



南国置业股份有限公司
2020 年半年度报告

2020 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涂晓莉及会计机构负责人(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。

公司已在本报告中详细描述存在的行业风险、市场风险等，敬请查阅“第四节经营情况的讨论与分析”中“十、公司面临的风险和应对措施”的内容。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	5
第三节 公司业务概要.....	8
第四节 经营情况讨论与分析.....	10
第五节 重要事项.....	23
第六节 股份变动及股东情况.....	37
第七节 优先股相关情况.....	41
第八节 可转换公司债券相关情况.....	42
第九节 董事、监事、高级管理人员情况.....	43
第十节 公司债相关情况.....	44
第十一节 财务报告.....	45
第十二节 备查文件目录.....	153

释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司	指	南国置业股份有限公司
报告期、本报告期	指	2020 年 1 月 1 日至 2020 年 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	
联系地址	武汉市武昌区昙华林路 202 号	
电话	027-83988055	
传真	027-83988055	
电子信箱	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 2019 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 2019 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）	1,555,704,215.42	3,155,242,779.31	-50.69%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-299,292,907.70	21,253,096.88	-1,508.23%
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益的净利润（元）	-304,808,997.15	20,837,923.20	-1,562.76%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-846,556,995.04	-1,919,553,473.26	55.90%
基本每股收益（元/股）	-0.1726	0.0123	-1,503.25%
稀释每股收益（元/股）	-0.1726	0.0123	-1,503.25%
加权平均净资产收益率	-7.64%	0.41%	-8.05%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末 增减
总资产（元）	26,561,836,797.50	26,798,308,243.01	-0.88%
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,742,162,156.77	4,068,911,122.69	-8.03%

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）	2,721,851.47	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	4,666,084.64	

少数股东权益影响额（税后）	1,871,846.66	
合计	5,516,089.45	--

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

适用 不适用

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

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

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。商业地产开发与运营是公司的核心能力和差异化竞争优势，公司坚持以商业物业为引导，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。公司形成了成熟的研发、物业开发、商业运营和资源整合的经营模式。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，正在培育和打造第五条产品线“泛悦·城市奥特莱斯”。家居建材产品线“南国大家装”在武汉具有较强的竞争力，“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，在区域市场有较大知名度。

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。目前，公司正根据消费升级趋势，积极培育第五条标准化产品线“泛悦·城市奥特莱斯”，加快推进“泛悦精选”、“泛悦精装”、“泛悦生鲜”、“泛悦健康”、“泛悦教育”等自有商业IP的孵化，进一步发挥公司多业态的协同效应，推动公司转型升级。

报告期内，在产业地产方面，公司以泛悦中心写字楼和华中中小龟山文化金融公园为抓手，产业招商及运营服务能力稳步提升。公司加强中文发集团文化有限公司（以下简称“中文文化”）的管控力度，充分发挥中文文化公司平台优势和股东方文化创意产业资源优势，促进产业资源拓展及产业IP转化落地，产业协同效应初步显现。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	长期股权投资增加 5,978.40 万元，主要为对合营、联营企业投资收益

2、主要境外资产情况

适用 不适用

三、核心竞争力分析

报告期内，公司秉承二十年积淀的“敬业、诚信、学习、理想”的企业文化，进一步聚集和提升商业地产开发与运营的核心竞争优势。

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。

日趋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。同时，公司正在培育和打造第五条产品线泛悦·城市奥特莱斯。

持续优化的股权结构及优质股东

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

优质的土地储备

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

高忠诚度的客户资源和丰富的商户资源

成熟的商业模式及开发运营能力确保了公司商业地产项目的成功，实现了公司、业主和商户多方共赢，获得了业主和商户的信任，老客户重复购买和推荐购买比例稳步提升。公司与多家知名品牌建立了战略合作关系。

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

1、市场环境变化及管理层看法

2020年上半年，新冠肺炎疫情对我国经济社会发展带来了前所未有的冲击，但在一系列政策作用下，中国经济运行先降后升、稳步复苏。二季度GDP同比上涨3.2%，高于一季度10个百分点，凸显了中国经济的强大韧性和潜力。

住宅地产领域，2020年上半年房地产市场整体以稳为先，热点城市以控为主，“房住不炒”、“因城施策”的房地产主基调不变，各地政府继续落实房地产长效管理机制，促进市场平稳运行。上半年受新冠肺炎疫情影响，一季度全国房地产市场基本陷入停滞；二季度随着经济复苏、企业复工复产有序推进，市场需求也逐步释放。1-6月房地产开发投资同比增1.9%，较1-5月回升2.2个百分点，6月当月同比增长8.5%，已连续四个月实现正增长。

商业地产领域，新年伊始，受新冠肺炎疫情影响，全国商业项目遭受了史无前例的停工、停业，客流量呈断崖式下跌，商户经营损失巨大。为共同应对疫情影响，共度难关，商业企业普遍对商户进行了减免租等多种支持措施。随着疫情防控持续向好和各项促消费政策的推行，居民外出消费增加，社会消费品零售总额同比跌幅从3月份的16%收窄至6月的1.8%。除消费和购物节等常规消费刺激方法，政府亦大力鼓励“夜间经济”、“地摊经济”和“小店经济”的发展，进一步激发市场消费潜力。目前街区型商业回暖较为明显，集中型封闭式商业仍处于缓慢复苏中。

总体来看，疫情后随着购房需求逐渐释放，市场稳定回暖。深圳、杭州、东莞、宁波等地市场热度较高，调控临时升级，引导市场回归理性，“房住不炒”、“因城施策”的房地产主基调保持不变，在政府整体长效管理机制下市场将保持平稳发展。在消费端，随着居民生活秩序稳定有序恢复，叠加各项促消费政策引导，消费市场回暖迹象较为明显，消费者信心持续回升。

2、公司主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入15.56亿元，同比下降50.69%，受新冠肺炎疫情的影响，公司的房地产开发项目和商业运营项目处于较长时间的停工和停业状态，导致公司销售收入与上年同期相比大幅下降；当期实现归属于上市公司股东的净利润-2.99亿元，较上年同期降低了1508.23%。

报告期内，公司一方面在抓好疫情防控的基础上，积极推进复工复产，推动各在建项目按时间节点完成各主项计划。另一方面，公司坚持以销定投、投融资联动的拓展策略，高度聚焦战略区域，通过项目并

购、招拍挂、盘活成员企业存量土地等多种方式积极拓展土地，并且多次与标杆企业展开深层次合作，实现优势互补、合作共赢。

报告期内，因新冠肺炎疫情爆发，春节后公司在营商业项目经历了史无前例的延期开业，全国特别是武汉市的购物消费活动、购房活动等均暂时性停滞，对公司商业、开发业务产生较大影响。一方面，公司通过租金减免和扶商助商措施，帮助商户共渡难关，吸引更多商户与公司共谋发展。另一方面，公司抓紧苦练内功，更加聚集商业运营主营业务，为市场逐步复苏后的发展储能蓄势，确保商业再上新台阶。一是围绕业务模式调整，稳妥做好组织架构、管理权责、业务流程等方面的优化，激发内部活力；二是重点围绕商业规划、定位策划、招商、运营等方面，系统提高商业能力；三是积极培育自有商业IP，打造差异化的竞争能力；四是继续探索南国特色的线上商城运行模式，形成合力，加快线上线下协同；五是持续推进轻资产管理输出，形成轻资产管理输出模式及标准，培育轻资产运营团队。

报告期内，为支持上市公司发展，扩大业务经营规模，公司及有关各方积极推动与控股股东电建地产的资产重组事宜，拟通过向电建地产全体股东中国电力建设股份有限公司（以下简称“中国电建”）、中电建建筑集团有限公司（以下简称“电建建筑”）非公开发行股份及支付现金的方式，对电建地产进行吸收合并，并募集配套资金。公司为吸收合并方，电建地产为被吸收合并方，吸收合并完成后，电建地产将注销法人资格，公司作为存续主体。

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。

3、公司房地产储备情况

(1) 截至报告期末累计土地储备

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	17.18	52.34	21.52
重庆洺悦城	15.12	54.77	10.30
荆州南国城市广场三期	2.17	12.70	12.70
总计	34.47	119.81	44.52

4、报告期公司房地产开发情况

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	南国	江汉	住宅、	80.00	2014	部分	90.00	45923	21502	0	30879	533,8	446,9

	中心二期	区江汉北路13号	商业、写字楼	%	年12月15日	竣工	%	.94	3.11		3	30.59	21.68
武汉	洛悦华府一期	新洲区五一南路与京东大道交汇处	住宅、临街商业、幼儿园	80.00%	2018年05月26日	在建	70.00%	103738.66	188552	0	0	147,700	99,649
武汉	洛悦华府二期	新洲区五一南路与京东大道交汇处	住宅、临街商业、幼儿园	80.00%	2019年07月23日	在建	15.00%	82840.97	173199.5	0	0	149,955.07	56,079.57
武汉	泷悦华府一期	东湖新技术开发区雄楚大道以北,鲁林路以东	住宅	51.00%	2016年03月01日	竣工	100.00%	47839.2	107000	0	107000	202,259.41	192,497.51
武汉	泷悦华府二期	东湖新技术开发区雄楚大道以北,鲁林路以东	商业、写字楼	51.00%	2019年04月01日	在建	40.00%	14006.69	75897.55	0	0	71,082.48	33,830.17
武汉	洛悦芳华	经济技术开发区	住宅、临街商业、	100.00%	2017年11月03日	部分竣工	90.00%	35376.85	89600	113968	113968	131,000	114,616.74

		区芳草一路 18 号	幼儿园		日								
成都	成都泛悦城市广场	成华区驷马桥街以东,昭觉寺横路以西	商业、写字楼	41.00 %	2015 年 05 月 01 日	在建	80.00 %	74042.13	362868	0	181660	583,442.25	391,613.5
重庆	洺悦城·公园里	巴南区箭河路	住宅	50.00 %	2018 年 03 月 02 日	在建	40.00 %	171831	523251	0	0	581,963.2	363,993.03
重庆	洺悦城	巴南区龙洲湾街道	住宅、写字楼	35.76 %	2018 年 03 月 01 日	在建	40.00 %	151229	547686	0	0	605,462.98	396,829.72
重庆	洺悦华府	沙坪坝区陈家桥	住宅	100.00 %	2018 年 11 月 25 日	在建	60.00 %	68125	101944.42	0	0	120,467.77	93,936.23
重庆	洺悦府	江北区滨石路 29 号	住宅	100.00 %	2017 年 11 月 01 日	部分竣工	80.00 %	23976	131602	0	177304.02	240,324.7	212,927.99
重庆	洺悦芳华	沙坪坝区西永大学城树人小学旁	住宅	66.00 %	2019 年 12 月 10 日	在建	15.00 %	87970	131955	0	0	160,000	83,510.49
深圳	玺云著花园	光明区硕泰路西侧	住宅	51.00 %	2020 年 03 月 21 日	在建	15.00 %	23666.26	109416	0	0	381,331.97	286,613.67
南京	泛悦城市广场	鼓楼区小市街	综合体/商业	26.01 %	2016 年 03 月 07 日	部分竣工	60.00 %	79749.01	308788.29	0	178691.10	566,641.63	485,432.75

		道北祥路69号			日								
武汉	泛悦城	洪山区关山大道与珞喻东路交汇处	住宅、商业、写字楼	26.00%	2016年02月05日	部分竣工	50.00%	15155.95	63568.722	0	32129.048	1,219,200.86	874,596.16

5、报告期公司房地产销售情况

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	洺悦华府一期	武汉	住宅/商业	80.00%	188552	16874.04	76959.43	3837.31	2,882.68	0	0	0
武汉	洺悦华府二期	武汉	住宅/商业	80.00%	173199.5	169240	11556.53	11556.53	8,215.14	0	0	0
武汉	洺悦芳华	武汉	住宅/商业	100.00%	89600	83833.15	82646.33	1301.09	1,789.02	0	0	0
武汉	洺悦华府一期	武汉	住宅	51.00%	107000	105469.82	102256.37	0	0	104825.03	25607.37	52,210.22
武汉	洺悦华府二期	武汉	商业、写字楼	51.00%	75897.55	75897.55	0	0	0	0	0	0
武汉	南国中心二期	武汉	住宅、商业、写字楼	80.00%	215023.11	145009.01	101077.12	92.49	293.38	91266.28	0	0
武汉	洺悦府	武汉	住宅/商业	51.00%	196000	193143.71	186,772.91	2,395.02	1,750.44	176276.23	49655.04	91,922.21
成都	泛悦城市广场	成都	商业、写字楼	41.00%	362868	293197.94	263471.99	8,684.68	8,362.97	226214.03	925.2	2,135.49

成都	泛悦国际	成都	综合体	51.02 %	27024 6.44	234,31 7.49	198,17 6.95	0	0	18070 5.96	0	0
重庆	洺悦城·公园里	重庆	综合体	50.00 %	52325 1	52077 7.42	159,63 0.48	48,026 .82	46,390 .82	0	0	0
重庆	洺悦城	重庆	综合体	35.76 %	54768 6	53882 9.39	164,07 4.70	86,983 .09	83,745 .57	0	0	0
重庆	洺悦华府	重庆	住宅/ 商业	100.00 %	10194 4.42	99001. 05	48,400 .55	22,640 .37	28,741 .77	0	0	0
重庆	洺悦府	重庆	住宅/ 商业	100.00 %	13160 2	12995 4.81	16554. 57	16554. 57	29,180 .54	0	0	0
南京	泛悦城市广场	南京	综合体/ 商业	26.01 %	30878 8.29	28216 5.69	12597 3.70	3131.6 5	3,435. 99	14941 4.70	10199 1.49	23,394 .24
武汉	泛悦城	武汉	综合体/ 商业	26.00 %	63568 7.22	60130 7.43	39273 9.36	5,888. 60	14,756 .29	18938 2.44	37564. 32	56,067 .01

6、报告期公司运营项目情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租面 积 (m ²)	平均出租率
泛悦 MALL-西汇店 (二期)	武汉	生活卖场	100.00%	105,693.50	77,741.33	13.55%
泛悦 MALL-西汇店 (一期)	武汉	生活卖场	100.00%	39,858.52	26,649.21	66.86%
泛悦 MALL-科华店	成都	生活卖场	100.00%	52,653.77	49,028.77	93.11%
泛悦 MALL-长虹店	襄阳	生活卖场	100.00%	62,337.28	50,147.19	80.44%
泛悦汇-KA 街	武汉	生活卖场	100.00%	33,493.34	31,129.32	92.94%
泛悦汇-昙华林	武汉	生活卖场	100.00%	44,436.00	41,727.95	93.91%
泛悦坊-都会店	武汉	生活卖场	100.00%	31,663.30	22,723.51	71.77%
泛悦 MALL-南湖店	武汉	生活卖场	100.00%	35,272.68	31,881.60	90.39%
泛悦 MALL-北都店	武汉	生活卖场	100.00%	60,703.78	43,953.90	72.41%
泛悦坊-西城店	北京	生活卖场	100.00%	17,658.32	11,182.37	63.33%
泛悦·城市奥特莱斯	武汉	生活卖场	100.00%	107032.8	50287.84	16.98%

泛悦·南国中心（一期）	武汉	生活卖场	100.00%	39,778.34	35,042.42	88.09%
汉口城市广场	武汉	生活卖场	70.00%	111,795.74	102,930.34	92.07%
南国大家装-荆州店	荆州	专业卖场	100.00%	57,088.18	54,581.68	95.61%
大家装汉西店	武汉	专业卖场	100.00%	143,033.00	70,306.86	49.15%
襄阳月星	襄阳	专业卖场	100.00%	55,270.47	44,763.55	80.99%
汉西月星	武汉	专业卖场	100.00%	47,458.72	—	—
南国温德姆酒店	荆州	酒店	100.00%	43,615.61	—	27.40%
成都·云立方	成都	生活卖场	100.00%	21,014.90	2,494.47	11.87%
成都·美立方	成都	生活卖场	100.00%	15,814.29	5,905.06	37.34%

说明：1、截至报告期末，为应对新冠肺炎疫情疫情影响，公司采取了包含减免租金、物业管理费等减免政策在内的商户扶持方案。但仍有部分商铺无力继续经营，导致公司运营项目整体出租率有所下滑，目前部分商铺尚处于商谈中。未来公司将进一步加大招商力度，以降低疫情对公司及商户经营造成的冲击。

2、为适应市场多元化需求，公司此前拟定了调改计划，汉西月星目前仍处于调改阶段，暂无出租率数据。

3、荆州南国温德姆酒店出租率数据为酒店入住率。

土地一级开发情况

适用 不适用

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	3,338,450,000.00	4.9%-6.5%	479,500,000.00	1,181,450,000.00	406,250,000.00	1,271,250,000.00
债券	2,462,665,100.00	2.82%-5.7%	282,029,400.00	1,290,063,800.00	890,571,900.00	0.00
信托融资	5,821,344,500.00	6.45%-8.3%	2,721,344,500.00	1,700,000,000.00	500,000,000.00	900,000,000.00
合计	11,622,459,600.00		3,482,873,900.00	4,171,513,800.00	1,796,821,900.00	2,171,250,000.00

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

截止 2020 年 6 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 245,847 万元，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。没有发生由于担保而发生损失的情形，因此该项担保对公司的财务状况无重大影响。

