

Langold

南国置业
LANGOLD REAL ESTATE

南国置业股份有限公司
2019 年年度报告

2020 年 04 月

第一节重要提示、目录和释义

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

公司负责人秦普高、主管会计工作负责人涂晓莉及会计机构负责人(会计主管人员)唐珂声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	5
第三节 公司业务概要.....	9
第四节 经营情况讨论与分析.....	11
第五节 重要事项.....	29
第六节 股份变动及股东情况.....	44
第七节 优先股相关情况.....	50
第八节 可转换公司债券相关情况.....	51
第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	52
第十节 公司治理.....	63
第十一节 公司债券相关情况.....	69
第十二节 财务报告.....	70
第十三节 备查文件目录.....	196

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	2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
电建地产	指	中国电建地产集团有限公司
电建集团	指	中国电力建设集团有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

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

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	畅文智	---
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、信息披露及备置地点

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

四、注册变更情况

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

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

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

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2019 年	2018 年	本年比上年增减	2017 年
营业收入(元)	6,368,677,185.09	4,030,943,830.47	57.99%	3,165,385,152.80
归属于上市公司股东的净利润(元)	-354,571,895.91	84,344,162.14	-520.39%	57,374,415.87
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	-356,545,274.31	83,112,310.45	-528.99%	-94,049,187.07
经营活动产生的现金流量净额(元)	-2,029,500,452.71	2,344,024,240.63	-186.58%	1,650,219,841.27
基本每股收益(元/股)	-0.21	0.05	-520.00%	0.03
稀释每股收益(元/股)	-0.21	0.05	-520.00%	0.03
加权平均净资产收益率	-8.27%	1.87%	-10.14%	1.27%
	2019 年末	2018 年末	本年末比上年末增减	2017 年末
总资产(元)	26,798,308,243.01	23,964,792,025.26	11.82%	23,044,253,734.79
归属于上市公司股东的净资产(元)	4,068,911,122.69	4,510,193,807.10	-9.78%	4,512,560,433.46

七、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

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

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	2,051,326,178.76	1,103,916,600.55	852,851,565.37	2,360,582,840.41
归属于上市公司股东的净利润	10,101,010.07	11,152,086.81	8,691,411.42	-384,516,404.21
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	9,833,364.39	-9,418,190.71	28,976,801.15	-385,937,249.14
经营活动产生的现金流量净额	-293,739,682.67	-1,625,813,790.59	1,746,691,913.50	-1,856,638,892.95

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

是 否

九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2019 年金额	2018 年金额	2017 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-56,641.32		200,323,667.78	
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）	1,861,522.12	50,000.00		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	789,178.07	12,954,734.99	1,947,267.06	
减：所得税影响额	64,047.80	3,251,183.76	50,350,138.50	
少数股东权益影响额（税后）	556,632.67	8,521,699.54	497,193.40	
合计	1,973,378.40	1,231,851.69	151,423,602.94	--

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。公司坚持以商业物业为引导的开发策略，形成了成熟的研发、物业开发、商业运营和资源整合的经营模式。公司通过开发和运营商业物业，与其他类型物业形成协同效应，相互提升各种类型物业的价值，建设城市最具活力的有机单元。根据整体定位不同，公司开发的商业地产已打造出“南国大家装、泛悦Mall、泛悦汇、泛悦坊”四条成熟的产品线，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，有较大知名度。

报告期内，公司在商业地产方面，已形成以武汉为核心区域，成都、重庆、深圳、南京、北京、荆州、襄阳等城市多点布局的发展态势。目前，公司正根据消费升级趋势，对旗下商业项目进行调改，着手打造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。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产业平台优势，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 14,972.35 万元，主要为对合营、联营企业投资收益
固定资产	无重大变化
无形资产	无重大变化
在建工程	无

2、主要境外资产情况

适用 不适用

三、核心竞争力分析

报告期内，公司继承和发展了二十年积淀的“敬业、诚信、学习、理想”的企业文化和核心竞争优势，为公司实现持续、稳健发展奠定了基础。

持续提升的价值创造能力

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

强的能力，商业开发运营管理团队经验丰富。

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

（一）市场环境变化及管理层看法

2019年，受贸易保护主义抬头、技术革新放缓和地缘政治不确定性增加等因素影响，世界主要经济体增长乏力。国内经济方面，受制于中美贸易摩擦、金融去杠杆以及产业转型升级等因素，经济下行压力加大。据国家统计局数据显示，2019年全年GDP为99.09万亿元，同比增长6.10%，符合6%-6.50%的预期目标，但经济增速创1991年以来新低。在经济由高速增长阶段转向高质量发展阶段的背景下，国家继续坚持从增量扩能为主向存量调整、增量做优并举转变，经济发展动力逐步从传统增长点转向新的增长点。

2019年住宅地产调控继续坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，强调不把房地产作为短期刺激经济的手段。各地继续按照“稳地价、稳房价、稳预期”的要求，落实“一城一策”、差别调控的综合措施，保持政策连续性和稳定性，楼市预期进一步回归理性，市场运行总体平稳。2019年房地产投资同比增长9.90%，增速有所放缓；土地购置面积同比下降11.40%；全国商品房销售面积17.16亿平方米，同比下降0.10%，销售金额15.97万亿元，同比上升6.50%。预计2020年国家仍将维持房地产调控政策的主基调，未来房地产市场将呈现销售平稳、区域分化的格局，并逐步回归居住属性。

商业地产领域，2019年社会消费品零售总额累计实现41.16万亿元，比2018年名义增长8.00%；其中，城镇社会消费品零售额累计实现35.13万亿元，比2018年名义增长7.90%。居民消费需求旺盛，消费结构逐步升级，为商业地产的发展提供了良好的外部环境。同时，商业市场线上线下融合加速，竞争日趋激烈，创新层出不穷，公司商业经营面临着巨大的机遇和挑战。

总的来看，我国房地产行业经过30多年的发展，已经从整体高速成长阶段进入了稳定增长阶段，城市间的分化和差异将会日益明显。未来中国的城镇化进程将更多体现在城市群的协同发展上，公司将紧随国家发展战略，研究长江中游城市群、成渝城市群、珠三角城市群等国家级城市群的发展机会，重点关注公司已有优势资源的城市群，抓住发展机遇，推动公司实现快速发展。同时，随着消费升级和新零售变革，商业市场环境和形态正在被重塑，商业地产的发展逻辑也在转变，商业模式与产品的创新及迭代将成为企业的核心竞争力。公司将抓住消费升级的契机，通过不断创新谋求发展，全面提升商业运营管理水平 and 竞争能力。

