

Langold

南国置业
LANGOLD REAL ESTATE

南国置业股份有限公司
2021 年半年度报告

2021 年 08 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

公司负责人秦普高、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：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	6
第三节 管理层讨论与分析.....	9
第四节 公司治理.....	24
第六节 重要事项.....	28
第七节 股份变动及股东情况.....	41
第八节 优先股相关情况.....	45
第九节 债券相关情况.....	46
第十节 财务报告.....	50

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、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

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	2021 年 1 月 1 日至 2021 年 6 月 30 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、公司简介

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（如有）	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		

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、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用 不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2020 年年报。

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用 不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2020 年年报。

四、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	986,741,331.59	1,555,704,215.42	-36.57%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-423,474,857.41	-299,292,907.70	-41.49%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-423,695,452.25	-304,808,997.15	-39.00%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-146,871,015.77	-846,556,995.04	82.65%
基本每股收益（元/股）	-0.2442	-0.1726	-41.48%
稀释每股收益（元/股）	-0.2442	-0.1726	-41.48%
加权平均净资产收益率	-11.11%	-7.64%	-3.47%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	34,183,671,665.53	29,976,442,157.28	14.04%
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,598,780,700.57	4,022,255,557.98	-10.53%

五、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

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

六、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
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）	10,074.04	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	246,574.93	
减：所得税影响额	44,077.05	

少数股东权益影响额（税后）	-8,022.92	
合计	220,594.84	--

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 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的主要业务

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，更加聚焦商业运营主业，逐步提升商业运营能力，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、南京、北京、荆州、襄阳等城市多点布局的发展态势。

报告期内，在住宅开发板块，公司为顺应行业发展趋势，主动进行业务模式调整，加强与其他头部房企的合作，围绕“5+N”加大投资布局力度，“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。公司逐步由区域性房地产企业向全国范围布局，标准化管控体系逐步建立健全，综合实力和竞争力进一步提升。

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

1、市场环境变化及管理层看法

根据国家统计局数据，2021年1-6月，全国房地产开发投资72,179亿元，同比增长15.0%；房地产开发企业房屋施工面积873,251万平方米，同比增长10.2%；房屋新开工面积101,288万平方米，增长3.8%；房屋竣工面积36,481万平方米，增长25.7%；房地产开发企业土地购置面积7,021万平方米，同比下降11.8%；商品房销售面积88,635万平方米，同比增长27.7%；其中，住宅销售面积增长29.4%，办公楼销售面积增长10.0%，商业营业用房销售面积增长5.7%。商品房销售额92,931亿元，增长38.9%；其中，住宅销售额增长41.9%，办公楼销售额增长10.7%，商业营业用房销售额增长8.8%。

2021年上半年，全国房地产市场整体延续了2020年底的运行态势，商品房销售规模大幅增加，中央继续坚持“房住不炒”和“稳地价、稳房价、稳预期”的政策基调，陆续出台“集中供地”等政策，要求各地政府将土地出让集中公告、集中出让。结合2020年下半年出台的“三道红线”和“贷款集中度管理”政

策在2021年上半年的落地，中央对房地产市场全局性的管控政策体系正在逐渐补齐。“三道红线”管理房企的融资规模，“贷款集中度管理”政策同时管理房企的融资规模和购房者的贷款规模，“集中供地”管理地方政府的土地出让，从地方政府到房企再到金融机构，中央对房地产市场的管控力度在不断加强。

公司将深化区域与城市群深耕，树立城市典范项目，提升城市话语权；提升公司经营管理水平，在管理红利时代，实现公司持续稳定、有质量的发展。

2、报告期内公司主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入9.87亿元，较上年同期下降36.57%；归属于上市公司股东的净利润-4.23亿元，较上年同期下降41.49%。报告期内经营业绩较去年同期有所下降的主要原因是新型冠状病毒肺炎疫情对公司部分商业项目日常经营仍存在一定持续影响，同时，部分商业项目处于调改和商业培育期；公司已经从区域型房企逐步成长为全国型房企，业务涵盖多个重点核心城市，由于房地产行业结转收入呈现周期性，公司前期投入尚未达到结利条件无法在报告期内实现收益。

报告期内，公司根据行业发展新形势，立足公司发展新阶段，编制完成了“十四五”战略发展规划。明确了“两核两驱”的发展目标和方向，即以“商业地产开发与运营+财务投资”为核心，以“地产金融业务”和“产业运营业务”为驱动的战略发展模式和“5+N”的战略布局，弥补短板，优化商业模式，系统思考公司未来发展方向。

在投资拓展方面，公司继续聚焦核心区域下重点及机会城市，分别在重庆、广州、南京、长沙成功获取4个优质项目，新增土地储备面积39.02万平方米，新增货值132.55亿元。公司继续与华润、招商、金地等标杆企业保持良好的战略合作关系，其中，广州和南京项目为与标杆企业合作项目，公司财务投资的拓展模式已经日趋成熟。

在商业运营方面，公司着力于提升商业运营核心竞争力，落实提质增效，对各商业项目进行了项目功能体系分级，因店施策，追求商业整体业绩提升；优化了商业项目的考核指标，建立以业绩为导向的经营业绩评价系统。同时，公司还稳步推进轻资产管理输出工作，不断探索轻资产项目管理及合作模式。2021年6月，公司获得的控股股东电建地产的轻资产运营项目武汉泛悦城成功开业，在第十六届中国商业地产节获得2021年“年度值得期待活力商业街区”奖项，公司为其提供了前期研策、招商筹开、前期运营等全面服务。泛悦城是公司与电建地产在武汉进行深度合作的首个商业项目，体现了公司商业研策、招商、运营的全链条专业能力。

在产业地产方面，华中小龟山金融文化公园已与上海证券交易所中部基地、湖北省联投发展集团、湖北省融资担保集团、杭州清科沙丘创业服务有限公司等机构签约。公司还与政府职能部门形成了政企联动机制，持续提升园区服务品质，探索园区运营管理新路径，持续提升运营管理水平，将小龟山打造成为了产业改造升级的标杆、旧城改造利用的典范、武汉市有影响力的金融产业园区。

报告期内，公司投标了“雄安·电建智汇城”项目的综合顾问咨询服务并于2021年7月中标。“雄安·电建智汇城”项目由公司实际控制人电建集团的子公司开发建设，是雄安新区第一宗市场化开发项目，该项目包含商业综合体、写字楼、酒店、公寓、底商、经营性文化设施及住宅等业态，总建筑面积171万平方米，项目总投资约260亿元。公司还将根据业务发展与需要，利用自身商办类物业定位、策划、招商、运营等综合优势，积极参与实际控制人雄安项目后续有关写字楼、商业街区、集中商业等业态的招投标事宜。

3、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)
重庆市大学城项目	重庆沙坪坝区	住宅	73,100.00	99,416.00	招拍挂	66.00%	81,000	53,460
广州市石门街项目	广州白云区	住宅	55,502.00	134,734.00	股权合作	33.00%	358,967	118,459
南京 G30 项目	南京秦淮区	住宅	20,428.16	57,198.85	股权合作	20.00%	207,000	41,400
长沙市藕塘村地块	长沙岳麓区	住宅	55,528.57	98,840.85	招拍挂	100.00%	71,166	71,166

4、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)
重庆洺悦城公园里项目	17.18	52.43	8.95
荆州南国城市广场三期	2.17	9.63	9.63
重庆市大学城项目	7.31	9.94	9.94
广州市石门街项目	5.55	13.47	13.47
南京 G30 项目	2.04	5.72	5.72
长沙市藕塘村地块	5.55	9.88	9.88
总计	39.80	101.07	57.59

5、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	洺悦华府二期	东湖新技术开发区雄楚大道以北，鲁林路以东	商业、办公	51.00%	2019年04月01日	在建	85.00%	11,652.48	75,909.54	0.00	0.00	71,082.48	42,974.9
武汉	洺悦华府	新洲区五一南路与京东大道	住宅、临街商	80.00%	2018年05月26	在建	90.00%	103,738.66	188,552.00	135,785.52	135,785.52	147,777.52	127,974.61

	一期	交汇处	业、幼儿园		日								
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06月25日	在建	50.00%	82,480.97	173,199.50	0.00	0.00	132,588.38	76,446.87
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	部分竣工	85.00%	68,125.00	102,187.50	69,625.98	69,625.98	120,467.77	114,657.83
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	部分竣工	78.07%	151,229.00	542,787.76	247,972.44	361,235.44	661,746.29	455,132.9
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	部分竣工	65.07%	171,831.00	717,704.02	0.00	167,971.00	625,281.27	423,850.75
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	竣工	100.00%	79,749.01	308,788.29	159,183.1	337,874.2	569,756	537,436.92
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	80.00%	151,559.50	635,687.22	419,830.68	741,121.16	1,301,343.78	928,766.4
深圳	玺云著花园	新湖街道楼村社区硕泰路西(6号线科学公园站)	住宅	51.00%	2020年04月21日	在建	50.00%	23,666.26	109,416.00	0.00	0.00	381,331.97	316,431.81
重庆	洛悦芳华	重庆沙坪坝西永大学城U城天街树人小学旁	洋房	66.00%	2020年06月30日	在建	59.05%	87,970.00	131,955.00	0.00	0.00	176,115.47	116,687.15
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	20.00%	2020年12月30日	在建	35.00%	28,744.30	64,502.21	0.00	0.00	195,924	156,199.58
南京	南京G13项目	南京市浦口区江北核心区兴隆路与新浦路交汇处	住宅/商业/车位	49.00%	2021年01月08日	在建	40.00%	34,544.01	77,516.76	0.00	0.00	250,053	202,306.17
南京	南京G14项目	南京市浦口区江北核心区兴隆路与新浦路	住宅/商业/车位	51.00%	2021年01月08日	在建	40.00%	30,986.34	69,533.35	0.00	0.00	221,204	175,782.23

		交汇处											
南京	南京 G15 项目	南京市浦口区江北核心区兴隆路与新浦路交汇处	住宅/商业/车位	25.00%	2021年01月11日	在建	40.00%	22,518.45	50,531.51	0.00	0.00	153,734	120,152.64

6、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 (m ²)	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	南国中心二期	武汉	综合体	80.00%	215,023.11	145,144.44	115,201.07	0	0	119,966.68	0	0
武汉	洺悦华府一期	武汉	住宅/商业	80.00%	188,552.00	168,740.40	85,704.12	3,482.99	2,491.15	0	0	0
武汉	洺悦华府二期	武汉	住宅/商业	80.00%	173,199.50	169,240.00	33,392.98	4,029.75	2,757.12	0	0	0
武汉	洺悦芳华	武汉	住宅/商业	100.00%	88,436.28	83,833.15	83,825.37	378.03	1,370.41	83,290.10	0	0
武汉	洺悦华府一期	武汉	联排住宅, 普通商品住宅	51.00%	106,946.86	105,469.82	105,469.82	0	0	104,824.48	0	0
武汉	洺悦华府二期	武汉	商业、办公	51.00%	75,909.54	75,909.54	7,161.71	7,161.71	10,231.18	0	0	0
武汉	泛悦城	武汉	综合体/商业	26.00%	635,687.22	601,307.43	402,331.77	7,813.65	15,117.73	404,248.98	5,751.38	6,882.59
重庆	洺悦城·公园里	重庆	综合体	50.00%	717,704.02	520,777.42	267,953.38	69,076.96	68,359.3	115,439.88	48,833.35	79,257.12
重庆	洺悦城·龙洲湾	重庆	综合体	35.76%	542,787.76	538,829.39	316,399.44	32,731.64	35,176.55	93,014.25	26,608.35	24,634.79
重庆	洺悦华府	重庆	住宅/商业	100.00%	102,187.50	99,001.05	98,768.48	25,706.24	34,032.77	0	0	0
重庆	洺悦府	重庆	住宅/商业	100.00%	131,867.97	129,954.81	61,483.15	27,094.58	50,751.21	41,541.78	22,519.68	36,324.76
重庆	洺悦芳华	重庆	住宅	66.00%	131,955.00	128,163.97	78,833.18	38,042.15	56,331.28	0	0	0
成都	泛悦城	成都	综合体	41.00%	362,868.	293,197.	285,015.	4,158.21	3,773.67	261,802.	36,419.1	35,099.3

	市广场				00	94	50			59	9	5
成都	泛悦国际	成都	综合体	51.02%	270,246.44	234,317.49	198,176.95	0	0	181,006.64	0	0
南京	泛悦城市广场	南京	综合体/商业	26.01%	308,788.29	282,165.69	132,636.44	2,837.62	5,301	151,075.69	9,097.04	18,541.59
深圳	玺云著	深圳	住宅	51.00%	109,416.00	89,703.73	89,703.73	0	0	0	0	0
南京	南京G13项目	南京	住宅/商业/车位	49.00%	77,516.76	76,418.23	74,869.08	74,869.08	255,954.28	0	0	0
南京	南京G14项目	南京	住宅/商业/车位	51.00%	69,533.35	68,461.95	67,300.76	67,300.76	230,356.68	0	0	0
南京	南京G15项目	南京	住宅/商业/车位	25.00%	50,531.51	49,614.15	48,117.17	48,117.17	164,312.49	0	0	0
南京	南京G16项目	南京	住宅/商业/车位	20.00%	64,502.21	63,473.92	62,674.16	62,674.16	210,898.55	0	0	0

7、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%	105,327.45	77,360.13	73.86%
泛悦 MALL-西汇店 (一期)	武汉	生活卖场	100.00%	39,858.52	31,449.66	78.91%
泛悦 MALL-科华店	成都	生活卖场	100.00%	52,486.77	48,694.53	91.98%
泛悦 MALL-长虹店	襄阳	生活卖场	100.00%	61,279.06	53,320.91	86.90%
泛悦汇-KA 街	武汉	生活卖场	100.00%	33,493.34	30,714.03	91.20%
泛悦坊-都会店	武汉	生活卖场	100.00%	36,612.13	32,604.24	89.70%
泛悦 MALL-南湖店	武汉	生活卖场	100.00%	35,207.57	32,080.04	93.14%
泛悦 MALL-北都店	武汉	生活卖场	100.00%	61,047.60	52,786.33	85.37%
泛悦坊-西城店	北京	生活卖场	100.00%	17,138.69	13,384.46	78.39%
泛悦·城市奥特莱斯	武汉	生活卖场	100.00%	108,011.99	60,796.29	55.79%
泛悦·南国中心 (一期)	武汉	生活卖场	100.00%	39,680.09	32,381.82	81.98%
汉口城市广场	武汉	生活卖场	70.00%	111,795.74	103,243.37	92.35%
南国大家装-荆州店	荆州	专业卖场	100.00%	52,192.48	50,457.82	97.30%
南国大家装-汉西店	武汉	专业卖场	100.00%	190,583.34	103,805.93	56.19%

襄阳月星	襄阳	专业卖场	100.00%	55,270.47	42,547.21	76.98%
南国温德姆酒店	荆州	酒店	100.00%	43,615.61	-	56.00%
成都·云立方	成都	生活卖场	100.00%	6,750.88	2,547.90	37.74%
成都·美立方	成都	生活卖场	100.00%	7,563.09	3,551.84	48.09%

土地一级开发情况

适用 不适用

8、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	3,529,990,000.00	4.75%-6.37%	634,230,800.00	1,323,959,200.00	414,500,000.00	1,157,300,000.00
债券	2,081,760,293.56	5.18%-5.5%	596,896,210.21	1,484,864,083.35	0.00	0.00
信托融资	600,000,000.00	7.5%-7.9%	500,000,000.00	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	7,111,750,293.56		1,731,127,010.21	2,908,823,283.35	1,314,500,000.00	1,157,300,000.00