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用 不适用

二、主营业务分析

1、概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

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	1,555,704,215.42	3,155,242,779.31	-50.69%	受新冠肺炎疫情的影响，物业销售减少所致
营业成本	1,764,347,128.47	2,879,204,660.20	-38.72%	受新冠肺炎疫情的影响，物业销售减少所致
销售费用	20,471,670.83	23,231,787.82	-11.88%	主要系销售佣金减少所致
管理费用	17,232,068.83	18,485,747.36	-6.78%	主要是公司严格控制费用支出所致
财务费用	54,469,622.18	14,445,830.45	277.06%	主要系利息费用增长所致
所得税费用	6,524,224.17	35,468,946.87	-81.61%	项目结利减少导致应纳所得税减少
经营活动产生的现金流量净额	-846,556,995.04	-1,919,553,473.26	55.90%	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	229,665,664.70	293,400,612.69	-21.72%	主要系本期支付关联企业融资款项所致
筹资活动产生的现金流量净额	778,811,890.85	1,162,378,396.91	-33.00%	主要系本期偿还借款本金大于上年同期所致
现金及现金等价物净增加额	161,920,560.51	-463,774,463.66	134.91%	主要原因为土地款和工程款支出比上年同期减少

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	1,555,704,215.42	100%	3,155,242,779.31	100%	-50.69%
分行业					
房地产业	1,555,704,215.42	100.00%	3,155,242,779.31	100.00%	-50.69%
分产品					
房地产销售	1,384,640,689.13	89.00%	2,985,183,468.42	94.61%	-53.62%
物业出租及物业管理	161,751,235.61	10.40%	146,585,325.59	4.65%	10.35%
酒店运营及其他	9,312,290.68	0.60%	23,473,985.30	0.74%	-60.33%
分地区					
湖北武汉	1,522,170,821.10	97.84%	3,000,763,759.62	95.10%	-49.27%
湖北荆州	9,312,290.68	0.60%	25,789,256.97	0.82%	-63.89%
湖北襄阳	1,808,568.89	0.12%	15,150,352.35	0.48%	-88.06%
四川成都	22,412,534.75	1.44%	113,539,410.37	3.60%	-80.26%

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	1,555,704,215.42	1,764,347,128.47	-13.41%	-50.69%	-38.72%	-22.16%
分产品						
房地产销售	1,384,640,689.13	1,291,296,728.81	6.74%	-53.62%	-52.27%	-2.63%
物业出租及物业管理	161,751,235.61	457,592,516.09	-182.90%	10.35%	220.11%	-185.38%
酒店运营及其他	9,312,290.68	15,457,883.57	-65.99%	-60.33%	-49.83%	-34.72%
分地区						
湖北武汉	1,522,170,821.10	1,726,664,450.05	-13.43%	-49.27%	-37.48%	-21.39%
湖北荆州	9,312,290.68	21,050,116.93	-126.05%	-63.89%	-43.23%	-82.26%
湖北襄阳	1,808,568.89	3,282,717.96	-81.51%	-88.06%	-64.31%	-120.80%
四川成都	22,412,534.75	13,349,843.53	40.44%	-80.26%	-81.23%	3.07%

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 53.62%，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 52.27%，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下降 60.33%，主要是受新冠肺炎疫情影响，酒店入住率下降所致；
 酒店运营及其他营业成本较上年同期下降 49.83%，主要是受新冠肺炎疫情影响，酒店入住率下降所致；
 湖北武汉地区营业收入较上年同期下降 49.27%，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 37.48%，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下降 63.89%，主要是受新冠肺炎疫情影响，酒店入住率下降所致；
 湖北荆州地区营业成本较上年同期下降 43.23%，主要是受新冠肺炎疫情影响，酒店入住率下降所致；
 湖北襄阳地区营业收入较上年同期下降 88.06%，主要是可结利物业较上年同期大幅减少所致；
 湖北襄阳地区营业成本较上年同期下降 64.31%，主要是可结利物业较上年同期大幅减少所致；
 四川成都地区营业收入较上年同期下降 80.26%，主要是可结利物业较上年同期大幅减少所致；
 四川成都地区营业成本较上年同期下降 81.23%，主要是可结利物业较上年同期大幅减少所致。

三、非主营业务分析

□ 适用 √ 不适用

四、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	本报告期末		上年同期末		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	2,596,652,062.19	9.78%	2,093,502,428.46	8.51%	1.27%	
应收账款	812,592,252.54	3.06%	838,344,665.80	3.41%	-0.35%	
存货	20,304,471,900.32	76.44%	17,224,413,515.43	70.02%	6.42%	新增深圳地区开发项目所致
长期股权投资	399,516,938.07	1.50%	244,463,486.06	0.99%	0.51%	
固定资产	637,589,632.70	2.40%	656,744,950.49	2.67%	-0.27%	
短期借款	522,000,000.00	1.97%	80,000,000.00	0.33%	1.64%	
长期借款	6,230,450,000.00	23.46%	9,205,800,000.00	37.42%	-13.96%	本期偿还银行借款

2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

3、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	85,290,090.04	保证金
存货	2,183,114,248.62	抵押
固定资产	609,574,074.71	抵押
合计	2,877,978,413.37	

五、投资状况分析

1、总体情况

适用 不适用

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、以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

5、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。

6、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

7、非募集资金投资的重大项目情况

适用 不适用

公司报告期无非募集资金投资的重大项目。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

七、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
武汉大本营商业管理有限公司	子公司	场地出租；商业经营管理；物业管理；房屋租赁。	50,000,000.00	1,263,429,218.99	-457,105,835.82	116,111,168.93	-295,458,283.07	-294,729,421.89
南京电建中储房地产有限公司	参股公司	房地产开发；商品房销售代理；房地产信息咨询；物业管理。	100,000,000.00	3,210,346,660.71	393,000,535.74	794,211,547.03	173,544,956.87	131,831,213.17

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

八、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

九、对 2020 年 1-9 月经营业绩的预计

适用 不适用

十、公司面临的风险和应对措施

2020年，新冠肺炎疫情的蔓延及复杂多变的国内外经济金融环境给公司经营工作的推进带来了不确定性。

1、政策调控风险。

上半年，房地产市场整体呈“先抑后扬”态势，但各级政府仍以“房住不炒”为主基调，在“稳地价、稳房价、稳预期”大环境下，房地产行业持续面临销售调控、拿地难度上行、融资渠道紧缩的局面。在此形势下，公司积极应对市场，推动企业高质量发展、锻炼高素质经营团队，着力提升商业运营、招商能力，盘活商业物业资源。

2、市场竞争风险

住宅地产领域，随着房地产企业集中度的日益加强，房地产行业集中度大幅提升，整体呈现出强者愈强的格局。头部房企已在住宅市场形成了壁垒性的优势，对竞争力薄弱的中小房企产生虹吸效应，中小房企的生存空间不断被挤压。未来公司将加强与各标杆企业的合作，不断提高自身精细化管理水平，提高产品溢价能力。

商业地产领域，商业地产市场竞争加剧，业态不断迭代升级，商业地产运营商亟需加强自身商业运营能力的建设，加快转型升级和模式创新，加速引入新业态、新零售，适应商业环境与业态的变化。受新冠肺炎疫情影响，商业项目客流断崖严重，商户经营损失大，后期商户退租、出租率下滑风险较大。公司将进一步做好“稳商”工作，确保商业经营的稳定持续，并积极研究和抓住消费习惯改变带来的新发展机会。

3、融资风险

报告期内房地产融资仍受到较多调控。公司将继续发挥央企控股的平台优势，深耕传统融资业务、结构化融资业务、资本市场融资业务，充分挖掘和利用公司商业运营“新IP”资源，拓宽传统融资渠道，降低融资成本，形成公司投资发展稳定的资金来源。

第五节 重要事项

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	披露索引
2020 年第一次临时股东大会	临时股东大会	40.63%	2020 年 03 月 19 日	2020 年 03 月 20 日	http://www.cninfo.com.cn/new/index
2019 年度股东大会	年度股东大会	41.03%	2020 年 05 月 21 日	2020 年 05 月 22 日	http://www.cninfo.com.cn/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、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

三、公司实际控制人、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并募集配套资金。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，中国电力建设集团有限公司和中国电力建设股份有限公司出具了《关于规范及避免同业竞争的承诺函》、《关于规范关联交易、保持上市公司独立性的承诺》等承诺，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。

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

其他诉讼事项

适用 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
南国置业股份有限公司与湖北屈家岭文化有限公司及武汉鄂汉房地产开发有限公司等执行异议案	1,127	否	屈家岭案一审及二审判决认为王俊伟等鄂汉公司股东出资不实,南国置业作为受让股东,应对鄂汉公司股东出资不实范围内承担的补充清偿责任而承担连带责任,并已执行上述判决。	一审法院判决驳回原告南国置业股份有限公司诉讼请求,二审法院维持原判。湖北省高级人民法院裁定提审并于 2019 年 9 月 18 日开庭审理,2020 年 4 月 28 日在法院主持下我司已与屈家岭达成执行和解,和解协议中约定屈家岭公司同意配合将 2275660.8 元未执行款项回转至我司账户,同时我司向省高院申请撤回再审,我司保留向武汉鄂汉房地产开发有限公司及原股东追	2018 年 8 月 8 日,法院执行南国置业账户 11271379.23 元资金款项。2020 年法院将 2275660.8 元返还南国置业。	2018 年 08 月 17 日	http://www.cninfo.com.cn

				偿的权利。			
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，请求法院判令暂定增加股权转让价款 5700 万元。目前，该案尚在审理中。	不适用	不适用	2019 年 04 月 24 日	http://www.cninfo.com.cn
南国置业股份有限公司与武汉市总工会江汉工人文化宫合同纠纷	5,507.12	否	江汉工人文化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	不适用	不适用	2020 年 08 月 26 日	http://www.cninfo.com.cn

			5507.16 万元。 2020 年 7 月 27 日 完成首次 庭前证据 交换及质 证。				
--	--	--	--	--	--	--	--

九、媒体质疑情况

适用 不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

十、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。

十一、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十二、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十三、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	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	13,81 1.37	11.96 %	13,81 1.37	否	现款 结算	13,81 1.37 万元	2020 年 04 月 23 日	http: //w ww. cnin fo.c

局有限公司												om.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	1,663.45	1.44%	1,663.45	否	现款结算	1,663.45 万元	2020 年 04 月 23 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	4,654.25	4.03%	4,654.25	否	现款结算	4,654.25 万元	2020 年 04 月 23 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	11,635.75	10.08%	11,635.75	否	现款结算	11,635.75 万元	2020 年 04 月 23 日	http://www.cninfo.com.cn
中电建商业保理有限公司	同一实际控制人	购买商品/接受劳务	工程款, 保理款	市场价	市场价	42.49	0.04%	42.49	否	现款结算	42.49 万元	2020 年 04 月 23 日	http://www.cninfo.com.cn
中国水利水电第八工程局有限公司	同一实际控制人	购买商品/接受劳务	工程施工	市场价	市场价	1,983.15	1.72%	1,983.15	否	现款结算	1,983.15 万元	2020 年 04 月 23 日	http://www.cninfo.com.cn
中电	同一	购买	物业	市场价	市场	1,530.	1.33%	1,530.	否	现款	1,530.	2020	http://www.cninfo.com.cn

建物业管理有限公司	实际控制人	商品/接受劳务	服务		价	63		63		结算	63万元	年04月23日	//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	28.74	0.02%	28.74	否	现款结算	28.74万元	2020年04月23日	http://www.cninfo.com.cn
浙江华东工程咨询有限公司	同一实际控制人	购买商品/接受劳务	工程咨询	市场价	市场价	124.67	0.11%	124.67	否	现款结算	124.67万元	2020年04月23日	http://www.cninfo.com.cn
中电建市政园林工程有限公司	同一实际控制人	购买商品/接受劳务	工程施工	市场价	市场价	208.87	0.18%	208.87	否	现款结算	208.87万元	2020年04月23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	201.98	0.17%	201.98	否	现款结算	201.98万元	2020年04月23日	http://www.cninfo.com.cn
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	998.84	0.87%	998.84	否	现款结算	998.84万元	2020年04月23日	http://www.cninfo.com.cn
武汉	同一	销售	房屋	市场价	市场	474.3	8.59%	474.3	否	现款	474.3	2020	http://www.cninfo.com.cn

洛悦 房地 产有 限公 司	实际 控制 人	商品/ 提供 劳务	出租		价						结算	0 万元	年 04 月 23 日	//w ww. cnin fo.c om.c n
中国 水利 水电 第十 工程 局有 限公 司	同一 实际 控制 人	销售 商品/ 提供 劳务	房屋 出租	市场价	市场 价	11.51	0.21%	11.51	否		现款 结算	11.51 万元	2020 年 04 月 23 日	http: //w ww. cnin fo.c om.c n
中电 建(湖 北)建 设管 理有 限公 司	同一 实际 控制 人	销售 商品/ 提供 劳务	房屋 出租	市场价	市场 价	23.86	0.43%	23.86	否		现款 结算	23.86 万元	2020 年 04 月 23 日	http: //w ww. cnin fo.c om.c n
湖北 省电 力装 备有 限公 司	同一 实际 控制 人	销售 商品/ 提供 劳务	房屋 出租	市场价	市场 价	57.46	1.04%	57.46	否		现款 结算	57.46 万元	2020 年 04 月 23 日	http: //w ww. cnin fo.c om.c n
中文 发集 团文 化有 限公 司	同一 实际 控制 人	购买 商品/ 接受 劳务	房屋 租赁	市场价	市场 价	341.7 5	0.30%	341.7 5	否		现款 结算	341.7 5 万元	2020 年 04 月 23 日	http: //w ww. cnin fo.c om.c n
合计				--	--	37,79 3.07	--	37,79 3.07	--	--	--	--	--	--
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				不适用										

较大的原因（如适用）	
------------	--

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

5、其他重大关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

十五、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

（1）托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

（2）承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

适用 不适用

(1) 担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日 期	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履 行完毕	是否为 关联方 担保
武汉洛悦房地产 有限公司	2017年 02月11 日	3,900	2017年06月 30日	2,327	连带责任 保证	2017.06.30 -2020.06.3 0	否	是
武汉洛悦房地产 有限公司	2017年 02月11 日	5,200	2017年07月 31日	3,107	连带责任 保证	2017.07.31 -2020.07.3 1	否	是
武汉洛悦房地产 有限公司	2017年 02月11 日	7,800	2017年09月 29日	4,667	连带责任 保证	2017.09.29 -2020.09.2 9	否	是
武汉洛悦房地产 有限公司	2019年 02月22 日	13,000	2019年02月 22日	12,948	连带责任 保证	2019.02.22 -2021.12.1 6	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	5,187	连带责任 保证	2019.10.28 -2021.12.1 0	否	是
重庆瀑悦房地产 开发有限公司	2018年 07月17 日	33,000	2018年07月 31日	16,600	连带责任 保证	2018.07.31 -2021.07.3 0	否	是
重庆启润房地产 开发有限公司	2020年 03月03 日	10,013	2020年03月 30日	8,976	连带责任 保证	2020.03.03 -2022.01.1 7	否	是
重庆启润房地产 开发有限公司	2020年 03月03 日	16,807	2020年03月 30日	15,341	连带责任 保证	2020.03.03 -2022.04.1 8	否	是
重庆启润房地产	2020年	25,783	2020年03月	20,776	连带责任	2020.03.03	否	是

开发有限公司	03月03日		30日		保证	-2022.06.18		
报告期内审批的对外担保额度合计(A1)		52,700		报告期内对外担保实际发生额合计(A2)		45,093		
报告期末已审批的对外担保额度合计(A3)		120,800		报告期末实际对外担保余额合计(A4)		89,929		
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
武汉熙悦房地产有限公司	2019年04月25日	39,784	2019年12月06日	39,784	连带责任保证	2019.12.06-2020.12.05	否	否
武汉熙悦房地产有限公司	2019年04月25日	10,216	2019年12月13日	10,216	连带责任保证	2019.12.13-2020.12.12	否	否
武汉南国商业发展有限公司	2017年04月27日	20,000	2017年10月01日	17,002	连带责任保证	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	8,498	连带责任保证	2017.10.19-2027.09.24	否	否
武汉南国商业发展有限公司	2017年04月27日	10,000	2017年10月21日	8,505	连带责任保证	2017.10.21-2027.09.24	否	否
武汉南国商业发展有限公司	2017年04月27日	20,000	2017年10月23日	16,995	连带责任保证	2017.10.23-2027.09.24	否	否
武汉南国商业发展有限公司	2019年04月25日	20,000	2019年06月26日	16,000	连带责任保证	2019.06.26-2024.06.18	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	28,500	连带责任保证	2019.01.09-2022.01.08	否	否
武汉临江悦城房地产开发有限公司	2018年04月24日	10,000	2019年02月02日	10,000	连带责任保证	2019.02.02-2022.01.08	否	否
武汉临江悦城房地产开发有限公司	2018年04月24日	20,000	2019年07月02日	20,000	连带责任保证	2019.07.02-2022.01.08	否	否

武汉南国洪广置业发展有限公司	2019年04月25日	5,000	2019年05月06日	4,154	连带责任保证	2019.05.06-2029.05.05	否	否
武汉南国洪广置业发展有限公司	2019年04月25日	25,000	2019年06月06日	13,846	连带责任保证	2019.06.06-2029.05.05	否	否
湖北森南房地产有限公司	2018年04月24日	60,000	2019年03月13日	58,500	连带责任保证	2019.03.13-2028.11.27	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02日	19,500	连带责任保证	2020.01.02-2025.01.02	否	否
武汉大本营商业管理有限公司	2019年04月25日	8,000	2019年12月03日	2,200	连带责任保证	2019.12.03-2022.12.02	否	否
重庆六真房地产开发有限公司	2019年04月25日	12,600	2019年06月28日	12,495	连带责任保证	2019.06.28-2022.06.27	否	否
重庆六真房地产开发有限公司	2019年04月25日	5,400	2019年07月04日	5,400	连带责任保证	2019.07.04-2022.06.27	否	否
重庆六真房地产开发有限公司	2019年04月25日	20,000	2019年06月28日	18,000	连带责任保证	2019.06.28-2022.06.27	否	否
重庆泛悦房地产开发有限公司	2018年04月24日	50,000	2018年03月07日	15,000	连带责任保证	2018.03.07-2021.03.04	否	否
武汉临江荣城房地产开发有限公司	2020年04月23日	70,000	2020年04月30日	40,000	连带责任保证	2020.04.30-2023.04.29	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）			697,650	报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）				59,500
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）			1,093,650	报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）				364,595
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
报告期内审批对子公司担保额度合计（C1）			140,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计（C2）				39,000