（二）主要项目所处区域的市场分析

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

武汉市场：随着长江中游城市群、长江经济带、中部崛起等国家战略助推，军运年武汉城市软硬实力全面提升，城市吸引力不断增强。目前，武汉实有人口超过1400万，2019年新增人口达到100万左右。志在建设新一线与国家中心城市的武汉，楼市成交量连续9年位居全国三甲，土地市场再创新高，住房市场量价齐升，成为全国头部房企战略布局重镇，通过限购、限价、刚需家庭优先选房等政策，武汉市场稳中有升，第四季度开始，一城一策措施全面推进，必将对2020年的稳定发展起到关键的作用。

成都市场：2019年，成都实现GDP17012.65亿元，同比增长7.8%。成都市总体保持增长趋势，整体城市发展具备较大潜力。成都市人均GDP、地方财政收入及常住人口数量都保持稳定上升。成都房地产政策在2018年明显收紧，出台加强限购政策。但在2019年并未进一步趋严，政策保持平稳。随着成都产业结构和产业能级不断优化和创新，成都人才吸引力持续增强。户籍人口及常住人口逐年攀升，人口基本面持续向好，为楼市带来需求增量。

重庆市场：2019年，重庆实现GDP23605.77亿元，同比增长6.3%。重庆市处于平稳发展阶段，在常住人口数量方面，年均数量增长在20万左右波动。在“房住不炒”的定位下，重庆今年的房地产调控也以稳

市场、稳预期为主。同时，大力发展租赁住房，构建了准入分配、租赁管理、资产运营、物业维护、社区治理等符合重庆实际的公租房制度体系，在全国率先打破城乡内外差别和户籍制度藩篱。

深圳市场：2019年，深圳实现GDP26927.09亿元，同比增长6.7%。在“房住不炒”的调控主基调下，深圳迎来大湾区发展规划纲要、先行示范区意见发布等政策利好，楼市明显回暖。一手商品住宅供应及成交均创近三年新高，均价总体保持平稳，库存面积降至历史较低水平；二手住宅市场信心明显提升，成交持续活跃，均价稳中有升。深圳将继续发挥城市主体责任，进一步增加市场供应，加强市场监管的同时结合市场形势进行政策微调，持续推进长效机制建设，确保房地产市场平稳健康发展。

南京市场：南京坚持“房住不炒”“因城施策”的政策，房地产市场运行平稳，销售规模较去年有所上升，市场整体趋好。南京人才政策持续升级，人口竞争力有所增强。自贸区和国家级新区两大国家战略叠加，南京将发挥长三角一体化中“头雁”作用。

（三）报告期内公司总体经营发展情况的回顾

2019年公司在董事会及经营层的领导与努力下，积极应对宏观经济及房地产市场调整压力，坚持稳中求进发展总基调，在控风险基础上抢抓房地产市场新常态下的新机遇，全力以赴，攻坚克难，公司运营效率及质量效益进一步提升。公司全年实现营业收入63.69亿元，同比上升57.99%；受当期部分商业项目主动调改与部分住宅开发项目结利周期的影响，当期实现归属于上市公司股东的净利润-3.55亿元，较上年同期降低了520.39%。

（1）抢抓机遇，投资拓展布局深圳

2019年，以“3+4+N”投资战略布局为指导，不断优化调整投资策略，抢抓投资市场机遇，聚焦已进入城市，兼顾其他一线及重点二线城市拓展力度，补充“快周转”的利润型项目，多手段确保年度新增土地储备投资目标的实现。一是持续深耕战略型重点城市。积极参与公开市场招拍挂，聚焦武汉、重庆等战略型城市，相继成功获取阳逻078地块、重庆市沙坪坝西永大学城地块，有效扩充公司土地储备，为公司稳健发展提供有力保障。二是投资质量及投资结构不断优化。坚决落实“要拿地、拿好地、拿价格合适地”工作方针，所获取土地均为优质低溢价地块，土地储备的商住比例及资产结构进一步优化。三是公司战略布局实现新突破。多措并举拓展投资拿地渠道，积极寻求价值洼地，首次进入深圳，获取深圳光明区地块，战略布局粤港澳大湾区。四是积极寻求合作伙伴。在融资困难的大趋势下，坚持“小股操盘、合作共赢”投资理念，积极寻找央企、地方国企及标杆企业等合作伙伴，与武汉地产、重庆康田建立合作关系，大幅降低自有资金比例，有效减轻公司资金压力。

（2）创新模式，商业运营能力转型升级

2019年，商业运营以商业资产运营能力提升为核心，以自营IP品牌打造、泛悦集采中心等新业务发展及轻资产管理输出为驱动，推动商业转型升级，商业运营能力稳步提升。一是主动对商业项目进行调改。2018年，公司对商业项目泛悦汇·KA街进行调整改造后重装开业，取得了较好的调改效果。2019年，公司在总结泛悦汇·KA街调改经验的基础上，对南国大家装珞狮路店、月星家居珞狮路店整体进行了业态调整，改造升级为泛悦·城市奥特莱斯；同时，对泛悦Mall·西汇店、南国大家装汉西店部分区域进行了调改，重塑南国商业新形象。二是五大自营IP品牌顺利落地。打造南国自营IP新矩阵。三是轻资产管理工作稳步推进。轻资产运营项目成都云立方、美立方均已完成签约并顺利开业，还将加强内外部存量商业盘活工作，促进公司商业运营能力、品牌及人才团队的输出。四是商业信息化及智能化建设初见成效。采取BOT模式对停车场实行智能化改造，实现“泛悦·家”网上商城上线运行，强化悦商系统租费收缴及动态管控作用，实现CRM大会员系统优化升级，促进“泛悦卡”线上交易及智能O2O服务平台建设。

（3）产业推进，产业运营招商能力逐步提升

落实“产业化推进年”工作要求，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。加强中文文化公司的管控力度，充分发挥中文文化公司产业平台优势，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。

（4）强化管理，标准化管理促效率提升

一是公司梳理了公司2019年-2021年的战略发展规划，制定了清晰可落地的规划目标。二是通过内部

竞聘、外部引进的方式，围绕战略目标对经营班子进行了较大范围调整。三是持续提高内部管理水平，管控体系越来越完善，管控效率越来越高，标准化管理要求进一步落实落细。

(5) 党建引领作用持续加强

公司党委以“不忘初心、牢记使命”主题教育为抓手，以“守初心、担使命、找差距、抓落实”为总要求，将党建工作与公司生产经营工作充分融合，切实发挥党建引领作用。一是加强党建理论学习，抓思想认识到位。二是加强党组织建设，抓组织领导到位。三是坚持实事求是，抓检视问题到位。四是加强群团组织建设和企业凝聚力和向心力不断增强。

新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)	土地取得方式	权益比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
武汉洺悦华府二期	武汉新洲阳逻	住宅	82,481.00	173,200.00	股权并购	56.00%	46,425.00	25,998.00
重庆洺悦芳华	重庆沙坪坝大学城	住宅	87,970.00	131,955.00	公开拍卖	66.00%	73,500.00	48,500.00
深圳新湖街项目	深圳光明新区	住宅	23,666.00	106,500.00	公开拍卖	100.00%	264,000.00	264,000.00