9、发展战略和未来一年经营计划

未来，公司将围绕“创新、协调、绿色、开放、共享”五大发展理念，从“破解发展难题，厚植发展优势，寻求新突破”出发，抓好创新驱动，以提高发展质量和效益为中心，加快形成公司发展的体制机制和方式方法。为实现这一目标，“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、电建地产城市开发业务的协同商”为战略定位。为实现这一目标，则要以“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”为核心，以地产金融业务和产业运营为驱动；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；弥补短板，优化商业模式，推动公司高质量发展。

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。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

截至2021年06月30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225,884万元，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、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重庆、广州、南京、长沙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。

三、主营业务分析

参见“一、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	986,741,331.59	1,555,704,215.42	-36.57%	主要原因为受房地产项目开发周期的影响，本期可结转物业同比减少
营业成本	1,269,878,977.09	1,764,347,128.47	-28.03%	主要原因为受房地产项目开发周期的影响，本期可结转物业同比减少
销售费用	56,518,642.70	20,471,670.83	176.08%	主要原因为销售佣金增长
管理费用	48,902,234.70	17,232,068.83	183.79%	主要原因为中介机构等费用增长
财务费用	122,238,687.66	54,469,622.18	124.42%	主要原因为利息费用增长
所得税费用	2,719,248.56	6,524,224.17	-58.32%	主要原因为项目结利减少导致应纳税所得额减少
经营活动产生的现金流量净额	-146,871,015.77	-846,556,995.04	82.65%	主要原因为土地款和工程款支出比上年同期减少
投资活动产生的现金流量净额	978,682,227.93	229,665,664.70	326.13%	主要原因为本期收回参股企业股东借款
筹资活动产生的现金流	550,747,868.13	778,811,890.85	-29.28%	主要原因为归还的关联

量净额				企业融资款项
现金及现金等价物净增加额	1,382,559,080.29	161,920,560.51	753.85%	主要原因为本期收回参股企业股东借款

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用 不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

营业收入构成

单位：元

	本报告期		上年同期		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	986,741,331.59	100%	1,555,704,215.42	100%	-36.57%
分行业					
房地产业	986,741,331.59	100.00%	1,555,704,215.42	100.00%	-36.57%
分产品					
房地产销售	767,224,959.19	77.75%	1,384,640,689.13	89.00%	-44.59%
物业出租及物业管理	167,221,908.20	16.95%	161,751,235.61	10.40%	3.38%
酒店运营及其他	52,294,464.20	5.30%	9,312,290.68	0.60%	461.56%
分地区					
湖北武汉	244,102,024.91	24.74%	1,522,170,821.10	97.84%	-83.96%
湖北荆州	21,713,260.48	2.20%	9,312,290.68	0.60%	133.17%
湖北襄阳	1,961,225.72	0.20%	1,808,568.89	0.12%	8.44%
四川成都	355,717,218.65	36.05%	22,412,534.75	1.44%	1,487.14%
重庆	363,247,601.83	36.81%			

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	986,741,331.59	1,269,878,977.09	-28.69%	-36.57%	-28.03%	-15.28%
分产品						
房地产销售	767,224,959.19	768,359,171.35	-0.15%	-44.59%	-40.50%	-6.89%
物业出租及物业管理	167,221,908.20	470,636,531.23	-181.44%	3.38%	2.85%	1.46%
酒店运营及其他	52,294,464.20	30,883,274.51	40.94%	461.56%	99.79%	106.93%

分地区						
湖北武汉	244,102,024.91	525,131,766.21	-115.13%	-83.96%	-69.59%	-101.70%
湖北荆州	21,713,260.48	31,075,856.88	-43.12%	133.17%	47.63%	82.93%
湖北襄阳	1,961,225.72	7,496,152.19	-282.22%	8.44%	128.35%	-200.71%
四川成都	355,717,218.65	367,369,544.24	-3.28%	1,487.14%	2,651.86%	-43.72%
重庆	363,247,601.83	338,805,657.57	6.73%			

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

适用 不适用

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

房地产销售营业收入较上年同期下降 44.59%，主要是可结利物业较上年同期大幅减少所致；

房地产销售营业成本较上年同期下降 40.50%，主要是可结利物业较上年同期大幅减少所致；

酒店运营及其他营业收入较上年同期上升 461.56%，主要是疫情影响消除，酒店营业回归正常所致；

酒店运营及其他营业成本较上年同期上升 99.79%，主要是疫情影响消除，酒店营业回归正常所致；

湖北武汉地区营业收入较上年同期下降 83.96%，主要是可结利物业较上年同期大幅减少所致；

湖北武汉地区营业成本较上年同期下降 69.59%，主要是可结利物业较上年同期大幅减少所致；

湖北荆州地区营业收入较上年同期上升 133.17%，主要是疫情影响消除，酒店营业回归正常所致；

湖北荆州地区营业成本较上年同期上升 47.63%，主要是疫情影响消除，酒店营业回归正常所致；

湖北襄阳地区营业成本较上年同期上升 128.35%，主要是项目装修改造成本支出所致；

四川成都地区营业收入较上年同期上升 1487.14%，主要是可结利物业较上年同期大幅增长所致；

四川成都地区营业成本较上年同期上升 2651.86%，主要是可结利物业较上年同期大幅增长所致。

四、非主营业务分析

适用 不适用

五、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	本报告期末		上年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	4,507,660,191.33	13.19%	3,103,859,840.71	10.35%	2.84%	无重大变动
应收账款	844,299,274.20	2.47%	813,521,884.67	2.71%	-0.24%	无重大变动
合同资产	1,536,689.53	0.00%	2,457,121.55	0.01%	-0.01%	无重大变动

存货	20,941,312,246.22	61.26%	19,844,601,741.66	66.20%	-4.94%	部分开发项目销售结利
长期股权投资	2,042,332,640.16	5.97%	1,324,300,647.60	4.42%	1.55%	无重大变动
固定资产	530,142,319.86	1.55%	539,001,265.27	1.80%	-0.25%	无重大变动
使用权资产	375,271,302.40	1.10%			1.10%	执行新租赁准则
合同负债	8,939,860,439.39	26.15%	6,595,722,388.19	22.00%	4.15%	部分开发项目销售回款
长期借款	3,885,759,200.00	11.37%	3,744,819,200.00	12.49%	-1.12%	无重大变动
租赁负债	359,944,445.86	1.05%			1.05%	执行新租赁准则

2、主要境外资产情况

适用 不适用

3、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

4、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	104,078,573.76	保证金
存货	816,196,256.94	抵押
固定资产	511,995,218.83	抵押
合计	1,432,270,049.53	

六、投资状况分析

1、总体情况

适用 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
9,106,272.83	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。

七、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期末未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

八、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
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；装饰装修设计；工程管理；招标代理；工程咨	50,000,000.00	3,470,581,925.72	-988,915,259.62	161,420,468.78	-281,011,011.36	-280,644,171.07

		询。							
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	553,526,699.84	481,371,255.15	14,566,691.60	-5,726,180.25	-5,924,065.82	
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	1,810,304,472.09	94,409,705.29	351,841,351.67	-34,130,821.92	-34,183,127.73	
荆州南国酒店管理有限公司	子公司	酒店管理	50,000,000.00	64,206,324.24	-61,941,661.17	21,712,917.62	-8,839,492.78	-8,859,963.07	
武汉熙悦房地产有限公司	子公司	房地产开发、销售、咨询；物业管理及装饰。	100,000,000.00	1,635,030,328.96	280,403,986.00	10,400,917.43	-20,534,201.53	-20,534,201.53	
重庆泛悦房地产开发有限公司	子公司	房地产开发；室内外装饰工程设计、施工；园林绿化设计。	20,000,000.00	1,938,580,153.04	13,899,814.37	363,247,601.83	2,685,474.47	2,246,801.14	
湖北兴弘房地产有限公司	子公司	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。	20,000,000.00	650,286,026.50	69,344,987.01	24,873,318.34	-8,290,074.59	-8,358,074.64	
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	2,513,346,152.98	752,336,373.11	11,817,901.60	-17,848,210.36	-18,400,077.53	

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

主要控股参股公司情况说明

九、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

十、公司面临的风险和应对措施

(1) 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。

第四节 公司治理

一、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2021 年第一次临时股东大会	临时股东大会	42.01%	2021 年 01 月 04 日	2021 年 01 月 05 日	http://www.cninfo.com.cn/new/index
2021 年第二次临时股东大会	临时股东大会	41.97%	2021 年 02 月 04 日	2021 年 02 月 05 日	http://www.cninfo.com.cn/new/index
2020 年度股东大会	年度股东大会	41.68%	2021 年 05 月 13 日	2021 年 05 月 14 日	http://www.cninfo.com.cn/new/index
2021 年第三次临时股东大会	临时股东大会	40.72%	2021 年 06 月 07 日	2021 年 06 月 08 日	http://www.cninfo.com.cn/new/index
2021 年第四次临时股东大会	临时股东大会	40.75%	2021 年 06 月 28 日	2021 年 06 月 29 日	http://www.cninfo.com.cn/new/index

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

二、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
钟永红	董事、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
吴建滨	独立董事	任期满离任	2021 年 04 月 14 日	任期满离任
李亚丹	董事	解聘	2021 年 04 月 14 日	个人工作安排
田婕	职工监事	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
杨杨	职工监事	被选举	2021 年 04 月 14 日	被选举为职工监事
胡泊	董事	被选举	2021 年 05 月 13 日	被选举为董事

三、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

四、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。

第五节 环境和社会责任

一、重大环保问题情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是 否

参照重点排污单位披露的其他环境信息：

经核查，上市公司及子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位。

报告期内，公司积极响应国家环保政策，开展企业自查工作，严格遵守国家颁布的法律、法规及相关行业规范。公司始终遵循绿色发展理念，认真落实各项环保管理制度，不断推进节能减排与环境保护工作。

同时，公司也将环境保护理念融入并落实到战略决策和业务各个层面，共同助力社会和谐发展。

二、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。报告期内，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、准确地完成了信息披露工作。

（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，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，维护员工的合法权益。

2、履行精准扶贫社会责任情况

2021年以来，公司通过“泛悦”品牌的线上力量，充分利用电子商务的裂变逻辑，拓宽湖北省广大农村特色农产品销售渠道，促进农户稳定增收：

以南国置业线上商城“泛悦家”为端口，通过各个商业项目进行农产品推广与销售，助力打造湖北特色农产品品牌效应。着重推广了湖北十堰“荆选”、湖北五峰“采花毛尖”、湖北荆门“荆楚大地”、湖北随州“好临门”、湖北宜昌“长坂坡”等多个扶贫助农优势品牌，并开设了扶贫产品专区，举办多次直通车、拼团、优惠秒杀等活动，共在“泛悦家”电商平台上完成了超过10万元的销售额。

以电建地产各项目公司为载体，通过各类营销活动、宣传活动，将湖北省供销社的优质农产品以短视频、公众号推文、朋友圈图片等音视频新媒体的方式介绍给电建地产公司的业主、员工、兄弟单位与合作企业，共计完成扶贫物资销售超过60万元。

第六节 重要事项

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

适用 不适用

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

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是 否

公司半年度报告未经审计。

五、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

七、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

√ 适用 □ 不适用

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、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, 该案已二审审结。	一审判决武汉南国商业发展有限公司向湖北美圣商贸有限公司支付股权转让款 3960.51 万元。二审判决撤销一审判决, 驳回美圣公司全部诉讼请求。	不适用	2021 年 08 月 20 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。	一审判决驳回原告武汉市总工会江汉工人文化宫的全部诉讼请求。该案目前二审审理中。	不适用	2021 年 04 月 15 日	http://www.cninfo.com.cn

其他诉讼事项

□ 适用 √ 不适用

九、处罚及整改情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十一、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例	获批的交易额度(万元)	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
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	工程施工	市场价	市场价	18,532.26	20.66%	18,532.26	否	现款结算	18,532.26 万元	2021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	工程施工	市场价	市场价	1,118.24	1.25%	1,118.24	否	现款结算	1,118.24 万元	2021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	工程施工	市场价	市场价	2,294.74	2.56%	2,294.74	否	现款结算	2,294.74 万元	2021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	工程施工	市场价	市场价	24,029.19	26.79%	24,029.19	否	现款结算	24,029.19 万元	2021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	物业服务	市场价	市场价	489.82	0.55%	489.82	否	现款结算	489.82 万元	2021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	工程施工	市场价	市场价	78.21	0.09%	78.21	否	现款结算	78.21 万元	2021年04月15日	http://www.cninfo.com.cn
浙江华	同一实	购买商	工程监	市场价	市场价	306.15	0.34%	306.15	否	现款结	306.15	2021年	http://

东工程咨询有限公司	实际控制人	品/接受劳务	理							算	万元	04月15日	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	工程施工	市场价	市场价	501.66	0.56%	501.66	否	现款结算	501.66万元	2021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	物业服务	市场价	市场价	149.25	0.17%	149.25	否	现款结算	149.25万元	2021年04月15日	http://www.cninfo.com.cn
中电建物业管理有限公司成都分公司	同一实际控制人	购买商品/接受劳务	物业服务	市场价	市场价	9.59	0.01%	9.59	否	现款结算	9.59万元	2021年04月15日	http://www.cninfo.com.cn
中电建物业管理有限公司武汉分公司	同一实际控制人	购买商品/接受劳务	物业服务	市场价	市场价	763.14	0.85%	763.14	否	现款结算	763.14万元	2021年04月15日	http://www.cninfo.com.cn
中电建物业管理有限公司襄阳分公司	同一实际控制人	购买商品/接受劳务	物业服务	市场价	市场价	449.93	0.50%	449.93	否	现款结算	449.93万元	2021年04月15日	http://www.cninfo.com.cn
中电建物业管理有限公司重庆分公司	同一实际控制人	购买商品/接受劳务	物业服务	市场价	市场价	616.78	0.69%	616.78	否	现款结算	616.78万元	2021年04月15日	http://www.cninfo.com.cn
中国电建集团武汉重工装备有限公司	同一实际控制人	购买商品/接受劳务	工程施工	市场价	市场价	29.05	0.03%	29.05	否	现款结算	29.05万元	2021年04月15日	http://www.cninfo.com.cn

司													
武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	工程施工	市场价	市场价	1,251.36	1.40%	1,251.36	否	现款结算	1,251.36万元	2021年04月15日	http://www.cninfo.com.cn
安康中电建置业有限公司	同一实际控制人	销售商品/提供劳务	服务费	市场价	市场价	1.95	0.04%	1.95	否	现款结算	1.95万元	2021年04月15日	http://www.cninfo.com.cn
成都金泓华府房地产开发有限公司	同一实际控制人	销售商品/提供劳务	服务费	市场价	市场价	114.6	2.19%	114.6	否	现款结算	114.60万元	2021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	服务费	市场价	市场价	90.18	1.72%	90.18	否	现款结算	90.18万元	2021年04月15日	http://www.cninfo.com.cn
电建地产(深圳)有限公司	同一实际控制人	销售商品/提供劳务	服务费	市场价	市场价	9.65	0.18%	9.65	否	现款结算	9.65万元	2021年04月15日	http://www.cninfo.com.cn
广州泓悦置业有限公司	同一实际控制人	销售商品/提供劳务	服务费	市场价	市场价	12.64	0.24%	12.64	否	现款结算	12.64万元	2021年04月15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	3.3	0.06%	3.3	否	现款结算	3.30万元	2021年04月15日	http://www.cninfo.com.cn
南京泓通置业有限公司	同一实际控制人	销售商品/提供劳务	服务费	市场价	市场价	11	0.21%	11	否	现款结算	11.00万元	2021年04月15日	http://www.cninfo.com.cn
山东泓悦置业有限公司	同一实际控制人	销售商品/提供劳务	服务费	市场价	市场价	5.93	0.11%	5.93	否	现款结算	5.93万元	2021年04月15日	http://www.cninfo.com.cn
武汉灏悦房地	同一实际控制	销售商品/提供	服务费	市场价	市场价	264.42	5.06%	264.42	否	现款结算	264.42万元	2021年04月15日	http://www.cninfo.com.cn