报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)	140,000	报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)	39,000
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)	890,350	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)	143,593
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	1,354,450	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)	493,524
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例	131.88%		
其中:			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)	44,836		
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)	347,524		
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)	306,416		
上述三项担保金额合计 (D+E+F)	743,869		
对未到期担保, 报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)	无		
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)	无		

采用复合方式担保的具体情况说明

(2) 违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、委托理财

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十六、社会责任情况

1、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
否

上市公司及子公司均不属于环保部门公布的重点排污单位，不存在重大环保问题。

2、履行精准扶贫社会责任情况

(1) 精准扶贫规划

南国置业计划通过湖北省供销合作电子商务有限公司购买湖北贫困地区农副产品。因疫情以来，农副产品出现一定程度挤压，农户收入锐减，南国置业在其平台上采购湖北爱心扶贫消费农产品，助其拓宽渠道，并实现精准扶贫。

(2) 半年度精准扶贫概要

面对疫情防控及防汛抗洪双战线承压的困难局面，湖北省部分贫困地区农副产品严重滞销，农户收入锐减，生产生活陷入困境。泛悦生鲜IP积极践行央企社会责任，组织协调各项目，与十堰市房县、恩施州来凤县、宜昌市长阳县等在内的多个湖北省国家级贫困县形成一对一帮扶。南国置业重庆事业部，以及武汉泷悦芳华、武汉泷悦华府、成都泛悦国际、泛悦·南国中心、泛悦MALL南湖店及南国大家装汉西店等项目积极协调各方资源，共计实现爱心扶贫农产品销售金额148.67万元。

(3) 精准扶贫成效

指标	计量单位	数量/开展情况
一、总体情况	---	---
二、分项投入	---	---
1.产业发展脱贫	---	---
2.转移就业脱贫	---	---
3.易地搬迁脱贫	---	---
4.教育扶贫	---	---
5.健康扶贫	---	---
6.生态保护扶贫	---	---
7.兜底保障	---	---
8.社会扶贫	---	---
8.2 定点扶贫工作投入金额	万元	148.67
9.其他项目	---	---
三、所获奖项（内容、级别）	---	---

(4) 后续精准扶贫计划

无

十七、其他重大事项的说明

√ 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并募集配套资金。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。

十八、公司子公司重大事项

适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	1,456,032	0.08%						1,456,032	0.08%
3、其他内资持股	1,456,032	0.08%						1,456,032	0.08%
境内自然人持股	1,456,032	0.08%						1,456,032	0.08%
二、无限售条件股份	1,732,759,738	99.92%						1,732,759,738	99.92%
1、人民币普通股	1,732,759,738	99.92%						1,732,759,738	99.92%
三、股份总数	1,734,215,770	100.00%						1,734,215,770	100.00%

股份变动的原因

适用 不适用

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

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

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

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			68,091	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			388,986,313		
武汉新天地投资有限公司	国有法人	18.06%	313,215,984			313,215,984		
许晓明	境内自然人	5.46%	94,714,568	-6936000		94,714,568		
东吴基金—上海银行—渤海国际信托股份有限公司	境内非国有法人	2.40%	41,549,860			41,549,860		
尹光华	境内自然人	2.02%	35,000,000			35,000,000		
信达证券股份有限公司	国有法人	1.89%	32,830,000	32830000		32,830,000		
黄林祥	境内自然人	1.02%	17,750,000	-224500		17,750,000		
东吴基金—上海银行—	境内非国有法人	0.69%	11,968,070			11,968,070		

东吴鼎利 6020 号资产管理计划								
中国银河证券股份有限公司	国有法人	0.66%	11,514,000	-55830000		11,514,000		
杨建纲	境内自然人	0.65%	11,275,500	11275500		11,275,500		
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、股东尹光华女士与许晓明先生系母子关系；3、公司未知其他股东之间是否存在关联和一致行动人等情形。							
前 10 名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					
许晓明	94,714,568	人民币普通股	94,714,568					
东吴基金—上海银行—渤海国际信托股份有限公司	41,549,860	人民币普通股	41,549,860					
尹光华	35,000,000	人民币普通股	35,000,000					
信达证券股份有限公司	32,830,000	人民币普通股	32,830,000					
黄林祥	17,750,000	人民币普通股	17,750,000					
东吴基金—上海银行—东吴鼎利 6020 号资产管理计划	11,968,070	人民币普通股	11,968,070					
中国银河证券股份有限公司	11,514,000	人民币普通股	11,514,000					
杨建纲	11,275,500	人民币普通股	11,275,500					
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、股东尹光华女士与许晓明先生系母子关系；3、公司未知其他股东之间是否存在关联和一致行动人等情形。							
前 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 4）	无							

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

是 否

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

四、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。

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 可转换公司债券相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

第九节 董事、监事、高级管理人员情况

一、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 2019 年年报。

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期没有发生变动，具体可参见 2019 年年报。

第十节 公司债相关情况

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

第十一节 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

单位：元

项目	2020年6月30日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	2,596,652,062.19	2,408,694,278.08
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	812,592,252.54	789,003,122.81
应收款项融资		
预付款项	358,006,176.59	310,459,724.49
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,021,121,322.59	1,196,968,890.81
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	20,304,471,900.32	20,718,587,020.50
合同资产		

持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	20,000,000.00	20,000,000.00
其他流动资产	276,042,940.01	249,164,193.88
流动资产合计	25,388,886,654.24	25,692,877,230.57
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	10,000,000.00	10,000,000.00
长期股权投资	399,516,938.07	339,732,932.77
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	637,589,632.70	647,672,615.50
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	895,191.25	816,555.02
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	83,063,421.74	73,880,576.55
递延所得税资产	13,914,651.86	14,945,790.14
其他非流动资产	27,970,307.64	18,382,542.46
非流动资产合计	1,172,950,143.26	1,105,431,012.44
资产总计	26,561,836,797.50	26,798,308,243.01
流动负债：		
短期借款	522,000,000.00	1,390,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		31,180,000.00
应付账款	1,602,981,989.43	2,220,441,048.99

预收款项	19,160,914.19	4,185,103,659.09
合同负债	3,327,369,111.18	
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	2,352,691.60	21,023,572.00
应交税费	48,294,596.82	94,121,588.39
其他应付款	4,999,581,876.00	2,277,895,420.23
其中：应付利息	65,444,981.91	115,788,419.12
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,440,054,445.00	2,205,600,000.00
其他流动负债	505,045,670.72	
流动负债合计	13,466,841,294.94	12,425,365,288.70
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	6,230,450,000.00	7,249,650,000.00
应付债券	2,180,635,637.08	2,175,977,110.83
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	8,411,085,637.08	9,425,627,110.83
负债合计	21,877,926,932.02	21,850,992,399.53
所有者权益：		
股本	1,734,215,770.00	1,734,215,770.00

其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,279,703,445.65	1,307,159,503.87
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	234,179,193.84	234,179,193.84
一般风险准备		
未分配利润	494,063,747.28	793,356,654.98
归属于母公司所有者权益合计	3,742,162,156.77	4,068,911,122.69
少数股东权益	941,747,708.71	878,404,720.79
所有者权益合计	4,683,909,865.48	4,947,315,843.48
负债和所有者权益总计	26,561,836,797.50	26,798,308,243.01

法定代表人：秦普高

主管会计工作负责人：涂晓莉

会计机构负责人：唐珂

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2020年6月30日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	1,504,491,747.40	798,249,591.41
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	773,310.80	72,526.75
应收款项融资		
预付款项	252,212.39	252,212.39
其他应收款	11,993,799,157.31	7,882,803,861.41
其中：应收利息		
应收股利		
存货	704,863,874.28	3,356,440,832.34
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	20,000,000.00	20,000,000.00

其他流动资产	14,053,930.82	14,000,000.00
流动资产合计	14,238,234,233.00	12,071,819,024.30
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	10,000,000.00	10,000,000.00
长期股权投资	2,173,071,974.77	2,038,507,969.47
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	1,206,256.66	1,365,939.72
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	3,593,909.44	5,011,814.47
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,187,872,140.87	2,054,885,723.66
资产总计	16,426,106,373.87	14,126,704,747.96
流动负债：		
短期借款		800,000,000.00
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	99,348,122.51	131,551,322.56
预收款项	452,732.74	5,890,821.15
合同负债		
应付职工薪酬		835,616.49
应交税费	42,188,534.28	39,696,731.62
其他应付款	6,262,840,918.67	3,092,488,393.67

其中：应付利息	65,427,968.04	110,926,086.96
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,249,654,445.00	560,000,000.00
其他流动负债	249,319,444.44	
流动负债合计	7,903,804,197.64	4,630,462,885.49
非流动负债：		
长期借款	2,292,500,000.00	3,276,000,000.00
应付债券	2,180,635,637.08	2,175,977,110.83
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	4,473,135,637.08	5,451,977,110.83
负债合计	12,376,939,834.72	10,082,439,996.32
所有者权益：		
股本	1,734,215,770.00	1,734,215,770.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,268,955,079.75	1,268,955,079.75
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	234,179,193.84	234,179,193.84
未分配利润	811,816,495.56	806,914,708.05
所有者权益合计	4,049,166,539.15	4,044,264,751.64
负债和所有者权益总计	16,426,106,373.87	14,126,704,747.96

3、合并利润表

单位：元

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业总收入	1,555,704,215.42	3,155,242,779.31
其中：营业收入	1,555,704,215.42	3,155,242,779.31
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,900,294,984.39	3,068,755,161.80
其中：营业成本	1,764,347,128.47	2,879,204,660.20
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	43,774,494.08	133,387,135.97
销售费用	20,471,670.83	23,231,787.82
管理费用	17,232,068.83	18,485,747.36
研发费用		
财务费用	54,469,622.18	14,445,830.45
其中：利息费用	93,734,263.55	70,973,712.23
利息收入	39,450,850.02	57,680,530.26
加：其他收益	2,286,680.34	168,355.80
投资收益（损失以“-”号填列）	59,784,005.30	54,454,019.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	59,784,005.30	54,454,019.76
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)	4,069,189.47	-9,267,088.49
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)	-278,450,893.86	131,842,904.58
加:营业外收入	5,636,407.82	429,178.68
减:营业外支出	301,028.39	
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)	-273,115,514.43	132,272,083.26
减:所得税费用	6,524,224.17	35,468,946.87
五、净利润(净亏损以“—”号填列)	-279,639,738.60	96,803,136.39
(一)按经营持续性分类		
1.持续经营净利润(净亏损以“—”号填列)	-279,639,738.60	96,803,136.39
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	-299,292,907.70	21,253,096.88
2.少数股东损益	19,653,169.10	75,550,039.51
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	-279,639,738.60	96,803,136.39
归属于母公司所有者的综合收益总额	-299,292,907.70	21,253,096.88
归属于少数股东的综合收益总额	19,653,169.10	75,550,039.51
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益	-0.1726	0.0123
(二) 稀释每股收益	-0.1726	0.0123

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：涂晓莉

会计机构负责人：唐珂

4、母公司利润表

单位：元

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业收入	13,455,604.21	6,637,631.96
减：营业成本	14,923,726.18	7,644,550.19
税金及附加	2,125,654.66	3,517,534.18
销售费用		
管理费用	14,016,514.10	12,654,126.66

研发费用		
财务费用	17,228,830.46	-1,723,876.61
其中：利息费用	144,242,970.66	49,020,888.89
利息收入	127,290,859.24	51,335,373.23
加：其他收益	371,798.31	
投资收益（损失以“－”号填列）	32,839,734.52	54,454,019.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	59,784,005.30	54,454,019.76
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）	5,671,620.10	-11,910,571.43
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）	4,044,031.74	27,088,745.87
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）	6,319,692.54	27,088,745.87
减：所得税费用	1,417,905.03	-1,721,423.03
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	4,901,787.51	28,810,168.90
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	4,901,787.51	28,810,168.90
（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	4,901,787.51	28,810,168.90
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2020 年半年度	2019 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	1,031,097,393.17	1,124,051,127.36
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	47,746,708.71	250,446,654.81
经营活动现金流入小计	1,078,844,101.88	1,374,497,782.17
购买商品、接受劳务支付的现金	1,291,347,163.58	2,741,121,736.17
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	95,875,827.85	103,875,520.60
支付的各项税费	153,113,946.92	246,638,517.92
支付其他与经营活动有关的现金	385,064,158.57	202,415,480.74
经营活动现金流出小计	1,925,401,096.92	3,294,051,255.43
经营活动产生的现金流量净额	-846,556,995.04	-1,919,553,473.26
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	490,084,174.31	293,501,093.35
投资活动现金流入小计	490,084,174.31	293,501,093.35
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	318,509.61	100,480.66
投资支付的现金		
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	260,100,000.00	
投资活动现金流出小计	260,418,509.61	100,480.66
投资活动产生的现金流量净额	229,665,664.70	293,400,612.69
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	2,062,976,805.56	4,460,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	2,637,376,000.00	2,406,379.92
筹资活动现金流入小计	4,743,530,836.94	4,462,406,379.92
偿还债务支付的现金	3,466,659,860.56	2,569,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	478,059,085.53	725,502,983.01
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	20,000,000.00	5,525,000.00
筹资活动现金流出小计	3,964,718,946.09	3,300,027,983.01
筹资活动产生的现金流量净额	778,811,890.85	1,162,378,396.91
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	161,920,560.51	-463,774,463.66

加：期初现金及现金等价物余额	2,349,441,411.64	2,525,211,632.82
六、期末现金及现金等价物余额	2,511,361,972.15	2,061,437,169.16

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2020 年半年度	2019 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	11,209,744.53	7,264,972.55
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,913,736,853.89	141,744,990.08
经营活动现金流入小计	1,924,946,598.42	149,009,962.63
购买商品、接受劳务支付的现金	10,986,989.45	63,861,353.82
支付给职工以及为职工支付的现金	7,682,254.67	7,110,526.01
支付的各项税费	7,913,345.60	7,056,111.99
支付其他与经营活动有关的现金	228,445,546.05	2,602,622,102.50
经营活动现金流出小计	255,028,135.77	2,680,650,094.32
经营活动产生的现金流量净额	1,669,918,462.65	-2,531,640,131.69
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	490,084,174.31	293,501,093.35
投资活动现金流入小计	490,084,174.31	293,501,093.35
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		29,500.00
投资支付的现金	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	260,100,000.00	
投资活动现金流出小计	334,880,000.00	29,500.00
投资活动产生的现金流量净额	155,204,174.31	293,471,593.35
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	1,449,062,500.00	2,755,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,449,062,500.00	2,755,000,000.00
偿还债务支付的现金	2,293,845,555.00	836,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	274,097,425.97	214,174,469.05
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	2,567,942,980.97	1,050,174,469.05
筹资活动产生的现金流量净额	-1,118,880,480.97	1,704,825,530.95
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	706,242,155.99	-533,343,007.39
加：期初现金及现金等价物余额	798,249,591.41	1,139,079,780.78
六、期末现金及现金等价物余额	1,504,491,747.40	605,736,773.39

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 年半年度														少数 股东 权益	所有 者权 益合 计
	归属于母公司所有者权益															
	股本	其他权益工具			资本 公积	减： 库存 股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分 配利 润	其他	小计			
	优 先 股	永 续 债	其 他													
一、上年期末	1,7				1,30				234,		793,		4,06	878,	4,94	

余额	34,215,770.00				7,159,503.87				179,193.84		356,654.98		8,911,122.69	404,720.79	7,315,843.48
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	19,653,169.00	-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. 所有者投入的普通股														43,120,000.00	43,120,000.00
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																

	1,734,215.77				1,279,703.44					234,179.193.84		494,063.747.28		3,742,162.15	941,747.708.71	4,683,909.865.48
四、本期期末余额																

上期金额

单位：元

项目	2019 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	1,734,215.77				1,307,159.50						223,712.352.21		1,245,106.18	4,510,193.80	611,072.207.94	5,121,266,015.04
加：会计政策变更													13,253.916.89	13,253.916.89		13,253,916.89
前期差错更正																
同一控制下企业合并																
其他																
二、本年期初余额	1,734,215.77				1,307,159.50						223,712.352.21		1,258,360.09	4,523,447.72	611,072.207.94	5,134,519,931.93
三、本期增减变动金额(减少以“-”号													-65,457.691.	-65,457.691.	70,550,039.51	5,092,347.89

填列)											62		62		
(一)综合收 益总额											21,2 53,0 96.8 8		21,2 53,0 96.8 8	75,55 0,039 .51	96,80 3,136 .39
(二)所有者 投入和减少 资本														-5,00 0,000 .00	-5,00 0,000 .00
1. 所有者投 入的普通股														-5,00 0,000 .00	-5,00 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															
(三)利润分 配											-86, 710, 788. 50		-86, 710, 788. 50		-86,7 10,78 8.50
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											-86, 710, 788. 50		-86, 710, 788. 50		-86,7 10,78 8.50
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			1,307,159,503.87			223,712,352.21		1,192,902,406.29	4,457,990,032.37	681,622,247.45		5,139,612,279.82	

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

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	1,734,215,770.00				1,268,955,079.75				234,179,193.84	811,816,495.56		4,049,166,539.15

上期金额

单位：元

项目	2019 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				223,712,352.21	799,423,921.90		4,026,307,123.86
加：会计政策变更										5,024,879.32		5,024,879.32
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,734,215,770.00				1,268,955,079.75				223,712,352.21	804,448,801.22		4,031,332,003.18
三、本期增减										-57,900		-57,900.6