累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积 (万m ²)	总建筑面积 (万m ²)	剩余可开发建筑面积 (万m ²)
重庆洺悦城·公园里	17.18	52.43	20.96
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
重庆洺悦芳华	8.80	13.20	13.20
深圳新湖街项目	2.37	10.65	10.65
总计	45.64	143.75	67.81

主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
武汉	洺悦华府一期	东湖新技术开发区雄楚大道以北,鲁林路以东	联排住宅,普通商品住宅,地下室	51.00%	2016年03月01日	竣工	100.00%	47,839.20	106,946.86	81,193.31	163,847.11	202,259.41	191,061.51

武汉	珑悦华府二期	东湖新技术开发区雄楚大道以北,鲁林路以东	商业、办公、地下室	51.00 %	2019年04月01日	在建	10.00 %	11,652.48	75,909.54	0.00	0.00	71,082.48	31,769.81
武汉	南国中心二期	江汉区江汉北路13号	住宅、商业、写字楼	80.00 %	2014年12月15日	竣工	100.00 %	45,923.94	215,023.11	308,281.80	308,281.80	533,830.59	428,403.77
武汉	洛悦芳华	经济技术开发区芳草一路18号	住宅、临街商业、幼儿园	100.00 %	2017年11月03日	在建	90.00 %	35,376.85	88,436.28	118,296.07	118,296.07	131,000.00	102,022.77
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	56.00 %	2018年05月26日	在建	60.00 %	103,738.66	188,552.00	0.00	0.00	147,777.52	87,668.41
武汉	洛悦华府二期	武汉市新洲区五一南路以南,淘金山路以北	住宅、临街商业、幼儿园	56.00 %	2019年07月23日	在建	5.00 %	82,480.97	173,199.50	0.00	0.00	136,990.00	52,608.00

武汉	洺悦府	硚口区古田五路与汉西三路交汇处	住宅、临街商业、幼儿园	51.00 %	2016年01月01日	竣工	100.00 %	44,000.00	196,000.00	180,000.00	260,000.00	293,221.30	266,051.00
成都	泛悦城市广场	成都市成华区昭觉寺	住宅、商业、写字楼	41.00 %	2015年05月01日	部分竣工	80.00 %	74,042.13	362,868.00	0.00	396,183.93	583,443.25	379,714.65
重庆	洺悦华府	重庆市沙坪坝区陈家桥	洋房/别墅	100.00 %	2018年11月25日	在建	60.00 %	68,125.00	102,187.50	0.00	0.00	120,467.77	88,149.48
重庆	洺悦府	重庆市江北区大石坝	高层、超高层	100.00 %	2017年11月01日	部分竣工	80.00 %	23,975.00	131,867.97	78,974.23	78,974.23	250,000.00	189,381.42
重庆	洺悦城	重庆市巴南区龙洲湾街道	高层、洋房、公寓、商铺	35.76 %	2018年03月01日	在建	40.00 %	171,831.00	542,787.76	0.00	0.00	53,836.51	62,812.89
重庆	洺悦城·公园里	重庆市巴南区箭河路	高层、洋房、公寓、商铺	50.00 %	2018年03月02日	在建	40.00 %	171,831.00	717,704.02	0.00	0.00	688,000.00	312,813.78
南京	泛悦城市广场	南京市鼓楼区小市街道北祥路69号	综合体/商业	26.01 %	2016年3月7日	部分竣工	58.00 %	79,749.01	308,788.29	178,691.10	178,691.10	585,719.60	477,776.60

武汉	泛悦城	洪山区关山大道与珞喻东路交汇处	综合体/商业	26.00%	2016年2月5日	部分竣工	50.00%	151,559.50	635,687.22	321,290.48	321,290.48	1,219,200.86	834,515.92
----	-----	-----------------	--------	--------	-----------	------	--------	------------	------------	------------	------------	--------------	------------

主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积(m ²)	累计预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积(m ²)	本期结算面积(m ²)	本期结算金额(万元)
武汉	洺悦华府一期	武汉	住宅/商业	56.00%	18855.20	16874.040	73,122.12	73,122.12	53,546.31	0	0	0
武汉	洺悦华府二期	武汉	住宅/商业	56.00%	17319.95	16924.000	0.00	0.00	0	0	0	0
武汉	洺悦芳华	武汉	住宅/商业	100.00%	88436.28	83833.15	81,345.24	46,320.96	75,402.25	0	0	0
武汉	洺悦华府一期	武汉	联排住宅,普通商品住宅,地下室	51.00%	10694.686	105,469.82	102,256.37	10,743.33	13,941.28	79217.66	40479.35	104,548.98
武汉	洺悦华府二期	武汉	商业、办公、地下室	51.00%	75909.54	75909.54	0	0	0	0	0	0
武汉	南国中心二期	武汉	综合体	80.00%	21502.311	14500.901	10098.463	20,436.91	52,013.42	91266.28	91266.28	256,514.28
武汉	洺悦府	武汉	住宅/商业	51.00%	19600.0	19314.371	184,377.89	6,837.33	6,256.49	17623.177	17623.177	293,667.37
成都	泛悦城市广场	成都	综合体	41.00%	36286.8	29319.794	25478.731	39,984.64	50,408.67	223,892.39	11,219.05	18,807.42
成都	泛悦国际	成都	综合体	51.02%	27024.644	234,317.49	198,176.95	1,747.03	2,635.11	180,705.96	2,188.68	3,315.78
重庆	洺悦城·公园里	重庆	综合体	50.00%	71770.402	52077.742	111,603.66	76,885.54	75,252.97	0	0	0

重庆	洺悦城	重庆	综合体	35.76 %	54278 7.76	53882 9.39	164,07 4.70	108,81 3.12	106,04 9.64	0	0	0
重庆	洺悦华府	重庆	住宅/商业	100.00 %	10218 7.5	99001. 05	25,760 .18	25,760 .18	31,707 .83	0	0	0
重庆	洺悦府	重庆	住宅/商业	100.00 %	13186 7.97	12995 4.81	0.00	0.00	0	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	12284 2.05	32328. 17	10380 3.33	47423. 21	47423. 21	69686. 71
武汉	泛悦城	武汉	综合体/商业	26.00 %	63568 7.22	60130 7.43	38900 6.67	73,466 .73	192,66 4.47	15181 8.12	15181 8.12	27995 0.42
武汉/ 襄阳	襄阳南国城市广场、风华天城等	武汉/ 襄阳	综合体/商业	100.00 %	---	---	160,34 1.8	4,043. 85	5,053. 84	15355 5.21	783.11	1,486. 6

