、天津大学管理与经济学院工商管理专业硕士。先后担任水电八局总会计师办公室、核算部副主任、财务处会计核算室主任、财务处副处长、中国水电建设集团公司资金结算中心副主任、中国水电建设集团中环房地产公司总会计师、中国水电建设集团房地产事业部财务总监、中国水电建设集团房地产有限公司总会计师、党委委员，中国水电建设集团房地产有限公司长沙公司董事长。现任中国电建地产集团有限公司党委副书记、工会主席，中国电建地产（香港）控股有限公司执行董事，北京飞悦临空科技产业发展有限公司执行董事、总经理、法定代表人，南国置业董事长。

武琳，女，1980年出生，中国青年政治学院劳动与社会保障专业本科、对外经济贸易大学企业管理硕士。先后担任北京住总集团人力资源主管、中国数码集团文化产业部行政管理中心人事经理、北京豪思国际集团人事行政部经理、昂展置业集团人力资源中心薪酬绩效高级经理、中国水电建设集团房地产有限公司人力资源部副总经理（主持工作）、中国水电建设集团房地产有限公司人力资源部总经理、中国电建地产集团有限公司人力资源部/企业领导人员管理部总经理。现任中国电建地产集团有限公司董事会秘书、董事会办公室主任，南国置业董事。

谈晓君，男，1974年出生，毕业于沈阳工业学院，清华大学工商管理硕士，高级经济师、工程师。曾任中国电建地产集团有限公司总经理助理、投资拓展部总经理，华东区域总部总经理兼党工委书记、江苏区域总部党工委书记，上海海赋置业有限公司执行董事、法定代表人，南京中水电星湖湾房地产有限公司董事长。现任中国电建地产集团有限公司总经济师、投资总监、投资评审委员会副主任，南国置业董事。

钟永红，男，1966年出生，成都科技大学水利水电工程建筑专业本科，高级工程师，曾任中国水电建设集团房地产武汉有限公司总经理，中国水电建设集团房地产（都江堰）有限公司总经理，中国电建地产集团四川区域总部党工委书记、副总经理；中国电建地产集团有限公司总经理助理，湖北区域总部总经理、党工委书记，华中区域总部总经理、党工委书记。报告期内任南国置业党委副书记、董事、总经理，2021年2月26日起因工作调动，不再担任南国置业任何职务。

谭永忠，男，1968年出生，1993年毕业于武汉理工大学，硕士研究生学历，高级经济师、高级工程师。1993-1994年在香港中侨房地产开发（武汉）有限公司工作，任策划部主管；1994-1995年在香港百营物业发展（武汉）有限公司工作，任营销部经理；1995-2004年在武汉国际信托投资公司工作，任资金信托部总经理；2004进入本公司，曾任南国置业副总经理、董事会秘书。现任武汉鑫百年投资管理有限公司总经理、南国置业董事。

刘异伟，男，1972年出生，中国社科院研究生院货币银行学研究生。曾任深圳新特克科技有限公司行政人事部总经理，曾在深圳国投证券公司（现国信证券）从事办公室及资产管理工作，历任长城证券第三营业部总经理助理、长城证券公司资产管理部、投资部投资经理。现任深圳盈泰投资管理有限公司执行董事、副总经理，南国置业董事。

李亚丹，女，1981年出生，中南财经政法大学法学学士。2008年进入本公司，曾担任南国大家装总经理助理，武汉南国雄楚广场项目副总经理、南国大家装江南店运营项目总经理。现任武汉泛悦MALL-南湖店总经理、南国置业董事。

吴建滨，男，1961年出生，上海复旦大学新闻学本科。曾任惠州大亚湾广告发展有限公司总经理、北海国际传播发展有限公司总经理、贵州华能焦化制气股份有限公司董事。现任南国置业独立董事。

梁伟，男，1970年出生，清华大学城市规划与设计专业博士，注册城市规划师。曾任北京清华同衡规划设计研究院副院长，现任华通设计顾问工程有限公司总规划师、南国置业独立董事。

彭忠波，男，1980年出生，法学博士。2007年至2011年，供职于深圳证券交易所中小板公司管理部；2011年至2015年，担任金元证券股份有限公司投资银行总部董事总经理。2015年7月至今，担任东兴证券股份有限公司投资银行总部董事总经理，现任创元科技股份有限公司独立董事、深圳市美之高科技股份有限公司及南国置业独立董事。

俞波，男，1972年出生，毕业于北京经济学院，硕士研究生、高级会计师。曾任五矿集团财务公司财务部科长、五矿有色金属股份有限公司会计部经理、南昌硬质合金有限责任公司常务副总经理兼总会计师、五矿投资发展有限责任公司副总经理、中国五矿集团公司财务总部总经理、江苏玉龙钢管股份有限公司财

务总监、知合控股有限公司副总裁、华田投资有限公司副总裁。现任新供给经济学理事会理事、清华大学会计顾问委员会委员、昊伯电子科技（上海）有限公司董事长、浙江康盛股份有限公司独立董事、北京正和恒基滨水生态环境治理股份有限公司独立董事、浙江凯恩特种材料股份有限公司独立董事、保定市东利机械制造股份有限公司独立董事。

（2）监事

姚桂玲，女，1963年出生，本科学历，历任湖北工业学校教师，湖北第二师范学院机电工程系副主任、物理与机电工程学院副院长。现任湖北第二师范学院物理与机电工程学院教授。现任南国置业监事会主席。

宁晁，男，1979年出生，中央财经大学会计学专业本科。历任中国水利水电建设股份有限公司资金管理部部长，中国水电建设集团房地产有限公司资金管理部部长、财务产权部副总经理，武汉南国置业股份有限公司副总经理、财务总监，中国电建地产集团有限公司资金管理部部长（主持工作）。现任中国电建地产集团有限公司资金管理部部长、电建地产职工监事，南国置业监事。

田婕，女，1985年出生，研究生学历，会计师。曾任杭州花港海航度假酒店有限公司会计，光大证券股份有限公司证券营业部客户经理。2014年进入本公司，报告期内任本公司资金管理部部长高级经理，职工监事。

（3）高级管理人员

胡泊，男，1970年出生，美国管理技术大学（UMT）工商管理专业硕士。历任北京仲量联行物业管理服务有限公司总物业经理、北京龙德置地有限公司商业管理公司副总经理、华夏柏欣经营管理有限公司董事、北京国瑞购物中心总经理、大连天兴罗斯福国际中心总经理、同昌盛业资产管理有限公司高级董事、凯德商用产业有限公司华北区北京城市1部总经理、华夏幸福产业新城集团商业事业部招商运营总经理、富华国际集团商业管理事业部总经理、南国置业副总经理，2021年2月26日起任南国置业总经理。

李明轩，男，1983年出生。北方工业大学学士，北京理工大学工商管理专业硕士，中央民族大学公共管理专业硕士。曾任纳通医疗集团人力资源主管、中国电建地产集团有限公司人力资源部专业经理、高级经理、南国置业人力资源总监、人力资源部部长、商业事业部副总经理、襄阳城市广场项目总经理。报告期内任南国置业副总经理，2021年2月26日因工作调动不再担任副总经理职务。

王昉，男，1975年出生，北京建筑工程学院建筑设计及其理论专业硕士，曾任福建省建筑设计研究院建筑师，中国建筑设计研究院建筑师，中国城市规划设计研究院国城建筑设计公司建筑室主任，北京市建筑设计院（建院约翰马丁国际建筑设计有限公司）室主任，万达商业规划研究院建筑一所所长，万达商业地产股份有限公司设计中心北区副总经理。现任南国置业副总经理。

李军，女，1967年出生，华中科技大学建筑学硕士，国家一级注册建筑师，高级工程师。曾任冶金部武汉钢铁设计研究总院建筑师，2000年进入南国置业担任设计总监，现任南国置业副总经理。

畅文智，男，1979年出生。东北财经大学企业管理专业硕士。曾任东方酒店控股有限公司资产运营部副经理、清华控股有限公司资本运营部副部长、中广核财务有限公司投行业务高级经理、中国电建地产集团有限公司董事会办公室副主任。现任南国置业副总经理、董事会秘书。

昌海军，男，1979年出生，湖南大学工业管理工程专业学士，河北工业大学工商管理专业硕士，高级经济师。曾任中国电建地产集团有限公司投资拓展部副总经理、董事会办公室副主任。现任南国置业副总经理。

鄢浩文，男，1983年出生，毕业于长沙理工大学会计学专业，学士学位，会计师、经济师。曾任中国电建地产集团有限公司中南区域总部总会计师，历任中国水电一局项目部财务部副部长（主持工作）、中国水电建设集团房地产有限公司财务部核算会计、中国水电建设集团房地产（长沙）有限公司财务部副经理、中国水电建设集团房地产有限公司财务产权部预算专业经理、中国电建地产湖北区域总部财务资金部经理、湖北鼎汉投资有限公司财务总监、湖北朝阳房地产开发有限责任公司财务总监、武汉洛悦房地产有限公司财务总监、河南中新置业有限公司财务总监、电建地产中南区域总部总会计师。现任南国置业财务总监。

邓圣春，女，1974年出生，毕业于湖南大学工业管理工程专业，学士学位。曾任公司总经理助理、泛

悦集采中心总经理，历任公司商务管理部部长、电建地产湖北区域商务管理部经理、先后分别兼任“海赋江城·天韵”“盛世江城”以及“洺悦府”项目商务副总经理、中国水电建设集团房地产长沙有限公司合同预算部副经理、长沙愿景房地产公司“童话里”项目成本负责人。现任南国置业副总经理。

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
秦普高	中国电建地产集团有限公司、武汉新天地投资有限公司	中国电建地产集团有限公司党委副书记、工会主席；武汉新天地投资有限公司法人	—	—	是
武琳	中国电建地产集团有限公司	董事会秘书、董事会办公室主任	—	—	是
谈晓君	中国电建地产集团有限公司	总经济师、投资总监、投资评审委员会副主任	—	—	是
宁晁	中国电建地产集团有限公司	资金管理部总经理	—	—	是

在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
秦普高	中国电建地产(香港)控股有限公司、北京飞悦临空科技产业发展有限公司	中国电建地产(香港)控股有限公司执行董事，北京飞悦临空科技产业发展有限公司执行董事、总经理、法定代表人	—	—	否
谭永忠	武汉鑫百年投资管理有限公司	总经理	—	—	是
刘异伟	深圳盈泰投资管理有限公司执行	执行董事、副总经理	—	—	是
梁伟	华通设计顾问工程有限公司	总规划师	—	—	是
彭忠波	东兴证券股份有限公司投资银行总部	董事总经理	—	—	是
彭忠波	创元科技股份有限公司、深圳市美之高科技股份有限公司	独立董事	—	—	是
俞波	新供给经济学理事	理事	—	—	否
俞波	清华大学会计顾问委员会	委员	—	—	否
俞波	昊伯电子科技(上海)有限公司	董事长	—	—	是
俞波	北京正和恒基滨水生态环境治理股份有限公司、浙江凯恩特种材料股份有限公司、浙江康盛股份有限公司、保定市东利机械制造有限公司	独立董事	—	—	是

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

公司董事会提名与薪酬考核委员会对董事和高级管理人员进行考核以及建议，由董事会确定高级管理人员的年度薪酬分配，股东大会确定董事及监事的年度薪酬分配。

董事、监事、高级管理人员报酬的确定依据为公司《高级管理人员薪酬考核制度》等。

报告期内，公司董事、监事及高级管理人员的报酬已按月支付。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
秦普高	董事长	男	52	现任	63.43	是
钟永红	董事、总经理	男	55	离任	230.21	否
武林	董事	女	40	现任	0	是
谈晓君	董事	男	47	现任	0	是
谭永忠	董事	男	53	现任	0	是
刘异伟	董事	男	49	现任	10	否
李亚丹	董事	女	40	现任	36.65	否
吴建滨	独立董事	男	60	现任	10	否
梁伟	独立董事	男	50	现任	10	否
俞波	独立董事	男	49	现任	10	否
彭忠波	独立董事	男	40	现任	10	否
姚桂玲	监事会主席	女	58	现任	15	否
宁晔	监事	男	42	现任	0	是
田婕	职工监事	女	36	现任	21.81	否
胡泊	总经理	男	51	现任	71.44	否
李明轩	副总经理	男	38	离任	116.45	否
王昉	副总经理	男	45	现任	163.36	否
李军	副总经理	女	54	现任	127.81	否
畅文智	董事会秘书、 副总经理	男	42	现任	118.26	否
熊宇静	副总经理	男	45	离任	108.43	否
昌海军	副总经理	男	42	现任	125.84	否
鄢浩文	财务总监	男	38	现任	16.79	否
邓圣春	副总经理	女	47	现任	97.12	否
张晓冬	副总经理	男	46	离任	69.61	否

涂晓莉	副总经理、财务总监	女	42	离任	91.63	否
潘春雨	副总经理	男	40	离任	69.92	否
合计	--	--	--	--	1,593.76	--

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

五、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	229
主要子公司在职员工的数量（人）	500
在职员工的数量合计（人）	729
当期领取薪酬员工总人数（人）	729
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	70
销售人员	51
技术人员	114
财务人员	30
行政人员	25
商务成本人员	25
经营管理人员	11
人力资源人员	9
投资拓展人员	9
商业管理人员	323
行政综合及其他人员	62
合计	729
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	0
硕士	158
本科	426
大专	100

中专	28
高中及以下	17
合计	729

2、薪酬政策

薪酬政策，结合效率优先、兼顾公平原则，并考虑向承载公司战略目标的关键岗位倾斜，针对岗位价值、个人能力、工作业绩、市场价值与地区差异，实施全员绩效考核，根据绩效考核，结合行业水平和公司实际情况，实施差异性的薪酬激励政策。

3、培训计划

根据公司发展战略对人员素质能力的要求，对不同层级、不同业务领域的员工制定针对性的系统化培训计划，按需施教、因材施教。

4、劳务外包情况

适用 不适用

第十节 公司治理

一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《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》等法律、法规及规范性文件的相关要求，不断规范公司运作和完善公司内部管理制度。公司股东会、董事会、监事会和经营层权责明确，公司整体运作规范、独立性强、信息披露及时合规，实际情况符合中国证监会有关上市公司治理的规范性文件要求。

1、关于股东与股东大会：报告期，公司严格按照《公司法》、《上市公司股东大会规范意见》、《公司章程》、《股东大会议事规则》的相关规定召集、召开股东大会，能够平等对待所有股东，特别是保证中小股东享有平等地位，充分行使自己的权利。

2、关于控股股东与上市公司的关系：公司控股股东行为规范，能依法行使其权利，履行相关义务，并对公司的相关经营给予了极大的支持。公司与控股股东在人员、资产、财务、机构和业务上互相独立，各自独立核算、独立承担责任和风险，公司具有独立完整的业务及自主经营能力；公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作，确保公司的重大决策能按照规范的程序作出。

3、关于董事和董事会：报告期内，公司董事会目前由11名董事组成，其中独立董事4名，董事会的人数、人员及董事（含独立董事）的聘任程序均符合法律法规与公司章程的要求。全体董事能够依据《董事会议事规则》、《独立董事工作制度》、《中小企业板块上市公司董事行为指引》等规定和公司章程及相关工作规程开展工作和履行职责，认真出席董事会和股东大会，积极参加相关知识的培训，熟悉并掌握有关法律法规。为了完善公司治理结构，公司董事会根据《上市公司治理准则》设立了战略委员会、审计委员会、提名与薪酬考核委员会三个专业委员会，为董事会的决策提供了科学和专业的意见和参考。

4、关于监事和监事会：公司监事会由3名监事组成，其中1名为职工代表，监事会的人数、人员及监事的聘任程序均符合法律法规与公司章程的要求。监事会能够本着对股东负责的态度，认真地履行自己的职责，对公司的财务以及公司董事和高级管理人员履行职责的合法、合规性进行有效监督，并发表独立意见。

5、关于绩效评价与激励约束机制：公司建立了目标绩效管理体系，实施了绩效考核奖惩制度，从工作态度、业务能力、管理能力与成长四个维度对干部员工进行考核和奖励。

6、关于相关利益者：公司充分尊重和维护相关利益者的合法权益，实现社会、股东、公司、员工等各方面利益的协调平衡，诚信对待供应商和客户，认真培养每一位员工，坚持与相关利益者互利共赢的原则，共同推动公司持续、健康、快速发展。

公司治理的完善是一项长期的系统工程，需要持续地改进和提高。公司将积极根据有关规定及时更新完善公司内部制度，及时发现问题解决问题，夯实管理基础，加强科学决策与内部控制，不断提高公司规范运作和法人治理水平，促进公司的平稳健康发展。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面保持独立完整。

三、同业竞争情况

适用 不适用

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2020 年第一次临时股东大会	临时股东大会	40.63%	2020 年 03 月 19 日	2020 年 03 月 20 日	http://www.cninfo.com.cn/
2019 年度股东大会	年度股东大会	41.03%	2020 年 05 月 21 日	2020 年 05 月 22 日	http://www.cninfo.com.cn/
2020 年第二次临时股东大会	临时股东大会	47.38%	2020 年 08 月 06 日	2020 年 08 月 07 日	http://www.cninfo.com.cn/
2020 年第三次临时股东大会	临时股东大会	40.60%	2020 年 09 月 23 日	2020 年 09 月 24 日	http://www.cninfo.com.cn/
2020 年第四次临时股东大会	临时股东大会	40.86%	2020 年 10 月 14 日	2020 年 10 月 15 日	http://www.cninfo.com.cn/
2020 年第五次临时股东大会	临时股东大会	40.80%	2020 年 10 月 29 日	2020 年 10 月 30 日	http://www.cninfo.com.cn/
2020 年第六次临时股东大会	临时股东大会	40.81%	2020 年 11 月 11 日	2020 年 11 月 12 日	http://www.cninfo.com.cn/

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

五、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	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
吴建滨	13	4	9	0	0	否	7
梁伟	13	4	9	0	0	否	7
彭忠波	13	4	9	0	0	否	7

俞波	13	4	9	0	0	否	7
----	----	---	---	---	---	---	---

连续两次未亲自出席董事会的说明

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内公司独立董事都能够认真行使职权，利用充足的时间及精力保证有效地履行独立董事的职责，都能坚持亲自参加董事会会议，对会议的各项议题进行了认真审议，并积极发表意见和看法，为董事会的规范运作和科学决策起到促进作用。公司独立董事还以其丰富的专业经验，对公司的发展战略及规范运作等方面提出了许多指导性意见与合理化建议。报告期内，公司独立董事对董事会审议的重大事项均发表了谨慎、客观的独立意见。

六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

公司董事会下设战略、审计、提名与薪酬考核三个专门委员会，各专门委员会充分发挥各自的专业特长和优势，认真履行职责：战略委员会科学研判形势，组织专业队伍对相关行业进行深入全面的调研分析，适时提出公司战略规划，并对年度经营计划制定、重大投资、全面风险管理进行了科学决策；审计委员会提议聘请外部审计机构，并对内部控制、年度审计和其他重大财务信息进行了认真审查；薪酬与考核委员会在对非独立董事和管理层的考核方面开展了大量的工作。

（一）战略委员会履职情况。报告期内，战略委员会严格按照公司制定的《董事会战略委员会工作细则》切实履行职责。本年度战略委员会在公司发展战略决策研究过程中，提出建设性意见。

（二）审计委员会履职情况。报告期内，公司董事会审计委员会按照《公司章程》、《审计委员会实施细则》、《审计委员会年报工作规程》和《公司年报报告制度》等相关规定规范运作，监督公司内部审计制度的实施，促进公司内部审计机构的健全，审核公司财务信息及其披露情况，并督促会计师事务所审计工作。报告期内，公司董事会审计委员会召开了4次会议，先后审议公司定期财务报告、聘任内部审计部门负责人等议案，听取审计部年度工作总结和工作计划安排，指导审计部开展各项工作，围绕年报审计开展各项工作。

（三）董事会提名与薪酬考核委员会履职情况。报告期内，董事会提名与薪酬考核委员会召开了2次会议，先后对公司变更高级管理人员事项等所涉相关人员任职资格进行了审查；对定期报告中披露的董事、监事和高管的薪酬情况、2020年公司整体经营情况及组织绩效考核管理办法等进行了认真的审核。

七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

八、高级管理人员的考评及激励情况

报告期内，公司董事会依据公司年度经营业绩状况，高级管理人员的岗位职责和年度工作目标完成情况，由董事会提名与薪酬考核委员会对各高级管理人员的工作业绩进行考评，根据考评结果拟定高级管理人员的薪酬绩效初步方案并依规提请审议。公司将以深化目标绩效管理 and 实施股权激励计划为契机，有效调动管理层和核心骨干的工作积极性和归属感，更好地促进公司长远健康的发展，为股东创造更大价值。