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	1.37	0.03%	1.37	否	现款结算	1.37 万元	2021 年 04 月 15 日	http://www.cninfo.com.cn
重庆灏悦房地产开发有限公司	同一实际控制人	销售商品/提供劳务	工程款	市场价	市场价	1.62	0.03%	1.62	否	现款结算	1.62 万元	2021 年 04 月 15 日	http://www.cninfo.com.cn
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	1.37	0.03%	1.37	否	现款结算	1.37 万元	2021 年 04 月 15 日	http://www.cninfo.com.cn
合计				--	--	51,415.61	--	51,415.61	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				不适用									
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）				不适用									
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

公司报告期末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

公司报告期末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、与关联关系的财务公司、公司控股的财务公司往来

适用 不适用

存款业务

关联方	关联关系	每日最高存款限额（万元）	存款利率范围	期初余额（万元）	发生额（万元）	期末余额（万元）
中国电建集团财务有限责任公司	同一实际控制人	300,000.00	活期存款 0.525%-0.8%	65.98	143,008.91	69.85

授信或其他金融业务

关联方	关联关系	业务类型	总额（万元）	实际发生额（万元）
中国电建集团财务有限责任公司	同一实际控制人	保函	54.52	54.52

6、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》”）。公司及相关中介机构对《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

十二、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

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

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
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	5,200	连带责任担保			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	5,161	连带责任担保			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	7,787	连带责任担保			2020.10.30-2021.12.16	否	是
武汉洛悦	2020年	5,200	2020年	4,953	连带责			2020.1	否	是

房地产有限公司	09月16日		12月24日		任担保			2.24-2021.12.16		
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	18,980	连带责任担保			2020.11.30-2023.11.29	否	是
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）		315,063		报告期内对外担保实际发生额合计（A2）		0				
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		344,463		报告期末实际对外担保余额合计（A4）		42,081				
公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
武汉南国商业发展有限公司	2017年04月27日	20,000	2017年10月01日	10,334	连带责任担保			2017.10.01-2027.09.24	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19日	8,669	连带责任担保			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	8,666	连带责任担保			2017.10.21-2027.09.24	否	否
武汉南国商业发展有限公司		20,000	2017年10月23日	17,331	连带责任担保			2017.10.23-2027.09.24	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	7,200	连带责任担保			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	连带责任担保			2019.01.09-2022.01.0	否	否

限公司								8		
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	连带责任担保			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	19,000	连带责任担保			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	38,900	连带责任担保			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	连带责任担保			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	连带责任担保			2020.09.27-2023.04.29	否	否
重庆康田洺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	连带责任担保			2020.10.09-2023.10.08	否	否
重庆康田洺悦房地产开发有限公司	2020年04月23日	5,346	2021年03月23日	2,441	连带责任担保			2021.03.23-2023.10.08	否	否
重庆康田洺悦房地产开发有限公司	2020年04月23日	14,454	2021年03月27日	14,454	连带责任担保			2021.03.27-2024.03.26	否	否
深圳洺悦房地产有限公司	2020年04月23日	4,080	2020年11月06日	4,080	连带责任担保			2020.11.06-2023.11.05	否	否
深圳洺悦房地产有限公司	2021年04月23日	2,550	2021年01月08日	2,040	连带责任担保			2021.01.08-2023.11.05	否	否
荆州南国	2019年	20,000	2020年	17,000	连带责			2020.0	否	否

商业发展 有限公司	04月25 日		01月03 日		任担保			1.03-20 25.01.0 2		
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)		826,180		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)		18,935				
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)		826,180		报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)		237,415				
子公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物 (如有)	反担保情况 (如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
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	连带责任担保			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	连带责任担保			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)		154,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)		0				
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)		154,000		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)		1,295,243		报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)		18,935				
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)		1,324,643		报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)		313,496				
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例				87.11%						
其中:										
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)				42,081						

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)	192,415.34
担保总额超过净资产 50%部分的金额 (F)	135,729.62
上述三项担保金额合计 (D+E+F)	370,226
对未到期担保合同,报告期内已发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)	无
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)	无

3、委托理财

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

4、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。

十三、其他重大事项的说明

适用 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

十四、公司子公司重大事项

适用 不适用

第七节 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%				-277,512	-277,512	1,178,520	0.07%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	1,456,032	0.08%				-277,512	-277,512	1,178,520	0.07%
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	1,456,032	0.08%				-277,512	-277,512	1,178,520	0.07%
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%				277,512	277,512	1,733,037,250	99.93%
1、人民币普通股	1,732,759,738	99.92%				277,512	277,512	1,733,037,250	99.93%
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%				0		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

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
谭永忠	308,512	308,512		0	董监高持有股份按 75% 锁定	2021 年 5 月 24 日
熊宇静	93,525		31,000	124,525	董监高持有股份离任后 100% 锁定	——
合计	402,037	308,512	31,000	124,525	--	--

二、证券发行与上市情况

适用 不适用

三、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	55,487	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0					
持股 5% 以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	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		
尹光华	境内自然人	7.07%	122,672,068	0	0	122,672,068		

江伟朋	境内自然人	1.63%	28,265,100	0	0	28,265,100		
邓社广	境内自然人	0.64%	11,059,000	0	0	11,059,000		
曾鸿斌	境内自然人	0.48%	8,394,250	0	0	8,394,250		
武汉闻一多基金会	境内非国有法人	0.45%	7,834,000	0	0	7,834,000		
乔同梅	境内自然人	0.41%	7,065,079	0	0	7,065,079		
王萧	境内自然人	0.33%	5,750,300	0	0	5,750,300		
宋心华	境内自然人	0.31%	5,343,200	0	0	5,343,200		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名普通股股东的情况（如有）（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、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 名无限售条件普通股股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
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					
尹光华	122,672,068	人民币普通股	122,672,068					
江伟朋	28,265,100	人民币普通股	28,265,100					
邓社广	11,059,000	人民币普通股	11,059,000					
曾鸿斌	8,394,250	人民币普通股	8,394,250					
武汉闻一多基金会	7,834,000	人民币普通股	7,834,000					
乔同梅	7,065,079	人民币普通股	7,065,079					
王萧	5,750,300	人民币普通股	5,750,300					
宋心华	5,343,200	人民币普通股	5,343,200					
前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股股东之间关联关系或一致行动的说明	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、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股东情况说明（如有）（参见注 4）	公司股东江伟朋通过信用担保证券账户持有 28,265,100 股。							

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

是 否

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

四、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2020 年年报。

五、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第九节 债券相关情况

√ 适用 □ 不适用

一、企业债券

□ 适用 √ 不适用

报告期公司不存在企业债券。

二、公司债券

√ 适用 □ 不适用

1、公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
南国置业股份有限公司 2021 年非公开发行公司债券	21 南国债	114910.SZ	2021 年 01 月 25 日	2021 年 01 月 26 日	2024 年 01 月 26 日	595,000,000.00	5.18%	单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	深圳证券交易所
投资者适当性安排（如有）	面向符合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》等规定且拥有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立的 A 股证券账户的专业机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）非公开发行，且获配投资者总数不超过 200 人。								
适用的交易机制	协议大宗交易								
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施	否								

逾期未偿还债券

□ 适用 √ 不适用

2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

√ 适用 □ 不适用

“21 南国债”债券期限为 3 年，附债券发行后第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，同时，“21 南国债”附有

投资者保护条款，报告期内上述条款无执行情况发生。

3、报告期内信用评级结果调整情况

适用 不适用

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

适用 不适用

1、担保情况

“21南国债”由中国电建地产集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

2、偿债计划

“21南国债”在存续期内每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。“21南国债”的付息日为2022年至2024年每年的1月26日，若投资者在本次债券发行后第2个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2022年至2023年每年的1月26日。本次债券的兑付日为2024年1月26日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）。

3、偿债保障措施

本次债券的偿债保障措施包括设立偿债资金专户及偿债资金的计提方案、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用、制定《债券持有人会议规则》、严格履行信息披露义务等，以充分、有效地维护债券持有人的利益。

报告期内，“21南国债”的担保情况、偿债计划其他偿债保障措施未发生变更，与募集说明书的相关承诺一致。

三、非金融企业债务融资工具

适用 不适用

1、非金融企业债务融资工具基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
南国置业股份有限公司2019年度第一期中期票据	19南国置业 MTN001	101900830	2019年06月19日	2019年06月21日	2022年06月21日	600,000,000.00	5.50%	单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	银行间市场清算所
南国置业股份有限公司2019年度第二期中期票据	19南国置业 MTN002	101900933	2019年07月15日	2019年07月17日	2022年07月17日	900,000,000.00	5.30%	单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	银行间市场清算所

投资者适当性安排（如有）	无
适用的交易机制	按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施	否

逾期未偿还债券

适用 不适用

2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

“19南国置业MTN001”、“19南国置业MTN002”附有投资者保护条款，报告期内上述条款无执行情况发生。

3、报告期内信用评级结果调整情况

适用 不适用

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

适用 不适用

1、担保情况

“19南国置业MTN001”以及“19南国置业MTN002”由中国电建地产集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

2、偿债计划

“19南国置业MTN001”、“19南国置业MTN002”在存续期间每年付息一次，到期一次还本付息，其中“19南国置业MTN001”付息日为2020年至2022年每年6月21日、债券兑付日为2022年6月21日，“19南国置业MTN002”付息日为2020年至2022年每年7月17日、债券兑付日为2022年7月17日。

3、偿债保障措施

公司指定资金管理部负责协调本期中期票据偿付工作，并通过公司其他相关部门在财务预算中落实中期票据本息兑付资金，保证本息如期偿付，保证中期票据持有人利益。针对发行人未来的财务状况及本期中期票据自身的特征，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。偿债资金将主要来源于发行人日常营运所产生的现金流以及其他措施。公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到中期票据投资人的监督，防范偿债风险。发行人将根据内部管理制度及本次中期票据的相关条款，加强对本次募集资金的使用管理，提高本次募集资金的使用效率，并定期审查和监督资金的实际使用情况及本期中期票据各期利息及本金还款来源的落实情况，以保障到期时有足够的资金偿付本期中期票据本息。

报告期内“19南国MTN001 和19南国MTN002”的担保情况、偿债计划其他偿债保障措施未发生变更，与募集说明书的相关承诺一致。

四、可转换公司债券

适用 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

√ 适用 □ 不适用

报告期内，公司归属于上市公司股东的净利润-4.23亿元，亏损原因主要是因为：（1）报告期内，新型冠状病毒肺炎疫情对公司部分商业项目日常经营仍存在一定持续影响，同时，部分商业项目处于调改和商业培育期；（2）近年来，公司已经从区域型房企逐步成长为全国型房企，业务覆盖北京、深圳、武汉、重庆、成都、南京等多个重点核心城市。由于房地产行业结转收入呈现周期性，公司前期投入尚未达到结利条件。

公司亏损对公司偿债能力无影响，公司2021年2月4日召开的2021年第二次临时股东大会已审议通过了股东借款事项，至2021年度股东大会召开日期间，公司获取控股股东电建地产股东借款余额不超过120亿元，截止报告期末股东借款余额52.5亿元，截止2022年末公司预计需要偿还借款36.37亿元，在不考虑外部融资的情况下，公司偿债能力无影响。

六、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	134.13%	152.84%	-18.71%
资产负债率	84.30%	80.81%	3.49%
速动比率	43.42%	44.09%	-0.67%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
扣除非经常性损益后净利润	-423,695,452.25	-304,808,997.15	-39.00%
EBITDA 全部债务比	-0.64%	1.01%	-1.65%
利息保障倍数	-1.46	-2.33	37.27%
现金利息保障倍数	-0.06	-1.7	96.56%
EBITDA 利息保障倍数	-1.95	-2.8	30.17%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

第十节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是 否

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：南国置业股份有限公司

2021 年 06 月 30 日

单位：元

项目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	4,507,660,191.33	3,103,859,840.71
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	844,299,274.20	813,521,884.67
应收款项融资		
预付款项	235,504,608.40	223,005,103.46
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	3,879,536,573.82	3,487,160,471.53
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	20,941,312,246.22	19,844,601,741.66

合同资产	1,536,689.53	2,457,121.55
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	556,018,149.90	415,338,547.33
流动资产合计	30,965,867,733.40	27,889,944,710.91
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		
长期股权投资	2,042,332,640.16	1,324,300,647.60
其他权益工具投资	106,272.83	
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	530,142,319.86	539,001,265.27
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	375,271,302.40	
无形资产	419,287.21	503,144.65
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	257,134,906.07	141,249,934.03
递延所得税资产	12,397,203.60	13,808,949.50
其他非流动资产		67,633,505.32
非流动资产合计	3,217,803,932.13	2,086,497,446.37
资产总计	34,183,671,665.53	29,976,442,157.28
流动负债：		
短期借款		
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	1,738,050.96	

应付账款	1,572,523,927.76	1,687,570,598.83
预收款项	48,876,657.13	49,314,756.53
合同负债	8,939,860,439.39	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	6,007,949.00	10,329,618.26
应交税费	-349,262,863.15	-49,183,602.54
其他应付款	10,227,113,830.89	7,297,592,702.71
其中：应付利息		
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	1,846,586,745.03	1,794,447,934.71
其他流动负债	793,205,778.30	831,266,002.52
流动负债合计	23,086,650,515.31	18,217,060,399.21
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	3,885,759,200.00	3,744,819,200.00
应付债券	1,484,864,083.35	2,185,490,060.41
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	359,944,445.86	
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	5,730,567,729.21	5,930,309,260.41
负债合计	28,817,218,244.52	24,147,369,659.62
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	1,240,098,345.65
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	265,131,520.32	265,131,520.32
一般风险准备		
未分配利润	359,335,064.60	782,809,922.01
归属于母公司所有者权益合计	3,598,780,700.57	4,022,255,557.98
少数股东权益	1,767,672,720.44	1,806,816,939.68
所有者权益合计	5,366,453,421.01	5,829,072,497.66
负债和所有者权益总计	34,183,671,665.53	29,976,442,157.28

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	2021年6月30日	2020年12月31日
流动资产：		
货币资金	147,525,634.72	155,238,635.22
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	1,679,900.05	841,894.91
应收款项融资		
预付款项	828,672.56	649,557.52
其他应收款	19,352,741,299.77	12,160,708,000.14
其中：应收利息		
应收股利		
存货	683,963,054.53	694,387,093.59
合同资产		
持有待售资产		

一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	225,464.20	14,000,000.00
流动资产合计	20,186,964,025.83	13,025,825,181.38
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	3,356,561,382.60	3,254,225,649.70
其他权益工具投资	106,272.83	
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	1,047,347.59	1,210,428.23
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	129,061,368.67	
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	2,323,304.95	2,111,824.63
其他非流动资产		
非流动资产合计	3,489,099,676.64	3,257,547,902.56
资产总计	23,676,063,702.47	16,283,373,083.94
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	39,486,711.51	96,640,581.96
预收款项	11,416,499.79	4,671,578.97
合同负债		
应付职工薪酬	1,722,387.01	1,998,447.81
应交税费	34,105,875.78	39,867,758.95