主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
泛悦 MALL-西汇店(二期)	武汉	生活卖场	100.00%	105,693.50	---	---
泛悦 MALL-西汇店(一期)	武汉	生活卖场	100.00%	39,858.52	36,010.84	90.35%
泛悦 MALL-科华店	成都	生活卖场	100.00%	91,588.58	83,913.46	91.62%
泛悦 MALL-长虹店	襄阳	生活卖场	100.00%	62,337.28	32,334.35	51.87%
泛悦汇-KA街	武汉	生活卖场	100.00%	33,493.34	32,723.94	97.70%
泛悦汇-昙华林	武汉	生活卖场	100.00%	44,436.00	42,524.44	95.70%
泛悦坊-都会店	武汉	生活卖场	100.00%	31,663.30	27,196.62	85.89%
泛悦 MALL-南湖店	武汉	生活卖场	100.00%	35,272.68	32,623.69	92.49%
泛悦 MALL-北都店	武汉	生活卖场	100.00%	60,703.78	50,349.73	82.94%
泛悦坊-西城店	北京	生活卖场	100.00%	17,658.32	11,315.26	64.08%
泛悦·城市奥特莱斯	武汉	生活卖场	100.00%	104,975.00	---	---

泛悦·南国中心（一期）	武汉	生活卖场	100.00%	39,778.34	32,701.77	82.21%
汉口城市广场	武汉	生活卖场	70.00%	111,795.74	95,739.15	85.64%
南国大家装-荆州店	荆州	专业卖场	100.00%	57,088.18	53,439.35	93.61%
大家装汉西店	武汉	专业卖场	100.00%	143,033.00	88,307.66	61.74%
襄阳月星	襄阳	专业卖场	100.00%	55,270.47	28,895.40	52.28%
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	—	60.90%
成都·云立方	成都	生活卖场	100.00%	21,014.90	2,311.64	11.00%
成都·美立方	成都	生活卖场	100.00%	15,814.29	5,376.86	34.00%

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	3,809,650,000.00	4.75%-6.65%	716,000,000.00	350,000,000.00	974,650,000.00	1,769,000,000.00
债券	2,175,977,110.83	5.3%-5.7%			2,175,977,110.83	
信托融资	3,885,600,000.00	6.45%-8.8%	1,664,600,000.00	1,721,000,000.00	500,000,000.00	
其他	2,900,000,000.00	6.5%-7.4%	800,000,000.00		1,200,000,000.00	900,000,000.00
合计	12,771,227,110.83		3,180,600,000.00	2,071,000,000.00	4,850,627,111.00	2,669,000,000.00

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2019年12月31日，本公司及相关下属公司为购买本公司商品房的客户提供购房按揭贷款的担保余额为258,787万元，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。没有发生由于担保而发生损失的情形，因此该项担保对公司的财务状况无重大影响。

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用 不适用

二、主营业务分析

1、概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2019 年		2018 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	6,368,677,185.09	100%	4,030,943,830.47	100%	57.99%
分行业					
房地产业	6,368,677,185.09	100.00%	4,030,943,830.47	100.00%	57.99%
分产品					
房地产销售	5,942,900,889.13	93.31%	3,630,273,610.67	90.06%	63.70%
物业出租及物业管理	372,615,896.29	5.85%	350,046,396.66	8.68%	6.45%
酒店运营及其他	53,160,399.67	0.84%	50,623,823.14	1.26%	5.01%
分地区					
湖北武汉	6,040,414,550.94	94.85%	1,885,729,897.46	46.78%	220.32%
湖北荆州	84,524,253.46	1.33%	70,251,730.13	1.74%	20.32%
湖北襄阳	24,197,810.11	0.38%	318,286,142.31	7.90%	-92.40%
四川成都	219,540,570.58	3.45%	1,756,676,060.57	43.58%	-87.50%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产业	6,368,677,185.09	6,153,961,590.27	3.37%	57.99%	80.91%	-9.30%
分产品						
房地产销售	5,942,900,889.13	5,177,307,266.02	12.88%	63.70%	89.41%	-0.69%

物业出租及物业管理	372,615,896.29	902,758,789.66	-142.28%	6.45%	15.99%	-150.51%
酒店运营及其他	53,160,399.67	73,895,534.59	-39.00%	5.01%	-13.48%	-17.63%
分地区						
湖北武汉	6,040,414,550.94	5,844,754,724.88	3.24%	220.32%	352.40%	-25.96%
湖北荆州	84,524,253.46	131,937,821.31	-56.09%	20.32%	-3.95%	-30.83%
湖北襄阳	24,197,810.11	39,044,551.73	-61.36%	-92.40%	-94.01%	-34.44%
四川成都	219,540,570.58	138,224,492.35	37.04%	-87.50%	-87.03%	33.43%

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

适用 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

(5) 营业成本构成

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2019 年		2018 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产销售	销售成本	5,177,307,266.02	84.13%	3,137,646,630.93	89.13%	89.41%
物业出租及物业管理	运营成本	902,758,789.66	14.67%	321,248,304.46	9.13%	15.99%
酒店运营及其他	运营成本	73,895,534.59	1.20%	61,441,620.34	1.74%	-13.48%

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

报告期新增武汉临江荣城房地产开发有限公司、重庆康田洛悦房地产开发有限公司、深圳洛悦房地产有限公司等3家公司，清算注销襄阳佳宏房产投资有限公司。

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	807,264,322.35
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	12.68%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	湖北省供销合作社国有资产经营管理公司	445,917,805.71	7.00%
2	湖北省农业生产资料集团有限公司	188,389,234.29	2.96%
3	武汉市城市发展投资有限公司	149,175,897.03	2.34%
4	湖北省地质勘查装备中心	14,675,585.32	0.23%
5	武汉铭悦房地产有限公司	9,105,800.00	0.14%
合计	--	807,264,322.35	12.68%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	2,092,175,153.65
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	25.51%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	11.98%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	重庆市规划和自然资源局	735,000,000.00	8.96%
2	中国水利水电第五工程局有限公司	542,269,297.65	6.61%
3	正太集团有限公司	374,708,533.88	4.57%
4	中电建建筑集团有限公司	268,495,625.08	3.27%
5	中国电建市政建设集团有限公司	171,701,697.04	2.09%
合计	--	2,092,175,153.65	25.51%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

3、费用

单位：元

	2019 年	2018 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	97,274,506.25	106,225,211.65	-8.43%	主要是公司严格控制费用支出所致
管理费用	42,574,890.64	43,898,602.30	-3.02%	主要是公司严格控制费用支出所致
财务费用	39,334,801.42	-20,534,432.77	291.56%	主要是利息支出增长所致

4、研发投入

□ 适用 √ 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2019 年	2018 年	同比增减
经营活动现金流入小计	6,259,196,528.99	7,655,059,415.10	-18.23%
经营活动现金流出小计	8,288,696,981.70	5,311,035,174.47	56.07%
经营活动产生的现金流量净额	-2,029,500,452.71	2,344,024,240.63	-186.58%
投资活动现金流入小计	430,282,462.98	197,014,683.54	118.40%
投资活动现金流出小计	506,278,516.41	1,143,115,905.51	-55.71%
投资活动产生的现金流量净额	-75,996,053.43	-946,101,221.97	91.97%
筹资活动现金流入小计	8,704,598,938.47	7,202,475,000.00	20.86%
筹资活动现金流出小计	6,774,872,653.51	8,808,027,850.03	-23.08%
筹资活动产生的现金流量净额	1,929,726,284.96	-1,605,552,850.03	220.19%
现金及现金等价物净增加额	-175,770,221.18	-207,629,831.37	43.88%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