九、内部控制评价报告

1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2021 年 04 月 15 日	
内部控制评价报告全文披露索引	http://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		100.00%
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		100.00%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>财务报告重大缺陷的迹象包括：（1）公司董事、监事和高级管理人员的舞弊行为；（2）公司更正已公布的财务报告；（3）注册会计师发现的却未被公司内部控制识别的当期财务报告中的重大错报；（4）审计委员会和审计部门对公司的对外财务报告和财务报告内部控制监督无效。</p> <p>财务报告重要缺陷的迹象包括：（1）未依照公认会计准则选择和应用会计政策；（2）未建立反舞弊程序和控制措施；（3）对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制或没有实施且没有相应的补偿性控制；（4）对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、完整的目标。一般缺陷：是指除重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺</p>	<p>非财务报告缺陷认定主要以缺陷对业务流程有效性的影响程度、发生的可能性作判定。如果缺陷发生的可能性较小，会降低工作效率或效果、或加大效果的不确定性、或使之偏离预期目标为一般缺陷；如果缺陷发生的可能性较高，会显著降低工作效率或效果、或显著加大效果的不确定性、或使之显著偏离预期目标为重要缺陷；如果缺陷发生的可能性高，会严重降低工作效率或效果、或严重加大效果的不确定性、或使之严重偏离预期目标为重大缺陷。</p>

	陷。	
定量标准	定量标准以营业收入、资产总额作为衡量指标。内部控制缺陷可能导致或导致的损失与利润表相关的，以营业收入指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于营业收入的 1%，则认定为一般缺陷；如果超过营业收入的 1%但小于 2%，则为重要缺陷；如果超过营业收入的 2%，则认定为重大缺陷。内部控制缺陷可能导致或导致的损失与资产管理相关的，以资产总额指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于资产总额的 0.5%，则认定为一般缺陷；如果超过资产总额的 0.5%但小于 1%认定为重要缺陷；如果超过资产总额 1%，则认定为重大缺陷。	定量标准以营业收入、资产总额作为衡量指标。内部控制缺陷可能导致或导致的损失与利润表相关的，以营业收入指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于营业收入的 1%，则认定为一般缺陷；如果超过营业收入的 1%但小于 2%认定为重要缺陷；如果超过税前利润营业收入的 2%，则认定为重大缺陷。内部控制缺陷可能导致或导致的损失与资产管理相关的，以资产总额指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于资产总额的 0.5%，则认定为一般缺陷；如果超过资产总额 0.5%但小于 1%则认定为重要缺陷；如果超过资产总额 1%，则认定为重大缺陷。
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

十、内部控制审计报告或鉴证报告

内部控制鉴证报告

内部控制鉴证报告中的审议意见段	
<p>公司现有内部控制体系较为完整、合理，内部控制制度符合国家有关法律、法规和规章的要求。公司的法人治理、经营管理、信息披露和重大事项等活动较严格的按照公司各项内控制度的规定进行,内外部风险得到了合理控制,公司各项活动的预定目标基本实现。内部控制体系能够适应公司现行管理的要求和发展的需要。公司将根据经营管理和发展需要，不断完善内部控制制度和程序，提高内控管理水平，保障和推动公司持续健康发展。</p>	
内控鉴证报告披露情况	披露
内部控制鉴证报告全文披露日期	2021 年 04 月 15 日
内部控制鉴证报告全文披露索引	http://www.cninfo.com.cn/
内控鉴证报告意见类型	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鉴证报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制鉴证报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

第十一节 公司债券相关情况

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

第十二节 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	2021 年 04 月 14 日
审计机构名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	大华审字[2021]002244 号
注册会计师姓名	吕志，陈永毡

审计报告

大华审字[2021]002244号

南国置业股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了南国置业股份有限公司(以下简称南国置业)财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2020 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，公允反映了南国置业 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2020 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

我们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. 房地产开发项目的收入确认

2. 房地产开发项目存货的计量与价值确认

3. 泛悦县华林项目资产证券化

(一) 房地产开发项目的收入确认

1. 事项描述

南国置业房地产开发项目的收入确认相关信息披露详见后附的财务报表附注“七、合并财务报表项目注释”之“(三十四)营业收入和营业成本”。房地产开发项目的销售收入是南国置业营业收入及利润的主要来源，南国置业在房屋完工并验收合格、签订了销售合同、取得了买方付款证明、并办理完成实物移交手续时，确认收入的实现。

南国置业房地产开发项目在取得《预售许可证》后即预收销售款，待房屋实际交付时确认收入实现，存在管理层提前或迟后确认收入的固有风险，因上述风险可能对南国置业的当期利润产生重大影响，销售收入的确认时点涉及管理层的判断，因此，我们将南国置业房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。

2. 审计应对

我们对于房地产开发项目的收入确认所实施的重要审计程序包括：

(1) 对公司与房地产开发项目收入确认相关的内部控制实施测试，评价并测试了与收入确认相关的关键内部控制的设计和运行的有效性；

(2) 检查公司的房产买卖合同条款，以评价公司有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；

(3) 获取房地产开发项目销售台账，选取样本，检查买卖合同及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照公司的收入确认政策确认；

(4) 实地现场查看房地产开发项目的完工程度，观察是否达到合同约定的交付使用条件及交付情况；

(5) 就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查交房手续和交房通知，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认；

基于已执行的审计工作，我们认为，管理层对收入确认的相关判断是合理的。

(二) 房地产开发项目存货的计量与价值确认

1. 事项描述

南国置业开发项目存货的计量与价值的确认相关信息披露详见后附的财务报表附注“七、合并财务报表项目注释”之“(五)存货”。南国置业已完工开发产品、在建项目开发成本(以下统称“存货”)的账面价值合计金额重大,截止 2020 年 12 月 31 日房地产开发项目存货账面价值总额为 198.40 亿元, 占南国置业期末资产总额的 66.17%。

南国置业管理层在资产负债表日确定存货价值的过程中,需根据存货业态、项目开发进度按照系统合

理的方法计量存货的实际成本，合理预估并结转完工开发产品实际成本及已售面积对应的产品成本，且期末存货是否存在减值依赖于管理层所作的判断与估计。由于房地产开发项目存货对南国置业资产的重要性，且存货的计价与分摊涉及管理层的判断，因此我们将房地产开发项目存货的计量与价值确认识别为关键审计事项。

2. 审计应对

(1) 对与存货相关的内部控制实施内部控制测试，评价并测试了其关键内部控制的设计和运行有效性；

(2) 对存货项目进行实地观察、盘点，核实期末存货是否真实存在，并与公司账面记载相符；

(3) 对在建项目开发成本，获取项目开发成本预算，并向管理层询问开发项目的进度和开发项目成本预算执行情况，通过检查合同、付款、发票、工程进度，核实开发成本费用发生的真实性；

(4) 获取项目成本归集分摊计算表，检查其在各业态之间的成本归集与分摊是否符合行业惯例和企业会计准则的要求，复核存货计价与成本分摊的准确性；

(5) 结合收入的审计，复核本期存货项目成本结转与销售收入的配比性及合理性；

(6) 获取出租开发产品台账，对出租开发产品进行检查，执行重新计算复核其摊销的准确性；

(7) 结合项目当地房地产市场环境及政策因素，检查分析存货是否存在跌价风险，评估管理层对期末存货是否存在减值判断的合理性。

基于已执行的审计工作，我们认为，管理层对存货的计量的相关判断是合理的。

(三) 泛悦县华林项目资产证券化

南国置业通过出售全资子公司湖北森南房地产有限公司（以下简称“湖北森南”）持有的泛悦汇县华林项目进行资产证券化运作，聘请申万宏源证券有限公司（“申万宏源”）作为销售机构和管理人设立“申万宏源-电建南国疫后重振资产支持专项计划”。申万宏源、南国置业和申银万国创新资本管理有限公司（以下简称“申万创新”）设立伟宸（嘉兴）股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“有限合伙企业”），并通过有限合伙企业认购全部劣后级资产支持证券。同时，湖北森南委托南国置业全资子公司武汉大本营商业管理有限公司（以下简称“武汉大本营”）负责泛悦县华林项目的日常运营管理。此项交易的结果对于财务报表具有重大的影响，且涉及到管理层的主观判断，因此我们将县华林项目资产证券化列为关键审计事项。

2. 审计应对

(1) 与南国置业管理层讨论交易的目的及交易方案，并对与资产证券化相关的内部控制实施内部控制测试，评价其关键内部控制的设计和运行有效性；

(2) 了解南国置业管理层在评估丧失湖北森南控制权时所考虑的相关事实和情况，包括在南国置业在相关活动中享有的权利以及整体可变回报等，检查与资产证券化相关的交易合同及其他支持性文件；

(3) 与申万宏源进行访谈，了解其购买并持有权益级资产支持证券的商业意图，判断该行为的商业合理性；

(4) 检查与资产证券化相关的披露是否恰当；

基于已执行的审计工作，我们认为，管理层对泛悦县华林项目资产证券化的相关判断和会计处理是合理的。

四、 其他信息

南国置业管理层对其他信息负责。其他信息包括南国置业 2020 年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

南国置业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，南国置业管理层负责评估南国置业的持续经营能力，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国置业、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督南国置业的财务报告过程。

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，就可能对南国置业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告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国置业不能持续经营。

5. 评价财务报表的总体列报、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. 就南国置业中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们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。

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

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京

中国注册会计师：

(项目合伙人)

中国注册会计师：

吕志

陈永毡

二〇二一年四月十四日

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：南国置业股份有限公司

2020 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	3,103,859,840.71	2,408,694,278.08
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	813,521,884.67	789,003,122.81
应收款项融资		
预付款项	223,005,103.46	310,459,724.49
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	3,487,160,471.53	1,196,968,890.81
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	19,844,601,741.66	20,718,587,020.50
合同资产	2,457,121.55	
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		20,000,000.00
其他流动资产	415,338,547.33	249,164,193.88
流动资产合计	27,889,944,710.91	25,692,877,230.57
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		

其他债权投资		
长期应收款		10,000,000.00
长期股权投资	1,324,300,647.60	339,732,932.77
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	539,001,265.27	647,672,615.50
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	503,144.65	816,555.02
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	141,249,934.03	73,880,576.55
递延所得税资产	13,808,949.50	14,945,790.14
其他非流动资产	67,633,505.32	18,382,542.46
非流动资产合计	2,086,497,446.37	1,105,431,012.44
资产总计	29,976,442,157.28	26,798,308,243.01
流动负债：		
短期借款		1,390,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		31,180,000.00
应付账款	1,687,570,598.83	2,220,441,048.99
预收款项	49,314,756.53	4,185,103,659.09
合同负债	6,595,722,388.19	
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	10,329,618.26	21,023,572.00

应交税费	-49,183,602.54	94,121,588.39
其他应付款	7,297,592,702.71	2,277,895,420.23
其中：应付利息		115,788,419.12
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,794,447,934.71	2,205,600,000.00
其他流动负债	831,266,002.52	
流动负债合计	18,217,060,399.21	12,425,365,288.70
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	3,744,819,200.00	7,249,650,000.00
应付债券	2,185,490,060.41	2,175,977,110.83
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	5,930,309,260.41	9,425,627,110.83
负债合计	24,147,369,659.62	21,850,992,399.53
所有者权益：		
股本	1,734,215,770.00	1,734,215,770.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,240,098,345.65	1,307,159,503.87
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		

盈余公积	265,131,520.32	234,179,193.84
一般风险准备		
未分配利润	782,809,922.01	793,356,654.98
归属于母公司所有者权益合计	4,022,255,557.98	4,068,911,122.69
少数股东权益	1,806,816,939.68	878,404,720.79
所有者权益合计	5,829,072,497.66	4,947,315,843.48
负债和所有者权益总计	29,976,442,157.28	26,798,308,243.01

法定代表人：秦普高

主管会计工作负责人：鄢浩文

会计机构负责人：唐珂

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	155,238,635.22	798,249,591.41
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	841,894.91	72,526.75
应收款项融资		
预付款项	649,557.52	252,212.39
其他应收款	12,160,708,000.14	7,882,803,861.41
其中：应收利息		
应收股利		
存货	694,387,093.59	3,356,440,832.34
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		20,000,000.00
其他流动资产	14,000,000.00	14,000,000.00
流动资产合计	13,025,825,181.38	12,071,819,024.30
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		10,000,000.00
长期股权投资	3,254,225,649.70	2,038,507,969.47

其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	1,210,428.23	1,365,939.72
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	2,111,824.63	5,011,814.47
其他非流动资产		
非流动资产合计	3,257,547,902.56	2,054,885,723.66
资产总计	16,283,373,083.94	14,126,704,747.96
流动负债：		
短期借款		800,000,000.00
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	96,640,581.96	131,551,322.56
预收款项	4,671,578.97	5,890,821.15
合同负债		
应付职工薪酬	1,998,447.81	835,616.49
应交税费	39,867,758.95	39,696,731.62
其他应付款	7,210,422,004.72	3,092,488,393.67
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,085,483,801.38	560,000,000.00
其他流动负债	255,010,833.33	
流动负债合计	8,694,095,007.12	4,630,462,885.49
非流动负债：		

长期借款	1,050,000,000.00	3,276,000,000.00
应付债券	2,185,490,060.41	2,175,977,110.83
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,235,490,060.41	5,451,977,110.83
负债合计	11,929,585,067.53	10,082,439,996.32
所有者权益：		
股本	1,734,215,770.00	1,734,215,770.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,268,955,079.75	1,268,955,079.75
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	265,131,520.32	234,179,193.84
未分配利润	1,085,485,646.34	806,914,708.05
所有者权益合计	4,353,788,016.41	4,044,264,751.64
负债和所有者权益总计	16,283,373,083.94	14,126,704,747.96

3、合并利润表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	4,024,939,608.21	6,368,677,185.09
其中：营业收入	4,024,939,608.21	6,368,677,185.09
利息收入		
已赚保费		

手续费及佣金收入		
二、营业总成本	4,606,000,328.78	6,630,291,526.38
其中：营业成本	4,184,712,781.35	6,153,961,590.27
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	105,874,170.60	297,145,737.80
销售费用	96,608,079.39	97,274,506.25
管理费用	52,807,293.49	42,574,890.64
研发费用		
财务费用	165,998,003.95	39,334,801.42
其中：利息费用	250,833,309.86	139,679,385.02
利息收入	86,656,538.64	101,010,621.37
加：其他收益	6,045,035.04	1,201,522.12
投资收益（损失以“-”号填列）	669,526,436.09	149,723,466.47
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	335,399,892.87	149,723,466.47
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-10,378,015.86	-17,910,872.81
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-4,395,704.45	
资产处置收益（损失以“-”号填列）		

号填列)		
三、营业利润(亏损以“—”号填列)	79,737,030.25	-128,600,225.51
加:营业外收入	11,872,230.46	2,912,862.23
减:营业外支出	592,224.54	1,520,325.48
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)	91,017,036.17	-127,207,688.76
减:所得税费用	58,089,042.59	51,490,194.30
五、净利润(净亏损以“—”号填列)	32,927,993.58	-178,697,883.06
(一)按经营持续性分类		
1.持续经营净利润(净亏损以“—”号填列)	32,927,993.58	-178,697,883.06
2.终止经营净利润(净亏损以“—”号填列)		
(二)按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润	20,405,593.51	-354,571,895.91
2.少数股东损益	12,522,400.07	175,874,012.85
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二)将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其		

他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	32,927,993.58	-178,697,883.06
归属于母公司所有者的综合收益总额	20,405,593.51	-354,571,895.91
归属于少数股东的综合收益总额	12,522,400.07	175,874,012.85
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.01	-0.21
（二）稀释每股收益	0.01	-0.21

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：秦普高

主管会计工作负责人：鄢浩文

会计机构负责人：唐珂

4、母公司利润表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	19,595,668.68	12,440,387.67
减：营业成本	38,024,272.43	14,812,476.40
税金及附加	3,572,528.95	7,357,069.88
销售费用		
管理费用	45,331,139.68	28,884,845.72
研发费用		
财务费用	102,217,907.46	-1,237,324.25
其中：利息费用	283,432,108.20	98,354,581.53
利息收入	181,555,828.33	102,017,760.76
加：其他收益	394,125.82	
投资收益（损失以“－”号填列）	709,340,400.46	149,723,466.47
其中：对联营企业和合营	339,481,570.26	149,723,466.47

企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	11,599,959.36	-10,164,125.67
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-241,636,711.99	
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	310,147,593.81	102,182,660.72
加：营业外收入	2,275,660.80	57,263.50
减：营业外支出		112,539.36
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	312,423,254.61	102,127,384.86
减：所得税费用	2,899,989.84	-2,541,031.42
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	309,523,264.77	104,668,416.28
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	309,523,264.77	104,668,416.28
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		

5.其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	309,523,264.77	104,668,416.28
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2020 年度	2019 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	7,343,923,292.90	3,806,562,207.17
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现		

金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,926,461,104.89	2,452,634,321.82
经营活动现金流入小计	10,270,384,397.79	6,259,196,528.99
购买商品、接受劳务支付的现金	4,139,697,155.65	5,615,765,690.16
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	188,602,587.21	202,808,673.78
支付的各项税费	581,521,201.50	468,880,208.86
支付其他与经营活动有关的现金	1,663,645,012.31	2,001,242,408.90
经营活动现金流出小计	6,573,465,956.67	8,288,696,981.70
经营活动产生的现金流量净额	3,696,918,441.12	-2,029,500,452.71
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	84,707,178.04	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		224,979.50
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	637,974,765.12	
收到其他与投资活动有关的现金	572,907,317.64	430,057,483.48
投资活动现金流入小计	1,295,589,260.80	430,282,462.98
购建固定资产、无形资产和其	68,290,824.33	40,096,522.39

他长期资产支付的现金		
投资支付的现金	714,000,000.00	
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		373,555,994.02
支付其他与投资活动有关的现金	2,904,855,957.56	92,626,000.00
投资活动现金流出小计	3,687,146,781.89	506,278,516.41
投资活动产生的现金流量净额	-2,391,557,521.09	-75,996,053.43
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	572,378,031.38	2,680,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	572,378,031.38	
取得借款收到的现金	3,318,062,500.00	8,675,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	8,229,437,000.00	26,418,938.47
筹资活动现金流入小计	12,119,877,531.38	8,704,598,938.47
偿还债务支付的现金	8,476,200,000.00	5,765,100,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	840,197,379.96	992,017,936.53
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	3,437,259,945.81	17,754,716.98
筹资活动现金流出小计	12,753,657,325.77	6,774,872,653.51
筹资活动产生的现金流量净额	-633,779,794.39	1,929,726,284.96
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	671,581,125.64	-175,770,221.18
加：期初现金及现金等价物余额	2,349,441,411.64	2,525,211,632.82
六、期末现金及现金等价物余额	3,021,022,537.28	2,349,441,411.64

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2020 年度	2019 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	17,607,058.34	14,701,029.29
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,321,188,013.91	272,192,223.74
经营活动现金流入小计	2,338,795,072.25	286,893,253.03
购买商品、接受劳务支付的现金	1,610,831,335.42	2,814,032,508.10
支付给职工以及为职工支付的现金	23,843,098.21	13,648,156.68
支付的各项税费	14,903,078.68	13,352,588.22
支付其他与经营活动有关的现金	3,312,997,251.31	316,035,098.32
经营活动现金流出小计	4,962,574,763.62	3,157,068,351.32
经营活动产生的现金流量净额	-2,623,779,691.37	-2,870,175,098.29
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	645,000,000.00	
取得投资收益收到的现金	159,566,008.24	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		152,784.85
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	572,907,317.64	430,057,483.48
投资活动现金流入小计	1,377,473,325.88	430,210,268.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	449,000.00	1,068,488.00
投资支付的现金	1,195,580,000.00	1,420,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	286,110,000.00	87,626,000.00
投资活动现金流出小计	1,482,139,000.00	90,114,488.00
投资活动产生的现金流量净额	-104,665,674.12	340,095,780.33
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		

取得借款收到的现金	1,949,062,500.00	2,715,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	4,883,000,000.00	15,000,000.00
筹资活动现金流入小计	6,832,062,500.00	2,730,000,000.00
偿还债务支付的现金	4,292,000,000.00	2,313,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	464,885,120.79	397,750,871.41
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	4,756,885,120.79	2,711,250,871.41
筹资活动产生的现金流量净额	2,075,177,379.21	18,749,128.59
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-653,267,986.28	-2,511,330,189.37
加：期初现金及现金等价物余额	798,249,591.41	1,139,079,780.78
六、期末现金及现金等价物余额	144,981,605.13	-1,372,250,408.59

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 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	1,734,215,770.00				1,307,159,503.87				234,179,193.84		793,356,654.98		4,068,911,122.69	878,404,720.79	4,947,315,843.48	
加：会计 政策变更																
前 期差错更正																

同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	1,734,215,770.00			1,307,159,503.87				234,179,193.84		793,356,654.98		4,068,911,122.69	878,404,720.79	4,947,315,843.48
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）				-67,061,158.22				30,952,326.48		-10,546,732.97		-46,655,564.71	928,412,218.89	881,756,654.18
（一）综合收益总额										20,405,593.51		20,405,593.51	12,522,400.07	32,927,993.58
（二）所有者投入和减少资本				-67,061,158.22								-67,061,158.22	915,889,818.82	848,828,660.60
1. 所有者投入的普通股				29,596.00								29,596.00	915,348,435.38	915,378,031.38
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他				-67,090,754.22								-67,090,754.22	541,383,444	-66,549,370.78
（三）利润分配								30,952,326.48		-30,952,326.48				

1. 提取盈余公积								30,952,264.8		-30,952,326.48				
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配														
4. 其他														
（四）所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
（五）专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
（六）其他														
四、本期期末余额	1,734,215.77			1,240.09				265,131,520.32		782,809,922.01		4,022,255.55	1,806,816.93	5,829,072.49
				5.65								7.98	9.68	7.66