变动金额(减少以“-”号填列)										,619.60		19.60
(一)综合收益总额										28,810,168.90		28,810,168.90
(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										-86,710,788.50		-86,710,788.50
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配										-86,710,788.50		-86,710,788.50
3. 其他												
(四)所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												

5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	1,734,215.77				1,268,955.07				223,712.35	746,548,181.62		3,973,431,383.58

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。

注册资本：人民币壹拾柒亿叁仟肆佰贰拾壹万伍仟柒佰柒拾圆整

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

2. 公司的业务性质和主要经营活动

公司经营范围：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. 母公司以及实际控制人的名称

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

4. 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2020年8月25日批准报出。

本公司2020年度上半年纳入合并范围的子公司共26户，详见本附注八“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围比上年度增加2户，具体详见本附注“八、合并范围的变更”。报告期合并范围详见本附注“九、在其他主体中权益”之“1、在子公司中的权益（1）企业集团构成”。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本财务报表以公司持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项，按照企业会计准则的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

2、持续经营

本公司评价自报告期末起12个月的持续经营能力不存在重大疑虑因素或事项。

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2020年6月30日的财务状况、2020年1-6月的经营成果和现金流量等有关信息。

2、会计期间

本公司的会计年度从公历1月1日至12月31日止。

3、记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下企业合并的会计处理

①一次交易实现同一控制下企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方按照合并日在被合并方所有者权益在最终控制方合并报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本计量。合并方长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的直接相关费用计入当期损益。

②多次交易分步实现同一控制下企业合并

通过多次交易分步实现同一控制下企业合并的，在个别财务报表中，合并日时点按照新增后的持股比例计算被合并方所有者权益在最终控制方合并报表中的账面价值的份额作为该项投资的初始投资成本，初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股权新支付对价的账面价值之和的差额，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。

在合并财务报表中，应视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时作为比较数据追溯调整的最早期间进行合并报表编制。对被合并方的有关资产、负债并入合并财务报表增加的净资产调整所有者权益项下“资本公积”项目。同时对合并方在取得被合并方控制权之前持有的股权投资与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已经确认损益、其他综合收益部分冲减合并报表期初留存收益或当期损益，但被合并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）非同一控制下企业合并在购买日的会计处理

①购买日的确定

购买日是购买方获得对被购买方控制权的日期，即企业合并交易进行过程中，发生控制权转移的日期。同时满足以下条件时，一般可认为实现了控制权的转移，形成购买日。有关的条件包括：

- A、企业合并合同或协议已获股东大会等内部权力机构通过；
- B、按照规定，合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得相关部门的批准；
- C、参与合并各方已办理了必要的财产权交接手续；
- D、购买方已支付了购买价款的大部分（一般应超过50%），并且有能力、有计划支付剩余款项；
- E、购买方实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，享有相应的收益并承担相应的风险。

②一次交易实现非同一控制下企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入当期损益。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债，在购买日以公允价值计量。购买方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。购买方对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，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

③多次交易分步实现非同一控制下企业合并

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，在个别财务报表中，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，应当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应当在改按成本法核算时转入当期损益。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，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等的，与其相关的其他综合收益等应当在购买日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。同时，购买日之前所持被购买方的股权于购买日的公允价值与购买日新购入股权所支付对价之和作为合并成本，合并成本与购买日中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉或合并当期损益。

5、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围应当以控制为基础予以确定，不仅包括根据表决权（或类似权利）本身或者结合其他安排确定的子公司，也包括基于一项或多项合同安排决定的结构化主体。控制，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。控制的定义包含三项基本要素：一是投资方拥有对被投资方的权力，二是因参与被投资方的相关活动而享有可变回报，三是有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。在判断投资方是否能够控制被投资方时，当且仅当投资方具备上述三要素时，才能表明投资方能够控制被投资方。

如果母公司是投资性主体，且不存在为其投资活动提供相关服务的子公司，则不编制合并财务报表，该母公司以公允价值计量其对所有子公司的投资，且公允价值变动计入当期损益。如果母公司是投资性主体，则母公司应当仅将为其投资活动提供相关服务的子公司（如有）纳入合并范围并编制合并财务报表；其他子公司不应当予以合并，母公司对其他子公司的投资应当按照公允价值计量且其变动计入当期损益。当母公司由非投资性主体转变为投资性主体时，除仅将为其投资活动提供相关服务的子公司纳入合并财务报表范围编制合并财务报表外，自转变日起对其他子公司不再予以合并，按照视同在转变日处置子公司但保留剩余股权的原则进行会计处理。当母公司由投资性主体转变为非投资性主体时，应将原未纳入合并财务报表范围的子公司于转变日纳入合并财务报表范围，原未纳入合并财务报表范围的子公司在转变日的公允价值视同为购买的交易对价。

（2）合并财务报表编制的方法

母公司应当以自身和其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。母公司编制合并财务报表，应当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，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。如果子公司所采用的会计政策、会计期间与母公司不一致的，需要按照母公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整；或者要求子公司按照母公司的会计政策和会计期间另行编报财务报表。

①合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目；

②抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额；

③抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响。内部交易表明相关资产发生减值损失的，应当全额确认该部分损失；

④站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。少数股东损益，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。在合并财务报表中，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的份额的，其余部分仍应当冲减少数股东权益。

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，应当调整合并资产负债表的期初数，同时应当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；编制利润表时，应当将该子公司以及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，同时应当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；编制现金流量表时，应当将该子公司以及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，同时应当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。

母公司在报告期内因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不应当调整合并资产负债表的期初数；编制利润表时，应当将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；编制现金流量表时，应当将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

母公司在报告期内处置子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不应当调整合并资产负债表的期初数；编制利润表时，应当将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；编制现金流量表时，应当将该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

（3）因处置部分股权投资或其他原因丧失对原有子公司控制权的会计处理

本公司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，应当区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

①个别财务报表的会计处理

对于处置的股权，应当按照《企业会计准则第2号—长期股权投资》的规定进行会计处理。处置后的对于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，应当改按权益法核算，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重大影响的，应当改按《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，在其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合并财务报表的会计处理

A、一次交易实现处置子公司股权至丧失控制权的会计处理方法

对于剩余股权，应当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。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时应当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。企业应当在附注中披露处置后的剩余股权在丧失控制权日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

B、分步处置子公司股权至丧失控制权的会计处理方法

a. 属于“一揽子交易”的分步处置股权至丧失控制权的各项交易的会计处理方法

对于属于“一揽子交易”的分步处置股权至丧失控制权的情形，应当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。对于失去控制权之前的每一次交易，将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。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。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时应当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。

b. 不属于“一揽子交易”的分步处置股权至丧失控制权的各项交易的会计处理方法

对于失去控制权之前的每一次交易，将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计入资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，调整留存收益。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。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权应当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。

6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排具有下列特征：各参与方均受到该安排的约束；两个或两个以上的参与方对该安排实施共同控制。任何一个参与方都不能够单独控制该安排，对该安排具有共同控制的任何一个参与方均能够阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排。

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

合营安排不要求所有参与方都对该安排实施共同控制。合营安排参与方既包括对合营安排享有共同控制的参与方（即合营方），也包括对合营安排不享有共同控制的参与方。

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应当划分为共同经营：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；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；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。

本公司为合营企业合营方的，按照《企业会计准则第2号—长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理。本公司为合营企业不享有共同控制的参与方的，根据其对该合营企业的影响程度进行会计处理：对该合营企业具有重大影响的，应当按照《企业会计准则第2号—长期股权投资》的规定进行会计处理；对该合营企业不具有重大影响的，应当按照《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》的规定进行会计处理。

本公司为共同经营合营方的，应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：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；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；确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；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。合营方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，应当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，合营方应当全额确认该损失。合营方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，应当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，合营方应当按其承担的份额确认该部分损失。本公司为共同经营不享有共同控制的参与方的，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，参照共同经营合营方的会计处理；否则，按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

7、现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。

本公司在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指公司持有的期限短（一般指从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、外币业务和外币报表折算

（1）外币业务折算

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率或即期汇率的近似汇率折算为记账本位币金额。

在资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除了按照《企业会计准则第17号-借款费用》的规定，与购建或生产符合资本化条件的资产相关的外币借款产生的汇兑差额予以资本化外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益。

（2）外币财务报表折算

本公司的控股子公司、合营企业、联营企业等，若采用与本公司不同的记账本位币，需对其外币财务报表折算后，再进行会计核算及合并财务报表的编报。

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日即期汇率近似的汇率折算。折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中其他综合收益项目下单独列示。

外币现金流量按照系统合理方法确定的，采用交易发生日即期汇率近似的汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

处置境外经营时，与该境外经营有关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

9、金融工具

（1）金融工具的确认和终止确认

本公司于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。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

满足下列条件的，终止确认金融资产(或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分)，即从其账户和资产负债表内予以转销：

①收取金融资产现金流量的权利届满；

②转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且（a）实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或（b）虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

（2）金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司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分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产以及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产的后续计量取决于其分类。

本公司对金融资产的分类，依据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的现金流量特征进行分类。

①以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司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；该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。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，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：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。与此类金融资产相关利息收入，计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本公司不可撤销地选择将部分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，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

④以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和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外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为了能够消除或显著减少会计错配，可以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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

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。

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。

（3）金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融负债与以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量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：①该项指定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集团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，并在集团内部以此为基础向关键管理人员报告；③该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

本公司在初始确认时确定金融负债的分类。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

A、以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

B、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和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。

(4) 金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：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；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。

(5) 金融资产减值

本公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资等，以预期信用损失为基础确认损失准备。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。

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，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；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司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。由此形成的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。本公司对信用风险的具体评估，详见附注“九、与金融工具相关的风险”。

对于不含重大融资成分的应收账款，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收账款以及租赁应收款，本公司选择运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产，本公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本公司按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果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，本公司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，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本公司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，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。对有客观证据表明其已发生减值或未发生减值的应收款项单独进行减值测试。除此之外，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况、对未来经济状况的判断以及不同客户的信用风险特征，以账龄组合为基础评估应收款项的预期信用损失。

账龄组合的预期信用损失率对照表如下：

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1年以内	5.00	5.00
1-2年	10.00	10.00
2-3年	30.00	30.00
3-4年	40.00	40.00
4-5年	50.00	50.00
5年以上	100.00	100.00

(6) 金融资产转移

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

10、存货

(1) 存货的分类

本公司存货主要包括原材料、包装物、低值易耗品、在产品及自制半成品、已完施工未结算、库存商品、房地产开发成本、其他存货等。

(2) 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时，工程项目按材料计划价计价，其他单位按加权平均法计价。应计入存货成本的借款费用，按照借款费用的有关规定处理。

(3) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销；钢模板等周转材料按周转次数分次摊销。

(4) 根据《企业会计准则第15号—建造合同》的有关规定，工程施工成本以实际成本核算，包括直接材料费、直接人工费、施工机械费、其他直接费及应分配的施工间接成本等。已完工未结算核算的内容系累计已发生的施工成本和已确认的毛利大于累计已办理结算的合同价款的差额在存货中反映，累计已发生的施工成本和已确认的毛利小于累计已办理结算的合同价款的差额在预收账款中反映，不在本项目反映。

(5) 存货的盘存制度为永续盘存制。

（6）存货跌价准备的确认标准及计提方法

本公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。其中：商品存货的可变现净值为估计售价减去估计的销售费用以及相关税费后的金额；材料存货的可变现净值为产成品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。

本公司确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然按照成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料按照可变现净值计量。

本公司期末对在施的工程项目进行减值测试，如果建造合同的预计总成本超过合同总收入时，则形成合同预计损失，对其差额按照完工百分比提取损失准备，并确认为当期费用，在施工期内随着施工进度将已提取的损失准备冲减合同费用。

存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。公司按照单个存货项目计提存货跌价准备。

本公司于资产负债表日确定存货的可变现净值。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。

（7）房地产企业存货

①房地产企业存货分类

房地产开发企业的存货主要包括库存材料、房地产开发成本、开发产品、分期收款开发产品、低值易耗品等。其中房地产开发成本按其实际支出主要包括：土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费、建筑安装工程费、配套设施费、开发间接费；其中前五项按所开发相关产品直接归集，开发间接费按照各类开发产品价值的投入为分配标准，将其分配计入各项开发产品成本。

②房地产开发成本计价方法

房地产开发企业未完工的开发产品，在开发过程中发生的各项费用支出通过房地产开发成本核算，在其发生时采用实际成本核算；产品竣工验收入库后，将其开发成本结转至开发产品。销售时按个别计价法结转其成本。

③开发用土地的核算方法

房地产企业取得的土地使用权用于建造对外出售的房屋建筑物，其相关的土地使用权计入房地产开发成本。取得土地使用权过程中发生的各项支出计入“房地产开发成本—土地开发成本”。项目整体开发时，将其全部转入“房地产开发成本—房屋开发成本”；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入“房地产开发成本—房屋开发成本”，期末未开发土地仍保留在“房地产开发成本—土地开发成本”。

④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：其成本由该公共配套设施服务的商品房承担，按面积比例分配计入该商品房成本；公共配套设施的建设如滞后于该商品房建设，在该商品房完工时，对公共配套设施的建设成本进行预提。

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

⑤房地产企业存货跌价准备的确认标准及计提方法

本公司房地产企业存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。公司按照单个存货项目计提存货跌价准备。本公司于资产负债表日确定存货的可

变现净值。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。

11、合同资产

本公司将客户尚未支付合同对价，但本公司已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见财务附注五、9、金融工具：（5）金融资产减值。

12、持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的集团组成部分（或非流动资产）划分为持有待售：（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（2）出售极可能发生，已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺（确定的购买承诺，是指企业与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。预计出售将在一年内完成。已经获得按照有关规定需得到相关权力机构或者监管部门的批准。

本公司将持有待售的预计净残值调整为反映其公允价值减去出售费用后的净额（但不得超过该项持有待售的原账面价值），原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损失计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，应当先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用本准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用本准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用本准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，应当根据处置组中除商誉外适用本准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

企业因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权的，无论出售后企业是否保留部分权益性投资，应当在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

13、长期股权投资

（1）投资成本的确定

①对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，应当在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本；非同一控制下的企业合并，应当按购买日确定的合并成本确认为初始成本；对于多次交易实现非同一控制下的企业合并，长期股权投资成本为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。

②以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款。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。

③以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值。

④以债务重组、非货币性资产交换等方式取得的长期股权投资，其初始投资成本应按照《企业会计准则第12号—债务重组》和《企业会计准则第7号—非货币性资产交换》的原则确定。

（2）后续计量及损益确认方法

根据是否对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响分别对长期股权投资采用成本法或权益法核算。

①采用成本法核算的长期股权投资，在被投资单位宣告分配的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

②采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。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，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于本公司与联营企业及合营之间发生的未实现内部交易损益，按照持股比例计算属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第8号—资产减值》等规定属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。对被投资单位的其他综合收益，相应调整长期股权投资的账面价值确认为其他综合收益。投资方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，应当调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增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，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，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，应当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。对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或按公允价值确认为金融资产，并按前述长期股权投资或金融资产的会计政策进行后续计量。涉及对剩余股权由成本法转为权益法核算的，按相关规定进行追溯调整。

（3）确定对被投资单位具有控制、重大影响的依据

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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，应当考虑投资方和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。投资方能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

见“19、长期资产减值”。

14、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权和已出租的建筑物。

本公司投资性房地产中出租的建筑物采用年限平均法计提折旧，具体核算政策与固定资产部分相同。投资性房地产中出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权采用直线法摊销，具体核算政策与无形资产部分相同。其减值准备依据和方法见“19、长期资产减值”。

15、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
运输设备	年限平均法	6-10	3-5	9.50-16.17
其他设备	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

融资租入固定资产认定依据、计价方法及折旧方法见“28、租赁”。

16、在建工程

①本公司在建工程包括施工前期准备工程、正在施工中的建筑工程、安装工程、技术改造工程等。在建工程按实际成本计价。

②在建工程结转为固定资产的时点：

在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。对已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算手续的固定资产，按估计价值记账，待确定实际价值后，再进行调整。

17、借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

借款费用包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。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。

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

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

为购建或者生产符合资本化条件的资产而发生的借款费用，在该资产达到预定可使用或者可销售状态前计入该资产的成本；在该资产达到预定可使用或者可销售状态后发生的借款费用计入当期损益。符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

（3）借款费用资本化金额的计算方法

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，按照下列规定确定：

①为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

②为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，本公司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。

（4）利率的确定方法

确认借款利息的利率一般采用合同利率。当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，实际利率按照内插法取得。借款实际利率与合同利率差异较小的，采用合同利率计算确定利息费用。

本公司专为开发房地产项目而借入资金所发生的利息等借款费用，在开发产品完工之前，计入开发产品成本，在开发产品完工之后，计入当期损益。

18、生物资产

（1）生产性生物资产是指为产出农产品、提供劳务或出租等目的而持有的生物资产，主要包括奶牛、经济林等。生产性生物资产按照成本进行初始计量。自行营造或繁殖的生产性生物资产的成本，为该资产在达到预定生产经营目的前发生的可直接归属于该资产的必要支出，包括符合资本化条件的借款费用。

（2）生产性生物资产在达到预定生产经营目的后采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。

（3）至少于年度终了对生产性生物资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

(4) 生产性生物资产出售、盘亏、死亡或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

如果生产性生物资产改变用途，作为消耗性生物资产，其改变用途后的成本按改变用途时的账面价值确定。

消耗性生物资产减值的影响因素已经消失的，减记金额予以恢复，并在原已计提的跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

生产性生物资产减值准备一经计提，不得转回。

19、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

①无形资产的初始计量

无形资产指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。

本公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

②无形资产的后续计量

A、无形资产使用寿命的估计

对于使用寿命有限的无形资产，本公司在取得时判定其使用寿命，在使用寿命内系统合理摊销，摊销金额计入当期损益。土地使用权从出让起始日起，按其出让年限平均摊销；专利技术、非专利技术和其他无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