√ 适用 □ 不适用

经营活动现金流出较上年增加56.07%，主要原因是本期土地款支出增加所致；

经营活动产生的现金流量净额较上年减少186.58%，主要原因是本期土地款支出增加所致；

投资活动现金流入较上年增加118.40%，主要原因是收回关联企业融资款项及利息；

投资活动现金流出较上年减少55.71%，主要原因是支付关联企业融资款项比上年减少；

投资活动产生的现金流量净额较上年增加91.97%，主要原因是收回关联企业融资款项及利息；

筹资活动产生的现金流量净额较上年增加220.19%，主要原因是发行债券金额增加和偿还借款金额减少；

现金及现金等价物净增加额较上年增加43.88%，主要原因是投资活动产生的现金流量净额和筹资活动产生的现金流量净额较上年增加。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

三、非主营业务分析

适用 不适用

四、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

公司 2019 年起首次执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则且调整执行当年年初财务报表相关项目

适用 不适用

单位：元

	2019 年末		2019 年初		比重增 减	重大变动说明
	金额	占总资产 比例	金额	占总资产 比例		
货币资金	2,408,694,278.08	8.99%	2,657,276,892.12	11.09%	-2.10%	无重大变动
应收账款	789,003,122.81	2.94%	954,375,246.56	3.98%	-1.04%	无重大变动
存货	20,718,587,020.50	77.31%	17,522,144,958.68	73.12%	4.19%	无重大变动
长期股权投资	339,732,932.77	1.27%	190,009,466.30	0.79%	0.48%	无重大变动
固定资产	647,672,615.50	2.42%	667,219,036.81	2.78%	-0.36%	无重大变动
短期借款	1,390,000,000.00	5.19%	525,000,000.00	2.19%	3.00%	无重大变动
长期借款	7,249,650,000.00	27.05%	7,648,850,000.00	31.92%	-4.87%	无重大变动

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

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因

货币资金	59,252,866.44	保证金
存货	1,239,310,434.71	抵押
固定资产	527,597,220.81	抵押
合计	1,826,160,521.96	

五、投资状况分析

1、总体情况

适用 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
0.00	163,600,000.00	-100.00%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

5、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期末未出售重大资产。

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	商业经营管理；物业管理；房屋出租中介服务；场地出租；院内停车管理；装饰装修设计；工程管理；招标代理；工程咨询。	50,000,000.00	1,017,462,039.89	-162,376,413.93	383,499,450.61	-619,481,367.02	-561,616,713.48
湖北南国创新置业有限公司	子公司	房地产开发、销售、租赁、物业管理。	10,000,000.00	3,453,683,864.40	149,954,006.57	2,442,993,123.81	213,771,978.07	166,028,979.24
武汉南国洪创商业有限公司	子公司	房地产开发、销售、租赁、物业管理。	100,000,000.00	155,316,979.01	116,142,344.29	4,350,293.71	-24,588,745.79	-24,323,956.83
荆州大本营商业管理有限公司	子公司	商业经营管理、百货、家具建材的批发零售；场地出租、物业管理、房屋租赁。	5,000,000.00	5,217,209.68	-50,611,805.62	21,674,329.05	-34,416,513.28	-34,416,513.28
襄阳南国商业发展有限责任公司	子公司	房地产开发；商品房销售，租赁；对商业投资；企业管理；场地出租。	100,000,000.00	602,092,032.01	229,182,234.34	24,197,810.11	-45,469,780.53	-46,190,779.29
武汉南国融汇商业有限责任公司	子公司	商业经营管理；场地出租；房地产开发，商品房销售，房屋出租（租赁）中介服务；物业管理。	392,150,000.00	1,333,203,101.24	465,498,048.14	2,936,673,745.98	153,810,738.20	129,059,970.11
成都泛悦北城房地产开发有限公司	子公司	房地产开发、经营；物业管理；自有房屋租赁；建筑装饰工程设计施工。	100,000,000.00	1,817,235,583.39	135,974,155.97	180,081,016.26	60,754,871.07	46,557,962.21

武汉熙悦 房地产有 限公司	子公司	房地产开发、销 售、咨询；物业 管理和装饰。	100,000,0 00.00	1,548,251, 188.16	285,355,9 80.43	965,478,3 62.68	165,434,57 2.60	135,368 ,163.02
湖北兴弘 房地产有 限公司	子公司	房地产开发；房 地产经纪服务； 房地产信息咨询 服务；物业管理； 房屋建筑工程、 建筑装饰工程设 计及施工。	20,000,00 0.00	2,137,271, 570.45	-4,915,995 .35	0.00	-18,139,642 .53	-17,379, 580.03
武汉双联 创和置业 有限公司	参股公司	房地产开发、商 品房销售、房屋 租赁、物业管理； 商业经营管理、 场地出租、仓储 服务、货运代办。	20,000,00 0.00	119,648,43 6.65	63,090,48 2.66	152,196,3 53.36	48,162,151. 50	31,728, 839.08
武汉洛悦 房地产有 限公司	参股公司	房地产开发、销 售、咨询；物业 管理；房屋装饰。	50,000,00 0.00	8,268,993, 681.71	343,085,4 69.81	2,799,504, 217.38	459,727,50 4.58	343,085 ,469.81
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。	100,000,0 00.00	4,116,905, 152.45	261,169,3 22.57	1,523,491, 929.86	276,086,90 9.96	222,666 ,854.36

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
武汉临江荣城房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并	购买日至期末净利润-859,428.43 元
襄阳佳宏房产投资有限公司	清算注销	本年净利润 3,752,680.73 元

八、公司控制的结构化主体情况

□ 适用 √ 不适用

九、公司未来发展的展望

1、行业竞争格局和发展趋势

2020年是全面建成小康社会和“十三五”规划收官之年，是实现第一个百年奋斗目标、为“十四五”发展和实现第二个百年奋斗目标打好基础的关键之年。中央经济工作会议指出，扎实做好2020年国有企业工作，要以提质增效为抓手，着力实现高质量、有效益、可持续的增长；确保国资国企改革取得突破性进展，确保为国家重大战略实施提供有力支撑，确保守住不发生重大风险底线。

2020年新年伊始，受新冠疫情影响，我国经济短期下行压力明显增加，国内消费需求疲软，餐饮、旅游、交通等行业受到较大冲击，制造业、基建等投资也受到明显抑制，房地产行业作为经济发展的压舱石