上期金额

单位：元

项目	2019 年年度														
	归属于母公司所有者权益												少数 股东 权益	所有 者权 益合 计	
	股 本	其他权益工具			资本 公积	减： 库存 股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分 配利 润	其他			小 计
优 先 股		永 续 债	其 他												
一、上年期末 余额	1,734,215.77 0.00				1,307,159.50 3.87				223,712,352.21		1,245,106,181.02		4,510,193,807.10	611,072,207.94	5,121,266,015.04
加：会计 政策变更															
前期 差错更正															
同一 控制下企 业合并															
其他															
二、本年期 初余额	1,734,215.77 0.00				1,307,159.50 3.87				223,712,352.21		1,245,106,181.02		4,510,193,807.10	611,072,207.94	5,121,266,015.04
三、本期增 减变动金额 (减少以“-” 号填列)								10,466,841.63		-451,749,526.04		-441,282,684.41	267,332,512.85	-173,950,171.56	
(一)综合收 益总额										-354,571,895.91		-354,571,895.91	175,874,012.85	-178,697,883.06	
(二)所有者 投入和减少 资本													91,458,500.00	91,458,500.00	

1. 所有者投入的普通股														2,680,000.00	2,680,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他														88,778,500.00	88,778,500.00
(三)利润分配								10,466,841.63		-97,177,630.13				-86,710,788.50	-86,710,788.50
1. 提取盈余公积								10,466,841.63		-10,466,841.63					
2. 提取一般风险准备										-86,710,788.50				-86,710,788.50	-86,710,788.50
3. 对所有者(或股东)的分配															
4. 其他															
(四)所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益															

计划变动额														
结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
(五)专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六)其他														
四、本期期末余额	1,734,215.77				1,307,159.50			234,179.193		793,356.654		4,068,911.12	878,404.72	4,947,315.843.48

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,734,215,770.00				1,268,955,079.75				234,179,193.84	806,914,708.05		4,044,264,751.64
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,734,215,770.00				1,268,955,079.75				234,179,193.84	806,914,708.05		4,044,264,751.64

三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									30,952,326.48	278,570,938.29		309,523,264.77
（一）综合收益总额										309,523,264.77		309,523,264.77
（二）所有者投入和减少资本												
1.所有者投入的普通股												
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他												
（三）利润分配									30,952,326.48	-30,952,326.48		
1.提取盈余公积									30,952,326.48	-30,952,326.48		
2.对所有者（或股东）的分配												
3.其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本（或股本）												
2.盈余公积转增资本（或股本）												

3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	1,734,215,770.00				1,268,955,079.75				265,131,520.32	1,085,485.64		4,353,788,016.41

上期金额

单位：元

项目	2019 年年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,734,215,770.00				1,268,955,079.75				223,712,352.21	799,423,921.90		4,026,307,123.86
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,734,215,770.00				1,268,955,079.75				223,712,352.21	799,423,921.90		4,026,307,123.86

三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)									10,466,841.63	7,490,786.15		17,957,627.78
(一)综合收益总额										104,668,416.28		104,668,416.28
(二)所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三)利润分配									10,466,841.63	-97,177,630.13		-86,710,788.50
1. 提取盈余公积									10,466,841.63	-10,466,841.63		
2. 对所有者(或股东)的分配										-86,710,788.50		-86,710,788.50
3. 其他												
(四)所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												

4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	1,734,215,770.00				1,268,955,079.75				234,179,193.84	806,914,708.05		4,044,264,751.64

三、公司基本情况

1. 公司注册地、组织形式和总部地址

南国置业股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）系武汉南国置业有限公司于2007年9月整体变更设立的股份有限公司。公司于2009年10月在深圳交易所上市，2016年7月名称变更为“南国置业股份有限公司”并取得了湖北省武汉市工商行政管理局换发的营业执照，统一社会信用代码为914201007071989703。

经过历年的派送红股、配售新股、转增股本及增发新股，截止2020年12月31日，本公司累计发行股本总数173,421.58万股，注册资本为173,421.58万元。

公司注册地：湖北武汉

组织形式：股份有限公司（上市）

总部地址：武汉市武昌区南湖中央花园会所

母公司：中国电建地产集团有限公司

实际控制人：中国电力建设集团有限公司

2. 公司的业务性质和主要经营活动

本公司属于房地产行业。

主要产品和服务为：房地产综合开发、商品房销售、租赁；物业管理；新型建筑、装饰材料的开发、生产和销售；园林、建筑和装饰工程的设计与施工。

3. 财务报告的批准报出机构和财务报告批准报出日

本财务报告由公司董事会于2021年4月14日批准报出。

本公司2020年度纳入合并范围的子公司共29户，详见本附注九“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围比上年度增加4户，减少1户，详见“附注八、合并范围的变更”。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）进行确认和计量，在此基础上，结合中国证券监督管理委员会《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》（2014年修订）的规定，编制财务报表。

2、持续经营

本公司对报告期末起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或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

1、遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合财政部已颁布的最新企业会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）的要求，真实完整地反映了公司2020年12月31日的财务状况、2020年度的经营成果和现金流量等有关信息。

2、会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

3、营业周期

本公司的主要业务为房地产开发。房地产行业的营业周期通常从购买土地起到房产开发至销售变现，一般在12个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准；除房地产行业以外的其他经营业务，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。

4、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理

- (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。

2. 同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，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，在取得控制权日，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。对于合并日之前持有的股权投资，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，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因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所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

3. 非同一控制下的企业合并

购买日是指本公司实际取得对被购买方控制权的日期，即被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给本公司的日期。同时满足下列条件时，本公司一般认为实现了控制权的转移：

- ①企业合并合同或协议已获本公司内部权力机构通过。
- ②企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准。
- ③已办理了必要的财产权转移手续。
- ④本公司已支付了合并价款的大部分，并且有能力、有计划支付剩余款项。
- ⑤本公司实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司对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，确认为商誉；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差额，经复核后，计入当期损益。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，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，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的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应全部转入合并日当期的投资收益。

4. 为合并发生的相关费用

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直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

6、合并财务报表的编制方法

1. 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

2. 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从企业集团的角度对该交易予以调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整

（1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之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以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2）处置子公司或业务

1) 一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

2) 分步处置子公司

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，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- A. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- B. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- C. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- D. 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，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

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，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

（3）购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排的分类

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营；通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业；但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排划分为共同经营：

- （1）合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。
- （2）合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。
- （3）其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

2. 共同经营会计处理方法

本公司确认共同经营中利益份额中与本公司相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- （1）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- （2）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- （3）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- （4）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- （5）确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

本公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司全额确认该损失。

本公司自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司按承担的份额确认该部分损失。

本公司对共同经营不享有共同控制，如果本公司享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，仍按上述原则进行会计处理，否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

8、现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

9、金融工具

在本公司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。

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）。

1. 金融资产分类和计量

本公司根据所管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：

- （1）以摊余成本计量的金融资产。
- （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。
- （3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

金融资产的后续计量取决于其分类，当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

（1）分类为以摊余成本计量的金融资产

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，且管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。本公司分类为以摊余成本计量的金融资产包括货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款、长期应收款等。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，按摊余成本进行后续计量，其发生减值时或终止确认、修改产生的利得或损失，计入当期损益。除下列情况外，本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

- 1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，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。
- 2) 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，本公司在后续期间，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，本公司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。

（2）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

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，且管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标，则本公司将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。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当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。

以公允价值计量且变动计入其他综合收益的应收票据及应收账款列报为应收款项融资，其他此类金融资产列报为其他债权投资，其中：自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

（3）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

在初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础不可撤销地将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。

此类金融资产的公允价值变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。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。本公司持有该权益工具投资期间，在本公司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公司，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。本公司对此类金融资产在其他权益工具投资项目下列报。

权益工具投资满足下列条件之一的，属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：取得该金融资产的目的主要是为了近期出售；初始确认时属于集中管理的可辨认金融资产工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；属于衍生工具（符合财务担保合同定义的以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外）。

（4）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

不符合分类为以摊余成本计量或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、亦不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。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

（5）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

在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，可以单项金融资产为基础不可撤销地将金融资产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。

混合合同包含一项或多项嵌入衍生工具，且其主合同不属于以上金融资产的，本公司可以将其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。但下列情况除外：

- 1) 嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。
- 2) 在初次确定类似的混合合同是否需要分拆时，几乎不需分析就能明确其包含的嵌入衍生工具不应分拆。如嵌入贷款的提前还款权，允许持有人以接近摊余成本的金额提前偿还贷款，该提前还款权不需要分拆。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

2. 金融负债分类和计量

本公司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。金融负债在初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。

金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进

行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司将满足下列条件之一的金融负债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负债：

- 1) 能够消除或显著减少会计错配。
- 2) 根据正式书面文件载明的企业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，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

本公司对此类金融负债采用公允价值进行后续计量，除由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益。除非由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

(2) 其他金融负债

除下列各项外，公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，对此类金融负债采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益：

- 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。
- 2) 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。
- 3) 不属于本条前两类情形的财务担保合同，以及不属于本条第1)类情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

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。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担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

3. 金融资产和金融负债的终止确认

(1) 金融资产满足下列条件之一的，终止确认金融资产，即从其账户和资产负债表内予以转销：

- 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，且该转移满足金融资产终止确认的规定。

(2) 金融负债终止确认条件

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，则终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

本公司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，或对原金融负债（或其一部分）的合同条款做出实质性修改的，则终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债，账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给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负债）之间的差额，应当计入当期损益。

4. 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司在发生金融资产转移时，评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度，并分别下列情形处理：

(1) 转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

(2) 保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

(3) 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的（即除本条（1）、（2）之外的其他情形），则根据其是否保留了对金融资产的控制，分别下列情形处理：

- 1) 未保留对该金融资产控制的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。
- 2) 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有关金融资产，并相应确认相关负债。

继续涉入被转移金融资产的程度，是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

(1) 金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

- 1) 被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

2) 因转移金融资产而收到的对价, 与原直接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 (涉及转移的金融资产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) 之和。

(2) 金融资产部分转移且该被转移部分整体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 (在此种情形下, 所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分) 之间, 按照转移日各自的相对公允价值进行分摊, 并将下列两项金额的差额计入当期损益:

1) 终止确认部分在终止确认日的账面价值。

2) 终止确认部分收到的对价, 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 (涉及转移的金融资产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) 之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的, 继续确认该金融资产, 所收到的对价确认为一项金融负债。

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债, 以活跃市场的报价确定其公允价值, 除非该项金融资产存在针对资产本身的限售期。对于针对资产本身的限售的金融资产, 按照活跃市场的报价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该金融资产的风险而要求获得的补偿金额后确定。活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价, 且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债, 以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

不存在活跃市场的金融资产或金融负债, 采用估值技术确定其公允价值。在估值时, 本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术, 选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值, 并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下, 使用不可观察输入值。

6. 金融工具减值

本公司以预期信用损失为基础, 对分类为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以及财务担保合同, 进行减值会计处理并确认损失准备。

预期信用损失, 是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失, 是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额, 即全部现金短缺的现值。其中, 对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产, 应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对由收入准则规范的交易形成的应收款项, 本公司运用简化计量方法, 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。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产, 在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日, 将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额, 也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

除上述采用简化计量方法和购买或源生的已发生信用减值以外的其他金融资产, 本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加, 并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动:

(1) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加, 处于第一阶段, 则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, 并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(2) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的, 处于第二阶段, 则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, 并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(3) 如果该金融工具自初始确认后已经发生信用减值的, 处于第三阶段, 本公司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, 并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

金融工具信用损失准备的增加或转回金额, 作为减值损失或利得计入当期损益。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, 信用损失准备抵减金融资产的账面余额。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, 本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备, 不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司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, 本公司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。

（1）信用风险显著增加

本公司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，本公司在应用金融工具减值规定时，将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- 1) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- 2) 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；
- 3) 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；
- 4) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- 5) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司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流量义务的能力，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

（2）已发生信用减值的金融资产

当对金融资产预期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。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

（3）预期信用损失的确定

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失，在评估预期信用损失时，考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

本公司以共同信用风险特征为依据，将金融工具分为不同组合。本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、账龄组合、逾期账龄组合等。相关金融工具的单项评估标准和组合信用风险特征详见相关金融工具的会计政策。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

- 1) 对于金融资产，信用损失为本公司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。
- 2) 对于财务担保合同，信用损失为本公司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，减去本公司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。
- 3) 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。

本公司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。

（4）减记金融资产

当本公司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。

7. 金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- (1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- (2) 本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

10、应收账款

本公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注四 / (十) 6. 金融工具减值。

本公司对单项金额重大且在初始确认后已经发生信用减值或在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的应收账款单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
账龄组合	不同客户的信用风险特征	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提

11、应收款项融资

12、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注五 / 9、金融工具之6. 金融工具减值。

本公司对单项金额重大且在初始确认后已经发生信用减值或在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的其他应收款单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
账龄组合	不同客户的信用风险特征	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提

13、存货

14、合同资产

本公司已向客户转让商品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的，确认为合同资产。本公司拥有的无条件(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。

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注四 / (十) 6. 金融工具减值。

本公司对单项金额重大且在初始确认后已经发生信用减值或在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的合同资产单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将合同资产划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
------	---------	------

账龄组合	不同客户的信用风险特征	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提
------	-------------	-----------------------

15、合同成本

1. 合同履约成本

本公司对于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范围且同时满足下列条件的作为合同履约成本确认为一项资产:

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

(2) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源。

(3) 该成本预期能够收回。

该资产根据其初始确认时摊销期限是否超过一个正常营业周期在存货或其他非流动资产中列报。

2. 合同取得成本

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的,作为合同取得成本确认为一项资产。增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本,如销售佣金等。对于摊销期限不超过一年的,在发生时计入当期损益。

3. 合同成本摊销

上述与合同成本有关的资产,采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础,在履约义务履行的时点或按照履约义务的履约进度进行摊销,计入当期损益。

4. 合同成本减值

上述与合同成本有关的资产,账面价值高于本公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得剩余对价与为转让该相关商品估计将要发生的成本的差额的,超出部分应当计提减值准备,并确认为资产减值损失。

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。

16、长期应收款

本公司对长期应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注五/9、金融工具之6.金融工具减值。

本公司对单项金额重大且在初始确认后已经发生信用减值或在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的长期应收款单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时,本公司参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的判断,依据信用风险特征将长期应收款划分为若干组合,在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下:

组合名称	确定组合的依据	计提方法
账龄组合	不同客户的信用风险特征	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提

17、长期股权投资

(十六) 长期股权投资

1. 初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资,具体会计政策详见本附注四/(六)同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2. 后续计量及损益确认

（1）成本法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并按照初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

（2）权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

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差额，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差额，计入当期损益。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；并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所有者权益。

本公司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。本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。

本公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，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盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

3. 长期股权投资核算方法的转换

（1）公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。

原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，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改按权益法核算的当期损益。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

（2）公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制

个别财务报表时，按照原持有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初始投资成本。

购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

（3）权益法核算转公允价值计量

本公司因处置部分股权投资等原因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《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》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。

（4）成本法转权益法

本公司因处置部分权益性投资等原因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。

（5）成本法转公允价值计量

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》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间的差额计入当期损益。

4. 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

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，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- （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。

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，不属于一揽子交易的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

（1）在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。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《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》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间的差额计入当期损益。

（2）在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，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等，在丧失控制权时转为当期投资收益。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股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

（1）在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，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。

（2）在合并财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

5. 共同控制、重大影响的判断标准

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，本公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响：（1）在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；（2）参与被投资单位财务和经营政策制定过程；（3）与被投资单位之间发生重要交易；（4）向被投资单位派出管理人员；（5）向被投资单位提供关键技术资料。

18、固定资产

（1）确认条件

本公司固定资产指为生产商品、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。固定资产在同时满足下列条件时才能确认：

- ①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该固定资产的成本能够可靠地计量。

（2）折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋建筑物	年限平均法	20-50	3-5%	1.90-4.85%
机器设备	年限平均法	3-10	3-5%	9.50-32.33%
运输工具	年限平均法	6-10	3-5%	9.50-16.17%
其他工具	年限平均法	3-10	3-5%	9.50-32.33%

（3）融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- ①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- ②本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- ③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- ④本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- ⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权

的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

19、在建工程

20、借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2. 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3. 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或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必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4. 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

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，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

21、无形资产

（1）计价方法、使用寿命、减值测试

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括软件、专利权、非专利技术、商标权、著作权、土地使用权、特许权等。

①无形资产的初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下,非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值,除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠;不满足上述前提的非货币性资产交换,以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本,不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值;以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产,其成本包括:开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用,以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

②无形资产的后续计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命,划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

A、使用寿命有限的无形资产

对于使用寿命有限的无形资产,在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。

每期末,对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核,如与原先估计数存在差异的,进行相应的调整。

经复核,本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

B、使用寿命不确定的无形资产

无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的,视为使用寿命不确定的无形资产。

对于使用寿命不确定的无形资产,在持有期间内不摊销,每期末对无形资产的寿命进行复核。如果期末重新复核后仍为不确定的,在每个会计期间继续进行减值测试。

(2) 内部研究开发支出会计政策

本公司内部研究开发项目的支出,区分研究阶段支出与开发阶段支出。研究阶段支出是指公司为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查而发生的支出。公司内部研究开发项目研究阶段的支出,于发生时计入当期损益。

开发阶段支出是指在进行商业性生产或使用前,将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计,以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等发生的支出。开发阶段的支出,只有在同时满足下列条件时,才能予以资本化,即:

- 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,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。

不满足上述条件的开发阶段的支出,于发生时计入当期损益。以前期间已计入损益的开发支出不在以后期间重新确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出,自该项目达到预定用途之日起转为无形资产。

22、长期资产减值

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的,以单项资产为基础估计其可收回金额;难以对单项资产的可收回金额进行估计的,以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产可收回金额的估计,根据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

可收回金额的计量结果表明,长期资产的可收回金额低于其账面价值的,将长期资产的账面价值减记至可收回金额,减记的金额确认为资产减值损失,计入当期损益,同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认,在以后会计期间不得转回。

资产减值损失确认后,减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整,以使该资产在剩余使用寿命内,系统地分摊调整后的资产账面价值(扣除预计净残值)。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产,无论是否存在减值迹象,每年都进行减值测试。

在对商誉进行减值测试时,将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。在对包含商

誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

23、长期待摊费用

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在1年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。

24、合同负债

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务部分确认为合同负债。

25、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

（2）离职后福利的会计处理方法

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

本公司的离职后福利计划全部为设定提存计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等。在职工为本公司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。

本公司按照国家规定的标准和年金计划定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

（3）辞退福利的会计处理方法

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、经本公司管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本公司比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等，确认为负债，一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

（4）其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

26、预计负债

1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司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，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

27、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

28、政府补助

1. 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2. 政府补助的确认

对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额（人民币1元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

3. 会计处理方法

本公司根据经济业务的实质，确定某一类政府补助业务应当采用总额法还是净额法进行会计处理。通常情况下，本公司对于同类或类似政府补助业务只选用一种方法，且对该业务一贯地运用该方法。

与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在所建造或购买资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。

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

与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益或冲减相关成本费用；与企业日常活动无关的政府补助计入营业外收支。收到与政策性优惠贷款贴息相关的政府补助冲减相关借款费用；取得贷款银行提供的政策性优惠利率贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；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。

29、递延所得税资产/递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

1. 确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：（1）该交易不是企业合并；（2）交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

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

2. 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括：

- （1）商誉的初始确认所形成的暂时性差异；
- （2）非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项发生时既不影响会计利润，也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异；
- （3）对于与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

3. 同时满足下列条件时，将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示

- （1）企业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；
- （2）递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

30、租赁

（1）经营租赁的会计处理方法

①经营租入资产

公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

②经营租出资产

公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

(2) 融资租赁的会计处理方法

①融资租赁入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。融资租入资产的认定依据、计价和折旧方法详见本附注四 / （十七）固定资产。

公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

②融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入，公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

31、其他重要的会计政策和会计估计

(1) 资产证券化业务

本公司将部分应收账款证券化，一般将这些资产出售给特殊目的实体，然后再由该实体向投资者发行证券。这些金融资产的转移符合完全或部分终止确认的条件，金融资产终止确认的前提条件参见前述段落。本公司可能保留所转移金融资产的部分权益，保留部分划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，终止确认部分的账面价值与其对价之间的差额计入当期损益。

32、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
因执行新收入准则，本公司将预收账款中未来结转至营业收入的款项重分类至合同负债，预收销项税的款项重分类至其他流动负债。	公司于 2020 年 4 月 22 日召开第五届董事会第四次会议和第五届监事会第四次会议审议通过了《关于会计政策变更的议案》	公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则，并于 2020 年一季度财务报告及以后期间的财务报告中变更部分报表格式。

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

(3) 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用

是否需要调整年初资产负债表科目

是 否

合并资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			

货币资金	2,408,694,278.08	2,408,694,278.08	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	789,003,122.81	789,003,122.81	
应收款项融资			
预付款项	310,459,724.49	310,459,724.49	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	1,196,968,890.81	1,196,968,890.81	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	20,718,587,020.50	20,718,587,020.50	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	20,000,000.00	20,000,000.00	
其他流动资产	249,164,193.88	249,164,193.88	
流动资产合计	25,692,877,230.57	25,692,877,230.57	
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	10,000,000.00	10,000,000.00	
长期股权投资	339,732,932.77	339,732,932.77	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	647,672,615.50	647,672,615.50	
在建工程			