其他应付款	15,901,883,374.55	7,210,422,004.72
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	676,380,795.38	1,085,483,801.38
其他流动负债		255,010,833.33
流动负债合计	16,664,995,644.02	8,694,095,007.12
非流动负债：		
长期借款	1,050,000,000.00	1,050,000,000.00
应付债券	1,484,864,083.35	2,185,490,060.41
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	132,548,045.42	
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	2,667,412,128.77	3,235,490,060.41
负债合计	19,332,407,772.79	11,929,585,067.53
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	1,268,955,079.75	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	265,131,520.32
未分配利润	1,075,353,559.61	1,085,485,646.34
所有者权益合计	4,343,655,929.68	4,353,788,016.41
负债和所有者权益总计	23,676,063,702.47	16,283,373,083.94

3、合并利润表

单位：元

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
一、营业总收入	986,741,331.59	1,555,704,215.42
其中：营业收入	986,741,331.59	1,555,704,215.42
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,537,916,128.81	1,900,294,984.39
其中：营业成本	1,269,878,977.09	1,764,347,128.47
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	40,377,586.66	43,774,494.08
销售费用	56,518,642.70	20,471,670.83
管理费用	48,902,234.70	17,232,068.83
研发费用		
财务费用	122,238,687.66	54,469,622.18
其中：利息费用	230,761,177.23	93,734,263.55
利息收入	109,714,619.99	39,450,850.02
加：其他收益	1,564,130.66	2,286,680.34
投资收益（损失以“-”号填列）	89,406,992.56	59,784,005.30
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	89,406,992.56	59,784,005.30
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)	47,196.94	4,069,189.47
资产减值损失(损失以“-”号填列)		
资产处置收益(损失以“-”号填列)		
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	-460,156,477.06	-278,450,893.86
加: 营业外收入	837,957.14	5,636,407.82
减: 营业外支出	581,308.17	301,028.39
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	-459,899,828.09	-273,115,514.43
减: 所得税费用	2,719,248.56	6,524,224.17
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	-462,619,076.65	-279,639,738.60
(一) 按经营持续性分类		
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	-462,619,076.65	-279,639,738.60
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		
(二) 按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	-423,474,857.41	-299,292,907.70
2.少数股东损益	-39,144,219.24	19,653,169.10
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	-462,619,076.65	-279,639,738.60
归属于母公司所有者的综合收益总额	-423,474,857.41	-299,292,907.70
归属于少数股东的综合收益总额	-39,144,219.24	19,653,169.10
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.2442	-0.1726
（二）稀释每股收益	-0.2442	-0.1726

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	2021 年半年度	2020 年半年度
一、营业收入	11,320,599.56	13,455,604.21
减：营业成本	14,924,376.12	14,923,726.18
税金及附加	1,637,741.91	2,125,654.66
销售费用		
管理费用	38,686,899.96	14,016,514.10
研发费用		
财务费用	67,950,950.34	17,228,830.46
其中：利息费用	168,550,605.07	144,242,970.66
利息收入	101,340,936.78	127,290,859.24

加：其他收益	45,990.12	371,798.31
投资收益（损失以“-”号填列）	102,335,732.90	32,839,734.52
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	102,335,732.90	59,784,005.30
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）	-845,921.30	5,671,620.10
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-10,343,567.05	4,044,031.74
加：营业外收入		2,275,660.80
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-10,343,567.05	6,319,692.54
减：所得税费用	-211,480.32	1,417,905.03
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-10,132,086.73	4,901,787.51
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-10,132,086.73	4,901,787.51
（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	-10,132,086.73	4,901,787.51
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	2021 年半年度	2020 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	3,759,590,915.12	1,031,097,393.17
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	9,817,578.24	47,746,708.71
经营活动现金流入小计	3,769,408,493.36	1,078,844,101.88
购买商品、接受劳务支付的现金	1,964,929,304.99	1,291,347,163.58
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	119,175,686.39	95,875,827.85
支付的各项税费	500,742,245.91	153,113,946.92
支付其他与经营活动有关的现金	1,331,432,271.84	385,064,158.57
经营活动现金流出小计	3,916,279,509.13	1,925,401,096.92
经营活动产生的现金流量净额	-146,871,015.77	-846,556,995.04
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		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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	1,073,016,170.76	490,084,174.31
投资活动现金流入小计	1,073,016,170.76	490,084,174.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	227,670.00	318,509.61
投资支付的现金	9,106,272.83	
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		
支付其他与投资活动有关的现金	85,000,000.00	260,100,000.00
投资活动现金流出小计	94,333,942.83	260,418,509.61

投资活动产生的现金流量净额	978,682,227.93	229,665,664.70
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		43,178,031.38
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		43,178,031.38
取得借款收到的现金	1,699,050,000.00	2,062,976,805.56
收到其他与筹资活动有关的现金	14,492,500,000.00	2,637,376,000.00
筹资活动现金流入小计	16,191,550,000.00	4,743,530,836.94
偿还债务支付的现金	3,070,918,333.32	3,466,659,860.56
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	252,657,756.55	478,059,085.53
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	12,317,226,042.00	20,000,000.00
筹资活动现金流出小计	15,640,802,131.87	3,964,718,946.09
筹资活动产生的现金流量净额	550,747,868.13	778,811,890.85
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	1,382,559,080.29	161,920,560.51
加：期初现金及现金等价物余额	3,021,022,537.28	2,349,441,411.64
六、期末现金及现金等价物余额	4,403,581,617.57	2,511,361,972.15

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	17,200,609.63	11,209,744.53
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	520,751,918.72	1,913,736,853.89
经营活动现金流入小计	537,952,528.35	1,924,946,598.42
购买商品、接受劳务支付的现金	9,540,603.21	10,986,989.45
支付给职工以及为职工支付的现金	23,192,526.49	7,682,254.67
支付的各项税费	14,104,187.86	7,913,345.60
支付其他与经营活动有关的现金	2,376,605,625.22	228,445,546.05

经营活动现金流出小计	2,423,442,942.78	255,028,135.77
经营活动产生的现金流量净额	-1,885,490,414.43	1,669,918,462.65
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		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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	17,061,053.05	490,084,174.31
投资活动现金流入小计	17,061,053.05	490,084,174.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	168,500.00	
投资支付的现金	106,272.83	74,780,000.00
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	10,000,000.00	260,100,000.00
投资活动现金流出小计	10,274,772.83	334,880,000.00
投资活动产生的现金流量净额	6,786,280.22	155,204,174.31
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	1,349,050,000.00	1,449,062,500.00
收到其他与筹资活动有关的现金	14,460,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	15,809,050,000.00	1,449,062,500.00
偿还债务支付的现金	1,943,958,333.32	2,293,845,555.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	146,414,118.51	274,097,425.97
支付其他与筹资活动有关的现金	11,896,000,000.00	
筹资活动现金流出小计	13,986,372,451.83	2,567,942,980.97
筹资活动产生的现金流量净额	1,822,677,548.17	-1,118,880,480.97
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	-56,026,586.04	706,242,155.99
加：期初现金及现金等价物余额	144,981,605.13	798,249,591.41
六、期末现金及现金等价物余额	88,955,019.09	1,504,491,747.40

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2021 年半年度														
	归属于母公司所有者权益												少数 股东 权益	所有 者权 益合 计	
	股本	其他权益工具			资本 公积	减：库 存股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分 配利 润	其他			小计
优先 股		永续 债	其他												
一、上年期末余额	1,734,215,770.00				1,240,098,345.65				265,131,520.32		782,809,922.01		4,022,255,557.98	1,806,816,939.68	5,829,072,497.66
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				1,240,098,345.65				265,131,520.32		782,809,922.01		4,022,255,557.98	1,806,816,939.68	5,829,072,497.66
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											-423,474,857.41		-423,474,857.41	-39,144,219.24	-462,619,076.65
（一）综合收益总额											-423,474,857.41		-423,474,857.41	-39,144,219.24	-462,619,076.65
（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															

项目	2020 年半年度														
	归属于母公司所有者权益												少数 股东 权益	所有 者权 益合 计	
	股 本	其他权益工具			资本 公积	减： 库存 股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分 配利 润	其他			小 计
优 先 股		永 续 债	其 他												
一、上年期末 余额	1,734,215,770.00				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)					-27,456,058.22						-299,292,907.70		-326,748,965.92	63,342,987.92	-263,405,978.00
(一)综合收 益总额											-299,292,907.70		-299,292,907.70	19,653,169.10	-279,639,738.60
(二)所有者 投入和减少 资本					-27,456,058.22								-27,456,058.22	43,689,818.82	16,233,760.60
1. 所有者投														43,12	43,12

入的普通股														0,000.00	0,000.00	
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					-27,456,058.22									-27,456,058.22	569,818.82	-26,886,239.40
(三)利润分配																
1. 提取盈余公积																
2. 提取一般风险准备																
3. 对所有者(或股东)的分配																
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	1,734,215,770.00			1,279,703,445.65			234,179,193.84		494,063,747.28		3,742,162,156.77	941,747,708.71		4,683,909,865.48

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2021 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,734,215,770.00				1,268,955,079.75				265,131,520.32	1,085,485,646.34		4,353,788,016.41
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				265,131,520.32	1,085,485,646.34		4,353,788,016.41
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-10,132,086.73		-10,132,086.73
（一）综合收益总额										-10,132,086.73		-10,132,086.73
（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												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配												
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	1,734,215,770.00				1,268,955,079.75				265,131,520.32	1,075,353,559.61		4,343,655,929.68

上期金额

单位：元

项目	2020 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公 积	减：库存 股	其他综 合收益	专项储备	盈余公 积	未分配利 润	其他	所有者权 益合计
		优先 股	永续 债	其他								
一、上年期末余额	1,734,215,770.00				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)										4,901,787.51		4,901,787.51
(一)综合收益总额										4,901,787.51		4,901,787.51
(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												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配												
3. 其他												

(四)所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五)专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六)其他												
四、本期期末余额	1,734,215.77				1,268,955.079.75			234,179,193.84	811,816,495.56			4,049,166,539.15

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，截至2021年6月30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8月19日批准报出。

本公司合并范围详见“附注八、在其他主体中的权益”。

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：

本公司根据生产经营特点确定具体会计政策和会计估计，主要体现在存货的计价方法、应收款项预期信用损失计量、固定资产折旧和无形资产摊销、收入的确认时点等。

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2021年6月30日的财务状况、2021半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、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

12、存货

1. 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括：开发成本、开发产品、出租开发产品、周转房、库存商品、周转材料及其他。

开发成本是指尚未建成、以出售为目的的物业；开发产品是指已建成、待出售的物业。项目整体开发时，拟开发土地全部转入开发成本；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入开发成本，未开发土地仍保留在拟开发土地。

出租开发产品在预计可使用年限内按年限平均法摊销。

2. 存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时按月末一次加权平均法计价。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常

活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4. 存货的盘存制度

采用永续盘存制

5. 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

6. 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

7. 维修基金的核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

8. 质量保证金的核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

13、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

14、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。

15、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

16、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五/5、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应对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。

17、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。

18、在建工程

1. 在建工程初始计量

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。

2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

19、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。

20、使用权资产

使用权资产类别主要包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具及其他工具。

在租赁期开始日，公司及其子公司将其可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；承租人发生的初始直接费用；承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。后续采用年限平均法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

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无形资产的后继计量

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、租赁负债

在租赁期开始日，本集团将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，本集团采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。本

集团按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

27、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。

28、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

1. 收入确认的一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

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

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司根据商品和劳务的性质，采用产出法/投入法确定恰当的履约进度。产出法是根据已转移给客户的商品对于客户的价值确定履约进度（投入法是根据公司为履行履约义务的投入确定履约进度）。当履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

2. 销售商品收入确认时间的具体判断标准

(1) 物业销售收入的确认原则：已将房屋所有权上的重要风险和报酬转移给买方，不再对该房产实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该房产有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。即本公司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，并办理完成商品房实物移交手续时，确认收入的实现。对公司已通知买方在规定时间内办理商品房实物移交手续，而买方未在规定时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在其他条件符合的情况下，公司在通知所规定的时限结束后即确认收入的实现。

(2) 物业管理收入的确认原则：本公司在提供物业服务过程中确认收入。即本公司在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务相关的成本能够可靠计量时，确认物业管理收入的实现。

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

29、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。

30、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。

31、租赁

(1) 经营租赁的会计处理方法

租赁的识别

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

单独租赁的识别

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：

- (1) 承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；
- (2) 该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

租赁和非租赁部分的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司作为出租人和承租人时，将租赁和非租赁部分分拆后进行会计处理；本公司作为承租人时，对于租赁资产不进行分拆，将各租赁部分及与其相关的非租赁部分分别合并为租赁进行处理，除以上类别租赁资产外，本公司将租赁和非租赁部分分拆后进行会计处理。

租赁期的评估

租赁期是本公司有权使用租赁资产且不可撤销的期间。本公司有续租选择权，即有权选择续租该资产，且合理确定将行使该选择权的，租赁期还包含续租选择权涵盖的期间。本公司有终止租赁选择权，即有权选择终止租赁该资产，但合理确定将不会行使该选择权的，租赁期包含终止租赁选择权涵盖的期间。发生本公司可控范围内的重大事件或变化，且影响本公司是否合理确定将行使相应选择权的，本公司对其是否合理确定将行使续租选择权、购买选择权或不行使终止租赁选择权进行重新评估。

租赁变更

租赁变更是原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更，包括增加或终止一项或多项租赁资产的使用权，延长或缩短合同规定的租赁期等。租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

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

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时，本公司采用剩余租赁期间的租赁内含

利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，采用租赁变更生效日的本公司增量借款利率作为折现率。就上述租赁负债调整的影响，本公司区分以下情形进行会计处理：

（1）租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司调减使用权资产的账面价值，以反映租赁的部分终止或完全终止，部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益；

（2）其他租赁变更，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

短期租赁和低价值资产租赁

本公司将在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。本公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。本公司对房屋建筑物、机器设备、运输工具、及其他工具类别的短期租赁和低价值资产租赁选择不确认使用权资产和租赁负债。在租赁期内各个期间按照直线法（或产量法）计入相关的资产成本或当期损益。

32、其他重要的会计政策和会计估计

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。

33、重要会计政策和会计估计变更

（1）重要会计政策变更

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则第 21 号——租赁》	公司于 2021 年 4 月 14 日召开第五届董事会第六次会议审议通过了《关于会计政策变更的议案》	公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则，并于 2021 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）2021 年起首次执行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	2020 年 12 月 31 日	2021 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	3,103,859,840.71	3,103,859,840.71	
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	813,521,884.67	
应收款项融资			
预付款项	223,005,103.46	223,005,103.46	
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	3,487,160,471.53	
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	19,844,601,741.66	
合同资产	2,457,121.55	2,457,121.55	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	415,338,547.33	415,338,547.33	
流动资产合计	27,889,944,710.91	27,889,944,710.91	
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			
长期股权投资	1,324,300,647.60	1,324,300,647.60	
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	539,001,265.27	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		392,671,302.30	392,671,302.30