和稳定器，目前也面临较大挑战。在此背景下，国家将会陆续出台一系列财政、货币等政策措施刺激经济增长，但预计房地产行业政策仍会延续“房子是用来住的，不是用来炒的”这一明确的主线，房地产调控政策将以“稳”为主，因城施策、一城一策仍将持续。

2020年，住宅行业集中度将持续提升，在新冠肺炎疫情影响下，首置和改善型购房需求有望进一步激发。同时，购房偏好将有所改变，客户将更加关注开发商的品牌、户型、配套、物业服务等综合品质，这将给公司带来新的发展机遇。对商业地产而言，单一的线下销售模式受到了巨大冲击，线上运营步伐将进一步加快。

2、公司发展战略

公司坚持以商业地产开发与运营为主体，以地产金融业务和产业地产等新兴业务为两翼的“一体两翼”发展战略，围绕“3+4+N”进行投资布局。3个重点深耕发展城市为武汉、成都、重庆；4个重点攻坚拓展城市为北京、上海、深圳、广州；N个机会进入城市以南京、杭州、郑州、西安、济南五个城市为主。

为更好的完成战略目标，公司拟对业务模式进行优化，将更加聚集商业地产开发与运营的主营业务，以提升商业规划、定位策划、招商、资产运营能力为核心，以打造自营IP品牌、泛悦集采中心等新业务发展和轻资产管理输出为助推，不断加快推进商业转型升级。公司也将更加重视线上业务的发展，搭建南国特色的线上平台“泛悦·家”，打通悦商系统、CRM大会员系统、“泛悦卡”线上交易、智能O2O服务平台，形成线上合力，做好线上线下协同。

公司将进一步优化组织架构，梳理业务流程和权责体系，完善激励考核措施，不断提升组织品质，激发组织活力。

3、可能面临的风险

（1）政策调控风险。

2020年我国将坚持“房子是用来住的、不是用来炒”的定位，“因城施策”，适度从紧的政策导向不会有根本改变。但年初突如其来的新冠疫情仍在持续发酵，受其影响，我国经济短期下行压力明显增加。

面对新冠疫情的影响，中央政府已出台稳经济政策，明确要加大宏观政策调节力度，积极的财政政策持续发力，稳健的货币政策灵活适度，增加资金流动性，加大减税降费力度等。目前部分城市已经出台降低预售条件、延时竣工时间等相关政策，加大行业扶持力度，缓解企业资金压力，提升企业开发投资信心，以达到防范系统性风险、保障城市房地产开发建设顺利进行的目的，进一步促进房地产市场平稳运行。

（2）市场风险。

随着房地产企业集中度的日益加强，中小房企生存压力日趋加大。房地产行业是资金密集型行业，对资金需求量大，除利用自有资金外，还需利用预售收回的资金、银行借款等其他方式满足经营所需。市场预期发生变化，引发销售不畅，可能会对公司的资金筹集和现金流状况造成重大影响。

在新冠疫情对经济发展各层面造成较大冲击的背景下，公司将攻坚克难，采取有效措施，积极有效应对，推动公司房地产业务的持续健康发展。

（3）融资风险

2019年新一轮房地产融资收紧，房地产信托融资受到整顿，当前，银行贷款、信托、债券、私募基金等融资方式均已受到严格监管，房地产融资政策空前严厉。而在公司积极增加土地储备、加速业务发展的过程中，需投入大量的资金用于土地获取和项目开发。

公司项目开发资金来源除自有资金外，还需要通过银行借款、发行有价证券等方式进行外部融资。若国家宏观经济形势、信贷政策和资本市场发生超预期重大变化或调整，可能导致公司的融资受到限制或公司的融资成本上升，从而对公司的生产经营产生不利影响。

公司目前财务状况稳健、现金流充裕、资信状况良好，未来将进一步严控财务风险，积极探索多种融资途径，为项目开发建设筹措资金。

上述经营计划、经营目标并不代表上市公司对2020年度的盈利预测，能否实现取决于市场状况变化、经营团队的努力程度等多种因素，存在很大的不确定性，请投资者特别注意。

十、接待调研、沟通、采访等活动

1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用 不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2019 年 05 月 29 日	实地调研	机构	招商证券、鹏华基金
2019 年 09 月 25 日	实地调研	机构	三菱日联证券

第五节 重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

√ 适用 □ 不适用

公司于2019年5月23日召开的2018年度股东大会审议通过了《关于公司2018年度利润分配方案的议案》。经中天运会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2018年度公司实现净利润718,624,074.91元（母公司数，合并报表归属于母公司所有者的净利润84,344,162.14元），加年初未分配利润239,373,042.98元，扣除2018年度提取盈余公积71,862,407.49元和分配股利86,710,788.50元后，2018年度可供股东分配的利润为799,423,921.90元。

2018年度利润分配方案为：以2018年12月31日总股本1,734,215,770股为基数，向全体股东每10股派发现金股利0.5元（含税）。本次合计分配现金86,710,788.50元。

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

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

2017年度：公司以2017年12月31日总股本1,734,215,770股为基数，向全体股东每10股派发现金股利0.5元（含税）。

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

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

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

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

2018 年	86,710,788.50	84,344,162.1 4	102.81%	0.00	0.00%	86,710,788.5 0	102.81%
2017 年	86,710,788.50	57,374,415.8 7	151.13%	0.00	0.00%	86,710,788.5 0	151.13%

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

适用 不适用

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

三、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

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

	中国电建地产集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	1、在电建地产成为南国置业的股东后，将善意履行作为南国置业股东的义务，不利用电建地产所处的地位，就南国置业与电建地产或电建地产控制的其他公司相关的任何关联交易采取任何行动，故意促使南国置业的股东大会或董事会作出侵犯南国置业和其他股东合法权益的决议。2、在电建地产成为公司的股东后，如果公司必须与电建地产或电建地产控制的其他公司发生任何关联交易，则电建地产承诺将促使上述交易的价格以及其他协议条款和交易条件是在公平合理且如同与独立第三者的正常商业交易的基础上决定。	2012年12月20日	9999-12-31	均严格履行承诺。
首次公开发行或再融资时所作承诺	中国电建地产集团有限公司	股份限售承诺	中国电建地产集团有限公司承诺：在本次非公开发行过程中认购的南国置业股票自南国置业非公开发行股票上市之日起 36 个月内不予转让。	2016年07月05日	2019-07-05	均严格履行承诺。
承诺是否按时履行	是					

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

适用 不适用

四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

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

适用 不适用

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

报告期内会计政策和会计估计变更详见“第十二节 财务报告 五、重要会计政策及会计估计29、重要会计政策和会计估计变更”。

七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

报告期内合并范围变动详见“第十二节 财务报告 八、合并范围的变更”。

九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	140
境内会计师事务所审计服务的连续年限	1
境内会计师事务所注册会计师姓名	吕志，陈永毡
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	1
境外会计师事务所名称（如有）	无
境外会计师事务所报酬（万元）（如有）	0
境外会计师事务所审计服务的连续年限（如有）	无
境外会计师事务所注册会计师姓名（如有）	无
境外会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限（如有）	无