生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	816,555.02	816,555.02	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	73,880,576.55	73,880,576.55	
递延所得税资产	14,945,790.14		
其他非流动资产	18,382,542.46	18,382,542.46	
非流动资产合计	1,105,431,012.44	1,105,431,012.44	
资产总计	26,798,308,243.01	26,798,308,243.01	
流动负债：			
短期借款	1,390,000,000.00	1,390,000,000.00	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	31,180,000.00	31,180,000.00	
应付账款	2,220,441,048.99	2,220,441,048.99	
预收款项	4,185,103,659.09	69,409,395.18	-4,115,694,263.91
合同负债		3,777,426,971.44	3,777,426,971.44
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	21,023,572.00	21,023,572.00	
应交税费	94,121,588.39	94,121,588.39	
其他应付款	2,277,895,420.23	2,277,895,420.23	
其中：应付利息	115,788,419.12	115,788,419.12	
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动	2,205,600,000.00	2,205,600,000.00	

负债			
其他流动负债		338,267,292.47	338,267,292.47
流动负债合计	12,425,365,288.70	12,425,365,288.70	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	7,249,650,000.00	7,249,650,000.00	
应付债券	2,175,977,110.83	2,175,977,110.83	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	9,425,627,110.83	9,425,627,110.83	
负债合计	21,850,992,399.53	21,850,992,399.53	
所有者权益：			
股本	1,734,215,770.00	1,734,215,770.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	1,307,159,503.87	1,307,159,503.87	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	234,179,193.84	234,179,193.84	
一般风险准备			
未分配利润	793,356,654.98	793,356,654.98	
归属于母公司所有者权益合计	4,068,911,122.69	4,068,911,122.69	
少数股东权益	878,404,720.79	878,404,720.79	
所有者权益合计	4,947,315,843.48	4,947,315,843.48	
负债和所有者权益总计	26,798,308,243.01	26,798,308,243.01	

调整情况说明

母公司资产负债表

单位：元

项目	2019年12月31日	2020年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	798,249,591.41	798,249,591.41	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	72,526.75	72,526.75	
应收款项融资			
预付款项	252,212.39	252,212.39	
其他应收款	7,882,803,861.41	7,882,803,861.41	
其中：应收利息			
应收股利			
存货	3,356,440,832.34	3,356,440,832.34	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	20,000,000.00	20,000,000.00	
其他流动资产	14,000,000.00	14,000,000.00	
流动资产合计	12,071,819,024.30	12,071,819,024.30	
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	10,000,000.00	10,000,000.00	
长期股权投资	2,038,507,969.47	2,038,507,969.47	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	1,365,939.72	1,365,939.72	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			

无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	5,011,814.47	5,011,814.47	
其他非流动资产			
非流动资产合计	2,054,885,723.66	2,054,885,723.66	
资产总计	14,126,704,747.96	14,126,704,747.96	
流动负债：			
短期借款	800,000,000.00	800,000,000.00	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	131,551,322.56	131,551,322.56	
预收款项	5,890,821.15	5,890,821.15	
合同负债			
应付职工薪酬	835,616.49	835,616.49	
应交税费	39,696,731.62	39,696,731.62	
其他应付款	3,092,488,393.67	3,092,488,393.67	
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动 负债	560,000,000.00	560,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计	4,630,462,885.49	4,630,462,885.49	
非流动负债：			
长期借款	3,276,000,000.00	3,276,000,000.00	
应付债券	2,175,977,110.83	2,175,977,110.83	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			

预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	5,451,977,110.83	5,451,977,110.83	
负债合计	10,082,439,996.32	10,082,439,996.32	
所有者权益：			
股本	1,734,215,770.00	1,734,215,770.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	1,268,955,079.75	1,268,955,079.75	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	234,179,193.84	234,179,193.84	
未分配利润	806,914,708.05	806,914,708.05	
所有者权益合计	4,044,264,751.64	4,044,264,751.64	
负债和所有者权益总计	14,126,704,747.96	14,126,704,747.96	

调整情况说明

(4) 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用 不适用

33、其他

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	13%、9%、6%、5%、3%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	1.5%、2%

房产税	从价计征的,按房产原值一次减除 30% 后余值的 1.2% 计缴; 从租计征的, 按租金收入的 12% 计缴	1.2%、12%
土地增值税	预收售房款、增值额	1%-6% 预征、四级超率累进税率清算

2、税收优惠

1. 公司子公司武汉大本营商业管理有限公司根据财政部、税务总局、海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号)的规定,自2019年4月1日至2021年12月31日,允许生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计10%,抵减应纳税额。

2. 本公司根据《财政部税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》(财政部税务总局公告2019年第61号)的规定,自2019年1月1日至2020年12月31日,对经营公租房所取得的租金收入,免征增值税。

3. 本公司、公司子公司武汉南国商业发展有限公司、武汉熙悦房地产有限公司、湖北创新置业发展有限公司、武汉洪广置业发展有限公司、武汉南国融汇商业发展有限责任公司根据《国家税务总局武汉市税务局关于贯彻落实新型冠状病毒肺炎疫情期间房产税城镇土地使用税困难减免有关事项的公告》(2020年第2号)的规定,对因疫情影响停产停业的纳税人,可申请减免2020年第一季度自用的房产税和城镇土地使用税。

4. 公司子公司襄阳南国商业发展有限责任公司根据《国家税务总局襄阳市税务局关于新冠肺炎疫情期间房产税、城镇土地使用税困难减免有关事项的公告》(公告(2020)1号)的规定,可申请减免2020年第一季度自用的房产税和城镇土地使用税。

5. 公司子公司重庆泛悦房地产开发有限公司、重庆六真房地产开发有限公司、重庆康田洺悦房地产开发有限公司根据《重庆市人民政府办公厅关于应对新型冠状病毒感染的肺炎疫情支持中小企业共渡难关的二十条政策措施》(渝府办发(2020)14号)的规定,对受疫情影响,缴纳房产税和城镇土地使用税确有困难的中小企业,可向主管税务机关提出申请,经审核后,给予不少于2个月的应纳税款减免。

6. 公司子公司成都泛悦北城房地产开发有限公司、成都中电建海赋房地产开发有限公司、成都南国商业管理有限公司根据《四川省人民政府办公厅关于应对新型冠状病毒肺炎疫情缓解中小企业生产经营困难的政策措施》(川办发(2020)10号)要求,对因疫情导致重大损失,正常生产经营活动受到重大影响,缴纳房产税、城镇土地使用税确有困难的中小企业,可申请免征疫情期间房产税、城镇土地使用税。

3、其他

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	58,740.00	123,301.00
银行存款	3,102,867,141.39	2,404,512,338.41
其他货币资金	933,959.32	4,058,638.67

合计	3,103,859,840.71	2,408,694,278.08
----	------------------	------------------

2、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	702,410,000.00	81.70%	32,810,381.32	4.67%	669,599,618.68	722,410,000.00	88.84%	17,074,074.04	2.36%	705,335,925.96
其中：										
武汉市硚口区城区改造更新局	702,410,000.00	81.70%	32,810,381.32	4.67%	669,599,618.68	722,410,000.00	88.84%	17,074,074.04	2.36%	705,335,925.96
按组合计提坏账准备的应收账款	157,304,749.76	18.30%	13,382,483.77	8.51%	143,922,265.99	90,793,882.48	11.16%	7,126,685.63	7.85%	83,667,196.85
其中：										
账龄组合	157,304,749.76	18.30%	13,382,483.77	8.51%	143,922,265.99	90,793,882.48	11.16%	7,126,685.63	7.85%	83,667,196.85
合计	859,714,749.76	100.00%	46,192,865.09	5.37%	813,521,884.67	813,203,882.48	100.00%	24,200,759.67	2.98%	789,003,122.81

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
武汉市硚口区城区改造更新局	702,410,000.00	32,810,381.32	4.67%	货币的时间价值
合计	702,410,000.00	32,810,381.32	--	--

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
1 年以内（含 1 年）	124,310,458.91	6,215,522.95	5.00%
1-2 年（含 2 年）	26,439,996.50	2,643,999.65	10.00%
2-3 年（含 3 年）	1,852,308.00	555,692.40	30.00%
3-4 年（含 4 年）	18,884.00	7,553.60	40.00%
4-5 年（含 5 年）	1,446,774.36	723,387.18	50.00%
5 年以上	3,236,327.99	3,236,327.99	100.00%
合计	157,304,749.76	13,382,483.77	--

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

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	124,310,458.91
1 至 2 年	26,439,996.50
2 至 3 年	704,262,308.00
3 年以上	4,701,986.35
3 至 4 年	18,884.00
4 至 5 年	1,446,774.36
5 年以上	3,236,327.99
合计	859,714,749.76

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提预期信用损失的应收账款	17,074,074.04	15,736,307.28				32,810,381.32
按组合计提预期信用损失的应收账款	7,126,685.63	6,728,637.41			472,839.27	13,382,483.77
合计	24,200,759.67	22,464,944.69			472,839.27	46,192,865.09

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：无

(3) 本期实际核销的应收账款情况

无

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
武汉市硚口区城区改造更新局	702,410,000.00	81.70%	32,810,381.32
湖北省农业生产资料控股集团有限公司	29,930,000.00	3.48%	1,496,500.00
湖北省再生资源集团有限公司	15,730,000.00	1.83%	786,500.00
杨凡 11 栋商铺	13,660,000.00	1.59%	683,000.00
成都洺悦蓉城房地产开发有限公司	5,150,820.44	0.60%	257,541.02
合计	766,880,820.44	89.20%	

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

无

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

3、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	9,908,355.78	4.44%	310,435,591.67	99.99%
1 至 2 年	213,096,747.68	95.56%	24,132.82	0.01%
合计	223,005,103.46	--	310,459,724.49	--

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：尚未达到交付条件

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付账款总额的比例 (%)
武汉万安置业有限公司	118,375,000.00	53.08
武汉中城悦城房地产开发有限公司	84,058,820.00	37.69
湖北中金鼎华建设有限公司	1,751,573.66	0.79
绵阳天阳建材加工有限公司	4,498,732.47	2.02
湖北新博建设有限公司	1,583,143.69	0.71
合计	210,267,269.82	94.29

其他说明:

4、其他应收款

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	3,487,160,471.53	1,196,968,890.81
合计	3,487,160,471.53	1,196,968,890.81

(1) 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
合作开发款	3,336,261,048.08	925,732,354.19
保证金	85,272,397.35	80,244,564.30
往来款	86,935,456.30	226,295,043.12
其他	2,187,041.80	279,330.03
合计	3,510,655,943.53	1,232,551,291.64

2) 坏账准备计提情况

单位: 元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额	35,382,400.83		200,000.00	35,582,400.83
2020 年 1 月 1 日余额在	---	---	---	---

本期				
本期计提	-12,882,879.14		795,950.31	-12,086,928.83
2020 年 12 月 31 日余额	22,499,521.69		995,950.31	23,495,472.00

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	3,079,005,597.79
1 至 2 年	12,888,777.59
2 至 3 年	224,059,265.44
3 年以上	171,206,830.71
3 至 4 年	8,498,565.25
4 至 5 年	2,078,010.00
5 年以上	160,630,255.46
合计	3,487,160,471.53

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	
单项计提预期信用损失的应收账款	200,000.00	795,950.31				995,950.31
按组合计提预期信用损失的应收账款	35,382,400.83	-12,882,879.14				22,499,521.69
合计	35,582,400.83	-12,086,928.83				23,495,472.00

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：无

4) 本期实际核销的其他应收款情况

无

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
深圳市国润金海房地产有限公司	合作开发款	1,630,380,000.00	1 年以内	46.44%	
南京智盛房地产开发有限公司	合作开发款	485,429,239.47	1 年以内	13.83%	
南京电建中储房地产有限公司	合作开发款	286,110,000.00	1 年以内	8.15%	
南京悦霖房地产开发有限公司	合作开发款	284,457,631.38	1 年以内	8.10%	
南京锦华置业有限公司	合作开发款	262,134,939.44	1 年以内	7.47%	
合计	--	2,948,511,810.29	--	83.99%	

6) 涉及政府补助的应收款项

无

7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无

8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

5、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求

是

(1) 存货分类

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

按性质分类：

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值
开发成本	12,771,480,494 .37		12,771,480,494 .37	10,740,957,816 .54		10,740,957,816 .54
开发产品	7,072,983,368. 41	4,266,382.26	7,068,716,986. 15	9,974,913,860. 07		9,974,913,860. 07
库存商品	4,404,261.14		4,404,261.14	2,715,343.89		2,715,343.89
合计	19,848,868,123 .92	4,266,382.26	19,844,601,741 .66	20,718,587,020 .50		20,718,587,020 .50

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
深圳玺云著花园	2020年 03月 04日	2021年 10月 30日	3,937,355,100.00	2,640,000,000.00			411,153,577.18	3,051,153,577.18	168,387,223.05	168,387,223.05	
荆州南国城市广场	2012年 07月 08日	2023年 07月 31日	1,400,420,000.00	110,247,215.30			1,181,191.70	111,428,407.00			
成都泛悦城市广场	2015年 08月 30日	2019年 08月 20日	5,834,432,500.00	1,340,452,797.30		253,204,607.10	242,674,110.70	1,329,922,300.90	87,831,872.36	21,885,396.54	
武汉泷悦华府	2015年 10月 28日	2021年 11月30日	2,733,418,900.00	465,477,561.71			131,895,714.86	597,373,276.57	113,284,699.30	68,339,928.22	
武汉泷悦华府一期	2018年 03月 18日	2022年 05月 25日	1,477,775,200.00	897,633,332.94			263,798,962.87	1,161,432,295.81	118,332,898.30	76,220,388.73	
重庆泷悦府	2017年 10月 15日	2021年 06月 30日	2,567,175,900.00	2,059,753,296.15		463,567,389.52	310,936,482.32	1,907,122,388.95	249,658,727.70	52,186,547.79	
武汉凌悦华府	2017年 11月30日	2020年 03月 31日	1,310,000,000.00	1,113,704,718.19		1,325,535,777.90	211,831,059.71	0.00	177,721,738.65	41,922,055.55	
重庆泷悦华府	2018年 11月25日	2021年 11月25日	1,204,677,700.00	891,455,904.33			369,999,275.89	1,261,455,180.22	184,472,349.80	184,472,349.80	

洛悦华府二期	2019年11月05日	2023年12月05日	1,369,900,000.00	485,414,758.70			164,295,884.13	649,710,642.83	61,121,807.16	55,349,707.16	
重庆洛悦芳华	2019年12月07日	2022年04月01日	1,600,000,000.00	736,818,231.92			284,767,372.17	1,021,585,604.09	44,039,947.09	44,039,947.09	
南京雍澜和府	2021年01月29日	2023年05月03日	2,740,000,000.00				1,680,296,820.82	1,680,296,820.82	18,331,887.66	18,331,887.66	
合计	--	--	26,175,155,300.00	10,740,957,816.54		2,042,307,774.52	4,072,830,452.35	12,771,480,498.37	1,223,183,151.07	731,135,431.59	--

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
武汉南国花郡	2012年12月30日	35,902,744.92		268,070.83	35,634,674.09	18,208,819.45	
武汉风华天城	2005年08月31日	9,767,602.93		1,278,871.68	8,488,731.25		
武汉南国SOHO	2008年12月31日	6,750,000.00			6,750,000.00	35,997,151.37	
武汉泛悦MALL南湖店	2007年03月31日	83,800,901.08		2,986,881.31	80,814,019.77		
武汉中央花园	2006年12月30日	1,008,779.32		87,261.01	921,518.31		
武汉南湖都会	2007年03月31日	8,536,070.10		492,557.92	8,043,512.18		
武汉南国中心一期	2015年05月31日	570,142,280.42		16,940,096.00	553,202,184.42	204,834,508.01	
大武汉生活广场	2014年12月31日	790,305,473.29		19,912,626.63	770,392,846.66	245,564,220.77	

武汉泛悦 奥特莱斯	2014 年 12 月 31 日	149,776,942 .40			149,776,942.40	245,240,524.39	
荆州南国 城市广场	2019 年 12 月 31 日	27,617,211. 43			27,617,211.43	150,806,061.85	
襄阳南国 城市广场	2016 年 12 月 30 日	572,068,516 .55		4,833,345.30	567,235,171.25	163,282,660.49	
武汉泛悦 MALL 北 都店	2011 年 12 月 07 日	247,124,100 .62		3,411,110.56	243,712,990.06	80,401,219.98	
武汉南国 中心二期	2018 年 12 月 30 日	3,207,374.8 40.32		615,613,609. 32	2,591,761,231.0 0	578,540,121.51	578,540,121.51
武汉泛悦 汇·KA	2011 年 12 月 01 日	110,766,917 .20		2,616,923.18	108,149,994.02	45,000,000.00	
武汉悦公 馆	2013 年 09 月 30 日	30,471,249. 32			30,471,249.32	30,623,798.69	
武汉泛悦 汇昙华林	2016 年 10 月 30 日	1,393,357.3 61.36		1,393,357.36 1.36		260,697,958.08	
武汉洺悦 府	2019 年 12 月 30 日	1,160,358.2 00.08		901,158,989. 20	259,199,210.88	55,038,259.54	413,240,742.45
成都泛悦 城市广场	2019 年 08 月 20 日	387,590,772 .65	253,204,607. 10	17,834,450.1 0	622,960,929.65	445,740,283.03	31,788,104.59
武汉洺悦 华府	2021 年 11 月 30 日	649,874,450 .75		486,212,734. 18	163,661,716.57	208,681,758.90	4,918,367.61
成都泛悦 国际	2015 年 12 月 10 日	406,418,685 .43		7,648,854.08	398,769,831.35	202,943,784.59	
重庆洺悦 府	2021 年 06 月 30 日		463,567,389. 52	296,745,893. 54	166,821,495.98	87,868,408.14	87,868,408.14
武汉万安	2019 年	125,900,759			125,900,759.90		

国际	02月15日	.90					
武汉凌悦华府	2020年03月31日		1,325,535.77 7.90	1,172,838.62 9.98	152,697,147.92	177,721,738.68	177,721,738.68
合计	--	9,974,913.8 60.07	2,042,307.77 4.52	4,944,238.26 6.18	7,072,983,368.4 1	3,237,191,277.4 7	1,294,077,482.9 8

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
武汉中央花园	982,660.96		87,261.00	895,399.96
武汉泛悦MALL·南湖店	8,536,070.11		492,557.94	8,043,512.17
武汉南国SOHO	83,800,901.08		2,986,881.31	80,814,019.77
武汉南国花郡	17,015,358.21		268,070.83	16,747,287.38
武汉风华天城	1,532,135.79		1,205,661.17	326,474.62
武汉南国中心一期		523,920,495.00	16,940,096.01	506,980,398.99
大武汉生活广场	570,924,413.99		17,320,416.24	553,603,997.75
武汉泛悦MALL·北都店	141,319,040.49		3,411,110.56	137,907,929.93
武汉泛悦汇·KA街	49,877,602.89		2,616,923.18	47,260,679.71
成都泛悦国际	133,125,236.23		3,901,362.06	129,223,874.17
武汉泛悦汇·昙华林	1,303,252,550.17		1,303,252,550.17	0.00
襄阳泛悦MALL·长虹店	112,739,223.61		1,253,545.23	111,485,678.38
合计	2,423,105,193.53	523,920,495.00	1,353,736,435.70	1,593,289,252.83

(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		
开发产品		4,266,382.26				4,266,382.26	
合计		4,266,382.26				4,266,382.26	--

按主要项目分类：

单位：元

项目名称	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		
成都泛悦城市广场		4,266,382.26				4,266,382.26	
合计		4,266,382.26				4,266,382.26	--

(3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

本期存货—开发成本新增借款费用资本化金额731,135,431.59元，用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率为3.85%—8.50%。

(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
大武汉生活广场 V 座商铺	51,086.65	395,450,409.99	工商银行武汉江岸支行 5.9 亿元长期借款
万安国际	7,567.85	125,900,759.90	华夏银行武汉汉正街支行 6950 万长期借款
南湖城市广场裙楼栋 2 层 101 号、3 层 2-3 号	15,668.69	57,010,636.87	中国银行武汉唐家墩支行 2.5 亿元长期借款
合计	74,323.19	578,361,806.76	--

6、合同资产

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
按组合计提预期信用损	2,586,443.74	129,322.19	2,457,121.55			

失的合同资产						
合计	2,586,443.74	129,322.19	2,457,121.55			

合同资产的账面价值在本期内发生的重大变动金额和原因：

单位：元

项目	变动金额	变动原因
装修工程	2,457,121.55	项目进度推进所致
合计	2,457,121.55	——

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

适用 不适用

本期合同资产计提减值准备情况

单位：元

项目	本期计提	本期转回	本期转销/核销	原因
合同资产	129,322.19			
合计	129,322.19			--

7、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	33,826,583.52	
待抵扣增值税	367,511,963.81	235,164,193.88
中信证券次级资产支持证券	14,000,000.00	14,000,000.00
合计	415,338,547.33	249,164,193.88

8、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
武汉市硚口区土地整理储备中心				10,000,000.00		10,000,000.00	
合计				10,000,000.00		10,000,000.00	--

坏账准备减值情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额 在本期	---	---	---	---

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

9、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动								期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
武汉双联创和置业有限公司	31,545,241.33			-437,106.68						31,108,134.65	
中文发集团文化有限公司	11,706,609.95			548,230.22						12,254,840.17	
重庆启润房地产开发有限公司	100,807,602.55			24,105,134.63						124,912,737.18	
小计	144,059,453.83			24,216,258.17						168,275,712.00	
二、联营企业											
武汉铭悦房地产有限公司	89,202,222.15			221,378,172.47			84,707,178.04			225,873,216.58	
南京电建中储	67,930,140.80			59,675,076.59						127,605,217.3	