无形资产	503,144.65	503,144.65	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	141,249,934.03	141,249,934.03	
递延所得税资产	13,808,949.50	13,808,949.50	
其他非流动资产	67,633,505.32	67,633,505.32	
非流动资产合计	2,086,497,446.37	2,479,168,748.67	392,671,302.30
资产总计	29,976,442,157.28	30,369,113,459.58	392,671,302.30
流动负债：			
短期借款			
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			
应付账款	1,687,570,598.83	1,687,570,598.83	
预收款项	49,314,756.53	49,314,756.53	
合同负债	6,595,722,388.19	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	10,329,618.26	
应交税费	-49,183,602.54	-49,183,602.54	
其他应付款	7,297,592,702.71	7,297,592,702.71	
其中：应付利息			
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	1,824,625,919.96	30,177,985.25
其他流动负债	831,266,002.52	831,266,002.52	
流动负债合计	18,217,060,399.21	18,247,238,384.46	30,177,985.25

非流动负债：			
保险合同准备金			
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	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		362,493,317.05	362,493,317.05
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	6,292,802,577.46	362,493,317.05
负债合计	24,147,369,659.62	24,540,040,961.92	392,671,302.30
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	1,240,098,345.65	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	265,131,520.32	265,131,520.32	
一般风险准备			
未分配利润	782,809,922.01	782,809,922.01	
归属于母公司所有者权益合计	4,022,255,557.98	4,022,255,557.98	
少数股东权益	1,806,816,939.68	1,806,816,939.68	
所有者权益合计	5,829,072,497.66	5,829,072,497.66	
负债和所有者权益总计	29,976,442,157.28	30,369,113,459.58	392,671,302.30

调整情况说明

母公司资产负债表

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	155,238,635.22	155,238,635.22	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	841,894.91	841,894.91	
应收款项融资			
预付款项	649,557.52	649,557.52	
其他应收款	12,160,708,000.14	12,160,708,000.14	
其中：应收利息			
应收股利			
存货	694,387,093.59	694,387,093.59	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	14,000,000.00	14,000,000.00	
流动资产合计	13,025,825,181.38	13,025,825,181.38	
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	3,254,225,649.70	3,254,225,649.70	
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	1,210,428.23	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		133,411,751.89	133,411,751.89
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	2,111,824.63	
其他非流动资产			
非流动资产合计	3,257,547,902.56	3,390,959,654.45	133,411,751.89
资产总计	16,283,373,083.94	16,416,784,835.83	133,411,751.89
流动负债：			
短期借款			
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	96,640,581.96	
预收款项	4,671,578.97	4,671,578.97	
合同负债			
应付职工薪酬	1,998,447.81	1,998,447.81	
应交税费	39,867,758.95	39,867,758.95	
其他应付款	7,210,422,004.72	7,210,422,004.72	
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	1,089,706,607.07	4,222,805.69
其他流动负债	255,010,833.33	255,010,833.33	
流动负债合计	8,694,095,007.12	8,698,317,812.81	4,222,805.69
非流动负债：			
长期借款	1,050,000,000.00	1,050,000,000.00	
应付债券	2,185,490,060.41	2,185,490,060.41	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		129,188,946.20	129,188,946.20
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	3,364,679,006.61	129,188,946.20
负债合计	11,929,585,067.53	12,062,996,819.42	133,411,751.89
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	265,131,520.32	
未分配利润	1,085,485,646.34	1,085,485,646.34	
所有者权益合计	4,353,788,016.41	4,353,788,016.41	
负债和所有者权益总计	16,283,373,083.94	16,416,784,835.83	133,411,751.89

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 税务总局关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》（财政部 税务总局公告2021年第6号）的规定，自2021年1月1日至2023年12月31日，对经营公租房所取得的租金收入，免征增值税。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	59,125.00	58,740.00
银行存款	4,475,285,320.84	3,102,867,141.39
其他货币资金	32,315,745.49	933,959.32
合计	4,507,660,191.33	3,103,859,840.71

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	78.74%	32,810,381.32	4.67%	669,599,618.68	702,410,000.00	81.70%	32,810,381.32	4.67%	669,599,618.68
其中：										
武汉市硚口区城区改造更新局	702,410,000.00	82.64%	32,810,381.32	4.67%	669,599,618.68	702,410,000.00	81.70%	32,810,381.32	4.67%	669,599,618.68
按组合计提坏账准备的应收账款	189,605,109.84	21.26%	14,905,454.33	7.86%	174,699,655.52	157,304,749.76	18.30%	13,382,483.77	8.51%	143,922,265.99
其中：										
账龄组合	189,605,109.84	21.26%	14,905,454.33	7.86%	174,699,655.52	157,304,749.76	18.30%	13,382,483.77	8.51%	143,922,265.99

合计	892,015,109.84	100.00%	47,715,835.65	5.35%	844,299,274.20	859,714,749.76	100.00%	46,192,865.09	5.37%	813,521,884.67
----	----------------	---------	---------------	-------	----------------	----------------	---------	---------------	-------	----------------

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)	154,623,326.08	7,731,166.31	5.00%
1-2 年 (含 2 年)	29,383,812.41	2,938,381.20	10.00%
2-3 年 (含 3 年)	896,210.00	268,863.00	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	3,236,102.99	3,236,102.99	100.00%
合计	189,605,109.84	14,905,454.33	--

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

适用 不适用

按账龄披露

单位: 元

账龄	期末余额
1 年以内 (含 1 年)	154,623,326.08
1 至 2 年	29,383,812.41
2 至 3 年	703,306,210.00
3 年以上	4,701,761.35
3 至 4 年	18,884.00
4 至 5 年	1,446,774.36
5 年以上	3,236,102.99
合计	892,015,109.84

(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	32,810,381.32					32,810,381.32
按组合计提预期信用损失的应收账款	13,382,483.77	1,522,970.56				14,905,454.33
合计	46,192,865.09	1,522,970.56				47,715,835.65

(3) 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	78.74%	32,810,381.32
中国水利水电第十工程局有限公司	40,980,897.92	4.59%	2,049,044.90
中国水利水电第三工程局有限公司	11,839,820.41	1.33%	591,991.02
重庆启润房地产开发有限公司	6,897,050.27	0.77%	344,852.51
中国水利水电第五工程局有限公司	6,359,194.12	0.71%	317,959.71
合计	768,486,962.72	86.14%	

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	31,859,876.01	13.53%	9,908,355.78	4.44%

1 至 2 年	203,644,732.39	86.47%	213,096,747.68	95.56%
合计	235,504,608.40	--	223,005,103.46	--

(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	50.52%
武汉中城悦城房地产开发有限公司	84,058,820.00	35.88%
绵阳天阳建材加工有限公司	9,362,958.07	4.00%
华升富士达电梯有限公司	3,156,540.40	1.35%
武汉市威胜建筑装饰工程有限公司	2,455,995.61	1.05%
合计	217,409,314.08	92.79%

4、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	3,879,536,573.82	3,487,160,471.53
合计	3,879,536,573.82	3,487,160,471.53

(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	3,369,751,051.65	3,336,261,048.08
保证金	331,350,000.00	85,272,397.35
往来款	200,360,826.68	86,935,456.30
其他		2,187,041.80
合计	3,901,461,878.33	3,510,655,943.53

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)	
2021 年 1 月 1 日余额	22,499,521.69		995,950.31	23,495,472.00
2021 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—
本期计提	-1,570,167.49			
2021 年 6 月 30 日余额	20,929,354.20		995,950.31	21,925,304.51

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	3,185,809,217.33
1 至 2 年	278,966,560.90
2 至 3 年	244,193,032.19
3 年以上	170,567,763.40
3 至 4 年	7,924,657.94
4 至 5 年	2,012,850.00
5 年以上	160,630,255.46
合计	3,879,536,573.82

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	995,950.31					995,950.31
按组合计提预期信用损失的应收账款	22,499,521.69	-1,570,167.49				20,929,354.20
合计	23,495,472.00	-1,570,167.49				21,925,304.51

4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
深圳市国润金海房地产有限公司	合作开发款	1,213,364,595.83	1 年以内	31.10%	0.00
广州招赢房地产有限责任公司	合作开发款	1,093,413,728.55	1 年以内	28.03%	0.00
广州招商房地产有限公司	合作开发款	374,934,928.60	1 年以内	9.61%	0.00
长沙公共资源交易中心	合作开发款	311,350,000.00	1 年以内	7.98%	0.00
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	7.33%	0.00
合计	--	3,279,173,252.98	--	84.05%	0.00

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	12,694,763,133.32		12,694,763,133.32	12,771,480,494.37		12,771,480,494.37
开发产品	8,246,769,988.90	4,266,382.26	8,242,503,606.64	7,072,983,368.41	4,266,382.26	7,068,716,986.15
库存商品	4,045,506.26		4,045,506.26	4,404,261.14		4,404,261.14
合计	20,945,578,628.48	4,266,382.26	20,941,312,246.22	19,848,868,123.92	4,266,382.26	19,844,601,741.66

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	3,051,153,577.18			113,164,546.47	3,164,318,123.65	171,390,278.60	3,003,055.55	
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	111,428,407.00			442,008.20	111,870,415.20	0.00		
成都泛悦城市广场（成都泛悦北城）	2015年08月30日	2019年08月20日	5,834,432,500.00	1,329,922,300.90	1,531,156,234.29		201,233,933.39	0.00	87,831,872.36		
武汉泷悦华府（熙悦）	2015年10月28日	2021年11月30日	2,733,418,900.00	597,373,276.57			82,156,062.66	679,529,339.23	113,284,699.30		
武汉泷悦华府一期（悦城）	2018年03月18日	2022年05月25日	1,477,775,200.00	1,161,432,295.81			132,080,700.19	1,293,512,996.00	159,046,272.76	40,713,374.46	
重庆泷悦华府（重庆泛悦）	2017年10月15日	2021年06月30日	2,567,175,900.00	1,907,122,388.95	450,724,776.88		64,989,877.96	1,521,387,490.03	251,855,949.92	2,197,222.22	
武汉凌悦华府（兴弘）	2017年11月30日	2020年03月31日	1,310,000,000.00	0.00	2,649,892.76		2,649,892.76	0.00	177,721,738.65		
重庆泷悦华府（重庆六真）	2018年11月25日	2021年11月25日	1,204,677,700.00	1,261,455,180.22			108,352,439.64	1,369,807,619.86	192,878,347.31	8,405,997.51	
泷悦华府二期（荣城）	2019年11月05日	2023年12月05日	1,369,900,000.00	649,710,642.83			138,567,095.68	788,277,738.51	123,042,484.53	61,920,677.37	
重庆泷悦芳华（重庆康田）	2019年12月07日	2022年04月01日	1,600,000,000.00	1,021,585,604.09			953,645,957.18	1,975,231,561.27	59,533,133.06	15,493,185.97	
南京雍澜和府（南京十心）	2021年01月29日	2023年05月03日	2,740,000,000.00	1,680,296,820.82	4,483,324.11		86,547,952.86	1,762,361,449.57	38,406,785.35	20,074,897.69	
长沙藕塘村项目		2023年03月26日	1,463,726,900.00				28,466,400.00	28,466,400.00			

合计	--	--	27,638,882,200.00	12,771,480,494.37	1,989,014,228.04		1,912,296,866.99	12,694,763,133.32	1,374,991,561.84	151,808,410.77	--
----	----	----	-------------------	-------------------	------------------	--	------------------	-------------------	------------------	----------------	----

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	35,634,674.09		134,035.41	35,500,638.68	18,208,819.45	
武汉风华天城	2005年08月31日	8,488,731.25		36,605.17	8,452,126.08		
武汉南国SOHO	2008年12月31日	6,750,000.00		0.00	6,750,000.00	35,997,151.37	
武汉泛悦MALL南湖店	2007年03月31日	80,814,019.77		1,493,440.66	79,320,579.11		
武汉中央花园	2006年12月30日	921,518.31		43,630.49	877,887.82		
武汉南湖都会	2007年03月31日	8,043,512.18		246,279.33	7,797,232.85		
武汉南国中心一期	2015年05月31日	553,202,184.42		8,470,048.00	544,732,136.42	204,834,508.01	
大武汉生活广场	2014年12月31日	770,392,846.66		8,660,208.12	761,732,638.54	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	567,235,171.25		2,318,096.10	564,917,075.15	163,282,660.49	
武汉泛悦MALL北都店	2011年12月07日	243,712,990.06		1,707,949.86	242,005,040.20	80,401,219.98	
武汉南国中心二期	2018年12月30日	2,591,761,231.00	1,408,578.11		2,593,169,809.11	578,540,121.51	
武汉泛悦汇·KA	2011年12月01日	108,149,994.02		1,308,461.94	106,841,532.08	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	
武汉洺悦	2019年12	259,199,210.8		21,659,630.35	237,539,580.53	55,038,259.54	

府	月 30 日	8					
成都泛悦城市广场	2019 年 08 月 20 日	622,960,929.65	1,531,156,234.29	363,274,043.17	1,790,843,120.77	531,150,333.45	85,410,050.42
武汉泷悦华府	2021 年 11 月 30 日	163,661,716.57		14,122,108.17	149,539,608.40	208,681,758.90	
成都泛悦国际	2015 年 12 月 10 日	398,769,831.35		1,952,886.73	396,816,944.62	202,943,784.59	
重庆洺悦府	2021 年 06 月 30 日	166,821,495.98	450,724,776.88	354,065,085.42	263,481,187.44	228,580,713.23	140,712,305.09
武汉万安国际	2019 年 02 月 15 日	125,900,759.90			125,900,759.90		
武汉凌悦华府	2020 年 03 月 31 日	152,697,147.92		30,010,459.87	122,686,688.05	177,721,738.68	
合计	--	7,072,983,368.41	1,983,289,589.28	809,502,968.79	8,246,769,988.90	3,202,615,674.90	226,122,355.51

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	895,399.96		43,630.49	851,769.47
武汉泛悦 MALL·南湖店	8,043,512.17		246,278.97	7,797,233.20
武汉南国 SOHO	80,814,019.77		1,247,161.69	79,566,858.08
武汉南国花郡	16,747,287.38		134,035.41	16,613,251.97
武汉风华天城	326,474.62		36,605.17	289,869.45
武汉南国中心一期	506,980,398.99		8,470,048.00	498,510,350.99
大武汉生活广场	553,603,997.75		8,660,208.12	544,943,789.63
武汉泛悦 MALL·北都店	137,907,929.93		1,707,949.86	136,199,980.07
武汉泛悦汇·KA 街	47,260,679.71		1,308,461.94	45,952,217.77
成都泛悦国际	129,223,874.17		1,952,886.73	127,270,987.44
襄阳泛悦 MALL·长虹店	111,485,678.38		2,318,096.10	109,167,582.28
合计	1,593,289,252.83		26,125,362.48	1,567,163,890.35

(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 151,808,410.77 元，用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率为 4.75%-6.37%。

(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	借款抵押
万安国际	7,567.85	125,900,759.90	借款抵押
南湖城市广场裙楼 2 层 101 号、3 层 2-3 号	15,668.69	57,010,636.87	借款抵押
大武汉生活广场 G 座商铺		124,922,777.06	借款抵押
北都城市广场		88,605,428.00	借款抵押
泛悦汇 KA 街		24,306,245.12	借款抵押
合计	74,323.19	816,196,256.94	--

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失的合同资产	1,666,011.72	129,322.19	1,536,689.53	2,586,443.74	129,322.19	2,457,121.55
合计	1,666,011.72	129,322.19	1,536,689.53	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	-920,432.02	项目进度推进所致
合计	-920,432.02	——