使用寿命不确定的无形资产不予摊销。在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核，如有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，则估计其使用寿命并在预计使用寿命内摊销。

B、无形资产使用寿命的复核

本公司至少于每年年度终了时，对无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。必要时进行调整。

C、无形资产的摊销

资产负债表日，本公司对无形资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

无形资产可收回金额根据资产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孰高确定。

③特许权（特许经营资产）的核算

本公司涉及若干服务特许经营安排，据此，本公司按照授权当局所订预设条件，为授权当局开展建筑

工程（如收费高速公路、水电站等），以换取有关资产的经营权。特许经营安排下的资产可列作无形资产或应收特许经营权的授权当局的款项。如本公司可以无条件地自合同授予方收取确定金额的货币资金或其他金融资产，或本公司提供经营服务的收费低于某一定限定金额的情况下，由授权当局将差价补偿给本公司的，确认收入的同时确认金融资产。如授权当局赋予本公司在从事经营的一定期间内有权向获取服务的对象收取费用，但收费金额不确定的，确认收入的同时确认无形资产。如适用无形资产模式，则本公司会将该等特许经营安排下相关的非流动资产于资产负债表内列作无形资产类别中的特许经营资产。于特许经营安排的相关基建项目落成后，特许经营资产根据无形资产模式在特许经营期内以直线法或工作量法进行摊销。

（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支出，于发生时计入当期损益。

20、长期资产减值

（1）适用范围

本附注所述资产减值主要包括长期股权投资、投资性房地产（不含以公允价值模式计量的投资性房地产）、固定资产、在建工程、工程物资、无形资产（包括资本化的开发支出）、资产组和资产组组合、商誉等。

（2）可能发生减值资产的认定

在资产负债表日，本公司判断资产是否存在可能发生减值的迹象。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，每年均进行减值测试。存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

①资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；

②本公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对本公司产生不利影响；

③市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响本公司计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；

④有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；

⑤资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

⑥本公司内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；

⑦其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

（3）资产可收回金额的计量

资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据资产的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。

（4）资产减值损失的确定

可收回金额的计量结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，将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）。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（5）资产组的认定及减值处理

有迹象表明一项资产可能发生减值的，本公司以单项资产为基础估计其可收回金额。本公司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。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时，公司在认定资产组时，还考虑了公司管理层管理生产经营活动的方式和对资产持续使用或处置的决策方式等。

资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的（总部资产和商誉分摊至某资产组或者资产组组合的，该资产组或者资产组组合的账面价值应当包括相关总部资产和商誉的分摊额），确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

（6）商誉减值

本公司因企业合并所形成的商誉，至少在每年年度终了进行减值测试。对于因合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。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，应当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，并按照本附注所述资产组减值的规定进行处理。资产组或资产组组合的可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与预计未来现金净流量的现值两者之间较高者确定。

21、长期待摊费用

本公司内所属公司在筹建期间的开办费用于发生时直接计入当期损益。

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上(不含一年)的各项费用。长期待摊费用按实际支出入账，在项目受益期内按直线法进行摊销。

22、合同负债

本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本公司向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权，本公司在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。

23、职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

本公司发生的一般短期薪酬按照受益对象计入当期损益或相关资产成本，其中向职工提供非货币性福利的，应当按照公允价值计量。带薪缺勤应当根据其性质及其职工享有的权利，分为累积带薪缺勤和非累积带薪缺勤两类分别进行会计处理。本公司短期利润分享计划同时满足下列条件的，确认相关的应付职工薪酬，并计入当期损益或相关资产成本：因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务能够可靠估计。

(2) 离职后福利的会计处理方法

对于设定提存计划，本公司根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而应向单独主体缴存的提存金，确认为职工薪酬负债，并计入当期损益或相关资产成本。对于设定收益计划，本公司根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定折现率，将设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；确定设定受益计划净负债或净资产设定受益计划存在资产的，企业应当将设定受益计划义务的现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产；报告期末，本公司在损益中确认的设定受益计划产生的职工薪酬成本包括服务成本、设定受益净负债或净资产的利息净额；确定应当计入其他综合收益的金额企业应当将重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

(3) 辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利应当在公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时、公司确认涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

报告期末本公司将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本的组成部分（包括服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动）的总净额计入当期损益或相关资产成本。

24、预计负债

(1) 预计负债的确认原则

与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、重组义务、固定资产弃置义务等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，确认为负债：

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

(2) 预计负债的计量方法

预计负债按照履行现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并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。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

25、股份支付

(1) 股份支付的种类

股份支付包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，按照授予职工权益工具的公允价值计量。以权益结算的股份支付换取其他方服务的，若其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量；其他方服务的公允价值不能可靠计量但权益工具公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量。以现金结算的股份支付，按照承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。

(2) 权益工具公允价值的确定方法

权益工具的公允价值遵循以下原则确定：

- ①存在相同或类似权益工具可观察市场报价的，应当以该报价为基础确定；
- ②不存在相同或类似权益工具可观察市场报价，但其他方将其作为资产持有的，应当在计量日从持有该资产的市场参与者角度，以该资产的公允价值为基础确定；
- ③不存在相同或类似权益工具可观察市场报价，并且其他方未将其作为资产持有的，应当从发行权益工具的市场参与者角度，采用估值技术确定。

(3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

根据最新取得的可行权职工数变动等后续信息进行估计。

（4）股份支付条款和条件的修改

无论已授予的权益工具的条款和条件如何修改，甚至取消权益工具的授予或结算该权益工具，应至少确认按照所授予的权益工具在授予日的公允价值来计量获取的相应服务，除非因不能满足权益工具的可行权条件（除市场条件外）而无法可行权。

①条款和条件的有利修改

本公司分别以下情况，确认导致股份支付公允价值总额升高以及其他对职工有利的修改的影响：

A、如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；

B、如果修改增加了所授予的权益工具的数量，将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；

C、如果按照有利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，应当考虑修改后的可行权条件。

②条款和条件的不利修改

如果公司以减少股份支付公允价值总额的方式或其他不利于职工的方式修改条款或条件，仍应继续对取得的服务进行会计处理，如同该变更从未发生，除非公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

③取消或结算

如果企业在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外）：

A、将取消或结算作为加速可行权处理，将原本应在剩余等待期内确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积；

B、在取消或结算时支付给职工的所有款项均作为权益的回购处理，回购支付的金额高于该权益工具在回购日公允价值的部分，计入当期费用；

C、如果向职工授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

26、优先股、永续债等其他金融工具

（1）其他金融工具会计处理的基本原则

公司发行的金融工具按照金融工具列报准则和财政部颁布的《金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定》进行初始确认和计量；其后，于每个资产负债表日计提利息或分派股利，按照相关具体企业会计准则进行处理。即以所发行金融工具的分类为基础，确定该工具利息支出或股利分配等的会计处理。

对于归类为权益工具的金融工具，无论其名称中是否包含“债”，其利息支出或股利分配都应当作为发行企业的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理；对于归类为金融负债的金融工具，无论其名称中是否包含“股”，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

公司发行金融工具发生的手续费、佣金等交易费用，如分类为债务工具且以摊余成本计量的，计入所发行工具的初始计量金额；如分类为权益工具的，从权益中扣除。

（2）重分类的会计处理

当发行的金融工具原合同条款约定的条件或事项随着时间的推移或经济环境的改变而发生变化，导致已发行金融工具重分类的，按照以下方法处理：

①原分类为权益工具的金融工具，自不再被分类为权益工具之日起，应当将其重分类为金融负债，以重分类日该工具的公允价值计量，重分类日权益工具的账面价值和金融负债的公允价值之间的差额确认为权益。

②原分类为金融负债的金融工具，自不再被分类为金融负债之日起，应当将其重分类为权益工具，以重分类日金融负债的账面价值计量。

27、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

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的控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。有权收取的对价是非现金形式时，本公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。预期将退还给客户的款项作为退货负债，不计入交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

满足下列条件之一时，本公司属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

(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。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本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。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

(1) 本公司就该商品或服务享有现时收款权利；

(2) 本公司已将该商品的实物转移给客户；

(3) 本公司已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；

(4) 客户已接受该商品或服务。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

(1) 房地产销售合同

对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，本公司在该段时间内按履约进度确认收入；其他的房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

(2) 物业服务合同

本公司在提供物业服务过程中确认收入。

(3) 建造合同

本公司在履行履约义务的时段内按履约进度确认收入，本公司根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定履约进度。

同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

28、政府补助

(1) 政府补助类型

政府补助主要包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助两种类型。

(2) 政府补助会计处理

①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，应当在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

②与收益相关的政府补助，应当分情况按照以下规定进行会计处理：

A、用于补偿企业以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；

B、用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

C、与本公司日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与本公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

(3) 区分与资产相关政府补助和与收益相关政府补助的具体标准

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，确认为与资产相关的政府补助。

本公司取得的除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，应当区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，应当整体归类为与收益相关的政府补助。

(4) 与政府补助相关的递延收益的摊销方法以及摊销期限的确认方法

本公司取得的与资产相关的政府补助，确认为递延收益，自相关资产可供使用时起，按照相关资产的预计使用期限，将递延收益平均分摊转入当期损益。

(5) 政府补助的确认时点

政府补助为货币性资产的，应当按照收到或应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明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时予以确认。

政府补助为非货币性资产的，应当按照取得非货币性资产所有权风险和报酬转移时确认政府补助实现。其中非货币性资产按公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

29、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）所得税的核算方法

本公司采用资产负债表债务法核算所得税。

（2）暂时性差异

暂时性差异包括资产与负债的账面价值与计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认，但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额。暂时性差异分为应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异。

（3）递延所得税资产的确认

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

①该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

②对于与子公司、合营企业及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。

（4）递延所得税负债的确认

对于各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

①商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

②对于与子公司、合营企业及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。

（5）递延所得税资产的减值

在资产负债表日应当对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法取得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。除原确认时计入所有者权益的递延所得税资产部分，其减记金额也应计入所有者权益外，其他的情况应计入当期的所得税费用。在很可能取得足够的应纳税所得额时，减记的递延所得税资产账面价值可以恢复。

30、租赁

（1）经营租赁的会计处理方法

对于经营租赁的租金，出租人、承租人在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益。出租人、承

租人发生的初始直接费用，计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

(2) 融资租赁的会计处理方法

①承租人的会计处理

在租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。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（下同），计入租入资产价值。在计算最低租赁付款额的现值时，采用出租人租赁内含利率作为折现率。

未确认融资费用在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资费用。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。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。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

②出租人的会计处理

在租赁期开始日，出租人将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。

未实现融资收益在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资收入。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

31、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
财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《关于修订印发<企业会计准则第 14 号—收入>的通知》（财会[2017]22 号）	公司于 2020 年 4 月 22 日召开第五届董事会第四次会议和第五届监事会第四次会议审议通过了《关于会计政策变更的议案》	公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则，并于 2020 年一季度财务报告及以后期间的财务报告中变更部分报表格式。

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

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

适用

是否需要调整年初资产负债表科目的情况

√ 是 □ 否

合并资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	2,408,694,278.08	2,408,694,278.08	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	789,003,122.81	789,003,122.81	
应收款项融资			
预付款项	310,459,724.49	310,459,724.49	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	1,196,968,890.81	1,196,968,890.81	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	20,718,587,020.50	20,718,587,020.50	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	20,000,000.00	20,000,000.00	
其他流动资产	249,164,193.88	249,164,193.88	
流动资产合计	25,692,877,230.57	25,692,877,230.57	
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	10,000,000.00	10,000,000.00	
长期股权投资	339,732,932.77	339,732,932.77	

其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	647,672,615.50	647,672,615.50	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	816,555.02	816,555.02	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	73,880,576.55	73,880,576.55	
递延所得税资产	14,945,790.14	14,945,790.14	
其他非流动资产	18,382,542.46	18,382,542.46	
非流动资产合计	1,105,431,012.44	1,105,431,012.44	
资产总计	26,798,308,243.01	26,798,308,243.01	
流动负债：			
短期借款	1,390,000,000.00	1,390,000,000.00	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	31,180,000.00	31,180,000.00	
应付账款	2,220,441,048.99	2,220,441,048.99	
预收款项	4,185,103,659.09	69,409,395.18	-4,115,694,263.91
合同负债		3,777,426,971.44	3,777,426,971.44
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	21,023,572.00	21,023,572.00	
应交税费	94,121,588.39	94,121,588.39	
其他应付款	2,277,895,420.23	2,277,895,420.23	
其中：应付利息	115,788,419.12	115,788,419.12	

应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	2,205,600,000.00	2,205,600,000.00	
其他流动负债		338,267,292.47	338,267,292.47
流动负债合计	12,425,365,288.70	12,425,365,288.70	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	7,249,650,000.00	7,249,650,000.00	
应付债券	2,175,977,110.83	2,175,977,110.83	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	9,425,627,110.83	9,425,627,110.83	
负债合计	21,850,992,399.53	21,850,992,399.53	
所有者权益：			
股本	1,734,215,770.00	1,734,215,770.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	1,307,159,503.87	1,307,159,503.87	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	234,179,193.84	234,179,193.84	
一般风险准备			

未分配利润	793,356,654.98	793,356,654.98	
归属于母公司所有者权益合计	4,068,911,122.69	4,068,911,122.69	
少数股东权益	878,404,720.79	878,404,720.79	
所有者权益合计	4,947,315,843.48	4,947,315,843.48	
负债和所有者权益总计	26,798,308,243.01	26,798,308,243.01	

调整情况说明

母公司资产负债表

单位：元

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

投资性房地产			
固定资产	1,365,939.72	1,365,939.72	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	5,011,814.47	5,011,814.47	
其他非流动资产			
非流动资产合计	2,054,885,723.66	2,054,885,723.66	
资产总计	14,126,704,747.96	14,126,704,747.96	
流动负债：			
短期借款	800,000,000.00	800,000,000.00	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	131,551,322.56	131,551,322.56	
预收款项	5,890,821.15	5,890,821.15	
合同负债			
应付职工薪酬	835,616.49	835,616.49	
应交税费	39,696,731.62	39,696,731.62	
其他应付款	3,092,488,393.67	3,092,488,393.67	
其中：应付利息	110,926,086.96	110,926,086.96	
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动 负债	560,000,000.00	560,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计	4,630,462,885.49	4,630,462,885.49	
非流动负债：			
长期借款	3,276,000,000.00	3,276,000,000.00	

应付债券	2,175,977,110.83	2,175,977,110.83	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	5,451,977,110.83	5,451,977,110.83	
负债合计	10,082,439,996.32	10,082,439,996.32	
所有者权益：			
股本	1,734,215,770.00	1,734,215,770.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	1,268,955,079.75	1,268,955,079.75	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	234,179,193.84	234,179,193.84	
未分配利润	806,914,708.05	806,914,708.05	
所有者权益合计	4,044,264,751.64	4,044,264,751.64	
负债和所有者权益总计	14,126,704,747.96	14,126,704,747.96	

调整情况说明

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

适用 不适用

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	3%，5%，6%，9%，13%
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

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	85,781.79	123,301.00
银行存款	2,592,427,906.42	2,404,512,338.41
其他货币资金	4,138,373.98	4,058,638.67
合计	2,596,652,062.19	2,408,694,278.08
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	85,290,090.04	59,252,866.44

其他说明

期末公司不存在对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项。

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	722,410,000.00	86.10%	17,074,074.04	2.36%	705,335,925.96	722,410,000.00	88.84%	17,074,074.04	2.36%	705,335,925.96
其中：										

按组合计提坏账准备的应收账款	116,612,222.77	13.90%	9,355,896.19	8.02%	107,256,326.58	90,793,882.48	11.16%	7,126,685.63	7.85%	83,667,196.85
其中：										
账龄组合	116,612,222.77	13.90%	9,355,896.19	8.02%	107,256,326.58	90,793,882.48	11.16%	7,126,685.63	7.85%	83,667,196.85
合计	839,022,222.77	100.00%	26,429,970.23	3.15%	812,592,252.54	813,203,882.48	100.00%	24,200,759.67	2.98%	789,003,122.81

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
武汉市硚口区城区改造更新局	722,410,000.00	17,074,074.04	2.36%	货币时间价值
合计	722,410,000.00	17,074,074.04	--	--

按组合计提坏账准备：账龄组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	85,886,685.70	4,294,334.28	5.00%
1 至 2 年	26,014,663.72	2,601,466.38	10.00%
2 至 3 年	3,045.00	913.50	30.00%
3 至 4 年	1,451,032.36	580,412.94	40.00%
4 至 5 年	2,756,053.80	1,378,026.90	50.00%
5 年以上	500,742.19	500,742.19	100.00%
合计	116,612,222.77	9,355,896.19	--

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）	85,886,685.70
1 年以内	85,886,685.70
1 至 2 年	748,424,663.72

2 至 3 年	3,045.00
3 年以上	4,707,828.35
3 至 4 年	1,451,032.36
4 至 5 年	2,756,053.80
5 年以上	500,742.19
合计	839,022,222.77

(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	
应收账款	24,200,759.67	2,229,210.56				26,429,970.23
合计	24,200,759.67	2,229,210.56				26,429,970.23

(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局	722,410,000.00	86.10%	17,074,074.04
武汉洺悦房地产有限公司	5,501,818.11	0.66%	275,090.91
徐凤华	3,690,000.00	0.44%	184,500.00
彭松仁	3,105,600.00	0.37%	155,280.00
洪平	2,669,520.00	0.32%	133,476.00
合计	737,376,938.11	87.89%	

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	358,006,176.59	100.00%	310,435,591.67	99.99%

1 至 2 年			24,132.82	0.01%
合计	358,006,176.59	--	310,459,724.49	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明:

(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率
武汉万安置业有限公司	118,375,000.00	33.07%
武汉中城悦城房地产开发有限公司	84,058,820.00	23.48%
中建三局第一建设工程有限责任公司	35,710,750.00	9.97%
五矿钢铁(武汉)有限公司	12,512,586.49	3.50%
湖北龙泰建筑装饰工程有限公司	9,200,000.00	2.57%
合计	259,857,156.49	72.58%

4、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	1,021,121,322.59	1,196,968,890.81
合计	1,021,121,322.59	1,196,968,890.81

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
合作开发款	140,630,255.46	147,630,255.46
保证金	93,412,956.06	80,244,564.30
往来款	815,729,533.03	1,004,397,141.85
其他	632,578.84	279,330.03
合计	1,050,405,323.39	1,232,551,291.64

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	

2020 年 1 月 1 日余额	35,382,400.83		200,000.00	35,582,400.83
2020 年 1 月 1 日余额 在本期	---	---	---	---
本期计提	-6,298,400.03			-6,298,400.03
2020 年 6 月 30 日余额	29,084,000.80		200,000.00	29,284,000.80

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）	476,167,013.76
1 至 2 年	362,416,737.97
2 至 3 年	18,686,726.05
3 年以上	163,850,844.81
3 至 4 年	2,087,532.67
4 至 5 年	1,133,056.68
5 年以上	160,630,255.46
合计	1,021,121,322.59

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	35,582,400.83	-6,298,400.03				29,284,000.80
合计	35,582,400.83	-6,298,400.03				29,284,000.80

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
重庆启润房地产开发有限公司	财务资助款	343,385,732.23	1-2 年	32.69%	
南京电建中储房	财务资助款	260,100,000.00	1 年以内	24.76%	

地产有限公司					
深圳前海联易融商业保理有限公司		150,167,235.14	1 年以内	14.30%	7,508,361.76
武汉地产开发集团有限公司	项目合作开发款	140,630,255.46	五年以上	13.39%	
湖北省农业生产资料集团有限公司	保证金	20,000,000.00	五年以上	1.90%	
合计	--	914,283,222.83	--	87.04%	7,508,361.76

5) 涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据

5、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求

否

(1) 存货分类

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
库存商品	5,343,242.25		5,343,242.25	2,715,343.89		2,715,343.89
开发成本	11,396,019,027.44		11,396,019,027.44	10,740,957,816.54		10,740,957,816.54
开发产品	8,903,109,630.63		8,903,109,630.63	9,974,913,860.07		9,974,913,860.07
合计	20,304,471,900.32		20,304,471,900.32	20,718,587,020.50		20,718,587,020.50

(2) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

本期存货—开发成本新增借款费用资本化金额388,442,832.72元，用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率为2.82%—8.3%。

6、一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
天风次级资产支持专项计划	20,000,000.00	20,000,000.00
合计	20,000,000.00	20,000,000.00

重要的债权投资/其他债权投资

单位：元

债权项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日
天风次级资产支持专项计划	20,000,000.00			2020年11月25日	20,000,000.00			2020年11月25日
合计	20,000,000.00	---	---	---	20,000,000.00	---	---	---

其他说明：

2019年11月，本公司购买“天风-南国置业购房尾款资产支持专项计划”次级资产支持证券20,000,000.00元。

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	10,924,541.83	
待抵扣增值税	251,118,398.18	235,164,193.88
中信证券次级资产支持证券	14,000,000.00	14,000,000.00
合计	276,042,940.01	249,164,193.88

其他说明：

2019年12月，本公司购买“中信证券-南祺供应链应付账款1号第一期”次级资产支持证券14,000,000.00元。

8、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

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

合计	10,000,000.0 0		10,000,000.0 0	10,000,000.0 0		10,000,000.0 0	--
----	-------------------	--	-------------------	-------------------	--	-------------------	----

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

9、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动								期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
武汉双联创和置业有限公司	31,545,241.33			-166,925.58						31,378,315.75	
中文发集团文化有限公司	11,706,609.95			528,235.16						12,234,845.11	
重庆启润房地产开发有限公司	100,807,602.55			-2,222,944.81						98,584,657.74	
小计	144,059,453.83			-1,861,635.23						142,197,818.60	
二、联营企业											
南京电建中储房地产有限公司	67,930,140.80			34,289,298.55						102,219,439.35	
武汉洛悦房地产有限公司	89,202,222.15			28,691,222.46						117,893,444.61	

重庆瀑悦房地产开发有限公司	37,939,572.14			-1,335,758.06						36,603,814.08	
北京海赋资本管理有限公司	601,543.85			877.58						602,421.43	
小计	195,673,478.94			61,645,640.53						257,319,119.47	
合计	339,732,932.77			59,784,005.30						399,516,938.07	

10、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	637,589,632.70	647,672,615.50
合计	637,589,632.70	647,672,615.50

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	702,561,697.98	1,358,180.98	6,639,314.37	13,649,022.03	724,208,215.36
2.本期增加金额				364,512.38	364,512.38
(1) 购置				364,512.38	364,512.38
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额					

(1) 处置或 报废					
4.期末余额	702,561,697.98	1,358,180.98	6,639,314.37	14,013,534.41	724,572,727.74
二、累计折旧					
1.期初余额	61,629,529.02	997,273.63	5,217,330.03	8,691,467.18	76,535,599.86
2.本期增加金 额	9,520,064.02	73,273.31	155,376.40	698,781.45	10,447,495.18
(1) 计提	9,520,064.02	73,273.31	155,376.40	698,781.45	10,447,495.18
3.本期减少金 额					
(1) 处置或 报废					
4.期末余额	71,149,593.04	1,070,546.94	5,372,706.43	9,390,248.63	86,983,095.04
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	631,412,104.94	287,634.04	1,266,607.94	4,623,285.78	637,589,632.70
2.期初账面价 值	640,932,168.96	360,907.35	1,421,984.34	4,957,554.85	647,672,615.50

(2) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
房屋、建筑物	21,824,934.66

(3) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
洪广办公楼	21,824,934.66	地下办公室不计容

固定资产抵押情况：

项目	账面价值	备注
荆州温德姆酒店	519,787,434.48	湖北银行荆州江北支行1.95亿长期借款
昙华林泛悦中心写字楼	89,786,640.23	工商银行江岸支行5.9亿长期借款

11、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1.期初余额				3,189,272.92	3,189,272.92
2.本期增加金额				566,037.74	566,037.74
(1) 购置				566,037.74	566,037.74
(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				3,755,310.66	3,755,310.66
二、累计摊销					
1.期初余额				2,372,717.90	2,372,717.90

2.本期增加 金额				487,401.51	487,401.51
(1) 计提				487,401.51	487,401.51
3.本期减少 金额					
(1) 处置					
4.期末余额				2,860,119.41	2,860,119.41
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				895,191.25	895,191.25
2.期初账面 价值				816,555.02	816,555.02

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%。

12、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
酒店用品	110,743.13		110,743.13		0.00
武汉大家装项目 装修费	3,869,474.50		703,540.78		3,165,933.72
南湖都会运营项 目改造支出	189,999.98		10,363.62		179,636.36
南湖城市广场运	1,342,828.75		71,284.38		1,271,544.37

营项目改造支出					
西汇二期运营项目改造支出	13,555,284.40	959,888.04	720,115.08		13,795,057.36
襄阳泛悦 mall 长虹店运营项目改造支出	1,108,904.28	303,140.52	56,984.61		1,355,060.19
北京泛悦坊项目装修费	7,135,498.63		1,042,108.44		6,093,390.19
成都分公司项目改造支出	2,152,304.23	211,265.69	116,388.09		2,247,181.83
荆州分公司改造支出		452,087.65	7,534.80		444,552.85
泛悦城市奥特莱斯改造支出		12,542,875.71			12,542,875.71
南湖泛悦精选改造支出		304,431.93			304,431.93
北都泛悦教育改造支出		194,444.96			194,444.96
武汉泛悦汇·KA 街项目改造支出	18,385,323.40		2,032,885.50		16,352,437.90
武汉小龟山园区改造支出	26,030,215.25		913,340.88		25,116,874.37
合计	73,880,576.55	14,968,134.50	5,785,289.31		83,063,421.74

13、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	55,658,607.44	13,914,651.86	59,783,160.50	14,945,790.14
合计	55,658,607.44	13,914,651.86	59,783,160.50	14,945,790.14

(2) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	1,117,755,929.08	917,391,523.37

合计	1,117,755,929.08	917,391,523.37
----	------------------	----------------

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2020 年		72,751,108.72	
2021 年	59,178,235.30	59,178,235.30	
2022 年	80,934,682.22	80,934,682.22	
2023 年	148,332,513.29	148,332,513.29	
2024 年	556,194,983.84	556,194,983.84	
2025 年	273,115,514.43		
合计	1,117,755,929.08	917,391,523.37	--

14、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付小龟山项目改造支出款	27,970,307.64		27,970,307.64	18,382,542.46		18,382,542.46
合计	27,970,307.64		27,970,307.64	18,382,542.46		18,382,542.46

15、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款		80,000,000.00
保证借款	500,000,000.00	510,000,000.00
信用借款	22,000,000.00	
委托贷款		800,000,000.00
合计	522,000,000.00	1,390,000,000.00

短期借款分类的说明：

(1) 期末保证借款5亿元，为上海国际信托有限公司以险资债权投资计划通过中国民生银行股份有限公司武汉沌口支行对子公司武汉熙悦房地产有限公司有借款5.00亿元，由本公司承担连带保证责任；由中国电建地产集团有限公司提供差额补足。

(2) 期末信用借款2200万元，为招商银行股份有限公司武汉分行对子公司武汉大本营商业管理有限公司有2200万元借款。

16、应付票据

单位：元

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

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

17、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
工程款	1,556,874,165.23	2,164,579,288.37
监理费	1,645,950.80	1,349,924.73
设计营销及其他	44,461,873.40	54,511,835.89
合计	1,602,981,989.43	2,220,441,048.99

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
正太集团有限公司	58,078,716.10	未到结算期
中电建建筑集团重庆洛悦府项目经理部	49,349,445.68	未到结算期
浙江宝业建设集团有限公司	10,277,774.36	未到结算期
湖北江天建设集团有限公司	10,015,378.28	未到结算期
中电建建筑集团第二工程公司	6,028,644.71	未到结算期
合计	133,749,959.13	--

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
----	------	------

房款	5,257,449.11	8,411,138.59
材料款		
物管费及租金等	13,903,465.08	60,998,256.59
合计	19,160,914.19	69,409,395.18

19、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
工程款	179,146,030.00	296,904,800.95
商品房销售款	3,128,024,738.11	3,477,611,248.19
物业费	20,198,343.07	2,910,922.30
合计	3,327,369,111.18	3,777,426,971.44

20、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	20,981,118.36	86,568,452.17	105,283,401.66	2,266,168.87
二、离职后福利-设定提存计划	42,453.64	1,126,751.84	1,082,682.75	86,522.73
三、辞退福利		323,747.93	323,747.93	
合计	21,023,572.00	88,018,951.94	106,689,832.34	2,352,691.60

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	20,774,773.97	70,369,108.73	90,011,277.33	1,132,605.37
2、职工福利费		7,401,914.38	7,401,914.38	
3、社会保险费	18,179.00	2,402,204.24	2,408,230.45	12,152.79
其中：医疗保险费	17,150.00	2,208,996.42	2,215,456.62	10,689.80
工伤保险费	343.00	18,417.33	17,297.34	1,462.99

生育保险费	686.00	174,790.49	175,476.49	0.00
4、住房公积金	18,960.00	4,847,913.46	4,417,830.66	449,042.80
5、工会经费和职工教育经费	169,205.39	1,547,311.36	1,044,148.84	672,367.91
合计	20,981,118.36	86,568,452.17	105,283,401.66	2,266,168.87

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	40,738.64	978,706.15	940,198.92	79,245.87
2、失业保险费	1,715.00	45,389.14	40,769.88	6,334.26
3、企业年金缴费		102,656.55	101,713.95	942.60
合计	42,453.64	1,126,751.84	1,082,682.75	86,522.73

21、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	13,250,630.33	72,928,430.02
消费税	345.92	
企业所得税	-44,361,891.77	-17,770,732.83
个人所得税	846,903.78	211,431.72
城市维护建设税	2,549,771.45	-2,949,778.74
土地增值税	71,306,539.05	38,034,521.40
契税	1,083,600.00	1,083,600.00
房产税	4,860,156.58	6,045,734.62
印花税	358,295.23	1,104,732.92
土地使用税	100,534.45	575,947.09
教育费附加	203,115.75	-2,153,972.75
地方教育附加	-1,903,403.95	-2,988,325.06
合计	48,294,596.82	94,121,588.39

22、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	65,444,981.91	115,788,419.12
其他应付款	4,934,136,894.09	2,162,107,001.11
合计	4,999,581,876.00	2,277,895,420.23

(1) 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	17,013.87	37,798,998.83
企业债券利息	63,978,801.37	76,794,166.67
超短期融资券	1,449,166.67	
其他		1,195,253.62
合计	65,444,981.91	115,788,419.12

(2) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
往来款	4,447,235,657.24	1,536,785,642.98
拆迁补偿款	143,639,992.47	145,641,016.05
保证金	142,111,543.19	197,596,661.79
不可预见费	181,498,272.30	204,974,546.49
物业维修基金、押金等	19,651,428.89	77,109,133.80
合计	4,934,136,894.09	2,162,107,001.11

2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
中国水电建设集团房地产有限公司资金管理部	8,614,950.01	未到结算期
合计	8,614,950.01	--

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	2,407,344,445.00	1,955,600,000.00
一年内到期的长期应付款	32,710,000.00	250,000,000.00
合计	2,440,054,445.00	2,205,600,000.00

其他说明：

1年内到期的长期应付款系“天风-南国置业购房尾款资产支持专项计划”融资款项。

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	249,319,444.44	
一年内到期的待转销项税额	255,726,226.28	338,267,292.47
合计	505,045,670.72	338,267,292.47

短期应付债券的增减变动：

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
20 南国置业 SCP001	900,000,000.00	2020/4/17	270 天	900,000,000.00		250,000,000.00	1,449,166.67	680,555.56		249,319,444.44
合计	--	--	--	900,000,000.00		250,000,000.00	1,449,166.67	680,555.56		249,319,444.44

25、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	180,000,000.00	765,000,000.00
抵押借款	1,131,500,000.00	339,000,000.00
保证借款	4,918,950,000.00	6,145,650,000.00

合计	6,230,450,000.00	7,249,650,000.00
----	------------------	------------------

长期借款分类的说明：

期末抵押借款11.315亿元，其中：（1）中国银行股份有限公司武汉唐家墩支行向本公司借款余额1.925亿元，以本公司房产作为抵押；（2）中国工商银行武汉江岸支行对本公司之子公司武汉南国商业发展有限公司借款余额5.85亿元，由本公司提供连带责任保证并以大武汉生活广场V座商铺抵押；（3）中国民生银行股份有限公司武汉分行对本公司之子公司武汉南国商业发展有限公司借款余额1.59亿元，以武汉南国商业发展有限公司房产作为抵押；（4）湖北银行荆州江北支行向本公司之子公司借款余额1.95亿元，以荆州酒店产权、中央空调、电梯作为抵押。

期末质押借款1.8亿元，其中：（1）子公司武汉南国洪广置业发展有限公司以南国首义汇（泛悦汇）未来收益权为质押物通过中国工商银行股份有限公司武汉东湖开发区支行借款余额1.8亿元，由本公司提供连带责任保证。

期末保证借款49.1895亿元，其中：（1）中意资产管理有限公司以险资债权投资计划通过宁波银行股份有限公司向本公司借款余额9亿元，由中国电建地产集团有限公司出具担保函；（2）平安信托有限责任公司以《平安信托*宏泰三百五十六号集合资金信托计划》通过平安银行武汉分行营业部对子公司湖北兴弘房地产有限公司借款5.00亿元，由中国电建地产集团有限公司承担保证责任；（3）中信信托以《中信信托·电建重庆六真贷款集合资金信托计划》对重庆六真房地产有限公司借款5.00亿元，由中国电建地产集团有限公司承担保证责任；（4）中国建设银行重庆大渡口支行对子公司重庆六真房地产有限公司借款余额1.7895亿元，由本公司提供保证责任；（5）交通银行重庆分行对重庆六真房地产有限公司借款1.8亿元，由本公司提供保证责任；（6）中国建设银行阳逻开发区支行对子公司武汉临江悦城房地产开发有限公司借款余额5.85亿元，由本公司承担保证责任；（7）子公司湖北森南房地产有限公司以县华林泛悦汇未来收益权为质押物通过中国工商银行股份有限公司武汉江岸支行借款余额4.75亿元，由本公司承担保证责任；（8）五矿信托对本公司之子公司借款12.00亿元，由中国电建地产集团有限公司承担保证责任；（9）中国建设银行阳逻开发区支行对子公司武汉临江荣城房地产开发有限公司借款4亿元，由本公司承担保证责任。

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-面值	2,200,000,000.00	2,200,000,000.00
应付债券-利息调整	-19,364,362.92	-24,022,889.17
合计	2,180,635,637.08	2,175,977,110.83

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

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
19 南国债	700,000,000.00	2019/1/24	3 年	700,000,000.00	695,020,760.00		19,931,780.82	1,138,450.71		696,159,210.71
19 南国置业	600,000,000.00	2019/6/21	3 年	600,000,000.00	592,508,938.30		16,302,853.88	1,395,625.54		593,904,563.80

MTN001	0			0	3					7
19 南国置业 MTN002	900,000,000.00	2019/7/17	3 年	900,000,000.00	888,447,412.50		23,850,000.00	2,124,450.00		890,571,862.50
合计	--	--	--	2,200,000,000.00	2,175,977,110.83		60,084,634.70	4,658,526.25		2,180,635,637.08