房地产有限公司										9	
重庆瀑悦房地产开发有限公司	37,939,572.14			34,210,863.03						72,150,435.17	
北京海赋资本管理有限公司	601,543.85			1,200.00						602,743.85	
南京锦华置业有限公司		19,875,000.00		-1,596,630.78						18,278,369.22	
南京悦霖房地产开发有限公司		3,000,000.00		-2,485,046.61						514,953.39	
南京智盛房地产开发有限公司		441,000,000.00								441,000,000.00	
伟宸（嘉兴）股权投资合伙企业（有限合伙）		270,000,000.00								270,000,000.00	
小计	195,673,478.94	733,875,000.00		311,183,634.70			84,707,178.04			1,156,024,935.60	
合计	339,732,932.77	733,875,000.00		335,399,892.87			84,707,178.04			1,324,300,647.60	

10、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	539,001,265.27	647,672,615.50
合计	539,001,265.27	647,672,615.50

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	702,561,697.98	1,358,180.98	6,639,314.37	13,649,022.03	724,208,215.36
2.本期增加金额		166,412.42	643,851.51	779,679.67	1,589,943.60
(1) 购置		166,412.42	643,851.51	779,679.67	1,589,943.60
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额	97,814,395.83			1,260,837.62	99,075,233.45
(1) 处置或报废				248,322.20	248,322.20
处置子公司	97,814,395.83			1,012,515.42	98,826,911.25
4.期末余额	604,747,302.15	1,524,593.40	7,283,165.88	13,167,864.08	626,722,925.51
二、累计折旧					
1.期初余额	61,629,529.02	997,273.63	5,217,330.03	8,691,467.18	76,535,599.86
2.本期增加金额	18,877,316.00	190,908.00	862,391.10	946,645.97	20,877,261.07
(1) 计提	18,877,316.00	190,908.00	862,391.10	946,645.97	20,877,261.07
3.本期减少金额	9,165,748.20			525,452.49	9,691,200.69
(1) 处置或报废				235,142.10	235,142.10

处置子公司	9,165,748.20			290,310.39	9,456,058.59
4.期末余额	71,341,096.82	1,188,181.63	6,079,721.13	9,112,660.66	87,721,660.24
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	533,406,205.33	336,411.77	1,203,444.75	4,055,203.42	539,001,265.27
2.期初账面价值	640,923,589.44	550,579.41	1,561,964.69	4,636,481.96	647,672,615.50

(2) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
房屋、建筑物	21,406,473.90

(3) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
洪广办公楼	21,406,473.90	地下办公室不计容

(6) 固定资产抵押情况

项目	账面价值	备注
荆州温德姆酒店	511,995,218.83	湖北银行荆州江北支行2亿长期借款

11、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	合计
一、账面原值					
1.期初余额				3,189,272.92	3,189,272.92
2.本期增加 金额				754,716.98	754,716.98
(1) 购置				754,716.98	754,716.98
(2) 内部 研发					
(3) 企业 合并增加					
3.本期减少金 额				761,178.99	761,178.99
(1) 处置					
(2) 其他转出				761,178.99	761,178.99
4.期末余额				3,182,810.91	3,182,810.91
二、累计摊销					
1.期初余额				2,372,717.90	2,372,717.90
2.本期增加 金额				306,948.36	306,948.36
(1) 计提				306,948.36	306,948.36
3.本期减少 金额					
(1) 处置					
4.期末余额				2,679,666.26	2,679,666.26
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加 金额					
(1) 计提					

3.本期减少 金额					
(1) 处置					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面 价值				503,144.65	503,144.65
2.期初账面 价值				816,555.02	816,555.02

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%。

12、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
南国温德姆酒店用品	110,743.13		110,743.13		
大家装汉西店-设计中心改造	3,869,474.50	761,544.93	1,407,081.60		3,223,937.83
泛悦坊-都会店改造	189,999.98	769,167.66	27,385.81		931,781.83
泛悦 MALL 南湖店改造	1,342,828.75	974,787.92	245,524.79		2,072,091.88
泛悦 MALL 西汇店二期改造	13,555,284.40	1,497,575.72	1,486,509.19		13,566,350.93
泛悦 MALL 长虹店-改造	1,108,904.28	598,938.04	158,812.65		1,549,029.67
泛悦坊-西城店公共区域装修	7,135,498.63		2,084,217.12		5,051,281.51
泛悦 MALL 科华店改造	2,152,304.23	1,602,540.42	290,625.75		3,464,218.90
泛悦汇-KA 街改造	18,385,323.40	866,486.74	4,836,362.96		14,415,447.18
小龟山产业园首开区改造成本	26,030,215.25		1,826,681.76		24,203,533.49
泛悦城市奥特莱		66,033,561.23	2,922,748.28		63,110,812.95

斯-装修工程改造					
北都泛悦教育-项目改造		667,156.04		667,156.04	
泛悦 MALL 北都店改造		458,253.26	3,493.12		454,760.14
南国大家装荆州店改造		575,940.86	51,401.46		524,539.40
泛悦精装项目改造		9,139,103.52	456,955.20		8,682,148.32
合计	73,880,576.55	83,945,056.34	15,908,542.82	667,156.04	141,249,934.03

13、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
信用减值损失	50,969,415.49	12,742,353.93	59,783,160.50	14,945,790.14
资产减值损失	4,266,382.26	1,066,595.57		
合计	55,235,797.75	13,808,949.50	59,783,160.50	14,945,790.14

(2) 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	18,848,243.79	
可抵扣亏损	1,360,285,151.79	917,391,523.37
合计	1,379,133,395.58	917,391,523.37

(3) 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
2020 年		72,751,108.72	
2021 年	57,467,066.02	59,178,235.30	
2022 年	58,964,123.79	80,934,682.22	
2023 年	135,613,708.85	148,332,513.29	

2024 年	505,849,231.62	556,194,983.84	
2025 年	602,391,021.51		
合计	1,360,285,151.79	917,391,523.37	--

14、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
预付小龟山项目改造支出款	67,633,505.32		67,633,505.32	18,382,542.46		18,382,542.46
合计	67,633,505.32		67,633,505.32	18,382,542.46		18,382,542.46

15、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款		80,000,000.00
保证借款		510,000,000.00
委托借款		800,000,000.00
合计		1,390,000,000.00

16、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票		31,180,000.00
合计		31,180,000.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

17、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

工程款	1,574,121,555.47	2,164,579,288.37
监理费	1,075,200.73	1,349,924.73
设计营销及其他	112,373,842.63	54,511,835.89
合计	1,687,570,598.83	2,220,441,048.99

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
正太集团有限公司	364,043,333.32	未到结算期
中电建建筑集团有限公司	65,653,864.40	未到结算期
中国电建集团江西省水电工程局有限公司	65,247,719.77	未到结算期
北京恒信建筑工程有限责任公司	33,790,295.11	未到结算期
武汉博艺美建筑装饰安装工程有限公司	32,352,969.58	未到结算期
合计	561,088,182.18	--

18、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租金及其他	49,314,756.53	69,409,395.18
合计	49,314,756.53	69,409,395.18

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
湖北省注册会计师协会	6,635,304.00	疫情影响大区改造未完成,没能在合同约定开业日期开业
武汉家驿酒店管理有限公司	3,632,270.21	疫情影响大区改造未完成,没能在合同约定开业日期开业
钟程程	354,063.81	尚未结算
丽昇颜(武汉)品牌管理有限责任公司	154,707.12	疫情影响大区改造未完成,没能在合同约定开业日期开业

武汉兔管家网络科技有限公司	124,117.20	疫情影响大区改造未完成,没能在合同约定开业日期开业
合计	10,900,462.34	--

19、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收售房款	6,519,277,178.92	3,606,685,041.10
物管费	31,013,456.93	23,450,233.02
材料款	41,336,423.62	147,291,697.32
装修款	4,095,328.72	
合计	6,595,722,388.19	3,777,426,971.44

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
武汉洺悦芳华	-1,160,196,155.05	结转收入
南国中心二期	-290,748,711.36	结转收入
武汉洺悦华府	-484,198,462.39	结转收入
成都泛悦城市广场	300,504,384.96	预售
武汉洺悦府	-828,885,025.70	结转收入
重庆洺悦府	178,298,708.42	预售
重庆洺悦华府	532,671,452.19	预售
重庆洺悦芳华	403,377,804.51	预售
武汉洺悦华府	103,922,538.89	预售
武汉洺悦华府二期	160,528,175.88	预售
玺云著花园	3,945,498,877.06	预售
合计	2,860,773,587.41	——

20、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	20,981,118.36	175,306,033.30	185,999,917.74	10,287,233.92
二、离职后福利-设定	42,453.64	1,758,646.57	1,758,715.87	42,384.34

提存计划				
三、辞退福利		843,953.60	843,953.60	
合计	21,023,572.00	177,908,633.47	188,602,587.21	10,329,618.26

(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	20,772,138.18	132,488,401.24	144,557,000.55	8,703,538.87
2、职工福利费		17,643,152.10	17,643,152.10	
3、社会保险费	18,179.00	6,853,505.69	6,775,100.65	96,584.04
其中：医疗保险费	17,150.00	6,240,374.42	6,162,403.27	95,121.15
工伤保险费	343.00	20,342.03	19,222.14	1,462.89
生育保险费	686.00	592,789.24	593,475.24	
4、住房公积金	21,595.79	12,860,931.62	12,858,168.02	24,359.39
5、工会经费和职工教育经费	169,205.39	2,995,403.23	1,701,857.00	1,462,751.62
8、其他短期薪酬		2,464,639.42	2,464,639.42	
合计	20,981,118.36	175,306,033.30	185,999,917.74	10,287,233.92

(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	40,738.64	1,153,096.26	1,155,930.01	37,904.89
2、失业保险费	1,715.00	150,934.17	148,169.72	4,479.45
3、企业年金缴费		454,616.14	454,616.14	
合计	42,453.64	1,758,646.57	1,758,715.87	42,384.34

21、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	45,410,418.35	72,928,430.02

消费税	345.92	
企业所得税	-42,676,076.87	-17,770,732.83
个人所得税	260,931.00	211,431.72
城市维护建设税	-14,368,564.32	-2,949,778.74
6. 土地增值税	-35,678,532.30	38,034,521.40
7. 土地使用税	945,074.35	575,947.09
8. 房产税	5,712,683.77	6,045,734.62
11. 教育费附加	-9,409,930.26	-5,142,297.81
12. 矿产资源补偿费		
14. 契税	1,083,600.00	1,083,600.00
15. 印花税	-531,150.81	1,104,732.92
16. 残疾人保障金	67,598.63	
合计	-49,183,602.54	94,121,588.39

22、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息		115,788,419.12
其他应付款	7,297,592,702.71	2,162,107,001.11
合计	7,297,592,702.71	2,277,895,420.23

(1) 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息		37,798,998.83
企业债券利息		76,794,166.67
其他		1,195,253.62
合计		115,788,419.12

(2) 应付股利

无

(3) 其他应付款**1) 按款项性质列示其他应付款**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
往来款	6,638,386,574.04	1,536,785,642.98
拆迁补偿款	106,809,346.56	145,641,016.05
保证金	185,700,235.68	197,596,661.79
不可预见费	152,638,273.11	204,974,546.49
保理款	175,794,958.52	29,513,253.44
物业维修基金、押金等	38,263,314.80	47,595,880.36
合计	7,297,592,702.71	2,162,107,001.11

2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
中储发展股份有限公司	58,165,234.85	暂无偿还计划
中电建建筑集团有限公司	42,703,716.66	暂无偿还计划
中国水利水电第五工程局有限公司	41,181,777.79	暂无偿还计划
湖北省供销合作社国有资产经营管理公司	30,000,000.00	暂无偿还计划
武汉市新洲公路工程建设有限公司	7,243,000.00	暂无偿还计划
合计	179,293,729.30	--

23、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	1,693,230,800.00	1,955,600,000.00
一年内到期的长期应付款		250,000,000.00
1 年内到期的债券应计利息	76,313,801.37	
1 年内到期的长期借款应计利息	24,903,333.34	
合计	1,794,447,934.71	2,205,600,000.00

24、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券	255,010,833.33	
待转销项税	576,255,169.19	338,267,292.47
合计	831,266,002.52	338,267,292.47

短期应付债券的增减变动：

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
20 南国置业 SCP001	250,000,000.00	2020/4/15	270 天	249,062,500.00	0	249,062,500.00	5,052,500.00	895,833.33	0	255,010,833.33

其他说明：

短期应付债券利息的增减变动

债券名称	期初余额	本期应计利息	本期已付利息	期末余额
20南国置业SCP001		5,052,500.00		5,052,500.00
合计		5,052,500.00		5,052,500.00

25、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款		765,000,000.00
抵押借款	389,500,000.00	339,000,000.00
保证借款	3,355,319,200.00	6,145,650,000.00
合计	3,744,819,200.00	7,249,650,000.00

长期借款分类的说明：

期末抵押借款3.89亿元，其中：（1）中国银行股份有限公司武汉唐家墩支行对本公司借款，期初借款1.8亿元，本期归还3000万元，期末借款余额1.5亿元，由本公司的房产作为抵押；（2）湖北银行股份有限公司

公司荆州江北支行对子公司荆州南国商业发展有限公司借款，期初借款2亿元，本期归还3000万元，期末借款余额1.7亿元，由本公司、武汉南国商业发展有限公司、荆州南国酒店管理有限公司提供担保保证；（3）华夏银行股份有限公司武汉汉正街支行对子公司武汉大本营商业管理有限公司提供借款7700万元，本期归还250万元，期末借款余额7450万元，有500万元于一年内到期，已转至一年内到期的非流动负债，由南国置业股份有限公司提供担保保证，由湖北兴弘房地产有限公司的房产作为抵押。

期末保证借款33.55亿元，其中：（1）中意资产管理有限公司以保险资金投资不动产计划通过宁波银行股份有限公司向本公司借款，期初借款21亿元，本期归还借款12亿元，期末借款余额9亿元，由中国电建地产集团有限公司出具担保函；（2）中国工商银行武汉江岸支行对子公司武汉南国商业发展有限公司借款，期初借款5.8亿元，本期归还1.3亿元，期末借款余额4.5亿元，由本公司提供连带责任保证并以大武汉生活广场V座商铺抵押；（3）中国建设银行股份有限公司武汉江岸支行向子公司武汉临江荣城房地产开发有限公司借款，期初借款5.95亿元，本期归还2000万元，期末借款余额5.75亿元，由本公司承担保证责任；（4）中信信托有限责任公司以《中信信托·电建重庆六真贷款集合资金信托计划》通过中国建设银行股份有限公司重庆大渡口支行对子公司重庆六真房地产开发有限公司借款，期初借款5亿元，本期归还4亿元，期末借款余额1亿元，由中国电建地产集团有限公司承担保证责任；（5）中国建设银行股份有限公司重庆大渡口支行对子公司重庆六真房地产开发有限公司借款1.7965亿元，本期归还410万元，期末借款余额1.7555亿元，由南国置业股份有限公司提供保证责任；（6）交通银行股份有限公司重庆分行对子公司重庆六真房地产开发有限公司借款，期初借款1.9亿元，本期归还0.45亿元，期末借款余额1.45亿元，由南国置业股份有限公司提供保证责任；（7）中国建设银行股份有限公司武汉江岸支行对子公司武汉临江荣城房地产开发有限公司借款7亿元，本期归还100万元，期末借款余额6.99亿元，由本公司提供担保保证；（8）中国工商银行股份有限公司重庆南岸支行向子公司重庆康田洺悦房地产开发有限公司借款3亿元，有69,230,800元于一年内到期，已转至一年内到期的其他流动负债，由南国置业股份有限公司、重庆康田置业（集团）有限公司提供担保保证；（9）中国邮政储蓄银行股份有限公司深圳分行对子公司深圳洺悦房地产有限公司借款8000万，由南国置业股份有限公司、华润置地控股有限公司提供担保保证。

其他说明，包括利率区间：

抵押借款利率区间4.9%-6.5%，保证借款利率区间3.85%-8.00%，质押借款利率区间4.9%-5.39%

26、应付债券

（1）应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付债券	2,185,490,060.41	2,175,977,110.83
合计	2,185,490,060.41	2,175,977,110.83

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

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
------	----	------	------	------	------	------	---------	-------	------	------

19 南国 债	700,00 0,000.0 0	2019.1. 24	3 年	700,00 0,000.0 0	695,02 0,760.0 0		39,881, 780.82	2,286,7 11.51			697,30 7,471.5 1
19 南国 置业 MTN00 1	600,00 0,000.0 0	2019.6. 21	3 年	600,00 0,000.0 0	592,50 8,938.3 3		32,802, 853.88	2,888,2 07.92			595,39 7,146.2 5
19 南国 置业 MTN00 2	900,00 0,000.0 0	2019.7. 17	3 年	900,00 0,000.0 0	888,44 7,412.5 0		47,435, 000.00	4,338,0 30.15			892,78 5,442.6 5
合计	--	--	--	2,200,0 00,000. 00	2,175,9 77,110. 83		120,119 ,634.70	9,512,9 49.58			2,185,4 90,060. 41

(3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

无

(4) 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

无

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

无

其他说明

无

27、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	1,734,215,77 0.00						1,734,215,77 0.00

28、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）	1,307,159,503.87	29,596.00	67,090,754.22	1,240,098,345.65
合计	1,307,159,503.87	29,596.00	67,090,754.22	1,240,098,345.65

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期增加为少数股东投入而增加的资本公积，本期减少为收购少数股东股权而引起的资本公积减少。

29、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	234,179,193.84	30,952,326.48		265,131,520.32
合计	234,179,193.84	30,952,326.48		265,131,520.32

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：无

30、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	793,356,654.98	1,245,106,181.02
调整后期初未分配利润	793,356,654.98	1,245,106,181.02
加：本期归属于母公司所有者的净利润	20,405,593.51	-354,571,895.91
减：提取法定盈余公积	30,952,326.48	10,466,841.63
应付普通股股利		86,710,788.50
期末未分配利润	782,809,922.01	793,356,654.98

31、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	4,024,939,608.21	4,184,712,781.35	6,368,677,185.09	6,153,961,590.27
合计	4,024,939,608.21	4,184,712,781.35	6,368,677,185.09	6,153,961,590.27

经审计扣除非经常损益前后净利润孰低是否为负值

√ 是 □ 否

单位：元

项目	2020 年	2019 年	备注
营业收入	4,024,939,608.21	6,368,677,185.09	无营业收入扣除项

营业收入扣除项目	0.00	0.00	无营业收入扣除项
其中：			
与主营业务无 关的业务收入小计	0.00	0.00	无营业收入扣除项
不具备商业实 质的收入小计	0.00	0.00	无营业收入扣除项
营业收入扣除后金额	4,024,939,608.21	6,368,677,185.09	无营业收入扣除项

与履约义务相关的信息：

房地产收入：本公司与客户之间的销售商品仅包含转让商品的履约义务，本公司以控制权转移时点确认收入；取得商品的现时收款权利，商品所有权上的所有风险和报酬的转移、客户接受该商品

物业管理服务：本公司与客户之间的服务合同通常包含物业管理等履约义务，由于本公司履约时客户即取得并消耗本集团履约所带来经济利益，本公司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。

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 6,595,722,388.19 元，其中，2,086,317,530.74 元预计将于 2021 年度确认收入，563,905,980.39 元预计将于 2022 年度确认收入，3,945,498,877.06 元预计将于 2023 年度确认收入。

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》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	武汉洺悦芳华	1,259,937,751.38
2	武汉洺悦府	891,962,701.06
3	武汉南国中心二期	614,124,135.24
4	武汉洺悦华府	510,494,880.74
5	重庆洺悦府	307,551,920.18

32、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
消费税	345.92	
城市维护建设税	13,632,064.31	11,619,119.90
教育费附加	8,773,690.18	7,489,398.00
房产税	22,143,342.43	34,408,049.36
土地使用税	5,946,293.17	5,964,237.00
车船使用税	360.00	

印花税	4,427,493.18	2,967,655.52
土地增值税	50,676,928.46	234,697,278.02
残疾人保障金	273,652.95	
合计	105,874,170.60	297,145,737.80

33、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	20,927,506.51	22,838,004.12
市场活动费	22,486,763.06	22,201,813.14
销售代理费	30,934,300.09	31,068,518.03
物业费	14,629,154.66	15,855,593.22
职工薪酬	2,765,077.46	1,779,080.80
办公费	2,047,026.97	1,027,212.61
通讯费	466,964.21	407,623.64
专业服务费	96,684.38	69,424.25
其他	2,254,602.05	2,027,236.44
合计	96,608,079.39	97,274,506.25

34、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	17,032,219.86	17,828,801.52
专业服务费	18,288,945.88	6,182,326.51
差旅费	2,206,151.93	2,679,245.87
办公费	2,218,069.39	1,016,917.81
折旧费	4,087,795.03	4,092,292.48
会议费	216,772.67	451,576.37
软件使用费	1,333,588.30	2,270,473.65
业务招待费	651,733.44	555,048.51
无形资产摊销	306,948.36	1,049,868.30
品牌宣传费	1,350,130.44	232,970.41
保洁费	1,172,683.07	899,446.66
其他	3,942,255.12	5,315,922.55