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	0.00			

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	44,224,276.87	33,826,583.52
待抵扣增值税	511,793,873.03	367,511,963.81
中信证券次级资产支持证券	0.00	14,000,000.00
合计	556,018,149.90	415,338,547.33

8、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												
中文发集	12,254,84			15,612,73							27,867,57	

团文化有 限公司	0.17			6.83						7.00	
武汉双联 创和置业 有限公司	31,108,13 4.65			-10,127,0 57.62						20,981,07 7.03	
重庆启润 房地产开 发有限公 司	124,912,7 37.18			9,990,123 .86						134,902,8 61.04	
小计	168,275,7 12.00			15,475,80 3.07						183,751,5 15.07	
二、联营企业											
武汉洺悦 房地产有 限公司	225,873,2 16.58			43,008,95 7.52						268,882,1 74.10	
重庆瀑悦 房地产开 发有限公 司	72,150,43 5.17			42,390,35 5.28						114,540,7 90.45	
南京电建 中储房地 产有限公 司	127,605,2 17.39			1,482,595 .11						129,087,8 12.50	
北京海赋 资本管理 有限公司	602,743.8 5			760.99						603,504.8 4	
南京悦霖 房地产开 发有限公 司	514,953.3 9	9,000,000 .00		-767,936. 52						8,747,016 .87	
南京锦华 置业有限 公司	18,278,36 9.22	59,625,00 0.00		-942,779. 84						76,960,58 9.38	
南京智盛 房地产开 发有限公 司	441,000,0 00.00			-11,186,6 11.16						429,813,3 88.84	
伟宸（嘉 兴）股权 投资合伙 企业（有	270,000,0 00.00			-22,739.0 7						269,977,2 60.93	

有限合伙)											
深圳市国润金海房地产有限公司	0.00	560,000,000.00		-31,412.82						559,968,587.18	
小计	1,156,024,935.60	628,625,000.00		73,931,189.49						1,858,581,125.09	
合计	1,324,300,647.60	628,625,000.00		89,406,992.56						2,042,332,640.16	

9、其他权益工具投资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
中电建路桥集团杭州萧山城市建设发展有限公司	106,272.83	
合计	106,272.83	

10、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	530,142,319.86	539,001,265.27
合计	530,142,319.86	539,001,265.27

(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	604,747,302.15	1,524,593.40	7,283,165.88	13,167,864.08	626,722,925.51
2.本期增加金额			156,548.67	87,402.30	243,950.97
(1) 购置			156,548.67	87,402.30	243,950.97
(2) 在建工程转入					0.00
(3) 企业合并增加					0.00
3.本期减少金额					

(1) 处置或报废					
4.期末余额	604,747,302.15	1,524,593.40	7,439,714.55	13,255,266.38	626,966,876.48
二、累计折旧					
1.期初余额	71,341,096.82	1,188,181.63	6,079,721.13	9,112,660.66	87,721,660.24
2.本期增加金额	8,210,675.64	201,558.73	384,825.78	305,836.23	9,102,896.38
(1) 计提	8,210,675.64	201,558.73	384,825.78	305,836.23	9,102,896.38
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.期末余额	79,551,772.46	1,389,740.36	6,464,546.91	9,418,496.89	96,824,556.62
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	525,195,529.69	134,853.04	975,167.64	3,836,769.49	530,142,319.86
2.期初账面价值	533,406,205.33	336,411.77	1,203,444.75	4,055,203.42	539,001,265.27

(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	20,988,012.84

(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	20,988,012.84	地下办公室不计容

11、使用权资产

单位：元

项目	房屋建筑物	合计
1.期初余额	392,671,302.30	392,671,302.30
2.本期增加金额	33,685.66	33,685.66
4.期末余额	392,704,987.96	392,704,987.96
2.本期增加金额	17,433,685.56	17,433,685.56
(1) 计提	17,433,685.56	17,433,685.56
4.期末余额	17,433,685.56	17,433,685.56
1.期末账面价值	375,271,302.40	375,271,302.40
2.期初账面价值	392,671,302.30	392,671,302.30

12、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		合计
一、账面原值					
1.期初余额			3,182,810.91		3,182,810.91
2.本期增加金额					
(1) 购置					
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额			3,182,810.91		3,182,810.91
二、累计摊销					

1.期初余额			2,679,666.26		2,679,666.26
2.本期增加金额			83,857.44		83,857.44
(1) 计提			83,857.44		83,857.44
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额			2,763,523.70		2,763,523.70
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值			419,287.21		419,287.21
2.期初账面价值			503,144.65		503,144.65

13、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
运营项目改造费	117,046,400.54	77,686,007.90	11,777,791.02		182,954,617.42
小龟山首开区改造成本	24,203,533.49	51,460,854.67	1,484,099.51		74,180,288.65
合计	141,249,934.03	129,146,862.57	13,261,890.53		257,134,906.07

14、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	49,588,814.40	12,397,203.60	55,235,797.75	13,808,949.50
信用减值损失				
资产减值损失				
合计	49,588,814.40	12,397,203.60	55,235,797.75	13,808,949.50

(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	24,448,030.20	18,848,243.79
可抵扣亏损	1,851,770,246.86	1,360,285,151.79
合计	1,876,218,277.06	1,379,133,395.58

(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
2021 年		57,467,066.02	
2022 年	58,964,123.79	58,964,123.79	
2023 年	135,613,708.85	135,613,708.85	
2024 年	505,849,231.62	505,849,231.62	
2025 年	601,989,165.00	602,391,021.51	
2026 年	549,354,017.60		
合计	1,851,770,246.86	1,360,285,151.79	--

15、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				67,633,505.3		67,633,505.3

				2		2
合计				67,633,505.3		67,633,505.3
				2		2

16、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	1,738,050.96	
合计	1,738,050.96	

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	1,511,586,778.20	1,638,757,626.75
材料款	16,919,810.74	2,498,008.44
工程咨询费	15,517.00	637,892.78
质量保证金	30,707,821.32	34,470,455.35
其他	13,294,000.50	11,206,615.51
合计	1,572,523,927.76	1,687,570,598.83

(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	15,007,678.65	未到结算期
合计	15,007,678.65	--

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	48,876,657.13	49,314,756.53

合计	48,876,657.13	49,314,756.53
----	---------------	---------------

19、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收售房款	8,795,236,571.00	6,519,277,178.92
物管费	31,753,414.11	31,013,456.93
材料款	10,084,640.88	41,336,423.62
装修款	102,785,813.40	4,095,328.72
合计	8,939,860,439.39	6,595,722,388.19

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
南国中心二期	23,724,656.13	预售
成都泛悦城市广场	-286,455,003.10	结转收入
武汉泷悦华府	85,698,620.56	预售
重庆泷悦府	-10,111,576.16	结转收入
武汉泷悦华府一期	27,277,737.10	预售
重庆泷悦华府	276,279,449.60	预售
武汉泷悦华府二期	44,771,374.17	预售
重庆泷悦芳华	563,449,380.90	预售
深圳玺云著花园	167,700,917.40	预售
南京雍澜和府	1,406,306,358.00	预售
南京求真装饰工程有限公司	63,294,226.48	预收装修款
合计	2,361,936,141.08	——

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	10,287,233.92	104,322,416.69	108,601,701.61	6,007,949.00
二、离职后福利-设定提存计划	42,384.34	7,225,895.89	7,268,280.23	

三、辞退福利		695,999.13	695,999.13	
合计	10,329,618.26	112,244,311.71	116,565,980.97	6,007,949.00

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴		35,508,810.87	35,508,810.87	
2、职工福利费		4,452,460.88	4,452,460.88	
3、社会保险费	96,150.15	5,064,422.73	5,064,422.73	96,150.15
其中：医疗保险费	95,121.15	4,640,593.07	4,640,593.07	95,121.15
工伤保险费	343.00	145,303.06	145,303.06	343.00
生育保险费	686.00	278,526.60	278,526.60	686.00
4、住房公积金	420,209.33	6,418,550.35	6,418,550.35	420,209.33
5、工会经费和职工教育经费	573,255.48	3,137,971.61	3,137,971.61	573,255.48
8、其他	9,197,618.96	49,740,200.25	54,019,485.17	4,918,334.04
合计	10,287,233.92	104,322,416.69	108,601,701.61	6,007,949.00

(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	37,904.89	6,866,900.92	6,904,805.81	
2、失业保险费	4,479.45	289,948.73	294,428.18	
3、企业年金缴费		69,046.24	69,046.24	
合计	42,384.34	7,225,895.89	7,268,280.23	

21、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	2,885,573.28	45,410,418.35
消费税	0.00	345.92
企业所得税	-173,443,355.04	-42,676,076.87
个人所得税	204,751.64	260,931.00

城市维护建设税	-22,187,029.40	-14,368,564.32
土地增值税	-141,748,343.40	-35,678,532.30
土地使用税	357,037.43	945,074.35
房产税	252,229.01	5,712,683.77
教育费附加	-14,811,978.63	-9,409,930.26
契税	1,079,745.04	1,083,600.00
印花税	-1,851,493.08	-531,150.81
残疾人保障金		67,598.63
合计	-349,262,863.15	-49,183,602.54

22、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	10,227,113,830.89	7,297,592,702.71
合计	10,227,113,830.89	7,297,592,702.71

(1) 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	7,613,049,602.45	6,638,386,574.04
拆迁补偿款	106,809,346.56	106,809,346.56
保证金	79,990,208.11	185,700,235.68
不可预见费	152,638,273.11	152,638,273.11
保理款	2,273,696,614.17	175,794,958.52
物业维修基金、押金等	929,786.49	38,263,314.80
合计	10,227,113,830.89	7,297,592,702.71

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	1,134,230,800.00	1,718,134,133.34
一年内到期的应付债券	596,896,210.21	76,313,801.37

一年内到期的长期应付款		24,903,333.34
一年内到期的租赁负债	115,459,734.82	5,274,651.91
合计	1,846,586,745.03	1,824,625,919.96

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	793,205,778.30	576,255,169.19
合计	793,205,778.30	831,266,002.52

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
抵押借款	1,068,000,000.00	389,500,000.00
保证借款	2,817,759,200.00	3,355,319,200.00
合计	3,885,759,200.00	3,744,819,200.00

长期借款分类的说明：

期末抵押借款10.78亿元，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）以房产作为抵押向光大兴陇信托有限责任公司借款7.60亿元，本期归还200万元，期末借款余额7.58亿元。

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，期末借款余额1亿元，由中国电建地产集团公司承担保证责任；（4）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借款7亿元，期初余额6.99亿元，本期归还1000万元，期末借款余额6.89亿元，由本公司提供担保保证；（5）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，期末余额267759200元，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；（6）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，期末余额1.20亿元，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；（7）华夏银行股份有限公司武汉分行向武汉大本营商业管理有限公司借款，期末余额0.72亿元；（8）交通银行股份有限公司重庆市分行向重庆康田洺悦房地产开发有限公司借款，期末余额2.19亿元。

其他说明，包括利率区间：

抵押借款利率区间4.75%-6.37%，保证借款利率区间4.75%-6.37%

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	1,484,864,083.35	2,185,490,060.41
合计	1,484,864,083.35	2,185,490,060.41

(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 南国债公司债券	700,000,000.00	2019-01-24	3 年	700,000,000.00	697,307,471.51		119,700,000.00	7,000,000.00	700,000,000.00	0.00
19 南国置业 MTN001	600,000,000.00	2019-06-21	3 年	600,000,000.00	595,397,146.25		99,000,000.00	9,000,000.00		596,896,210.21
19 南国置业 MTN002	900,000,000.00	2019-07-07	3 年	900,000,000.00	892,785,442.65		143,100,000.00	13,500,000.00		895,034,385.45
21 南国债	595,000,000.00	2021-01-26	3 年	595,000,000.00	0.00		92,463,000.00	5,950,000.00		589,829,697.90
合计	--	--	--							

27、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	359,944,445.86	362,493,317.05
合计	359,944,445.86	362,493,317.05

28、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	1,734,215,770.						1,734,215,770.

	00					00
--	----	--	--	--	--	----

29、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）	1,240,098,345.65			1,240,098,345.65
合计	1,240,098,345.65			1,240,098,345.65

30、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	265,131,520.32			265,131,520.32
合计	265,131,520.32			265,131,520.32

31、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	782,809,922.01	793,356,654.98
调整后期初未分配利润	782,809,922.01	793,356,654.98
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-423,474,857.41	-299,292,907.70
期末未分配利润	359,335,064.60	494,063,747.28

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

32、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	986,741,331.59	1,269,878,977.09	1,555,704,215.42	1,764,347,128.47
合计	986,741,331.59	1,269,878,977.09	1,555,704,215.42	1,764,347,128.47

与履约义务相关的信息：

无

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 8,939,860,439.39 元，其中，2,184,933,325.26 元预计将于 2021 年度确认收入，1,172,126,735.48 元预计将于 2022 年度确认收入，5,582,800,378.65 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	重庆洺悦府	363,247,601.83
2	成都泛悦城市广场	351,841,351.67
3	武汉洺悦芳华	24,873,318.34
4	武汉洺悦府	14,566,691.60
5	武汉洺悦华府	10,400,917.43

33、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	2,013,928.37	9,040,734.00
教育费附加	1,411,837.15	5,816,993.84
房产税	5,552,780.29	10,095,781.97
土地使用税	3,109,077.29	2,146,051.96
车船使用税	560.00	360.00
印花税	2,877,496.53	560,717.71
其他税金	25,474.14	
土地增值税	25,386,432.89	16,113,508.68
合计	40,377,586.66	43,774,494.08

34、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	19,090,397.34	11,900,874.79
销售代理费	17,427,207.65	6,634,275.82
其他	20,001,037.71	1,936,520.22

合计	56,518,642.70	20,471,670.83
----	---------------	---------------

35、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	30,441,958.38	8,413,331.05
办公费	518,798.96	815,747.83
差旅费	902,912.34	579,972.87
专业服务费	11,704,520.91	1,919,367.96
业务招待费	237,510.15	140,975.93
折旧费	2,000,485.55	2,048,893.66
其他	3,096,048.41	3,313,779.53
合计	48,902,234.70	17,232,068.83

36、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	230,761,177.23	93,734,263.55
减：利息收入	109,714,619.99	39,450,850.02
手续费及其他支出	1,192,130.42	186,208.65
合计	122,238,687.66	54,469,622.18

37、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
代扣代缴税款手续费	164,397.16	234,123.66
政府补助		1,517,800.00
增值税进项加计扣除	1,399,733.50	534,756.68

38、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	89,406,992.56	59,784,005.30
合计	89,406,992.56	59,784,005.30

39、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	1,570,167.49	6,298,400.03
应收账款坏账损失	-1,522,970.55	-2,229,210.56
合计	47,196.94	4,069,189.47

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	10,074.04	669,294.79	
其他	827,883.10	4,967,113.03	
合计	837,957.14	5,636,407.82	

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
赔偿支出	581,308.17	301,028.39	
合计	581,308.17	301,028.39	

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	1,307,502.66	5,493,085.89
递延所得税费用	1,411,745.90	1,031,138.28
合计	2,719,248.56	6,524,224.17

(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	-459,899,828.09
按法定/适用税率计算的所得税费用	-114,974,957.02
非应税收入的影响	-22,351,748.14
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	795,647.01
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-100,464.13
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	139,350,770.84
所得税费用	2,719,248.56

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
存款利息收入	8,653,272.10	39,450,850.02
代收代付资金	326,349.00	534,756.68
滞纳金、赔偿、罚款收入、 盘盈资金、捐赠收入	827,883.10	5,534,007.22
政府补助（不含税费返还）	10,074.04	2,187,094.79
收到的保证金、押金		40,000.00
合计	9,817,578.24	47,746,708.71