27、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,734,215,770.00						1,734,215,770.00

28、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	1,307,159,503.87	29,596.00	27,485,654.22	1,279,703,445.65
合计	1,307,159,503.87	29,596.00	27,485,654.22	1,279,703,445.65

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

公司的子公司深圳铭悦房地产有限公司获得第三方股东溢价增资，公司合并报表按持股比例确认增加资本公积29,596.00元；公司收购子公司武汉明涛房地产有限公司少数股权，收购对价与股权账面净值的差额冲减资本公积27,485,654.22元。

29、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	234,179,193.84			234,179,193.84
合计	234,179,193.84			234,179,193.84

30、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	793,356,654.98	1,245,106,181.02

调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		13,253,916.89
调整后期初未分配利润	793,356,654.98	1,258,360,097.91
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-299,292,907.70	21,253,096.88
应付普通股股利		86,710,788.50
期末未分配利润	494,063,747.28	1,192,902,406.29

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

31、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,555,704,215.42	1,764,347,128.47	3,155,242,779.31	2,879,204,660.20
其他业务			0.00	0.00
合计	1,555,704,215.42	1,764,347,128.47	3,155,242,779.31	2,879,204,660.20

其他说明

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》的披露要求
报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	武汉洛悦府	851,901,019.83
2	武汉珑悦华府	506,146,040.37
3	泛悦汇县华林	20,278,929.74
4	成都泛悦城市广场	20,206,765.57
5	荆州南国温德姆酒店	9,312,290.68

32、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
消费税	345.92	
城市维护建设税	9,040,734.00	6,538,563.35

教育费附加	5,816,993.84	4,234,397.44
房产税	10,095,781.97	15,668,677.39
土地使用税	2,146,051.96	2,908,823.84
车船使用税	360.00	
印花税	560,717.71	264,912.56
土地增值税	16,113,508.68	103,771,761.39
合计	43,774,494.08	133,387,135.97

33、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	11,900,874.79	12,455,515.56
销售代理费	6,634,275.82	10,163,051.08
其他	1,936,520.22	613,221.18
合计	20,471,670.83	23,231,787.82

34、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	8,413,331.05	8,237,889.91
办公费	815,747.83	821,227.97
差旅费	579,972.87	788,373.16
专业服务费	1,919,367.96	2,673,695.70
业务招待费	140,975.93	222,637.81
折旧费	2,048,893.66	2,078,790.90
其他	3,313,779.53	3,663,131.91
合计	17,232,068.83	18,485,747.36

35、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	93,734,263.55	70,973,712.23
减：利息收入	39,450,850.02	57,680,530.26
手续费及其他支出	186,208.65	1,152,648.48

合计	54,469,622.18	14,445,830.45
----	---------------	---------------

36、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
代扣代缴税款手续费	234,123.66	168,355.80
政府补助	1,517,800.00	
增值税进项加计扣除	534,756.68	
合计	2,286,680.34	168,355.80

37、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	59,784,005.30	54,454,019.76
合计	59,784,005.30	54,454,019.76

38、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	6,298,400.03	-11,449,066.55
应收账款坏账损失	-2,229,210.56	2,181,978.06
合计	4,069,189.47	-9,267,088.49

39、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	669,294.79	240,000.00	669,294.79
其他	4,967,113.03	189,178.68	4,967,113.03
合计	5,636,407.82	429,178.68	5,636,407.82

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否 影响当年	是否特殊 补贴	本期发生 金额	上期发生 金额	与资产相 关/与收益

				盈亏				相关
爱心母婴室专项补助款	襄阳市樊城区总工会	补助	因承担国家为保障某种公用事业或社会必要产品供应或价格控制职能而获得的补助	否	否	5,000.00		与收益相关
防疫补助	成都青龙街道办	补助	因承担国家为保障某种公用事业或社会必要产品供应或价格控制职能而获得的补助	否	否	100,000.00		与收益相关
稳岗补贴	各区社保局	补助	因承担国家为保障某种公用事业或社会必要产品供应或价格控制职能而获得的补助	否	否	564,294.79		与收益相关

40、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	301,028.39		301,028.39
合计	301,028.39		301,028.39

41、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	5,493,085.89	37,698,280.16
递延所得税费用	1,031,138.28	-2,229,333.29
合计	6,524,224.17	35,468,946.87

(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	-273,115,514.43
按法定/适用税率计算的所得税费用	-68,278,878.61
非应税收入的影响	-20,442,675.26
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	213,466.36
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	95,032,311.68
所得税费用	6,524,224.17

42、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	39,450,850.02	17,384,111.36
收到的保证金、押金	40,000.00	57,181,129.77
收到的往来款及其他	8,255,858.69	175,881,413.68
合计	47,746,708.71	250,446,654.81

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付的保证金、押金	2,276,741.52	20,780,044.88
日常费用类支出	45,752,101.55	37,771,616.44
支付的往来款及其他	337,035,315.50	143,863,819.42
合计	385,064,158.57	202,415,480.74

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收回关联企业融资款项及利息	488,907,211.73	293,501,093.35
收关联企业担保费	1,176,962.58	
合计	490,084,174.31	293,501,093.35

(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	260,100,000.00	
合计	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	2,637,376,000.00	
收回融资保证金		2,406,379.92
合计	2,637,376,000.00	2,406,379.92

(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
归还关联企业融资款	20,000,000.00	
支付融资保证金		5,525,000.00
合计	20,000,000.00	5,525,000.00

43、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	-279,639,738.60	96,803,136.39

加：资产减值准备	-4,069,189.47	9,267,088.49
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	10,447,495.18	10,551,729.60
无形资产摊销	487,401.51	522,847.66
长期待摊费用摊销	5,785,289.31	7,706,613.81
财务费用（收益以“-”号填列）	93,734,263.55	70,973,712.23
投资损失（收益以“-”号填列）	-59,784,005.30	-54,454,019.76
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	1,031,138.28	-2,188,639.02
存货的减少（增加以“-”号填列）	414,115,120.18	-297,731,443.25
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-2,582,734,944.24	-488,633,643.14
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,554,070,174.56	-1,272,370,856.27
经营活动产生的现金流量净额	-846,556,995.04	-1,919,553,473.26
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	2,511,361,972.15	2,061,437,169.16
减：现金的期初余额	2,349,441,411.64	2,525,211,632.82
现金及现金等价物净增加额	161,920,560.51	-463,774,463.66

（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	2,511,361,972.15	2,349,441,411.64
其中：库存现金	85,781.79	123,301.00
可随时用于支付的银行存款	2,507,137,816.38	2,345,874,203.20
可随时用于支付的其他货币资金	4,138,373.98	3,443,907.44
三、期末现金及现金等价物余额	2,511,361,972.15	2,349,441,411.64

44、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	85,290,090.04	保证金额
存货	2,183,114,248.62	抵押
固定资产	609,574,074.71	抵押
合计	2,877,978,413.37	--

45、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
经营税收奖励	566,800.00	其他收益	100,000.00
爱心母婴室专项补助款	5,000.00	营业外收入	5,000.00
防疫经费	100,000.00	营业外收入	100,000.00
稳岗补贴	564,294.79	营业外收入	564,294.79
企业发展专项资金	951,000.00	其他收益	951,000.00

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	
湖北南国创新置业有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、销售、租赁、物业管理。	80.00%		投资设立
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%	投资设立
荆州大本营商业管理有限公司	湖北荆州	湖北荆州	房地产开发、销售、租赁、物业管理。		100.00%	投资设立
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%	投资设立
武汉南国商业	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、	100.00%		同一控制下企

发展有限公司			销售、租赁、物业管理。			业合并
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%		同一控制下企业合并
武汉大本营商业管理有限公司	湖北武汉	湖北武汉	场地出租；商业经营管理；物业管理；房屋租赁。	100.00%		同一控制下企
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%		投资设立
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%		投资设立
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%	投资设立
成都中电建海赋房地产开发有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发经营、物业管理、检点装饰工程设计、施工。	51.02%		同一控制下企业合并
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%	投资设立
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%	投资设立

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；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。	51.00%		投资设立
湖北森南房地产有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、销售、租赁、物业服务。	100.00%		投资设立
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%		非同一控制下企业合并
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%		投资设立
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%	投资设立
武汉明涛房地	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发，物业服务，装		100.00%	投资设立

产有限公司			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%		投资设立
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%		投资设立
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%	非同一控制下
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%		投资设立
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，商品房销售，物业服务，建筑工程、装饰装修工程施工，建材（不含油漆）批发、零售，广告设计、制作，酒店管理		80.00%	非同一控制下
深圳洺悦房地产有限公司	广东深圳	广东深圳	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%		投资设立
重庆康田洺悦	重庆	重庆	房地产开发经	66.00%		投资设立

房地产开发有限公司			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		
-----------	--	--	--	--	--

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

2014年12月17日，本公司与中国电建地产集团有限公司（以下简称“电建地产”）、中电建建筑集团有限公司（变更前名称为：中国水利水电第二工程局有限公司）、中国水利水电第五工程局有限公司、北京汉富国开投资管理有限公司分别出资4,100.00万元、1,900.00万元、1,000.00万元、1,000.00万元、2,000.00万元成立成都泛悦北城房地产开发有限公司（以下简称“成都泛悦”），截止目前，成都泛悦股权结构为本公司、电建地产、中电建建筑集团有限公司、中国水利水电第五工程局有限公司分别持股41.00%、39.00%、10.00%、10.00%。根据合作协议，电建地产将其所持有成都泛悦10%的表决权让渡给本公司行使，并认可本公司拥有成都泛悦的实际控制权，故纳入合并报表范围。

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

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

注1：2014年8月18日，本公司投资设立全资子公司成都南国商业管理有限公司（以下简称“成都商管”），注册资本为人民币2,000.00万元。截至2020年6月30日注册资本尚未到位。由于本公司为其独资法人，对成都商管具有100%的实际控制权，故纳入合并报表范围。

注2：2014年12月3日，本公司之子公司荆州南国商业发展有限公司（以下简称“荆州南国商业”）向荆州市工商行政管理局申请注册成立的荆州南国酒店管理有限公司（以下简称“荆州酒店”），注册资金5,000.00万元，截至2020年6月30日注册资本尚未到位。由于荆州南国商业对荆州酒店具有100%的实际控制权，故纳入合并报表范围。

注3：2015年11月14日，本公司与电建地产达成股权合作协议。根据合作协议，本公司以货币资金的形式对成都中电建海赋房地产开发有限公司（简称“成都海赋”）进行增资（增资前注册资本20,000万元，电建地产持股60%，本公司持股40%），增资金额7,139.42万元，其中，增加注册资本人民币4,500.00万元，增加资本公积人民币2,639.42万元。增资到位后，成都海赋的股权结构变为本公司持股51.02%，电建地产持股48.98%，从而本公司成为成都海赋的控股股东，故纳入合并报表范围。

注4：2018年12月25日，本公司投资设立全资子公司武汉投悦房地产开发有限公司（以下简称“武汉投悦”），注册资本为人民币2,000.00万元。截至2020年6月30日注册资本尚未到位。由于本公司为其独资法人，对武汉投悦具有100%的实际控制权，故纳入合并报表范围。

（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%	640,722.25	0.00	205,011,537.33
武汉南国融汇商业有限责任公司	49.00%	9,422,743.67	0.00	228,171,956.31

湖北南国创新置业有限公司	20.00%	-390,917.01	0.00	29,599,884.31
成都泛悦北城房地产开发有限公司	59.00%	4,326,206.06	0.00	84,550,958.08
武汉熙悦房地产有限公司	49.00%	8,588,853.43	0.00	148,413,283.84
湖北南国宏泰产业园投资发展有限公司	25.00%	-1,098,650.96	0.00	960,116.15
武汉临江悦城房地产开发有限公司	20.00%	-1,667,748.80	0.00	107,968,132.11
武汉临江荣城房地产开发有限公司	20.00%	-21,799.91		93,378,551.58
重庆康田洺悦房地产开发有限公司	34.00%	-156,400.24		33,843,325.78
深圳洺悦房地产有限公司	49.00%	21,527.84		9,849,963.22

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	441,582,068.44	67,686.52	441,649,754.96	23,088,020.91		23,088,020.91	453,307,856.94	97,514.57	453,405,371.51	36,151,767.82	0.00	36,151,767.82
武汉南国融汇商业有限责任公司	621,116,721.55	417,618.81	621,534,340.36	155,877,286.66		155,877,286.66	2,171,215,271.73	468,456.98	2,171,683,728.71	1,725,256,764.13	0.00	1,725,256,764.13

公司												
湖北 南国 创新 置业 有限 公司	3,281, 683,25 4.52	607,90 9.75	3,282, 291,16 4.27	3,134, 291,74 2.74		3,134, 291,74 2.74	3,452, 837,60 3.10	846,26 1.30	3,453, 683,86 4.40	3,303, 729,85 7.83	0.00	3,303, 729,85 7.83
成都 泛悦 北城 房地 产开 发有 限公 司	1,893, 489,46 5.93	277,11 2.30	1,893, 766,57 8.23	1,750, 459,86 9.62		1,750, 459,86 9.62	1,816, 889,85 8.24	345,72 5.15	1,817, 235,58 3.39	1,681, 261,42 7.42	0.00	1,681, 261,42 7.42
武汉 熙悦 房地 产有 限公 司	1,017, 183,82 4.58	150,86 4.69	1,017, 334,68 9.27	714,45 0,436. 54		714,45 0,436. 54	1,547, 950,63 4.57	300,55 3.59	1,548, 251,18 8.16	1,262, 895,20 7.73	0.00	1,262, 895,20 7.73
湖北 南国 宏泰 产业 园投 资发 展有 限公 司	4,931, 575.83	53,151 ,649.4 6	58,083 ,225.2 9	54,242 ,760.6 8		54,242 ,760.6 8	9,558, 509.53	44,484 ,808.9 7	54,043 ,318.5 0	45,808 ,250.0 5	0.00	45,808 ,250.0 5
武汉 临江 悦城 房地 产开 发有 限公 司	2,054, 846,11 4.08	43,335 .37	2,054, 889,44 9.45	1,210, 088,04 7.09	585,00 0,000. 00	1,795, 088,04 7.09	1,479, 078,93 2.84	27,811 .29	1,479, 106,74 4.13	623,11 8,182. 01	595,00 0,000. 00	1,218, 118,18 2.01
武汉 临江 荣城 房地	988,25 4,755. 52	598.79	988,25 5,354. 31	128,68 2,762. 79	400,00 0,000. 00	528,68 2,762. 79	542,25 7,045. 01	0.00	542,25 7,045. 01	82,665 ,018.4 6	0.00	82,665 ,018.4 6

产开 发有 限公 司												
重庆 康田 铭悦 房地 产开 发有 限公 司	909,19 7,166. 54	83,312 .68	909,28 0,479. 22	809,74 1,285. 75		809,74 1,285. 75	741,11 3,972. 03	0.00	741,11 3,972. 03	739,11 4,777. 84	0.00	739,11 4,777. 84
深圳 铭悦 房地 产有 限公 司	2,903, 651,24 1.82		2,903, 651,24 1.82	2,883, 465,72 8.75		2,883, 465,72 8.75	99,517 .79	0.00	99,517 .79	0.00	0.00	0.00

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	2,205,769. 18	1,308,130. 36	1,308,130. 36	3,134,645. 87	17,341,486 .81	1,562,728. 51	1,562,728. 51	111,769,81 5.70
武汉南国 融汇商业 有限责任 公司	851,901,01 9.83	19,230,089 .12	19,230,089 .12	548,103,44 6.85	1,667,534, 141.54	56,896,276 .70	56,896,276 .70	-16,652,72 8.59
湖北南国 创新置业 有限公司		-1,954,585. 04	-1,954,585. 04	-153,118,3 30.68	896,210,63 3.51	98,331,073 .50	98,331,073 .50	1,192,783, 086.51
成都泛悦 北城房地 产开发有 限公司	20,206,765 .57	7,332,552. 64	7,332,552. 64	-9,631,943. 59	95,823,471 .78	39,322,300 .43	39,322,300 .43	24,194,369 .31
武汉熙悦 房地产有 限公司	506,146,04 0.37	17,528,272 .30	17,528,272 .30	-4,188,317. 91	261,905,00 5.46	8,771,373. 79	8,771,373. 79	89,631,386 .93
湖北南国	1,181,154.	-4,394,603.	-4,394,603.	-1,096,637.	919,368.57	-3,003,019.	-3,003,019.	-13,513,98

宏泰产业 园投资发 展有限公 司	45	84	84	23		48	48	9.47
武汉临江 悦城房地 产开发有 限公司		-1,187,159. 76	-1,187,159. 76	-268,272,5 63.72		-3,098,740. 59	-3,098,740. 59	-31,112,56 3.55
武汉临江 荣城房地 产开发有 限公司		-19,435.03	-19,435.03	-333,463,3 67.46				
重庆康田 洺悦房地 产开发有 限公司		-460,000.7 2	-460,000.7 2	-37,570,68 1.67				
深圳洺悦 房地产有 限公司		127,963.90	127,963.90	-2,619,593, 763.74				

2、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	
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	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	50.00%		权益法

			租商业用房			
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
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、房地产信息咨询、物业管理	26.01%		权益法
武汉铭悦房地产有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、商品房销售、物业管理、房屋装饰	26.00%		权益法
重庆瀑悦房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产销售、房地产经纪服务、房屋租赁	50.00%		权益法
北京海赋资本管理有限公司	北京	北京	投资管理、资产管理、股权投资	24.00%		权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