合计	52,807,293.49	42,574,890.64
----	---------------	---------------

35、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	250,833,309.86	145,738,650.14
减：利息收入	86,656,538.64	109,990,422.57
手续费支出	1,821,232.73	3,586,573.85
合计	165,998,003.95	39,334,801.42

36、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
个税返还	318,192.88	36,120.16
增值税加计抵减	4,157,392.21	923,901.96
纳税大户奖励		100,000.00
稳岗补贴	396,459.69	1,500.00
建设专项基金	205,190.26	140,000.00
企业发展基金	967,800.00	
合计	6,045,035.04	1,201,522.12

37、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	335,399,892.87	149,723,466.47
处置子公司产生的投资收益	334,126,543.22	
合计	669,526,436.09	149,723,466.47

38、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	12,086,928.83	-8,973,745.30
应收账款坏账损失	-22,464,944.69	-8,937,127.51

合计	-10,378,015.86	-17,910,872.81
----	----------------	----------------

39、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-4,266,382.26	
十三、其他	-129,322.19	
合计	-4,395,704.45	

40、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
政府补助	790,320.75	660,000.00	790,320.75
非流动资产处置利得		73,370.60	
违约赔偿收入	301,041.33		301,041.33
罚款收入	7,895,456.10	224,400.00	7,895,456.10
其他	2,885,412.28	1,955,091.63	2,885,412.28
合计	11,872,230.46	2,912,862.23	

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否影响当年盈亏	是否特殊补贴	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
纳税奖励		奖励		是	否	550,000.00	660,000.00	与收益相关
街道防疫经费		补助		是	否	100,000.00		与收益相关
疫情奖励		奖励		是	否	120,000.00		与收益相关
节水奖励		奖励		是	否	8,000.00		与收益相关
爱心母婴补助款		补助		是	否	5,000.00		与收益相关
长效管理		奖励		是	否	7,320.75		与收益相

考核奖励								关
------	--	--	--	--	--	--	--	---

41、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
非流动资产处置损失	12,341.90	130,011.92	12,341.90
滞纳金	32,797.64	3,273.25	32,797.64
其他	547,085.00	1,387,040.31	547,085.00
合计	592,224.54	1,520,325.48	

42、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	57,761,762.06	55,967,227.99
递延所得税费用	327,280.53	-4,477,033.69
合计	58,089,042.59	51,490,194.30

(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	91,017,036.17
按法定/适用税率计算的所得税费用	22,754,259.04
调整以前期间所得税的影响	-12,078,707.28
非应税收入的影响	-84,870,392.57
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,243,198.45
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-24,269,131.38
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	155,309,816.33
所得税费用	58,089,042.59

43、现金流量表项目**(1) 收到的其他与经营活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	20,639,394.39	39,091,652.83
收到的保证金及押金	37,536,973.24	48,252,864.92
收到的往来款及其他	2,868,284,737.26	2,365,289,804.07
合计	2,926,461,104.89	2,452,634,321.82

收到的其他与经营活动有关的现金说明：无

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付的销售费用	93,356,611.55	82,398,702.06
支付的管理费用	32,664,062.84	19,152,485.80
银行手续费	1,821,232.73	3,586,573.85
支付的往来款及其他	1,535,803,105.19	1,896,104,647.19
合计	1,663,645,012.31	2,001,242,408.90

支付的其他与经营活动有关的现金说明：无

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收回对联营企业的借款	572,907,317.64	430,057,483.48
合计	572,907,317.64	430,057,483.48

收到的其他与投资活动有关的现金说明：无

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
参股公司借款	2,904,855,957.56	87,626,000.00
支付少数股东		5,000,000.00
合计	2,904,855,957.56	92,626,000.00

支付的其他与投资活动有关的现金说明：无

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
信托保障金	9,061,000.00	19,146,221.49
担保费金额		29,716.98
收新洲公路公司股东借款		7,243,000.00
收华润股东借款	2,637,376,000.00	
电建集团借款	5,583,000,000.00	
合计	8,229,437,000.00	26,418,938.47

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：无

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
信托保障金		5,554,716.98
归还股东借款	720,000,000.00	7,200,000.00
银行保证金		5,000,000.00
归还华润股东借款及借款利息	2,717,259,945.81	
合计	3,437,259,945.81	17,754,716.98

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：无

44、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	32,927,993.58	-178,697,883.06
加：资产减值准备	14,773,720.31	17,910,872.81
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	20,877,261.07	20,948,767.00
使用权资产折旧		
无形资产摊销	306,948.36	1,049,868.30

长期待摊费用摊销	15,908,542.82	15,612,001.90
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）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	12,341.90	56,641.32
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	184,712,334.62	67,974,637.74
投资损失（收益以“-”号填列）	-669,526,436.09	-149,723,466.47
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	1,136,840.64	-4,477,718.21
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	873,985,278.84	-3,196,442,061.82
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	6,126,750,028.80	-1,714,146,247.04
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-2,904,946,413.73	3,090,434,134.82
其他		
经营活动产生的现金流量净额	3,696,918,441.12	-2,029,500,452.71
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	3,021,022,537.28	2,349,441,411.64
减：现金的期初余额	2,349,441,411.64	2,525,211,632.82
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	671,581,125.64	-175,770,221.18

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

无

(3) 本公司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	645,000,000.00
其中：	--
湖北森南房地产有限公司	645,000,000.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	7,025,234.88
其中：	--
其中：湖北森南房地产有限公司	7,025,234.88
其中：	--
处置子公司收到的现金净额	637,974,765.12

(4) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	3,021,022,537.28	2,349,441,411.64
其中：库存现金	58,740.00	123,301.00
可随时用于支付的银行存款	3,020,029,837.96	2,345,874,203.20
可随时用于支付的其他货币资金	933,959.32	3,443,907.44
三、期末现金及现金等价物余额	3,021,022,537.28	2,349,441,411.64

45、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	82,837,303.43	保证金
存货	578,361,806.76	抵押
固定资产	511,995,218.83	抵押
合计	1,173,194,329.02	--

46、政府补助

(1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
个税返还	318,192.88	其他收益	318,192.88
增值税加计抵减	4,157,392.21	其他收益	4,157,392.21
纳税大户奖励	550,000.00	营业外收入	550,000.00
稳岗补贴	396,459.69	其他收益	396,459.69
建设专项基金	205,190.26	其他收益	205,190.26
企业发展基金	967,800.00	其他收益	967,800.00
街道防疫经费	100,000.00	营业外收入	100,000.00
补贴款	140,320.75	营业外收入	140,320.75

八、合并范围的变更

1、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√ 是 □ 否

单位：元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
湖北森南	645,000.00	100.00%	股权转让	2020年12	完成股权	334,126,543.	0.00%	0.00	0.00	0.00		0.00

房地 产有 限公 司	00			月 24 日	转让	22						
---------------------	----	--	--	-----------	----	----	--	--	--	--	--	--

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. 本年新设成立增加的子公司

公司名称	增加原因	成立时间	注册地	注册资本（万元）	持股比例（%）
南京十心房地产有限公司	设立	2020年10月	南京	10,000.00	51
武汉赋能企业管理咨询有限公司	设立	2020年10月	武汉	1,000.00	100
武汉泛悦企业管理咨询有限公司	设立	2020年9月	武汉	1,000.00	100
武汉三型企业管理有限公司	设立	2020年9月	武汉	1,000.00	100

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
湖北南国创新置业有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、销售、租赁、物业管理。	80.00%		1
荆州南国商业发展有限公司	湖北荆州	湖北荆州	房地产开发、销售、租赁、物业管理。		100.00%	1
荆州大本营商业管理有限公司	湖北荆州	湖北荆州	商业经营管理、百货、家具建材的批发零售；场地出租、物业管理、房屋租赁。		100.00%	1
武汉南国洪创商业有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、销售、租赁、物业管理。		100.00%	1

武汉南国商业发展有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、销售、租赁、物业管理。	100.00%		2
武汉北都商业有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、销售、租赁、物业管理。	100.00%		2
武汉大本营商业管理有限公司	湖北武汉	湖北武汉	商业经营管理；物业管理；房屋出租中介服务；场地出租；院内停车管理；装饰装修设计；工程管理；招标代理；工程咨询。	100.00%		2
成都泛悦北城房地产开发有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发、经营；物业管理；自有房屋租赁；建筑装饰工程设计施工。	41.00%		1
成都南国商业管理有限公司	四川成都	四川成都	商业经营管理；物业管理；房屋租赁；场地出租；仓储服务；百货、建材的批发零售；企业营销策划；市场营销策划；设计、制作、代理、发布国内各类广告	100.00%		1
荆州南国酒店管理有限公司	湖北荆州	湖北荆州	酒店管理		100.00%	1
成都中电建海赋房地产开发有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发经营、物业管理、检点装饰工程设计、施工。	51.02%		2
武汉熙悦房地产有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、销售、咨询；物业管理和装		51.00%	1

			饰。			
襄阳南国商业发展有限责任公司	湖北襄阳	湖北襄阳	房地产开发；商品房销售，租赁；对商业投资；企业管理；场地出租。		100.00%	1
武汉南国融汇商业有限责任公司	湖北武汉	湖北武汉	商业经营管理；场地出租；房地产开发，商品房销售，房屋出租（租赁）中介服务；物业管理。		51.00%	1
武汉南国洪广置业发展有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发及商品房销售；批零兼营建筑材料、电线、电缆、五金制品。		100.00%	3
重庆泛悦房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发；室内外装饰工程设计、施工；园林绿化设计、施工；房屋销售、租赁；物业管理；建筑材料、装饰材料的研发、生产、销售。		100.00%	1
湖北兴弘房地产有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发；房地产经纪服务；房地产信息咨询服务；物业管理；房屋建筑工程、建筑装饰工程设计及施工。		100.00%	1
武汉明涛房地产有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发，物业服务，装饰装修工程施工		100.00%	1
重庆六真房地	重庆	重庆	房地产开发、		100.00%	1

产开发有限公司			房屋租赁、商品房销售；物业管理、室内外装饰工程设计、施工			
湖北南国宏泰产业园投资发展有限公司	湖北武汉	湖北武汉	园区基础设施建设、开发、招商、运营管理；物业管理	75.00%		1
武汉临江悦城房地产开发有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、商品房销售、租赁、物业服务、装饰装修工程施工		80.00%	3
武汉投悦房地产开发有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发；商品房销售；物业管理；建筑装饰材料的销售	100.00%		1
武汉临江荣城房地产开发有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、房地产销售、房地产经纪服务；房地产信息咨询服务，物业管理；房屋建筑工程；建筑装饰工程设计及施工		80.00%	3
深圳洺悦房地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发、房地产销售、房地产经纪服务；房地产信息咨询服务，物业管理；房屋建筑工程；建筑装饰工程设计及施工	51.00%		1
重庆康田洺悦房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发经营、房屋租赁，商品房销售代理；房地产信息咨询，物业	66.00%		1

			管理、室内外装饰工程设计、施工。			
武汉三型企业 管理咨询有限 公司	武汉	湖北武汉	企业管理咨询 服务；税务登 记代理；商务 咨询服务（不 含金融证券、 期货、投融资 咨询）；对房 地产行业的项 目投资；房地 产开发；商品 房销售。		100.00%	1
武汉泛悦企业 管理咨询有限 公司	武汉	湖北武汉	企业管 理咨 询；财 务咨 询； 经济 信息 咨 询（ 不含 金融 业 务）； 商务 信息 咨 询； 对房 地 产 项 目 投 资； 房 地 产 开 发； 商 品 房 销 售。		100.00%	1
南京十心房 地产有限公 司	南京	江苏南京	房地 产开 发经 营； 建设 工程 设计 ；各 类工 程建 设活 动； 住宅 室内 装饰 装修 ；物 业管 理； 建筑 材料 销售 ；园 林绿 化工 程施 工	51.00%		1
武汉赋能企 业管理咨 询有限公 司	武汉	湖北武汉	企业管 理咨 询；财 务咨 询； 经济 信息 咨 询； 商务 信息 咨 询； 对房 地 产 项 目 投 资； 房 地 产 开 发； 商 品 房 销 售	100.00%		1

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

取得方式：1、投资设立；2、同一控制下的企业合并；3、非同一控制下的企业合并；4、其他

注1：2014年12月17日，本公司与中国电建地产集团有限公司（以下简称“电建地产”）、中电建建筑集团有限公司（变

更前名称为：中国水利水电第二工程局有限公司)、中国水利水电第五工程局有限公司、北京汉富国开投资管理有限公司分别出资4,100.00万元、1,900.00万元、1,000.00万元、1,000.00万元、2,000.00万元成立成都泛悦北城房地产开发有限公司(以下简称“成都泛悦”),截止2020年12月31日,成都泛悦股权结构为本公司、电建地产、中电建建筑集团有限公司、中国水利水电第五工程局有限公司分别持股41.00%、39.00%、10.00%、10.00%。根据合作协议,电建地产将其所持有成都泛悦10%的表决权让渡给本公司行使,并认可本公司拥有成都泛悦的实际控制权,故纳入合并报表范围。

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

对于纳入合并范围的重要的结构化主体,控制的依据:

确定公司是代理人还是委托人的依据:

其他说明:

注2:2014年8月18日,本公司投资设立全资子公司成都南国商业管理有限公司(以下简称“成都商管”),注册资本为人民币2,000.00万元。截至2020年12月31日注册资本尚未到位。由于本公司为其独资法人,对成都商管具有100%的实际控制权,故纳入合并报表范围。

注3:2014年12月3日,本公司之子公司荆州南国商业发展有限公司(以下简称“荆州南国商业”)向荆州市工商行政管理局申请注册成立的荆州南国酒店管理有限公司(以下简称“荆州酒店”),注册资金5,000.00万元,截至2020年12月31日注册资本尚未到位。由于荆州南国商业对荆州酒店具有100%的实际控制权,故纳入合并报表范围。

注4:2018年12月25日,本公司投资设立全资子公司武汉投悦房地产开发有限公司(以下简称“武汉投悦”),注册资本为人民币2,000.00万元。截至2020年12月31日注册资本尚未到位。由于本公司为其独资法人,对武汉投悦具有100%的实际控制权,故纳入合并报表范围。

注5:2020年09月27日,本公司之子公司武汉大本营商业管理有限公司(以下简称“武汉大本营”)向武汉市武昌区行政审批局申请注册成立的武汉三型企业管理咨询有限公司(以下简称“武汉三型”),注册资金2,000.00万元,截至2020年12月31日注册资本尚未到位。由于大本营对武汉三型具有100%的实际控制权,故纳入合并报表范围。

注6:2020年09月28日,本公司之子公司武汉大本营商业管理有限公司(以下简称“大本营”)向武汉市洪山区行政审批局申请注册成立的武汉泛悦企业管理咨询有限公司(以下简称“武汉泛悦”),注册资金10,000.00万元,截至2020年12月31日注册资本尚未到位。由于大本营对武汉泛悦具有100%的实际控制权,故纳入合并报表范围。

注7:2020年10月29日,本公司投资设立全资子公司武汉赋能企业管理咨询有限公司(以下简称“武汉赋能”),注册资本为人民币10,000.00万元。截至2020年12月31日注册资本尚未到位。由于本公司为其独资法人,对武汉赋能具有100%的实际控制权,故纳入合并报表范围。

(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
成都中电建海赋房地产开发有限公司	48.98%	-7,095,825.80		197,274,989.28
武汉南国融汇商业有限责任公司	49.00%	20,025,494.63		238,774,707.27
湖北南国创新置业有限公司	20.00%	7,513,954.25		37,504,755.57
成都泛悦北城房地产	59.00%	-4,354,980.54		75,869,771.48

开发有限公司				
武汉熙悦房地产有限公司	49.00%	7,635,281.48		147,459,711.89
湖北南国宏泰产业园投资发展有限公司	25.00%	-1,787,124.41		271,642.70
武汉临江悦城房地产开发有限公司	20.00%	-1,975,600.22		107,660,280.69
武汉临江荣城房地产开发有限公司	20.00%	-780,924.72		92,619,426.77
深圳洺悦房地产有限公司	49.00%	-3,229,726.33		486,798,709.05
重庆康田洺悦房地产开发有限公司	34.00%	-3,003,231.18		30,996,494.84
南京十心房地产有限公司	49.00%	-413,549.86		391,586,450.14

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

本公司之子公司成都泛悦北城房地产开发有限公司少数股东持股比例为59%，表决权比例为49%，系根据合作协议，电建地产将其所持有成都泛悦10%的表决权让渡给本公司行使。

(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
成都中电建海赋房地产开发有限公司	444,792,150.27	59,482.57	444,851,632.84	42,085,219.43		42,085,219.43	453,307,856.94	97,514.57	453,405,371.51	36,151,767.82		36,151,767.82
武汉南国融汇商业有限责任公司	570,581,272.06	261,020.66	570,842,292.72	83,546,971.75		83,546,971.75	2,171,215,271.73	468,456.98	2,171,683,728.71	1,725,256.764.13		1,725,256.764.13

湖北 南国 创新置 业有限 公司	2,730, 091,46 0.38	825,71 3.81	2,730, 917,17 4.19	2,543, 393,39 6.37		2,543, 393,39 6.37	3,452, 837,60 3.10	846,26 1.30	3,453, 683,86 4.40	3,303, 729,85 7.83		3,303, 729,85 7.83
成都 泛悦 北城 房地 产开 发有 限公 司	2,008, 511,47 5.27	1,141, 021.84	2,009, 652,49 7.11	1,881, 059,66 4.09		1,881, 059,66 4.09	1,816, 889,85 8.24	345,72 5.15	1,817, 235,58 3.39	1,681, 261,42 7.42		1,681, 261,42 7.42
武汉 熙悦 房地 产有 限公 司	917,66 1,004. 32	8,425. 79	917,66 9,430. 11	616,73 1,242. 58		616,73 1,242. 58	1,547, 950,63 4.57	300,55 3.59	1,548, 251,18 8.16	1,262, 895,20 7.73		1,262, 895,20 7.73
湖北 南国 宏泰 产业 园投 资发 展有 限公 司	8,934, 735.16	91,451 ,844.2 3	100,38 6,579. 39	99,300 ,008.5 8		99,300 ,008.5 8	9,558, 509.53	44,484 ,808.9 7	54,043 ,318.5 0	45,808 ,250.0 5		45,808 ,250.0 5
武汉 临江 悦城 房地 产开 发有 限公 司	1,509, 519,88 0.07	34,255 .81	1,509, 554,13 5.88	676,29 1,990. 60	575,00 0,000. 00	1,251, 291,99 0.60	1,479, 078,93 2.84	27,811 .29	1,479, 106,74 4.13	623,11 8,182. 01	595,00 0,000. 00	1,218, 118,18 2.01
武汉 临江 荣城 房地 产开 发有	1,383, 165,51 7.89		1,383, 165,51 7.89	228,38 8,550. 44	699,00 0,000. 00	927,38 8,550. 44	542,25 7,045. 01		542,25 7,045. 01	82,665 ,018.4 6		82,665 ,018.4 6

限公司												
深圳 洛悦 房地 地产有 限公 司	5,414, 934,72 3.76	585,93 4.32	5,415, 520,65 8.08	4,341, 970,35 7.60	80,000 ,000.0 0	4,421, 970,35 7.60	99,517 .79		99,517 .79			
重庆 康田 洛悦 房地 地产开 发有限 公司	1,151, 653,07 3.59	202,78 0.15	1,151, 855,85 3.74	829,92 0,492. 44	230,76 9,200. 00	1,060, 689,69 2.44	741,11 3,972. 03		741,11 3,972. 03	739,11 4,777. 84		739,11 4,777. 84
南京 十心 房地 地产有 限公 司	1,713, 347,09 9.87	8,015. 43	1,713, 355,11 5.30	914,19 9,094. 60		914,19 9,094. 60						

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
成都中电 建海赋房 地产开发 有限公司	14,740,581 .99	-14,487,19 0.28	-14,487,19 0.28	-3,080,049. 03	39,085,102 .54	2,749,308. 97	2,749,308. 97	115,721,31 7.26
武汉南国 融汇商业 有限责任 公司	891,962,70 1.06	40,868,356 .39	40,868,356 .39	537,432,14 2.75	2,095,078, 619.38	109,988,88 6.55	109,988,88 6.55	607,433,68 0.66
湖北南国 创新置业 有限公司	614,124,13 5.24	37,569,771 .25	37,569,771 .25	-131,390,6 69.21	2,442,993, 123.81	166,028,97 9.24	166,028,97 9.24	1,342,123, 027.88
成都泛悦 北城房地 地产开发 有限公司	31,760,326 .52	-7,381,322. 95	-7,381,322. 95	275,651,11 1.13	180,081,01 6.26	46,557,962 .21	46,557,962 .21	297,310,92 8.06