(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
日常费用类支出	59,828,550.03	45,752,101.55
支付的保证金、押金	1,271,360,524.81	2,276,741.52
滞纳金、赔偿、罚款支出、 盘亏资金、捐款支出	243,197.00	301,028.39
代收代付资金		336,734,287.11
合计	1,331,432,271.84	385,064,158.57

(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
----	-------	-------

其中：收回关联企业融资款项及利息	1,073,016,170.76	488,907,211.73
其他		1,176,962.58
合计	1,073,016,170.76	490,084,174.31

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付关联企业融资款	85,000,000.00	260,100,000.00
合计	85,000,000.00	260,100,000.00

(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
关联企业融资款项	14,460,000,000.00	2,637,376,000.00
其他	32,500,000.00	
合计	14,492,500,000.00	2,637,376,000.00

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
发行股票、债券、取得借款等直接支付的审计、咨询、手续费等	3,000,000.00	
归还的关联企业融资款项	12,281,726,042.00	
其他	32,500,000.00	20,000,000.00
合计	12,317,226,042.00	20,000,000.00

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	-462,619,076.65	-279,639,738.60

加：资产减值准备	-47,196.94	-4,069,189.47
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	9,102,896.38	10,447,495.18
使用权资产折旧	17,433,685.56	
无形资产摊销	83,857.44	487,401.51
长期待摊费用摊销	13,261,890.53	5,785,289.31
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）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	0.00	0.00
财务费用（收益以“-”号填列）	230,761,177.23	93,734,263.55
投资损失（收益以“-”号填列）	-89,406,992.56	-59,784,005.30
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	1,411,745.90	1,031,138.28
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）	-1,096,710,504.56	414,115,120.18
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-3,637,105,156.91	-2,582,734,944.24
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	4,866,962,658.81	1,554,070,174.56
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-146,871,015.77	-846,556,995.04
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	4,403,581,617.57	2,511,361,972.15
减：现金的期初余额	3,021,022,537.28	2,349,441,411.64
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,382,559,080.29	161,920,560.51

(2) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	4,403,581,617.57	3,021,022,537.28
其中：库存现金	59,125.00	58,740.00
可随时用于支付的银行存款	4,401,206,747.08	3,020,029,837.96
可随时用于支付的其他货币资金	2,315,745.49	933,959.32
三、期末现金及现金等价物余额	4,403,581,617.57	3,021,022,537.28

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	104,078,573.76	保证金
存货	816,196,256.94	抵押借款
固定资产	511,995,218.83	抵押借款
合计	1,432,270,049.53	--

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
新冠防控专项-防疫采购经费	10,074.04	营业外收入	10,074.04

(2) 政府补助退回情况

适用 不适用

八、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	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、销	80.00%		1

业有限公司			售、租赁、物业管理。			
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、 检出装饰设计、 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 管理和装饰。		51.00%	1
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	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发，物		100.00%	1

有限公司			业服务, 装饰装修工程施工			
重庆六真房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发、房屋租赁、商品房销售; 物业管理、室内外装饰工程设计、施工	100.00%		1
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, 物业管理、室内外装饰工程设计、施工。	66.00%		1

武汉三型企业管 理咨询有限公司	湖北武汉	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	湖北武汉	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	江苏南京	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	湖北武汉	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
南京求真装饰工 程有限公司	江苏南京	江苏南京	住宅室内装饰装 修；各类工程建 设活动；建设工 程设计；建筑材 料销售；办公设 备销售；住宅水 电安装维护服 务；园林绿化工 程施工	51.00%		1
武汉悦汉企业管	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发经 营；企业管理咨		100.00%	1

理咨询有限公司			询；财务咨询； 社会经济咨询服务； 信息咨询服务； 企业形象策划； 市场调查； 市场营销策划			
武汉悦鹤企业管理咨询有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发经营； 企业管理咨询； 信息咨询服务； 社会经济咨询服务； 财务咨询； 市场营销策划； 市场调查； 企业形象策划		100.00%	1
武汉悦添企业管理咨询有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发经营； 企业管理咨询； 信息咨询服务； 财务咨询； 企业形象策划； 市场调查； 市场营销策划； 社会经济咨询服务		100.00%	1
长沙悦汉房地产有限公司	湖南长沙	湖南长沙	房地产开发经营； 物业管理		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”），截至报告期末，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。

（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%	943,474.95		198,218,464.23
武汉南国融汇商业有限责任公司	49.00%	-2,902,792.25		235,871,915.03

湖北南国创新置业有限公司	20.00%	-1,032,731.48		36,472,024.08
成都泛悦北城房地产开发有限公司	59.00%	-20,168,045.35		55,701,726.12
武汉熙悦房地产有限公司	49.00%	-10,061,758.75		137,397,953.14
湖北南国宏泰产业园投资发展有限公司	25.00%	-2,502,053.40		-2,230,410.69
武汉临江悦城房地产开发有限公司	20.00%	-91,978.14		107,568,302.55
武汉临江荣城房地产开发有限公司	20.00%	-793,122.62		91,826,304.15
深圳洺悦房地产有限公司	49.00%	-182,000.50		486,616,708.55
重庆康田洺悦房地产开发有限公司	34.00%	-2,182,506.65		28,813,988.19
南京十心房地产有限公司	49.00%	-212,414.17		391,374,035.97
南京求真装饰工程有限公司	49.00%	41,709.12		41,709.12

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	421,764,222.31	54,062.37	421,818,284.68	17,125,625.96	0.00	17,125,625.96	444,792,150.27	59,482.57	444,851,632.84	42,085.219.43		42,085,219.43
武汉南国融汇商业有限责任公司	553,466,740.46	59,959.38	553,526,699.84	72,155,444.69	0.00	72,155,444.69	570,581,272.06	261,020.66	570,842,292.72	83,546.971.75		83,546,971.75

公司												
湖北南国创新置业有限公司	2,648,936,176.58	254,963.81	2,649,191,140.39	2,466,831,019.98	0.00	2,466,831,019.98	2,730,091,460.38	825,713.81	2,730,917,174.19	2,543,393,396.37		2,543,393,396.37
成都泛悦北城房地产开发有限公司	1,809,174,070.44	1,130,401.65	1,810,304,472.09	1,715,894,766.80	0.00	1,715,894,766.80	2,008,511,475.27	1,141,021.84	2,009,652,497.11	1,881,059,664.09		1,881,059,664.09
武汉熙悦房地产有限公司	1,635,024,442.07	5,886.89	1,635,030,328.96	1,354,626,342.96	0.00	1,354,626,342.96	917,661,004.32	8,425.79	917,669,430.11	616,731,242.58		616,731,242.58
湖北南国宏泰产业园投资发展有限公司	11,287,488.49	280,244,455.75	291,531,944.24	163,547,718.15	136,905,868.85	300,453,587.00	8,934,735.16	91,451,844.23	100,386,579.39	99,300,008.58		99,300,008.58
武汉临江悦城房地产开发有限公司	2,734,214,495.93	26,420.20	2,734,240,916.13	2,301,438,661.53	175,000,000.00	2,476,438,661.53	1,509,519,880.07	34,255.81	1,509,554,135.88	676,291,990.60	575,000,000.00	1,251,291,990.60
武汉临江荣城房地产开发有限公司	2,592,559,123.75	0.00	2,592,559,123.75	1,451,747,769.40	689,000,000.00	2,140,747,769.40	1,383,165,517.89		1,383,165,517.89	228,388,550.44	699,000,000.00	927,388,550.44
深圳泓悦房地产有限公司	5,598,470,599.95	0.00	5,598,470,599.95	4,485,291,729.07	120,000,000.00	4,605,291,729.07	5,414,934,723.76	585,934.32	5,415,520,658.08	4,341,970,357.60	80,000,000.00	4,421,970,357.60
重庆康田泓悦房地产开发有限公司	2,106,420,579.71	359,185.96	2,106,779,765.67	1,535,273,541.57	486,759,200.00	2,022,032,741.57	1,151,653,073.59	202,780.15	1,151,855,853.74	829,920,492.44	230,769,200.00	1,060,689,692.44
南京十心房地产有限公司	2,463,386,915.84	39,864.72	2,463,426,780.56	1,664,704,233.21	0.00	1,664,704,233.21	1,713,347,099.87	8,015.43	1,713,355,115.30	914,199,094.60		914,199,094.60

公司												
南京求真装饰工程有 限公司	69,005,2 18.62	0.00	69,005,2 18.62	68,920,0 97.96	0.00	68,920,0 97.96						

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	3,875,866.98	1,926,245.31	1,926,245.31	-1,256,598.43	2,205,769.18	1,308,130.36	1,308,130.36	3,134,645.87
武汉南国融汇商业有限 责任公司	14,566,691.6 0	-5,924,065.82	-5,924,065.82	354,441.93	851,901,019. 83	19,230,089.1 2	19,230,089.1 2	548,103,446. 85
湖北南国创新置业有限 公司	0.00	-5,163,657.41	-5,163,657.41	-37,778,283.8 0	0.00	-1,954,585.04	-1,954,585.04	-153,118,330. 68
成都泛悦北城房地产开发有 限公司	351,841,351. 67	-34,183,127.7 3	-34,183,127.7 3	-22,831,126.1 9	20,206,765.5 7	7,332,552.64	7,332,552.64	-9,631,943.59
武汉熙悦房 地产有限公 司	10,400,917.4 3	-20,534,201.5 3	-20,534,201.5 3	102,300,542. 02	506,146,040. 37	17,528,272.3 0	17,528,272.3 0	-4,188,317.91
湖北南国宏泰产业园投 资发展有限 公司	3,959,342.33	-10,008,213.5 7	-10,008,213.5 7	458,046.35	1,181,154.45	-4,394,603.84	-4,394,603.84	-1,096,637.23
武汉临江悦城房地产开发有 限公司	0.00	-459,890.68	-459,890.68	12,483,472.7 2	0.00	-1,187,159.76	-1,187,159.76	-268,272,563. 72
武汉临江荣城房地产开发有 限公司	0.00	-3,965,613.10	-3,965,613.10	32,071,797.7 7	0.00	-19,435.03	-19,435.03	-333,463,367. 46
深圳谿悦房 地产有限公 司	0.00	-371,429.60	-371,429.60	105,783,885. 24	0.00	127,963.90	127,963.90	-2,619,593,76 3.74
重庆康田谿悦房地产开	0.00	-6,419,137.20	-6,419,137.20	-267,293,020. 06	0.00	-460,000.72	-460,000.72	-37,570,681.6 7

发有限公司								
南京十心房地 产有限公司	0.00	-433,473.35	-433,473.35	1,434,108,95 3.09	0.00	0.00	0.00	0.00
南京求真装 饰工程有限 公司	0.00	85,120.66	85,120.66	68,159,525.3 4	0.00	0.00	0.00	0.00

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； 商业经营管理、 场地出租、仓储 服务、货运代办。	50.00%		权益法
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	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
武汉谏悦房地产	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、销	26.00%		权益法

有限公司			售、咨询；物业管理；房屋装饰。			
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

(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	87,215,860.31	39,196,796.59	5,140,178,679.09	112,088,885.83	47,564,576.04	4,279,936,030.98
其中：现金和现金等价物	31,724,025.99	19,991,197.42	889,078,465.85	56,665,898.57	18,559,900.58	73,762,947.84
非流动资产	454,510.48	338,927,336.59	1,186,608.87	415,788.41	13,639,589.21	970,920.63
资产合计	87,670,370.79	378,124,133.18	5,141,365,287.96	112,504,674.24	61,204,165.25	4,280,906,951.61
流动负债	45,708,216.74	45,517,688.91	3,725,120,150.83	50,288,404.95	51,205,171.99	2,822,598,402.45
非流动负债		291,381,977.35	1,039,000,000.00			1,109,000,000.00
负债合计	45,708,216.74	336,899,666.26	4,764,120,150.83	50,288,404.95	51,205,171.99	3,931,598,402.45
归属于母公司股东权益	41,962,154.05	41,224,466.92	377,245,137.13	62,216,269.29	9,998,993.26	349,308,549.16
按持股比例计算的净资产份额	20,981,077.03	20,612,233.46	134,902,861.04	31,108,134.65	4,999,496.63	124,912,737.18
对合营企业权益投资的账面价值	20,981,077.03	27,867,577.00	134,902,861.04	31,108,134.65	12,254,840.17	124,912,737.18
营业收入	20,549,227.31	22,850,734.33	246,347,836.26	15,310,810.56	45,551,411.84	
财务费用	-45,795.98	6,208,943.22	-155,334.42	-137,016.45	352,137.97	-411,479.67
所得税费用			9,123,166.70			-160,880.55
净利润	-20,254,115.24	31,225,473.66	27,936,587.98	-333,851.17	1,056,470.32	-6,216,288.60
综合收益总额	-20,254,115.24	31,225,473.66	27,936,587.98	-333,851.17	1,056,470.32	-6,216,288.60

(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	南京电建中储房地产有限公司	武汉洺悦房地产有限公司	重庆瀑悦房地产开发有限公司	南京电建中储房地产有限公司	武汉洺悦房地产有限公司

流动资产	3,746,614,492.52	1,998,636,964.40	3,684,897,941.93	3,766,607,204.66	2,309,771,444.60	4,479,853,505.36
非流动资产	4,412,646.23	258,156.92	332,934.85	4,914,864.23	343,053.77	340,358.34
资产合计	3,751,027,138.75	1,998,895,121.32	3,685,230,876.78	3,771,522,068.89	2,310,114,498.37	4,480,193,863.70
流动负债	2,570,385,328.50	1,502,594,419.68	2,651,068,668.72	3,507,221,198.55	1,819,513,893.24	2,424,450,722.99
非流动负债	951,560,229.36			120,000,000.00		1,187,000,000.00
负债合计	3,521,945,557.86	1,502,594,419.68	2,651,068,668.72	3,627,221,198.55	1,819,513,893.24	3,611,450,722.99
归属于母公司股东权益	229,081,580.89	496,300,701.64	1,034,162,208.06	144,300,870.34	490,600,605.13	868,743,140.71
按持股比例计算的净资产份额	114,540,790.45	129,087,812.50	268,882,174.10	72,150,435.17	127,605,217.39	225,873,216.58
对联营企业权益投资的账面价值	114,540,790.45	129,087,812.50	268,882,174.10	72,150,435.17	127,605,217.39	225,873,216.58
营业收入	433,738,930.18	170,106,296.33	551,178,368.64		794,211,547.03	560,670,050.56
净利润	84,780,710.56	5,700,096.54	165,419,067.38	-2,671,516.12	131,831,213.17	110,350,855.62
综合收益总额	84,780,710.56	5,700,096.54	165,419,067.38	-2,671,516.12	131,831,213.17	110,350,855.62

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：	--	--
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
联营企业：	--	--
投资账面价值合计	1,346,070,348.04	730,396,827.45
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	-30,641,759.07	3,170.79
--综合收益总额	-30,641,759.07	3,170.79

九、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“八、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“八、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
成都金铭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
成都铭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
广州铭悦置业有限公司	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
山东铭悦置业有限公司	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
武汉铭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
武汉统建城市开发有限责任公司	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
中电建物业管理有限公司成都分公司	同一控制人所属子公司
中电建物业管理有限公司武汉分公司	同一控制人所属子公司
中电建物业管理有限公司襄阳分公司	同一控制人所属子公司
中电建物业管理有限公司重庆分公司	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	工程施工	185,322,633.21	185,322,633.21	否	138,113,664.93
中国电建市政建设集团有限公司	工程施工	11,182,424.93	11,182,424.93	否	16,634,488.74
中国电建集团江西省水电工程局有限公司	工程施工	22,947,397.66	22,947,397.66	否	46,542,485.53
中电建建筑集团有限公司	工程施工	240,291,918.13	240,291,918.13	否	116,357,463.75