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

无

(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	109,755,163.78	51,820,493.31	4,456,095,716.90	119,198,655.64	49,260,355.87	4,075,027,812.91
其中：现金和现金等价物	73,288,897.44	20,359,348.14	211,245,009.38	110,279,583.02	13,859,873.57	139,153,396.53
非流动资产	301,892.89	15,530,632.72	1,001,163.47	449,781.01	16,709,670.34	906,834.56
资产合计	110,057,056.67	67,351,126.03	4,457,096,880.37	119,648,436.65	65,970,026.21	4,075,934,647.47
流动负债	47,300,425.18	57,392,122.90	2,940,412,714.42	56,557,953.99	57,067,493.39	2,873,034,192.92

非流动负债			1,241,000,000.00			921,000,000.00
负债合计	47,300,425.18	57,392,122.90	4,181,412,714.42	56,557,953.99	57,067,493.39	3,794,034,192.92
归属于母公司股东权益	62,756,631.49	9,959,003.13	275,684,165.95	63,090,482.66	8,902,532.82	281,900,454.55
按持股比例计算的净资产份额	31,378,315.75	4,979,501.57	98,584,657.74	31,545,241.33	4,451,266.41	100,807,602.55
对合营企业权益投资的账面价值	31,378,315.75	12,234,845.11	98,584,657.74	31,545,241.33	4,451,266.41	100,807,602.55
营业收入	15,310,810.56	45,551,411.84		11,080,263.18	49,541,948.39	
财务费用	-137,016.45	352,137.97	-411,479.67	-174,326.94	647,634.49	-232,709.07
所得税费用				249,241.20		-53,165.10
净利润	-333,851.17	1,063,220.31	-6,216,288.60	737,846.78	2,067,058.06	-8,939,458.11
综合收益总额	-333,851.17	1,063,220.31	-6,216,288.60	737,846.78	2,067,058.06	-8,939,458.11

(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			
	重庆灏悦房地产开发有限公司	北京海赋资本管理有限公司	南京电建中储房地产有限公司	武汉洛悦房地产有限公司	重庆灏悦房地产开发有限公司	北京海赋资本管理有限公司	南京电建中储房地产有限公司	武汉洛悦房地产有限公司
流动资产	4,042,117,209.65	2,510,089.30	3,209,978,492.87	7,770,604,523.66	3,480,843,501.07	2,572,168.70	4,116,460,167.01	8,268,073,828.63
非流动资产	6,800,117.16	0.00	368,167.84	1,794,129.02	5,984,239.00		444,985.44	919,853.08
资产合计	4,048,917,326.81	2,510,089.30	3,210,346,660.71	7,772,398,652.68	3,486,827,740.07	2,572,168.70	4,116,905,152.45	8,268,993,681.71
流动负债	2,782,709,698.65		2,817,346,124.97	6,621,462,327.26	2,161,948,595.80	65,735.98	3,480,735,829.88	6,717,408,211.90
非流动负债	1,193,000,000.00			697,500,000.00	1,249,000,000.00		375,000,000.00	1,208,500,000.00
负债合计	3,975,709,698.65	0.00	2,817,346,124.97	7,318,962,327.26	3,410,948,595.80	65,735.98	3,855,735,829.88	7,925,908,211.90
归属于母	73,207,628	2,510,089.30	393,000,53	453,436,32	75,879,144	2,506,432.	261,169,32	343,085,46

公司股东权益	.16	30	5.74	5.42	.27	72	2.57	9.81
按持股比例计算的净资产份额	36,603,814.08	602,421.43	102,219,439.35	117,893,444.61	37,939,572.14	601,543.85	67,930,140.80	89,202,222.15
对联营企业权益投资的账面价值	36,603,814.08	602,421.43	102,219,439.35	117,893,444.61	37,939,572.14	601,543.85	67,930,140.80	89,202,222.15
营业收入			794,211,547.03	560,670,050.56				1,826,782,820.10
净利润	-1,390,406.35	3,656.58	131,831,213.17	98,193,607.02	-5,560,168.60	2,622.42	-9,579,944.56	236,613,523.51
综合收益总额	-1,390,406.35	3,656.58	131,831,213.17	98,193,607.02	-5,560,168.60	2,622.42	-9,579,944.56	236,613,523.31

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	90 亿元	40.49%	40.49%

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是中国电力建设集团有限公司。

2、本企业的子公司情况

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

3、本企业合营和联营企业情况

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

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
许晓明	5%以上自然人股东
武汉新天地投资有限公司	5%以上法人股东

湖北省电力装备有限公司	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
中电建建筑集团有限公司	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
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
中国电建市政建设集团有限公司	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
武汉汉源既济电力有限公司	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
中国水利水电第七工程局有限公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电第十一工程局有限公司	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
浙江华东工程咨询有限公司	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
武汉市浈悦房地产有限公司	同一控制人所属子公司
诚通房地产投资有限公司	本公司董事武琳在该公司担任董事
中电建物业管理有限公司	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	138,113,664.93	138,113,664.93	否	
中国电建市政建设集团有限公司	工程施工	16,634,488.74	16,634,488.74	否	
中国电建集团江西省水电工程局有限公司	工程施工	46,542,485.53	46,542,485.53	否	
中电建建筑集团有限公司	工程施工	116,357,463.75	116,357,463.75	否	166,605,299.53
中国水利水电第	工程施工			否	25,766,699.39

十工程局有限公司					
中电建商业保理有限公司	工程施工	424,921.00	424,921.00	否	
中国水利水电第十工程局有限公司	工程施工	19,831,498.00	19,831,498.00	否	
中电建物业管理有限公司	物业服务	15,306,283.29	15,306,283.29	否	10,880,495.78
湖北省电力装备有限公司	工程施工	287,416.74	287,416.74	否	
浙江华东工程咨询有限公司	工程监理	1,246,732.22	1,246,732.22	否	283,808.42
中电建市政园林工程有限公司	工程施工	2,088,734.94	2,088,734.94	否	
中电建五兴物业管理有限公司	物业服务	2,019,791.30	2,019,791.30	否	
武汉汉源既济电力有限公司	工程施工	9,988,436.58	9,988,436.58	否	

(2) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
武汉洺悦房地产有限公司	写字楼	4,743,001.44	4,552,900.02
中国水利水电第十工程局有限公司	写字楼	115,143.84	115,143.84
中电建（湖北）建设管理有限公司	写字楼	238,575.32	357,862.98
湖北省电力装备有限公司	写字楼	574,648.00	639,450.30

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	3,417,489.28	12,416,877.76

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
武汉洛悦房地产有限公司	23,270,000.00	2017年06月30日	2020年06月30日	是
武汉洛悦房地产有限公司	31,070,000.00	2017年07月31日	2020年07月31日	否
武汉洛悦房地产有限公司	46,670,000.00	2017年09月29日	2020年09月29日	否
武汉洛悦房地产有限公司	129,480,000.00	2019年02月22日	2021年12月16日	否
武汉洛悦房地产有限公司	51,870,000.00	2019年10月28日	2021年12月10日	否
重庆瀑悦房地产开发有限公司	166,000,000.00	2018年07月31日	2021年07月30日	否
重庆启润房地产开发有限公司	89,760,000	2020年03月03日	2022年01月17日	否
重庆启润房地产开发有限公司	153,410,000	2020年03月03日	2022年04月18日	否
重庆启润房地产开发有限公司	207,760,000	2020年03月03日	2022年06月18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	280,000,000.00	2017年07月20日	2020年12月01日	否
中国电建地产集团有限公司	80,277,800.00	2019年01月11日	2020年07月11日	是
中国电建地产集团有限公司	141,666,700.00	2019年01月16日	2020年07月16日	是
中国电建地产集团有限公司	995,000,000.00	2018年02月01日	2021年02月01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	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	140,000,000.00	2019年01月25日	2023年08月22日	否

限公司				
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	99,800,000.00	2018年11月02日	2020年11月02日	否
中国电建地产集团有限公司	499,900,000.00	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	125,000,000.00	2019年01月29日	2021年01月29日	否
中国电建地产集团有限公司	499,700,000.00	2019年08月28日	2020年08月28日	否
中国电建地产集团有限公司	400,000,000.00	2019年12月11日	2022年12月10日	否
中国电建地产集团有限公司	100,000,000.00	2019年10月30日	2022年10月29日	否

(5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
中国水利水电第五工程局有限公司	25,000,000.00	2014年12月20日		未约定到期日
中电建建筑集团有限公司	25,000,000.00	2014年12月20日		未约定到期日
中国水利水电第五工程局有限公司	5,000,000.00	2015年01月20日		未约定到期日
中电建建筑集团有限公司	5,000,000.00	2015年01月20日		未约定到期日
中国电建地产集团有限公司	117,000,000.00	2017年09月21日		未约定到期日
拆出				

南京电建中储房地产有限公司	260,100,000.00	2015 年 11 月 04 日		未约定到期日
中文发集团文化有限公司	10,000,000.00	2017 年 08 月 01 日		未约定到期日
重庆启润房地产开发有限公司	386,007,800.00	2017 年 08 月 27 日		未约定到期日

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	武汉谏悦房地产有限公司	5,501,818.11	275,090.91	758,816.67	37,940.83
合计		5,501,818.11	275,090.91	758,816.67	37,940.83
预付账款	中文发集团文化有限公司			3,417,489.28	
合计				3,417,489.28	
其他应收款	重庆启润房地产开发有限公司	343,385,732.23		726,082,098.73	
其他应收款	南京电建中储房地产有限公司	260,100,000.00		52,020,000.00	
其他应收款	中国水利水电第五工程局有限公司	11,570,625.99	578,531.30	15,242,888.58	
其他应收款	中文发集团文化有限公司	14,000,000.00	4,200,000.00	14,000,000.00	4,200,000.00
其他应收款	重庆谏悦房地产开发有限公司	153,606.71	46,082.01	12,268.70	613.44
其他应收款	中电建物业管理有限公司	1,050,333.18	315,099.95		
合计		630,260,298.11	5,139,713.26	807,357,256.01	4,200,613.44

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
------	-----	--------	--------

应付账款	中电建建筑集团有限公司	135,026,413.98	203,203,177.37
应付账款	中国电建市政建设集团有限公司	30,894,990.01	132,265,193.48
应付账款	中国电建集团江西省水电工程局有限公司	70,965,591.90	110,696,028.60
应付账款	中国水利水电第五工程局有限公司	177,764,487.38	158,285,286.60
应付账款	中国水利水电第十工程局有限公司	23,800,094.75	31,201,163.15
应付账款	中国水利水电第八工程局有限公司	134,653.07	10,349,218.22
应付账款	湖北省电力建设第一工程有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00
应付账款	江西省电力装潢有限责任公司	3,928,939.98	3,172,174.85
应付账款	中国电建集团武汉重工装备有限公司	511,115.40	3,039,933.48
应付账款	湖北省电力装备有限公司	2,928,565.97	2,657,898.51
应付账款	中电建物业管理有限公司	4,169,034.50	4,743,888.32
应付账款	中国水利水电第十三工程局有限公司		228,721.98
应付账款	武汉汉源既济电力有限公司	2,804,739.43	222,403.19
应付账款	中电建市政园林工程有限公司	626,640.48	20.00
应付账款	中国水利水电第二工程局有限公司		5,659,780.55
合计		459,555,266.85	671,724,888.30
应付票据	中国水利水电第五工程局有限公司		31,180,000.00
合计			31,180,000.00
其他应付款	中电建商业保理有限公司	418,320,683.81	460,427,294.99
其他应付款	重庆康田置业（集团）有限公司	259,108,288.92	251,298,973.77
其他应付款	中国电建地产集团有限公司	135,616,063.81	155,533,395.51
其他应付款	武汉洛悦房地产有限公司	130,000,000.00	130,000,000.00
其他应付款	中电建建筑集团有限公司	42,703,716.66	42,703,716.66
其他应付款	中国水利水电第五工程局有	41,181,777.79	41,181,777.79

	限公司		
其他应付款	中文发集团文化有限公司		1,417,465.24
其他应付款	中国电建地产武汉有限公司	53,350.49	53,350.49
其他应付款	武汉汉源既济电力有限公司		5,116.00
其他应付款	中国电建市政建设集团有限公司		
其他应付款	湖北省电力装备有限公司		
合计		1,026,983,881.48	1,082,621,090.45

7、关联方承诺

无

十、承诺及或有事项

1、或有事项

(1) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

十一、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	814,011.37	100.00%	40,700.57	5.00%	773,310.80	76,343.95	100.00%	3,817.20	5.00%	72,526.75
其中：										
账龄组合	814,011.37	100.00%	40,700.57	5.00%	773,310.80	76,343.95	100.00%	3,817.20	5.00%	72,526.75
合计	814,011.37	100.00%	40,700.57	5.00%	773,310.80	76,343.95	100.00%	3,817.20	5.00%	72,526.75

按组合计提坏账准备：账龄组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
账龄组合	814,011.37	40,700.57	5.00%
合计	814,011.37	40,700.57	--

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）	814,011.37
合计	814,011.37

（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	
应收账款	3,817.20	36,883.37				40,700.57
合计	3,817.20	36,883.37				40,700.57

（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
武汉力盛威久体育文化有限公司-赛卡联盟	254,995.60	31.33%	12,749.78
武汉赫之拉管理有限公司-皇家赫拉国际艺术中心	147,732.86	18.15%	7,386.64
武汉乐创宝地教育科技有限公司-乐创世界	91,048.49	11.19%	4,552.42
武汉市锐盛汽车销售服务有限公司-迈凯伦	90,589.31	11.13%	4,529.47
武汉艺才光线文化传播有限公司-艺鑫文化	78,180.02	9.60%	3,909.00

合计	662,546.28	81.40%	
----	------------	--------	--

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	11,993,799,157.31	7,882,803,861.41
合计	11,993,799,157.31	7,882,803,861.41

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
合作开发款	140,630,255.46	147,630,255.46
保证金	24,219,444.45	12,850,000.00
往来款	11,843,284,394.60	7,742,367,046.62
合计	12,008,134,094.51	7,902,847,302.08

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额	20,043,440.67			20,043,440.47
2020 年 1 月 1 日余额 在本期	---	---	---	---
本期计提	-5,708,503.47			-5,708,503.47
2020 年 6 月 30 日余额	14,334,937.20			14,334,937.20

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）	11,501,898,662.37
1 至 2 年	345,605,176.68

2 至 3 年	20,000,000.00
3 年以上	140,630,255.46
5 年以上	140,630,255.46
合计	12,008,134,094.51

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
其他应收款	20,043,440.67	-5,708,503.47				14,334,937.20
合计	20,043,440.67	-5,708,503.47				14,334,937.20

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
重庆六真房地产开发有限公司	往来款	1,783,382,166.87	1 年以内	14.85%	0.00
湖北南国创新置业有限公司	往来款	1,610,560,501.29	1 年以内、1-2 年	13.41%	0.00
重庆泛悦房地产开发有限公司	往来款	1,442,945,193.68	1 年以内、1-2 年	12.02%	0.00
武汉大本营商业管理有限公司	往来款	1,283,137,868.16	1 年以内	10.69%	0.00
湖北森南房地产有限公司	往来款	876,297,671.20	1 年以内	7.30%	0.00
合计	--	6,996,323,401.20	--	58.26%	0.00

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	1,773,555,036.70		1,773,555,036.70	1,698,775,036.70		1,698,775,036.70

对联营、合营企业投资	399,516,938.07		399,516,938.07	339,732,932.77		339,732,932.77
合计	2,173,071,974.77		2,173,071,974.77	2,038,507,969.47		2,038,507,969.47

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动				期末余额(账 面价值)	减值准备期 末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准 备	其他		
武汉南国商业发展有限公司	652,413,394.39					652,413,394.39	
武汉大本营商业管理有限公司	241,636,711.99					241,636,711.99	
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	
湖北森南房地产有限公司	50,000,000.00					50,000,000.00	
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	

限公司							
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	100,000.00	10,100,000.00				10,200,000.00	
重庆康田洺悦房地产开发有限公司	1,320,000.00	64,680,000.00				66,000,000.00	
合计	1,698,775,036.70	74,780,000.00				1,773,555,036.70	

(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											
武汉双联创和置业有限公司	31,545,241.33			-166,925.58						31,378,315.75	
中文发集团文化有限公司	11,706,609.95			528,235.16						12,234,845.11	
重庆启润房地产开发有限公司	100,807,602.55			-2,222,944.81						98,584,657.74	
小计	144,059,453.8			-1,861,						142,197,818.6	

	3			635.23						0
二、联营企业										
南京电建中储房地产有限公司	67,930,140.80			34,289,298.55						102,219,439.35
武汉洛悦房地产有限公司	89,202,222.15			28,691,222.46						117,893,444.61
重庆瀑悦房地产开发有限公司	37,939,572.14			-1,335,758.06						36,603,814.08
北京海赋资本管理有限公司	601,543.85			877.58						602,421.43
小计	195,673,478.94			61,645,640.53						257,319,119.47
合计	339,732,932.77			59,784,005.30						399,516,938.07

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	13,455,604.21	14,923,726.18	6,637,631.96	7,644,550.19
合计	13,455,604.21	14,923,726.18	6,637,631.96	7,644,550.19

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	59,784,005.30	54,454,019.76

其他	-26,944,270.78	
合计	32,839,734.52	54,454,019.76

6、其他

注：公司的子公司武汉南国洪广发展有限公司与武汉榕庭置业有限公司合作成立了武汉明涛房地产有限公司，武汉榕庭置业有限公司持股比例为 30%。成立至今，武汉榕庭置业有限公司一直未履行股东义务。2020 年 5 月，公司与武汉榕庭置业有限公司签署协议，解除对方股东资格，解除后武汉明涛房地产有限公司变为公司全资子公司。

十二、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）	2,721,851.47	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	4,666,084.64	
少数股东权益影响额	1,871,846.66	
合计	5,516,089.45	--

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	-7.64%	-0.1726	-0.1726
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-7.72%	-0.1745	-0.1745

第十二节 备查文件目录

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

南国置业股份有限公司

董事长：秦普高

2020年8月26日