武汉熙悦 房地产有 限公司	510,494,88 0.74	15,582,207 .10	15,582,207 .10	500,399,11 2.40	965,478,36 2.68	135,368,16 3.02	135,368,16 3.02	-406,782,8 86.01
湖北南国 宏泰产业 园投资发 展有限公 司	4,202,696. 57	-7,148,497. 64	-7,148,497. 64	-499,781.0 4	3,099,299. 70	-11,579,25 2.55	-11,579,25 2.55	-7,844,276. 31
武汉临江 悦城房地 产开发有 限公司		-2,726,416. 84	-2,726,416. 84	-318,360,5 26.02		-11,139,83 3.65	-11,139,83 3.65	-144,965,1 31.79
武汉临江 荣城房地 产开发有 限公司		-3,815,059. 10	-3,815,059. 10	-631,998,2 79.44		-859,428.4 3	-859,428.4 3	-1,724,854. 13
深圳洺悦 房地产有 限公司		-6,507,248. 69	-6,507,248. 69	1,155,617, 068.47		-482.21	-482.21	-482.21
重庆康田 洺悦房地 产开发有 限公司		-8,833,032. 89	-8,833,032. 89	-301,877,9 45.71		-805.81	-805.81	-1,765.81
南京十心 房地产有 限公司		-843,979.3 0	-843,979.3 0	-68,100,68 8.03				

其他说明：

2、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联 营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或 联营企业投资 的会计处理方 法
				直接	间接	
一、合营企业						
武汉双联创和 置业有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、 商品房销售、 房屋租赁、物 业管理；商业	50.00%		权益法

			经营管理、场地出租、仓储服务、货运代办。			
中文发集团文化有限公司	北京	北京	图书、期刊、电子出版物、音像制品批发、零售、网上销售、查账报告、评估报告等文字材料；计算机技术培训；出租办公用房、出租商业用房	50.00%		权益法
重庆启润房地产开发有限公司（注）	重庆	重庆	房地产开发、房屋租赁、楼盘销售代理、物业管理	35.76%		权益法
二、联营企业						
南京电建中储房地产有限公司	江苏南京	江苏南京	房地产开发；商品房销售代理；房地产信息咨询；物业管理。	26.01%		权益法
武汉洛悦房地产有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、销售、咨询；物业管理；房屋装饰。	26.00%		权益法
重庆瀑悦房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产销售、房地产经纪服务、房屋租赁	50.00%		权益法
北京海赋资本管理有限公司	北京	北京	投资管理、资产管理、股权投资	24.00%		权益法
南京悦霖房地产开发有限公司	南京	南京		20.00%		权益法
南京锦华置业有限公司	南京	南京	房地产开发经营、住房租赁、物业管理	25.00%		权益法

南京智盛房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营、各类工程建设活动、建设工程设计、住宅室内装饰装修、物业管理、	49.00%		权益法
伟宸（嘉兴）股权投资合伙企业（有限合伙）	武汉	嘉兴	股权投资及相关咨询服务、投资咨询	49.00%		权益法

持有 20% 以下表决权但具有重大影响，或者持有 20% 或以上表决权但不具有重大影响的依据：无

注：本公司之子公司武汉赋能企业管理咨询有限公司（以下简称“武汉赋能”）和深圳市投资咨询有限公司、深圳市金地盛全房地产开发有限公司、深圳市前海开发投资控股有限公司联合成立深圳市国润金海房地产有限公司。根据公司章程约定，武汉赋能持股比例和表决权比例均为20%。截止2020年12月31日，各股东均尚未出资。

（2）重要合营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额			期初余额/上期发生额		
	武汉双联创和置业有限公司	中文发集团文化有限公司	重庆启润房地产开发有限公司	武汉双联创和置业有限公司	中文发集团文化有限公司	重庆启润房地产开发有限公司
流动资产	112,088,885.83	47,564,576.04	4,183,434,103.81	119,198,655.64	49,260,355.87	4,075,027,812.91
其中：现金和现金等价物	56,665,898.57	18,559,900.58	73,762,947.84	110,279,583.02	13,859,873.57	139,153,396.53
非流动资产	415,788.41	13,639,589.21	970,920.63	449,781.01	16,709,670.34	906,834.56
资产合计	112,504,674.24	61,204,165.25	4,184,405,024.44	119,648,436.65	65,970,026.21	4,075,934,647.47
流动负债			2,726,647,195.79			
非流动负债	50,288,404.95	51,211,921.99	1,109,000,000.00	56,557,953.99	57,067,493.39	2,873,034,192.92
负债合计			3,835,647,195.79			921,000,000.00
少数股东权益	50,288,404.95	51,211,921.99		56,557,953.99	57,067,493.39	3,794,034,192.92
归属于母公司股东权益	62,216,269.29	9,992,243.26	348,757,828.65	63,090,482.66	8,902,532.82	281,900,454.55

按持股比例计算的净资产份额	31,108,134.65	12,254,840.17	124,912,737.18	31,545,241.33	4,451,266.41	100,807,602.55
对合营企业权益投资的账面价值	31,108,134.65	12,254,840.17	124,912,737.18	31,545,241.33	4,451,266.41	100,807,602.55
营业收入	37,926,985.00	37,926,985.00	636,182,019.17	583,074,921.01	152,196,353.36	100,969,279.43
财务费用	-219,149.40	-219,149.40	-1,000,260.50	-843,882.40	-332,885.87	1,026,291.80
所得税费用	-447,297.60	-447,297.60	22,285,791.37	10,858,596.18	13,926,728.33	
净利润	-1,321,510.97	-874,213.37	66,857,374.10	67,408,094.61	31,738,715.90	4,529,486.70
综合收益总额	-1,321,510.97	1,096,460.44	66,857,374.10	31,738,715.90	4,529,486.70	-20,758,622.35

(3) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额								期初余额/上期发生额			
	重庆 瀑悦 房地产 开发有 限公司	北京 海赋 资本 管理有 限公司	南京 电建 中储 房地 产有 限公司	武汉 洛悦 房地 产有 限公司	南京 悦霖 房地 产开 发有 限公司	南京 锦华 置 业有 限公 司	南京 智盛 房地 产开 发有 限公 司	伟宸 (嘉 兴)股 权投 资合 伙企 业(有 限合 伙)	重庆 瀑悦 房地 产开 发有 限公 司	北京 海赋 资本 管理有 限公司	南京 电建 中储 房地 产有 限公司	武汉 洛悦 房地 产有 限公司
流动资产	3,784,516.84 9.37	2,512,867.09	2,262,618.17 6.65	4,479,853.50 5.36	1,428,475.62 1.87	1,124,258.16 4.96	1,896,825.48 2.03	561,000.00	3,480,843.50 1.07	2,572,168.70	4,116,460.16 7.01	8,268,073.82 8.63
非流动资产	874.43 6.98		290.65 8.60	340.35 8.34	143.40 7.87	2,128,841.10	8,115.44		5,984,239.00		444.98 5.44	919,853.08
资产合计	3,785,391.28 6.35	2,512,867.09	2,262,908.83 5.25	4,480,193.86 3.70	1,428,619.02 9.74	1,126,387.00 6.06	1,896,833.59 7.47	561,000.00	3,486,827.74 0.07	2,572,168.70	4,116,905.15 2.45	8,268,993.68 1.71
流动负债	3,519,884.92 8.31		1,737,382.07 9.91	2,424,450.72 2.99	1,426,044.26 2.80	1,053,273.52 9.19	996,857,943.79		2,161,948,595.80	65,735.98	3,480,735.82 9.88	6,717,408,211.90
非流动负债	120,000.00			1,187,000.00					1,249,000.00		375,000.00	1,208,500.00

负债合计	3,639,884.92 8.31		1,737,382.07 9.91	3,611,450.72 2.99	1,426,044.26 2.80	1,053,273.52 9.19	996,857,943.79		3,410,948.59 5.80	65,735.98	3,855,735.82 9.88	7,925,908.21 1.90
归属于母公司股东权益	145,506,358.04	2,512,867.09	525,526,755.34	868,743,140.71	2,574,766.94	73,113,476.87	899,975,653.68		75,879,144.27	2,506,432.72	261,169,322.57	343,085,469.81
按持股比例计算的净资产份额	72,150,435.17	602,743.85	127,605,217.39	225,873,216.58	514,953.39	18,278,369.22	441,000,000.00	270,000.00	37,939,572.14	601,543.85	67,930,140.80	89,202,222.15
对联营企业权益投资的账面价值	72,150,435.17	602,743.85	127,605,217.39	225,873,216.58	514,953.39	18,278,369.22	441,000,000.00	270,000.00	37,939,572.14	601,543.85	67,930,140.80	89,202,222.15
营业收入	625,027,534.00		2,293,135,240.17	4,758,779,801.19								
净利润	69,589,006.12	6,434.37	264,357,432.77	872,280,109.35	-12,425,233.06	-6,386,523.13	-24,346.32		-15,996,521.89	5,268.19	222,815,732.41	345,452,928.91
综合收益总额	69,589,006.12	6,434.37	264,357,432.77	872,280,109.35	-12,425,233.06	-6,386,523.13	-24,346.32		-15,996,521.89	5,268.19	222,815,732.41	345,452,928.91

十、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具，包括银行借款、应收账款、其他应收款、应付账款、其他应付款、应付债券等。这些金融工具的主要目的在于为本公司的运营融资。本公司具有多种因经营而直接产生的其他金融资产和负债，如应收账款和应付账款等。

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险及市场风险。

（一）金融工具分类

1. 资产负债表日的各类金融资产的账面价值

(1) 2020年12月31日

金融资产项目	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	合计
货币资金	3,103,859,840.71		3,103,859,840.71
应收账款	813,521,884.67		813,521,884.67
其他应收款	3,487,160,471.53		3,487,160,471.53
其他流动资产	14,000,000.00		14,000,000.00

(2) 2019年12月31日

金融资产项目	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	合计
货币资金	2,408,694,278.08		2,408,694,278.08
应收账款	789,003,122.81		789,003,122.81
其他应收款	1,196,968,890.81		1,196,968,890.81
一年内到期的非流动资产	20,000,000.00		20,000,000.00
其他流动资产	14,000,000.00		14,000,000.00

2. 资产负债表日的各类金融负债的账面价值

(1) 2020年12月31日

金融负债项目	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	其他金融负债	合计
应付账款		1,691,098,482.64	1,691,098,482.64
其他应付款		7,298,730,620.69	7,298,730,620.69
一年内到期的非流动负债		1,794,447,934.71	1,794,447,934.71
其他流动负债		831,266,002.52	831,266,002.52
长期借款		3,744,819,200.00	3,744,819,200.00
应付债券		2,185,490,060.41	2,185,490,060.41

(2) 2019年12月31日

金融负债项目	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	其他金融负债	合计
短期借款		1,390,000,000.00	1,390,000,000.00
应付票据		31,180,000.00	31,180,000.00
应付账款		2,220,441,048.99	2,220,441,048.99
其他应付款		2,162,107,001.11	2,162,107,001.11
一年内到期的非流动负债		2,205,600,000.00	2,205,600,000.00
长期借款		7,294,650,000.00	7,294,650,000.00
应付债券		2,175,977,110.83	2,175,977,110.83

(二) 信用风险

本公司仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本公司的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本公司对应收账款余额进行持续监控，以确保本公司不致面临重大

坏账风险。对于未采用相关经营单位的记账本位币结算的交易，除非本公司信用控制部门特别批准，否则本公司不提供信用交易条件。

本公司其他金融资产包括货币资金、应收账款、其他应收款，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。

信用风险显著增加判断标准

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于本公司历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。本公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，本公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

- 定量标准主要为报告日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例
- 定性标准主要债务人经营或财务情况出现重大不利变化、预警客户清单等

已发生信用减值资产的定义

为确定是否发生信用减值，本公司所采用的界定标准，与内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致，同时考虑定量、定性指标。本公司评估债务人是否发生信用减值时，主要考虑以下因素：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 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；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 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；
- 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实；

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

预期信用损失计量的参数

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值，本公司对不同的资产分别以12个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本公司考虑历史统计数据(如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等)的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

相关定义如下：

- 违约概率是指债务人在未来12个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务的可能性。本公司的违约概率以应收款项历史迁移率模型为基础进行调整，加入前瞻性信息，以反映当前宏观经济环境下债务人违约概率；

•违约损失率是指本公司对违约风险暴露发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级，以及担保品的不同，违约损失率也有所不同。违约损失率为违约发生时风险敞口损失的百分比，以未来12个月内或整个存续期为基准进行计算；

•违约风险敞口是指，在未来12个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，本公司应被偿付的金额。

前瞻性信息

信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。本公司通过进行历史数据分析，识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键经济指标。

本公司因应收账款和其他应收款产生的信用风险敞口的量化数据，参见附注七（二）应收账款、附注七（四）其他应收款中。

（三）流动性风险

本公司采用循环流动性计划工具管理资金短缺风险。该工具既考虑其金融工具的到期日，也考虑本公司运营产生的预计现金流量。

本公司的目标是运用银行借款、应付债券等多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。根据财务报表中反映的借款的账面价值，本公司于2020年12月31日[65.05]%(2019年：[56.70]%)的债务在不足1年内到期。

金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

项目	2020年12月31日			
	1年以内	1到5年	5年以上	合计
短期借款				
衍生金融负债				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	1,691,098,482.64			1,691,098,482.64
其他应付款	7,298,730,620.69			7,298,730,620.69
一年内到期的非流动负债	1,794,447,934.71			1,794,447,934.71
其他流动负债	255,010,833.33			255,010,833.33
长期借款		3,534,819,200.00	210,000,000.00	3,744,819,200.00
应付债券		2,185,490,060.41		2,185,490,060.41
财务担保合同				

接上表：

项目	2019年12月31日			
	1年以内	1到5年	5年以上	合计
短期借款				1,390,000,000.00

	1,390,000,000.00			
应付票据	31,180,000.00			31,180,000.00
应付账款	2,220,441,048.99			2,220,441,048.99
其他应付款	2,277,895,420.23			2,277,895,420.23
一年内到期的非流动负债	2,205,600,000.00			2,205,600,000.00
长期借款		6,784,650,000.00	465,000,000.00	7,249,650,000.00
应付债券		2,175,977,110.83		2,175,977,110.83

（四）市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险、其他价格风险，如权益工具投资价格风险。

利率风险

本公司面临的利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的借款有关。截止2020年12月31日，公司不存在以浮动利率计息的借款。

十一、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
中国电建地产集团有限公司	中国北京	房地产开发、销售；物业管理	9,000,000,000.00	40.49%	40.49%

本企业的母公司情况的说明：本企业最终控制方是中国电力建设集团有限公司。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注“九、在其他主体中的权益”之“1、在子公司中的权益”。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注“九、在其他主体中的权益”之“2、在合营安排或联营企业中的权益”。

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
安康中电建置业有限公司	同一控制人所属子公司
成都金沼华府房地产开发有限公司	同一控制人所属子公司
成都岷江海赋投资有限责任公司	同一控制人所属子公司
成都洺悦蓉城房地产开发有限公司	同一控制人所属子公司
电建地产（深圳）有限公司	同一控制人所属子公司
佛山泛悦置业有限公司	同一控制人所属子公司
广州洺悦置业有限公司	同一控制人所属子公司
杭州泛悦置业有限公司	同一控制人所属子公司
杭州泷悦置业有限公司	同一控制人所属子公司
湖北鼎汉投资有限公司	同一控制人所属子公司
湖北省电力建设第一工程有限公司	同一控制人所属子公司
湖北省电力装备有限公司	同一控制人所属子公司
江西省电力装璜有限责任公司	同一控制人所属子公司
南京泓通置业有限公司	同一控制人所属子公司
山东洺悦置业有限公司	同一控制人所属子公司
上海泷临置业有限公司	同一控制人所属子公司
武汉汉源既济电力有限公司	同一控制人所属子公司
武汉汉镇既济电力设备有限公司	同一控制人所属子公司
武汉洺悦领江房地产有限公司	同一控制人所属子公司
武汉市泷悦房地产有限公司	同一控制人所属子公司
西安泛悦置业有限公司	同一控制人所属子公司
浙江华东工程咨询有限公司	同一控制人所属子公司
郑州悦宸置业有限公司	同一控制人所属子公司
郑州中电建文博置业有限公司	同一控制人所属子公司
中电建（湖北）建设管理有限公司	同一控制人所属子公司
中电建建筑集团有限公司	同一控制人所属子公司
中电建建筑装饰工程有限公司	同一控制人所属子公司
中电建商业保理有限公司	同一控制人所属子公司
中电建市政园林工程有限公司	同一控制人所属子公司
中电建丝路（陕西）建设投资发展有限公司	同一控制人所属子公司
中电建五兴物业管理有限公司	同一控制人所属子公司
中电建物业管理有限公司	同一控制人所属子公司

中电建西元(北京)房地产开发有限公司	同一控制人所属子公司
中国电建地产集团抚顺有限公司	同一控制人所属子公司
中国电建地产武汉有限公司	同一控制人所属子公司
中国电建集团江西省水电工程局有限公司	同一控制人所属子公司
中国电建集团武汉重工装备有限公司	同一控制人所属子公司
中国电建市政建设集团有限公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电第八工程局有限公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电第十工程局有限公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电第五工程局有限公司	同一控制人所属子公司

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
中国水利水电第五工程局有限公司	工程款	437,429,212.16	437,429,212.16	否	542,269,297.65
中国电建市政建设集团有限公司	工程款	72,929,755.47	72,929,755.47	否	171,701,697.04
中电建建筑集团有限公司	工程款	314,713,351.64	314,713,351.64	否	268,495,625.08
中国电建集团江西省水电工程局有限公司	工程款	17,909,864.89	17,909,864.89	否	44,923,126.83
中国水利水电第十工程局有限公司	工程款	47,531,116.37	47,531,116.37	否	39,537,466.37
中电建商业保理有限公司	保理款			否	27,136,899.80
中文发集团文化有限公司	场地租赁费	16,299,968.00	16,299,968.00	否	19,121,666.26
中电建物业管理有限公司	接受劳务	62,561,762.53	62,561,762.53	否	12,385,328.41
中国水利水电第八工程局有限公司	工程款	3,817,928.09	3,817,928.09	否	9,679,901.54

湖北省电力建设第一工程有限公司	场地租赁费	5,752,293.58	5,752,293.58	否	9,000,000.00
湖北省电力装备有限公司	采购款	975,987.22	975,987.22	否	4,210,213.67
浙江华东工程咨询有限公司	工程款	1,384,944.08	1,384,944.08	否	2,248,825.79
中电建市政园林工程有限公司	工程款	20,452,836.74	20,452,836.74	否	2,042,807.11
中电建五兴物业管理有限公司	接受劳务	4,815,142.67	4,815,142.67	否	1,704,237.71
中国电建集团武汉重工装备有限公司	工程款			否	1,613,906.87
武汉汉源既济电力有限公司	工程款	4,033,100.06	4,033,100.06	否	766,455.86
江西省电力装潢有限责任公司	工程款	3,611,357.28	3,611,357.28	否	

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
安康中电建置业有限公司	服务费	162,637.38	
成都金沼华府房地产开发有限公司	服务费	393,635.40	
成都岷江海赋投资有限责任公司	服务费	432,878.62	
成都洛悦蓉城房地产开发有限公司	服务费	273,160.40	
电建地产（深圳）有限公司	服务费	341,604.37	
广州洛悦置业有限公司	服务费	369,364.26	
湖北鼎汉投资有限公司	销售商品	112,844.26	
江西省电力装璜有限责任公司	工程款	4,366,611.55	
南京泓通置业有限公司	服务费	913,586.50	
山东洛悦置业有限公司	服务费	72,702.80	
武汉瀑悦房地产有限公司	服务费	88,104.89	
武汉泷悦房地产有限公司	服务费	12,054.85	

武汉洺悦房地产有限公司	销售商品	3,570,346.42	
武汉洺悦领江房地产有限公司	销售商品	124,757.71	
武汉市洺悦房地产有限公司	销售商品	57,644.02	
武汉市洺悦房地产有限公司	销售商品	4,155.57	
武汉双联创和置业有限公司	销售商品	68,878.77	
武汉统建城市开发有限责任公司	销售商品	3,451.33	
西安泛悦置业有限公司	服务费	525,031.94	
郑州悦宸置业有限公司	服务费	588,918.85	
中国电建地产集团抚顺有限公司	服务费	150,214.33	
中国电建地产武汉有限公司	销售商品	25,953.99	
中国水利水电第十工程局有限公司	工程款	2,463,695.69	
重庆瀑悦房地产开发有限公司	工程款	2,948,837.52	
中国电建地产武汉有限公司	销售商品	84,770.64	

(2) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
武汉洺悦房地产有限公司	写字楼	9,034,288.46	9,105,800.00
中国水利水电第十工程局有限公司	写字楼	219,321.60	230,287.68
中电建（湖北）建设管理有限公司	写字楼	681,643.77	715,725.96
湖北省电力装备有限公司	写字楼	1,800,329.14	1,123,420.00
中国电建地产集团有限公司	写字楼	73,762.00	

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
中文发集团文化有限公司	商业用房	16,299,968.00	19,121,666.26
中电建物业管理有限公司武汉分公司	商业用房		80,000.00

湖北省电力建设第一工程有限公司	土地	5,752,293.58	9,000,000.00
-----------------	----	--------------	--------------

(3) 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
武汉洛悦房地产有限公司	129,220,000.00	2019年02月22日	2021年12月16日	否
武汉洛悦房地产有限公司	51,740,000.00	2019年10月28日	2021年12月10日	否
武汉洛悦房地产有限公司	78,000,000.00	2020年10月30日	2021年12月16日	否
武汉洛悦房地产有限公司	49,660,000.00	2020年12月24日	2021年12月16日	否
重庆启润房地产开发有限公司	57,216,000.00	2020年03月30日	2022年01月17日	否
重庆启润房地产开发有限公司	139,464,000.00	2020年03月30日	2022年04月18日	否
重庆启润房地产开发有限公司	199,898,400.00	2020年03月30日	2022年06月20日	否
重庆瀑悦房地产开发有限公司	10,000,000.00	2020年11月30日	2023年11月29日	否