中电建商业保理有限公司	工程施工			否	424,921.00
中国水利水电第八工程局有限公司	工程施工			否	19,831,498.00
中电建物业管理有限公司	物业服务	4,898,232.76	4,898,232.76	否	15,306,283.29
湖北省电力建设第一工程有限公司	场地租赁			否	
湖北省电力装备有限公司	工程施工	782,079.19	782,079.19	否	287,416.74
浙江华东工程咨询有限公司	工程监理	3,061,451.40	3,061,451.40	否	1,246,732.22
中电建市政园林工程有限公司	工程施工	5,016,618.94	5,016,618.94	否	2,088,734.94
中电建五兴物业管理有限公司	物业服务	1,492,482.67	1,492,482.67	否	2,019,791.30
中电建物业管理有限公司成都分公司	物业服务	95,946.48	95,946.48	否	
中电建物业管理有限公司武汉分公司	物业服务	7,631,393.09	7,631,393.09	否	
中电建物业管理有限公司襄阳分公司	物业服务	4,499,349.67	4,499,349.67	否	
中电建物业管理有限公司重庆分公司	物业服务	6,167,848.83	6,167,848.83	否	
中国电建集团武汉重工装备有限公司	工程施工	290,519.35	290,519.35	否	
武汉汉源既济电力有限公司	工程施工	12,513,578.52	12,513,578.52	否	9,988,436.58

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	19,536.87	
成都金谿华府房地产开发有限公司	服务费	1,146,017.82	
成都岷江海赋投资有限责任公司	服务费	901,811.30	
电建地产（深圳）有限公司	服务费	96,485.85	
广州谿悦置业有限公司	服务费	126,434.90	

湖北鼎汉投资有限公司	销售商品	32,973.00	
南京泓通置业有限公司	服务费	110,031.58	
山东泓悦置业有限公司	服务费	59,341.32	
武汉瀑悦房地产有限公司	服务费	2,644,216.21	
武汉泓悦房地产有限公司	销售商品	2,264,150.96	
武汉泓悦领江房地产有限公司	销售商品	39,690.90	
武汉市浣悦房地产有限公司	销售商品	54,520.48	
武汉市浣悦房地产有限公司	销售商品	54,520.48	
武汉双联创和置业有限公司	销售商品	16,800.00	
武汉统建城市开发有限责任公司	销售商品	9,624.00	
西安泛悦置业有限公司	服务费	65,814.97	
郑州悦宸置业有限公司	服务费	47,835.86	
中国电建地产集团抚顺有限公司	服务费	229,169.66	
中国电建地产武汉有限公司	销售商品	13,726.00	
重庆瀑悦房地产开发有限公司	工程款	16,248.16	
中国电建地产武汉有限公司	销售商品	13,726.00	

(2) 关联租赁情况

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	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	12,878,411.00	3,417,489.28
湖北省电力建设第一工程有限公司	土地	5,504,587.16	

(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
武汉泓悦房地产有限公司	52,000,000.00	2019年02月22日	2021年12月16日	否
武汉泓悦房地产有限公司	51,610,000.00	2019年10月28日	2021年12月10日	否
武汉泓悦房地产有限公司	77,870,000.00	2020年10月30日	2021年12月16日	否
武汉泓悦房地产有限公司	49,530,000.00	2020年12月24日	2021年12月16日	否

重庆瀑悦房地产开发有限公司	189,800,000.00	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	是
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	是
中国电建地产集团有限公司	900,000,000.00	2019年07月17日	2022年07月17日	否
中国电建地产集团有限公司	758,000,000.00	2021年01月29日	2032年06月30日	否
中国电建地产集团有限公司	595,000,000.00	2021年01月26日	2024年01月25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	已归还
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	
中国电建地产集团有限公司	1,100,000,000.00	2021年04月25日	2022年04月24日	
中国电建地产集团有限公司	2,000,000,000.00	2021年05月13日	2022年05月12日	
中国电建地产集团有限公司	200,000,000.00	2021年06月18日	2022年06月17日	
中电建商业保理有限公司	700,000,000.00	2021年01月18日	2021年10月11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	2022年05月13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06月03日	已归还
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06月03日	已归还
南京锦华置业有限公司	205,514,694.42	2020年10月29日	2021年06月28日	已归还
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06月23日	已归还
深圳市国润金海房地产有限公司	1,140,380,000.00	2020年11月16日		未约定到期日
广州招赢房地产有限责任公司	631,027,771.35	2021年06月29日	2024年06月28日	

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	中国水利水电第八工程局有限公司	4,347,040.22	217,352.01	387,343.04	19,367.15
应收账款	成都岷江海赋投资有限责任公司	683,934.84	34,196.74	420,080.52	21,004.03
应收账款	郑州中电建文博置业有限公司	2,523.50	126.18	4,604.10	230.21
应收账款	武汉市泷悦房地产有限公司	54,520.48	2,726.02	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	52,656.03	2,632.80	20,149.35	1,007.47
应收账款	南京泓通置业有限公司	91,419.62	4,570.98	7,333.60	366.68
应收账款	郑州悦宸置业有限公司	491.10	24.56	3,695.64	184.78
应收账款	西安泛悦置业有	11,992.51	599.63	12,208.47	610.42

	限公司				
应收账款	中电建西元(北京)房地产开发有限公司	714.57	35.73	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	5,020.38	251.02
应收账款	杭州泛悦置业有限公司	20,035.09	1,001.75	1,959.92	98.00
应收账款	成都洺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	39,265.37	1,963.27	19,111.11	955.56
应收账款	中电建市政园林工程有限公司	124,716.06	6,235.80	623.36	31.17
应收账款	中国水利水电第十工程局有限公司	40,980,897.92	2,049,044.90	558,940.13	27,947.01
应收账款	中国水利水电第三工程局有限公司	11,839,820.41	591,991.02		
应收账款	重庆启润房地产开发有限公司	6,897,050.27	344,852.51		
应收账款	中国水利水电第五工程局有限公司	6,359,194.12	317,959.71		
合计		71,511,292.49	3,575,564.63	6,606,894.82	330,344.76
预付账款	中电建物业管理有限公司			68,463.07	
预付账款	武汉汉镇既济电力设备有限公司	17,174.09			
合计		17,174.09		68,463.07	
其他应收款	重庆启润房地产开发有限公司	243,118,982.33		243,118,982.33	
其他应收款	南京电建中储房地产有限公司	286,110,000.00		286,110,000.00	
其他应收款	中文发集团文化有限公司	14,000,000.00	4,400,000.00	14,000,000.00	5,600,000.00

其他应收款	重庆漂悦房地产开发有限公司			230,741.98	11,537.10
其他应收款	武汉洺悦房地产开发有限公司	829,023.00	41,451.15	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	10,000.00	500.00
其他应收款	南京智盛房地产开发有限公司	18,178,560.88		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	南京悦霖房地产开发有限公司			284,457,631.38	
其他应收款	深圳市国润金海房地产有限公司	1,213,364,595.83		1,630,380,000.00	
其他应收款	广州招赢房地产有限责任公司	1,093,413,728.55			
合计		2,869,024,890.59	4,441,951.15	3,206,963,995.04	5,666,660.12

(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	124,054,778.19	188,558,610.77
应付账款	中国水利水电第五工程局有限公司	113,952,418.50	154,929,440.37
应付账款	中国电建市政建设集团有限公司	28,409,738.64	44,966,555.63
应付账款	中国电建集团江西省水电工程局有限公司	20,720,838.52	65,247,719.77
应付账款	中国水利水电第十工程局有限公司	5,232,492.98	5,232,492.98
应付账款	中国水利水电第八工程局有限公司	134,653.07	134,653.07
应付账款	湖北省电力建设第一工程有限公司	9,000,000.00	9,000,000.00
应付账款	中电建物业管理有限公司	623,272.84	5,182,960.96
应付账款	中电建物业管理有限公司武汉分公司	3,730,220.35	
应付账款	中电建物业管理有限公司襄阳分公司	258,791.81	
应付账款	江西省电力装潢有限责任公司	1,917,966.60	2,660,627.06
应付账款	中国电建集团武汉重工装备有限公司	163,029.35	494,692.85

应付账款	湖北省电力装备有限公司	6,821,309.73	12,771,397.46
应付账款	武汉汉源既济电力有限公司	5,959,349.99	2,582,336.24
应付账款	中电建市政园林工程有限公司	8,725,398.44	9,917,702.73
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	23,193,257.20	5,947,427.84
应付账款	中电建五兴物业管理有限公司	1,063,639.10	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		353,961,155.31	511,598,696.65
其他应付款	中电建商业保理有限公司	1,904,149,382.68	766,190,198.17
其他应付款	中国电建地产集团有限公司	207,078.44	5,055,788,208.73
其他应付款	中电建建筑集团有限公司		42,703,716.66
其他应付款	中国水利水电第五工程局有限公司	41,181,777.79	41,147,205.22
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	700.00
其他应付款	中电建物业管理有限公司	40,000.00	43,007.00
其他应付款	南京智盛房地产开发有限公司	39,200,000.00	
其他应付款	南京智融装饰工程有限公司	34,300,000.00	
其他应付款	南京锦华置业有限公司	73,549,956.40	
其他应付款	南京悦霖房地产开发有限公司	5,566,646.86	
合计		2,098,248,892.66	5,905,926,386.27

7、关联方承诺

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	关于同业竞争、关联	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。	2014年05月07日	9999-12-31	均严格履行承

	集团有 限公司	交易、资金 占用方面 的承诺	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。”			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					

十、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				账面价值	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备			账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比		金额	比例	金额	计提比例	

				例						
其中:										
按组合计提坏账准备的应收账款	1,768,315.84	100.00%	88,415.79	5.00%	1,679,900.05	886,205.17	100.00%	44,310.26	5.00%	841,894.91
其中:										
合计	1,768,315.84	100.00%	88,415.79	5.00%	1,679,900.05	886,205.17	100.00%	44,310.26	5.00%	841,894.91

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

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1年以内（含1年）	1,768,315.84
合计	1,768,315.84

（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	44,310.26	44,105.53				88,415.79
合计	44,310.26	44,105.53				88,415.79

（3）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
湖北徐记鲜生酒店有限公司	326,956.80	18.49%	16,347.84
湖北爱华谦善通讯科技有限公司	267,922.20	15.15%	13,396.11
武汉安杰宇体育文化发展有限公司	196,384.32	11.11%	9,819.22
武汉金逸影城有限公司南湖分公司	175,000.00	9.90%	8,750.00
武汉盒马网络科技有限公司	145,800.00	8.25%	7,290.00
合计	1,112,063.32	62.90%	

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	19,352,741,299.77	12,160,708,000.14
合计	19,352,741,299.77	12,160,708,000.14

(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	140,630,255.46
保证金	1,000,000.00	37,000,000.00
往来款	19,220,315,848.33	11,991,480,732.93
合计	19,361,946,103.79	12,169,110,988.39

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)	
2021 年 1 月 1 日余额	8,402,988.25			8,402,988.25
2021 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
--转入第二阶段	801,815.77			801,815.77
2021 年 6 月 30 日余额	9,204,804.02			9,204,804.02

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	18,702,920,638.54
1 至 2 年	260,100,000.00
2 至 3 年	243,090,405.77
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	19,352,741,299.77

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	8,402,988.25	801,815.77				9,204,804.02
合计	8,402,988.25	801,815.77				9,204,804.02

4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
武汉大本营商业管理有限公司	往来款	3,645,603,061.10	1 年内	18.83%	
重庆六真房地产开发有限公司	往来款	2,652,205,901.45	1 年内	13.70%	
湖北南国创新置业有限公司	往来款	1,793,647,809.30	1 年内	9.26%	
武汉赋能企业管理咨询有限公司	往来款	1,773,482,746.75	1 年内	9.16%	
重庆泛悦房地产开发有限公司	往来款	1,442,945,193.68	1 年内	7.45%	
合计	--	11,307,884,712.28	--	58.40%	

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	2,631,355,036.70	241,636,711.99	2,389,718,324.71
对联营、合营企业投资	966,843,057.89		966,843,057.89	864,507,324.99		864,507,324.99

合计	3,598,198,094.59	241,636,711.99	3,356,561,382.60	3,495,862,361.69	241,636,711.99	3,254,225,649.70
----	------------------	----------------	------------------	------------------	----------------	------------------

(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	0.00					0.00	241,636,711.99
武汉北都商业有限公司	310,870,783.52					310,870,783.52	
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	
成都中电建海赋房地产开发有限公司	128,434,146.80					128,434,146.80	
成都泛悦北城房地产开发有限公司	41,000,000.00					41,000,000.00	
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	
深圳洺悦房地产有限公司	510,000,000.00					510,000,000.00	
重庆康田洺悦	66,000,000.00					66,000,000.00	

房地产开发有限公司										
南京十心房地产有限公司	408,000,000.00								408,000,000.00	
合计	2,389,718,324.71								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	其他		
一、合营企业											
中文发集团文化有限公司	12,254,840.17			15,612,736.83						27,867,577.00	
武汉双联创和置业有限公司	31,108,134.65			-10,127,057.62						20,981,077.03	
重庆启润房地产开发有限公司	124,912,737.18			9,990,123.86						134,902,861.04	
小计	168,275,712.00			15,475,803.07						183,751,515.07	
二、联营企业											
武汉洺悦房地产有限公司	225,873,216.58			43,008,957.52						268,882,174.10	
重庆瀑悦房地产开发有限公司	72,150,435.17			42,390,355.28						114,540,790.45	
南京电建中储房地产有限公司	127,605,217.39			1,482,595.11						129,087,812.50	

北京海赋 资本管理 有限公司	602,743. 85		760.99						603,504.8 4
伟宸（嘉 兴）股权投 资合伙企 业（有限合 伙）	270,000, 000.00		-22,739.07						269,977.2 60.93
小计	696,231, 612.99		86,859,929 .83						783,091.5 42.82
合计	864,507, 324.99		102,335.73 2.90						966,843.0 57.89

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	11,320,599.56	14,924,376.12	13,455,604.21	14,923,726.18
合计	11,320,599.56	14,924,376.12	13,455,604.21	14,923,726.18

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2	合计
其中：			
物业出租	11,320,599.56		11,320,599.56
其中：			
武汉	11,320,599.56		11,320,599.56
其中：			
其中：			
其中：			
某一时间段确认收入	11,320,599.56		11,320,599.56
其中：			
其中：			
合计	11,320,599.56		11,320,599.56

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物业管理等履约义务，由于本公司履约时客户即取

得消耗本集团履约所带来的经济利益，本公司将其作为在某一段时间内履行的履约义务，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 11,320,599.56 元，其中，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入。

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	102,335,732.90	59,784,005.30
其他		-26,944,270.78
合计	102,335,732.90	32,839,734.52

十一、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
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）	10,074.04	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	246,574.93	
减：所得税影响额	44,077.05	
少数股东权益影响额	-8,022.92	
合计	220,594.84	--

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	-11.11%	-0.2442	-0.2442
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-11.12%	-0.2443	-0.2443

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

南国置业股份有限公司

董事长：秦普高

2021年8月20日