当期是否改聘会计师事务所

是 否

是否在审计期间改聘会计师事务所

是 否

更换会计师事务所是否履行审批程序

是 否

对改聘、变更会计师事务所情况的详细说明

2019年8月26日召开的第五届董事会第二次会议和2019年9月11日召开的2019年第四次临时股东大会审议通过了《关于聘请会计师事务所的议案》，同意聘请大华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2019年度审计服务机构。

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

十一、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

十二、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
南国置业股份有限公司与湖北屈家岭文化有限公司及武汉鄂汉房地产开发有限公司等执行异议案	1,127	是	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股份有限公司诉讼请求,二审法院维持原判。湖北省高级人民法院裁定提审并于2019年9月18日开庭审理,再审判决尚未下达。	2018年8月8日,法院执行南国置业账户11271379.23元资金款项。	2018年08月17日	http://www.cninfo.com.cn
南国置业股份有限公司、武汉南国商业发展有限公司与湖北美圣商贸有限公司股权转让合同纠纷	5,700	否	湖北美圣商贸有限公司向武汉市中级人民法院提起了诉讼,请求法院判令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

十三、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
中国水利水电第五工程局有限公司	同一实际控制人	购买商品/接受劳务	工程款	市场价	市场价	54,226.93	18.69%	54,226.93	否	现款结算	54,226.93 万元	2019年04月24日	http://www.cninfo.com.cn
中国电建市政建设集团有限公司	同一实际控制人	购买商品/接受劳务	工程款	市场价	市场价	17,170.17	5.92%	17,170.17	否	现款结算	17,170.17 万元	2019年04月24日	http://www.cninfo.com.cn
中电建建筑集团有限公司	同一实际控制人	购买商品/接受劳务	工程款	市场价	市场价	26,849.56	9.26%	26,849.56	否	现款结算	26,849.56 万元	2019年04月24日	http://www.cninfo.com.cn
中国电建集团江西省水电工程局有限公司	同一实际控制人	购买商品/接受劳务	工程款	市场价	市场价	4,492.31	1.55%	4,492.31	否	现款结算	4,492.31 万元	2019年04月24日	http://www.cninfo.com.cn
中国水利水电第十工	同一实际控制	购买商品/接受	工程款	市场价	市场价	3,953.75	1.36%	3,953.75	否	现款结算	3,953.75 万元	2019年04月24日	http://www.cninfo.com.cn

程局有限公司	人	劳务										日	nfo.com.cn
中文发集团文化有限公司	合营企业	购买商品/接受劳务	场地租赁费、物业服务费	市场价	市场价	2,145.11	0.74%	2,145.11	否	现款结算	2,145.11万元	2019年04月24日	http://www.cninfo.com.cn
中电建物业管理有限公司	同一实际控制人	购买商品/接受劳务	销售费用, 物业服务费	市场价	市场价	1,238.53	0.43%	1,238.53	否	现款结算	1,238.53万元	2019年04月24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	工程款	市场价	市场价	967.99	0.33%	967.99	否	现款结算	967.99万元	2019年04月24日	http://www.cninfo.com.cn
湖北省电力建设第一工程有限公司	同一实际控制人	购买商品/接受劳务	场地租赁费	市场价	市场价	900	0.31%	900	否	现款结算	900.00万元	2019年04月24日	http://www.cninfo.com.cn
湖北省电力装备有限公司	同一实际控制人	购买商品/接受劳务	采购款	市场价	市场价	421.02	0.15%	421.02	否	现款结算	421.02万元	2019年04月24日	http://www.cninfo.com.cn
浙江华东工程咨询有限公司	同一实际控制人	购买商品/接受劳务	工程款	市场价	市场价	224.88	0.08%	224.88	否	现款结算	224.88万元	2019年04月24日	http://www.cninfo.com.cn
中电建市政园林工程	同一实际控制	购买商品/接受	工程款	市场价	市场价	204.28	0.07%	204.28	否	现款结算	204.28万元	2019年04月24	http://www.cn

有限公司	人	劳务										日	nfo.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	工程款	市场价	市场价	170.42	0.06%	170.42	否	现款结算	170.42万元	2019年04月24日	http://www.cninfo.com.cn
中国电建集团武汉重工装备有限公司	同一实际控制人	购买商品/接受劳务	工程款	市场价	市场价	161.39	0.06%	161.39	否	现款结算	161.39万元	2019年04月24日	http://www.cninfo.com.cn
武汉汉源既济电力有限公司	同一实际控制人	购买商品/接受劳务	工程款	市场价	市场价	76.65	0.03%	76.65	否	现款结算	76.65万元	2019年04月24日	http://www.cninfo.com.cn
中电建物业管理有限公司武汉分公司	同一实际控制人	租赁房屋	场地租赁费	市场价	市场价	8	0.00%	8	否	现款结算	8.00万元	2019年04月24日	http://www.cninfo.com.cn
武汉洛悦房地产有限公司	同一实际控制人	出租房屋	场地租赁费	市场价	市场价	910.58	0.31%	910.58	否	现款结算	910.58万元	2019年04月24日	http://www.cninfo.com.cn
中国水利水电第十工程局有限公司	同一实际控制人	出租房屋	场地租赁费	市场价	市场价	23.03	0.01%	23.03	否	现款结算	23.03万元	2019年04月24日	http://www.cninfo.com.cn
中电建(湖北)建	同一实际控制	出租房屋	场地租赁费	市场价	市场价	71.57	0.02%	71.57	否	现款结算	71.57万元	2019年04月24	http://www.cn

设管理 有限公司	人											日	nfo.c om.c n
湖北省 电力装 备有限 公司	同一 实际 控制 人	出租 房屋	场地 租赁 费	市场 价	市场 价	112.3 4	0.04 %	112.3 4	否	现款 结算	112.3 4 万 元	2019 年 04 月 24 日	http:// ww w.cni fo.c om.c n
合计				--	--	114,3 28.51	--	114,3 28.51	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				公司 2017 年第六次临时股东大会审议通过了《关于日常关联交易的议案》，预计 2018 年公司与中文发集团文化有限公司关联交易额度为 2235 万元（具体内容参见公司于 2017 年 8 月 23 日在巨潮资讯网上发布的《关于日常关联交易的公告》）；公司 2018 年度股东大会审议通过了《关于审批 2019 年度日常关联交易的议案》，预计 2019 年与公司关联方中文发集团文化有限公司、实际控制人中国电力建设集团有限公司及其下属公司的日常关联交易总额为 172,008 万元（具体内容请参见公司于 2019 年 4 月 25 日在巨潮资讯网上发布的《关于 2019 年度日常关联交易预计的公告》）。报告期，公司与实际控制人电建集团及其下属子公司、中文发集团文化有限公司进行的日常关联交易总额实际发生 100,067.32 万元，未超过获批额度。									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				不适用									