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国电建地产集团有限公司	125,000,000.00	2019年01月29日	2021年01月29日	否
中国电建地产集团有限公司	100,000,000.00	2019年10月30日	2022年10月29日	否
中国电建地产集团有限公司	500,000,000.00	2019年10月11日	2021年10月11日	否
中国电建地产集团有限公司	190,000,000.00	2018年08月23日	2023年08月23日	否
中国电建地产集团有限公司	80,000,000.00	2018年10月24日	2023年08月23日	否

中国电建地产集团有限公司	140,000,000.00	2019 年 01 月 25 日	2023 年 08 月 22 日	否
中国电建地产集团有限公司	70,000,000.00	2019 年 03 月 08 日	2023 年 08 月 22 日	否
中国电建地产集团有限公司	60,000,000.00	2018 年 10 月 24 日	2023 年 08 月 22 日	否
中国电建地产集团有限公司	160,000,000.00	2019 年 03 月 11 日	2023 年 08 月 22 日	否
中国电建地产集团有限公司	200,000,000.00	2019 年 03 月 11 日	2023 年 08 月 22 日	否
中国电建地产集团有限公司	994,000,000.00	2018 年 02 月 01 日	2021 年 02 月 01 日	否

(4) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
中国电建地产集团有限公司	1,426,000,000.00	2020 年 09 月 14 日	2021 年 09 月 13 日	
中国电建地产集团有限公司	500,000,000.00	2020 年 09 月 24 日	2021 年 09 月 23 日	
中国电建地产集团有限公司	200,000,000.00	2020 年 10 月 20 日	2021 年 10 月 19 日	
中国电建地产集团有限公司	700,000,000.00	2020 年 11 月 13 日	2021 年 11 月 12 日	
中国电建地产集团有限公司	300,000,000.00	2020 年 12 月 03 日	2021 年 12 月 02 日	
中国电建地产集团有限公司	700,000,000.00	2020 年 12 月 10 日	2021 年 12 月 09 日	
中国电建地产集团有限公司	1,057,000,000.00	2020 年 12 月 30 日	2021 年 12 月 29 日	
拆出				
南京电建中储房地产有限公司	260,100,000.00	2020 年 08 月 20 日	2022 年 08 月 20 日	
南京电建中储房地产有限公司	26,010,000.00	2020 年 10 月 16 日	2021 年 10 月 15 日	
中文发集团文化有限公司	10,000,000.00	2020 年 08 月 01 日	2022 年 07 月 31 日	

重庆启润房地产开发 有限公司	242,967,847.42	2017 年 08 月 27 日		未约定到期日
南京悦霖房地产开发 有限公司	272,013,623.29	2020 年 10 月 30 日	2021 年 10 月 29 日	
南京悦霖房地产开发 有限公司	10,000,000.00	2020 年 11 月 16 日	2021 年 11 月 15 日	
南京锦华置业有限公 司	260,139,694.42	2020 年 10 月 29 日	2021 年 10 月 28 日	
南京智盛房地产开发 有限公司	475,337,639.85	2020 年 10 月 26 日	2021 年 10 月 25 日	
深圳市国润金海房地 产有限公司	1,630,380,000.00	2020 年 11 月 16 日		未约定到期日

(5) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	16,108,800.00	15,291,700.00

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	武汉谏悦房地产 有限公司			758,816.67	37,940.83
应收账款	中国水利水电第八 工程局有限公司	387,343.04	19,367.15		
应收账款	成都岷江海赋投资 有限责任公司	420,080.52	21,004.03		
应收账款	郑州中电建文博 置业有限公司	4,604.10	230.21		
应收账款	武汉市谏悦房地 产有限公司	12,778.14	638.91		
应收账款	佛山泛悦置业有 限公司	1,212.07	60.60		

应收账款	杭州泷悦置业有限公司	20,149.35	1,007.47		
应收账款	南京泓通置业有限公司	7,333.60	366.68		
应收账款	郑州悦宸置业有限公司	3,695.64	184.78		
应收账款	西安泛悦置业有限公司	12,208.47	610.42		
应收账款	中电建西元(北京)房地产开发有限公司	1,014.55	50.73		
应收账款	中电建丝路(陕西)建设投资发展有限公司	5,020.38	251.02		
应收账款	杭州泛悦置业有限公司	1,959.92	98.00		
应收账款	成都泓悦蓉城房地产开发有限公司	5,150,820.44	257,541.02		
应收账款	上海泷临置业有限公司	19,111.11	955.56		
应收账款	中电建市政园林工程有限公司	623.36	31.17		
应收账款	中国水利水电第十工程局有限公司	558,940.13	27,947.01		
合计		6,606,894.82	330,344.76	758,816.67	37,940.83
预付账款	中文发集团文化有限公司			3,417,489.28	
预付账款	中电建物业管理有限公司	68,463.07			
合计		68,463.07		3,417,489.28	
其他应收款	重庆启润房地产开发有限公司	243,118,982.33		726,082,098.73	
其他应收款	南京电建中储房地产有限公司	286,110,000.00		52,020,000.00	
其他应收款	中国水利水电第五工程局有限公司			15,242,888.58	

其他应收款	中文发集团文化有限公司	14,000,000.00	5,600,000.00	14,000,000.00	4,200,000.00
其他应收款	重庆瀑悦房地产开发有限公司	230,741.98	11,537.10	12,268.70	613.44
其他应收款	武汉洺悦房地产有限公司	829,023.00	41,451.15		
其他应收款	中电建物业管理有限公司	263,437.44	13,171.87		
其他应收款	中电建建筑集团有限公司	10,000.00	500.00		
其他应收款	南京智胜房地产开发有限公司	485,429,239.47			
其他应收款	南京锦华置业有限公司	262,134,939.44			
其他应收款	南京悦霖房地产有限公司	284,457,631.38			
其他应收款	深圳市国润金海房地产有限公司	1,630,380,000.00			
合计		3,206,963,995.04	5,666,660.12	807,357,256.01	4,200,613.44

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	中电建建筑集团有限公司	188,558,610.77	203,203,177.37
应付账款	中国水利水电第五工程局有限公司	154,929,440.37	158,285,286.60
应付账款	中国电建市政建设集团有限公司	44,966,555.63	132,265,193.48
应付账款	中国电建集团江西省水电工程局有限公司	65,247,719.77	110,696,028.60
应付账款	中国水利水电第十工程局有限公司	5,232,492.98	31,201,163.15
应付账款	中国水利水电第八工程局有限公司	134,653.07	10,349,218.22
应付账款	湖北省电力建设第一工程有限公司	9,000,000.00	6,000,000.00
应付账款	中国水利水电第二工程局有限公司		5,659,780.55

应付账款	中电建物业管理有限公司	5,182,960.96	4,743,888.32
应付账款	江西省电力装潢有限责任公司	2,660,627.06	3,172,174.85
应付账款	中国电建集团武汉重工装备有限公司	494,692.85	3,039,933.48
应付账款	湖北省电力装备有限公司	12,771,397.46	2,657,898.51
应付账款	中国水利水电第十三工程局有限公司		228,721.98
应付账款	武汉汉源既济电力有限公司	2,582,336.24	222,403.19
应付账款	中电建市政园林工程有限公司	9,917,702.73	20.00
应付账款	武汉汉镇既济电力设备有限公司	12,582.16	
应付账款	中电建建筑装饰工程有限公司	5,947,427.84	
应付账款	中电建五兴物业管理有限公司	1,102,729.71	
应付账款	中文发集团文化有限公司	2,856,767.05	
合计		511,598,696.65	671,724,888.30
应付票据	中国水利水电第五工程局有限公司		31,180,000.00
合计			31,180,000.00
其他应付款	中电建商业保理有限公司	766,190,198.17	460,427,294.99
其他应付款	中国电建地产集团有限公司	5,055,788,208.73	155,533,395.51
其他应付款	武汉洺悦房地产有限公司		130,000,000.00
其他应付款	中电建建筑集团有限公司	42,703,716.66	42,703,716.66
其他应付款	中国水利水电第五工程局有限公司	41,147,205.22	41,181,777.79
其他应付款	中文发集团文化有限公司		1,417,465.24
其他应付款	中国电建地产武汉有限公司	53,350.49	53,350.49
其他应付款	武汉汉源既济电力有限公司	700.00	5,116.00
其他应付款	中电建物业管理有限公司	43,007.00	
合计		5,905,926,386.27	1,082,621,090.45

7、关联方承诺

承诺事由	承诺	承诺类型	承诺内容	承诺	承诺期限	履行
------	----	------	------	----	------	----

	方		时间		情况	
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	中国电建地产集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	1、电建地产及电建地产控制的其他企业目前与南国置业主营业务不存在直接的同业竞争。 2、本次要约收购完成后，电建地产将依法采取必要的措施来避免发生未来与南国置业主营业务的同业竞争及利益冲突的业务或活动，并促使电建地产控制的其他企业避免发生与南国置业主营业务同业竞争及利益冲突的业务或活动。3、本次要约收购完成后，对于可能构成与南国置业主营业务竞争的新业务机会，电建地产将给予南国置业优先选择权。如南国置业无意或暂不具备运营该等新业务机会的能力，或第三方拒绝提供或不以合理的条款将该等机会提供给南国置业，则电建地产可以进行投资或收购。	2014年05月07日	9999-12-31	均严格履行承诺。
	中国电力建设集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	1、中国电建及中国电建控制的除南国置业外的其他企业（含电建地产）目前与南国置业主营业务不存在直接的同业竞争。2、本次要约收购完成后，中国电建将依法采取必要的措施来避免发生与南国置业主营业务的同业竞争及利益冲突的业务或活动，并促使中国电建控制的其他企业避免发生与南国置业主营业务同业竞争及利益冲突的业务或活动。3、本次要约收购完成后，对于可能构成与南国置业主营业务竞争的新业务机会，中国电建将给予南国置业优先选择权，如南国置业无意或暂不具备运营该等新业务机会的能力，或第三方拒绝提供或不以合理的条款将该等业务机会提供给南国置业，则中国电建可以进行投资或收购。”	2014年05月07日	9999-12-31	均严格履行承诺。
	中国电建地产集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	1、在电建地产成为南国置业的股东后，将善意履行作为南国置业股东的义务，不利用电建地产所处的地位，就南国置业与电建地产或电建地产控制的其他公司相关的任何关联交易采取任何行动，故意促使南国置业的股东大会或董事会作出侵犯南国置业和其他股东合法权益的决议。2、在电建地产成为公司的股东后，如果公司必须与电建地产或电建地产控制的其他公司发生任何关联交易，则电建地产承诺将促使上述交易的价格以及其他协议条款和交易条件是在公平合理且如同与独立第三者的正常商业交易的基础上决定。	2012年12月20日	9999-12-31	均严格履行承诺。
首次公开发行或再融资时所作承诺	中国电建地产集团有限公司	股份限售承诺	中国电建地产集团有限公司承诺：在本次非公开发行过程中认购的南国置业股票自南国置业非公开发行股票上市之日起 36 个月内不予转让。	2016年07月05日	2019-07-05	均严格履行承诺。

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

8、其他

十二、股份支付

1、股份支付总体情况

适用 不适用

2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、股份支付的修改、终止情况

无

5、其他

无

十三、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

无

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

1. 对外担保事项

内容	涉及金额（亿元）	对本期和期后公司财务状况、经营成果和现金流量的影响	性质
债务担保	25.89	无	购买商品房屋业主的按揭贷款担保

注：截至资产负债表日，公司为购买商品房屋业主的按揭贷款提供担保的余额25.89亿元，担保金额为贷款本金、利息（包括罚息）及银行为实现债权而发生的有关费用，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。担保期限自业主与银行签订的借款合同生效之日起，至本公司为业主办妥所购房屋的房屋所有权证并办妥房屋抵押登记，将房屋所有权证等房屋权属证明文件交银行保管之日止。根据行业惯例此担保是必须的，本公司历年没有发生由于担保连带责任而发生损失的情况，因此该担保对本公司的财务状况无重大影响。

2. 诉讼事项

报告期内，武汉市总工会江汉工人文化宫（以下简称“江宫”）向武汉市中级人民法院提起了诉讼，请求：确认与南国置业签订的《物业分配协议》无效；南国置业按《房地产合作开发合同》约定将南国中心一期项目自西向东临解放大道面自一楼向上2.2万平方米的房屋交付给江宫；赔偿江宫租金损失5507.16万元。该案已于2020年7月27日完成首次庭前证据交换及质证，并于2020年8月14日开庭审理。2020年11月5日一审判决驳回原告武汉市总工会江汉工人文化宫的诉讼请求。江宫已提起上诉，目前二审审理中，判决结果尚未下达。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、其他

无

十四、资产负债表日后事项

1、利润分配情况

单位：元

拟分配的利润或股利	0.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	0.00

2、其他资产负债表日后事项说明

2021年1月25日，本公司非公开发行公司债券（证券简称“21 南国债”，证券代码“114910”），实际募集资金5.95亿，票面利率5.18%。

十五、其他重要事项

1、债务重组

2020年5月，本公司、本公司之子公司武汉南国洪广置业发展有限公司以及武汉榕庭置业有限公司三方达成协议，本公司以应收取武汉榕庭置业有限公司的资金占用费26,944,270.78元为转让价款，换取武汉榕庭置业有限公司持有的武汉南国洪广置业发展有限公司之子公司武汉明涛房地产有限公司30%的股权，本次债务重组不涉及债务重组损益。

十六、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	886,205.17	100.00%	44,310.26	5.00%	841,894.91	76,343.95	100.00%	3,817.20	5.00%	72,526.75
其中：										
账龄组合	886,205.17	100.00%	44,310.26	5.00%	841,894.91	76,343.95	100.00%	3,817.20	5.00%	72,526.75
合计	886,205.17	100.00%	44,310.26	5.00%	841,894.91	76,343.95	100.00%	3,817.20	5.00%	72,526.75

按单项计提坏账准备：0

按组合计提坏账准备：账龄组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
账龄组合	886,205.17	44,310.26	5.00%
合计	886,205.17	44,310.26	--

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

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	886,205.17
合计	886,205.17

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
账龄组合	3,817.20	40,493.06				44,310.26
合计	3,817.20	40,493.06				44,310.26

(3) 本期实际核销的应收账款情况

无

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
郑天忆	111,119.63	12.54%	5,555.98
罗康明	101,263.36	11.43%	5,063.17
武汉乐创宝地教育科技有限公司	99,618.76	11.24%	4,980.94
扬州星伦多餐饮管理有限公司	85,175.06	9.61%	4,258.75
刘明	67,719.48	7.64%	3,385.97
合计	464,896.29	52.46%	

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

无

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	12,160,708,000.14	7,882,803,861.41
合计	12,160,708,000.14	7,882,803,861.41

(1) 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
合作开发款	140,630,255.46	147,630,255.46
保证金	37,000,000.00	12,850,000.00
往来款	11,991,480,732.93	7,742,367,046.62
合计	12,169,110,988.39	7,902,847,302.08

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额	20,043,440.67			20,043,440.67
2020 年 1 月 1 日余额 在本期	---	---	---	---
本期计提	-11,640,452.42			-11,640,452.42
2020 年 12 月 31 日余额	8,402,988.25			8,402,988.25

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	11,047,323,561.63
1 至 2 年	629,601,481.25
2 至 3 年	337,152,701.80

3 年以上	146,630,255.46
3 至 4 年	6,000,000.00
5 年以上	140,630,255.46
合计	12,160,708,000.14

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	
其他应收款	20,043,440.67	-11,640,452.42				8,402,988.25
合计	20,043,440.67	-11,640,452.42				8,402,988.25

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：无

4) 本期实际核销的其他应收款情况

无

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
武汉大本营商业管理有限公司	往来款	2,434,902,652.26	1 年以内	20.01%	
湖北南国创新置业有限公司	往来款	1,636,498,763.89	1 年以内	13.45%	
武汉赋能企业管理咨询有限公司	往来款	1,630,390,000.00	1 年以内	13.40%	
重庆泛悦房地产开发有限公司	往来款	1,257,611,179.17	1 年以内	10.33%	
武汉南国商业发展有限公司	往来款	954,885,640.86	1 年以内	7.85%	
合计	--	7,914,288,236.18	--	65.04%	

6) 涉及政府补助的应收款项

无

7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无

8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

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	2,631,355,036.70	241,636,711.99	2,389,718,324.71	1,698,775,036.70		1,698,775,036.70
对联营、合营企业投资	864,507,324.99		864,507,324.99	339,732,932.77		339,732,932.77
合计	3,495,862,361.69	241,636,711.99	3,254,225,649.70	2,038,507,969.47		2,038,507,969.47

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动				期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
武汉南国商业发展有限公司	652,413,394.39					652,413,394.39	
武汉大本营商业管理有限公司	241,636,711.99			241,636,711.99			241,636,711.99
武汉北都商业有限公司	310,870,783.52					310,870,783.52	
湖北森南房地产有限公司	50,000,000.00	300,000.00	350,000.00			0.00	
武汉南国洪广置业发展有限公司	10,000,000.00					10,000,000.00	

湖北南国创新置业有限公司	8,000,000.00					8,000,000.00	
武汉南国融汇商业有限责任公司	200,000,000.00					200,000,000.00	
成都南国商业管理有限公司	0.00					0.00	
成都泛悦北城房地产开发有限公司	41,000,000.00					41,000,000.00	
成都中电建海赋房地产开发有限公司	128,434,146.80					128,434,146.80	
重庆泛悦房地产开发有限公司	20,000,000.00					20,000,000.00	
重庆六真房地产开发有限公司	20,000,000.00					20,000,000.00	
湖北南国宏泰产业园投资发展有限公司	15,000,000.00					15,000,000.00	
重庆康田洛悦房地产开发有限公司	1,320,000.00	64,680,000.00				66,000,000.00	
深圳洛悦房地产有限公司	100,000.00	509,900,000.00				510,000,000.00	
武汉投悦房地产开发有限公司	0.00					0.00	
南京十心房地产有限公司		408,000,000.00				408,000,000.00	
合计	1,698,775,036.70	1,282,580,000.00	350,000,000.00	241,636,711.99		2,389,718,324.71	241,636,711.99

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动							期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										

武汉双联创和置业有限公司	31,545,241.33			-437,106.68						31,108,134.65	
中文发集团文化有限公司	11,706,609.95			548,230.22						12,254,840.17	
重庆启润房地产开发有限公司	100,807,602.55			24,105,134.63						124,912,737.18	
小计	144,059,453.83			24,216,258.17						168,275,712.00	
二、联营企业											
武汉洛悦房地产有限公司	89,202,222.15			221,378,172.47			84,707,178.04			225,873,216.58	
南京电建中储房地产有限公司	67,930,140.80			59,675,076.59						127,605,217.39	
重庆灏悦房地产开发有限公司	37,939,572.14			34,210,863.03						72,150,435.17	
北京海赋资本管理有限公司	601,543.85			1,200.00						602,743.85	
伟宸（嘉兴）股权投资合伙企业（有		270,000,000.00								270,000,000.00	

限合 伙)											
小计	195,67 3,478.9 4	270,00 0,000.0 0		315,26 5,312.0 9			84,707, 178.04			696,23 1,612.9 9	
合计	339,73 2,932.7 7	270,00 0,000.0 0		339,48 1,570.2 6			84,707, 178.04			864,50 7,324.9 9	

(3) 其他说明

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	19,595,668.68	38,024,272.43	12,440,387.67	14,812,476.40
合计	19,595,668.68	38,024,272.43	12,440,387.67	14,812,476.40

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2		合计
其中：				
物业销售	5,622,887.63			5,622,887.63
物业出租及物业管理	13,972,781.05			13,972,781.05
其中：				
武汉	19,595,668.68			19,595,668.68
其中：				
其中：				
其中：				
在某一时点确认收入	5,622,887.63			5,622,887.63
在某一时间段确认收入	13,972,781.05			13,972,781.05
其中：				
其中：				
合计	19,595,668.68			19,595,668.68

与履约义务相关的信息：

房地产收入：本公司与客户之间的销售商品仅包含转让商品的履约义务，本公司以控制权转移时点确认收入；取得商品的现时收款权利，商品所有权上的所有风险和报酬的转移、客户接受该商品

租赁收入：本公司与客户之间的服务合同通常包含物业管理等履约义务，由于本公司履约时客户即取得并消耗本集团履约所带来经济利益，本公司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。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 4,449,122.83 元，其中，4,449,122.83 元预计将于 2021 年度确认收入，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入。

其他说明：

无

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	74,858,830.20	
权益法核算的长期股权投资收益	339,481,570.26	149,723,466.47
处置长期股权投资产生的投资收益	295,000,000.00	
合计	709,340,400.46	149,723,466.47

6、其他

十七、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	334,114,201.32	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	2,677,963.58	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	10,502,027.07	
减：所得税影响额	389,225.80	
少数股东权益影响额	2,051,992.27	
合计	344,852,973.90	--

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

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益(元/股)	稀释每股收益(元/股)
归属于公司普通股股东的净利润	0.50%	0.01	0.01
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-7.95%	-0.1900	-0.1900

3、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

4、其他

第十三节 备查文件目录

- 一、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的会计报表；
 - 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、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- 以上文件置备于公司董事会办公室，地址为武汉市武昌区昙华林202号。