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

5、其他重大关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十七、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

适用 不适用

(1) 担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
武汉洺悦房地产有限公司	2017年02月11日	5,200	2017年05月31日	3,107	连带责任保证	2017.05.31-2020.05.31	否	是
武汉洺悦房地产有限公司	2017年02月11日	3,900	2017年06月30日	2,327	连带责任保证	2017.06.30-2020.06.30	否	是
武汉洺悦房地产有	2017年	5,200	2017年07月	3,120	连带责任	2017.07.31	否	是

限公司	02月11日		31日		保证	-2020.07.31		
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	4,680	连带责任保证	2017.09.29-2020.09.29	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	12,974	连带责任保证	2019.02.22-2021.12.16	否	是
武汉洛悦房地产有限公司	2019年01月25日	5,200	2019年10月28日	5,200	连带责任保证	2019.10.28-2021.12.10	否	是
南京电建中储房地产有限公司	2017年03月17日	39,275	2017年04月12日	2,601	质押	2017.04.12-2020.04.12	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	16,850	连带责任保证	2018.7.31-2021.07.30	否	是
报告期内审批的对外担保额度合计(A1)			44,727		报告期内对外担保实际发生额合计(A2)			21,300
报告期末已审批的对外担保额度合计(A3)			319,275		报告期末实际对外担保余额合计(A4)			50,859
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	19,336	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	9,672	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	9,664	连带责任保证	2017.10.21-2027.09.24	否	否

	日					4		
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	19,328	连带责任 保证	2017.10.23 -2027.09.2 4	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	19,900	连带责任 保证	2019.06.26 -2024.06.1 8	否	否
武汉南国融汇商业 有限责任公司	2017年 04月27 日	61,200	2017年07月 13日	32,436	连带责任 保证	2017.07.13 -2020.07.1 2	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	29,500	连带责任 保证	2019.01.09 -2022.01.0 8	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 -2022.01.0 8	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 -2022.01.0 8	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	4,500	连带责任 保证	2019.05.06 -2029.05.0 5	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	15,000	连带责任 保证	2019.06.06 -2029.05.0 5	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	59,000	连带责任 保证	2019.03.13 -2028.11.2 7	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06月 21日	8,000	连带责任 保证	2019.06.21 -2020.06.2 0	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	1,000	连带责任 保证	2019.12.03 -2022.12.0 2	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	12,565	连带责任 保证	2019.06.28 -2022.06.2 7	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 -2022.06.2 7	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	19,000	连带责任 保证	2019.06.28 -2022.06.2 7	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 -2021.03.0 4	否	否
重庆泛悦房地产开 发有限公司	2018 年 04 月 24 日	10,000	2018 年 05 月 18 日	10,000	连带责任 保证	2018.05.18 -2021.03.0 4	否	否
重庆泛悦房地产开 发有限公司	2018 年 04 月 24 日	10,000	2018 年 05 月 26 日	10,000	连带责任 保证	2018.05.26 -2021.03.0 4	否	否
报告期内审批对子公司担保额 度合计 (B1)	548,000			报告期内对子公司担保 实际发生额合计 (B2)	257,000			
报告期末已审批的对子公司担 保额度合计 (B3)	894,000			报告期末对子公司实际 担保余额合计 (B4)	379,301			
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)	104,000			报告期内对子公司担保 实际发生额合计 (C2)	0			
报告期末已审批的对子公司担 保额度合计 (C3)	104,000			报告期末对子公司实际 担保余额合计 (C4)	0			
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)	696,727			报告期内担保实际发生 额合计 (A2+B2+C2)	278,300			
报告期末已审批的担保额度合 计 (A3+B3+C3)	1,317,275			报告期末实际担保余额 合计 (A4+B4+C4)	430,160			
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例				105.72%				
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)				50,859				
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)				268,965				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)				181,541				
上述三项担保金额合计 (D+E+F)				430,160				
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				无				

偿责任的情况说明（如有）	
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）	无

（2）违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、委托他人进行现金资产管理情况

（1）委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

（2）委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十八、社会责任情况

1、履行社会责任情况

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

（1）股东权益保护方面。

股东大会召集、召开等程序依法规范运作。2019年，公司股东大会的召集、提案与通知、召开、表决和决议等均符合法律规定，涉及关联交易的事项，关联股东和董事一律回避表决，充分保障了股东的权益。同时，股东大会以“现场会议+网络投票”方式召开，聘请律师事务所专业律师进行见证并出具专项法律意见，充分保障了股东大会的规范召开和所有股东依法行使职权。

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

（2）认真履行信息披露。

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

（3）债权人权益保护方面。

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

银行等支付利息，充分保护债权人利益。

(4) 职工权益保护方面。

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

(5) 供应商、客户和消费者权益保护方面。

公司始终与各方供应商、客户保持密切沟通，诚信合作，相互促进，共同发展、力求达到共赢局面。

2、履行精准扶贫社会责任情况

(1) 精准扶贫规划

公司报告年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

3、环境保护相关的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位
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。

十九、其他重大事项的说明

适用 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

二十、公司子公司重大事项

适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	110,925,363	6.40%				-109,469,331	-109,469,331	1,456,032	0.08%
1、国有法人持股	108,794,326	6.27%				-108,794,326	-108,794,326		
2、其他内资持股	2,131,037	0.13%				-675,005	-675,005	1,456,032	0.08%
境内自然人持股	2,131,037	0.13%				-675,005	-675,005	1,456,032	0.08%
二、无限售条件股份	1,623,290,407	93.60%				109,469,331	109,469,331	1,732,759,738	99.92%
1、人民币普通股	1,623,290,407	93.60%				109,469,331	109,469,331	1,732,759,738	99.92%
三、股份总数	1,734,215,770	100.00%				0	0	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

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
张军	291,859		291,859	0	高级管理人员 离职	---
谭永忠	308,512			308,512	董监高持有股 份按 75%自动 锁定	---
李军	929,576			929,576	董监高持有股 份按 75%自动 锁定	---
肖新乔	476,671		476,671	0	高级管理人员 离职	---
宁晁	112,494			112,494	董监高持有股 份按 75%自动 锁定	---
王昉	11,925			11,925	董监高持有股 份按 75%自动 锁定	---
中国电建地产 集团有限公司	108,794,326		108,794,326	0	非公开发行限 售股，限售期 已满	2019 年 7 月 5 日
熊宇静	0	93,525		93,525	董监高持有股 份按 75%自动 锁定	---
合计	110,925,363	93,525	109,562,856	1,456,032	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	51,806	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	69,063	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
中国电建地产集团有限公司	国有法人	22.43%	388,986,313	0	0	388,986,313		
武汉新天地投资有限公司	国有法人	18.06%	313,215,984	0	0	313,215,984		
许晓明	境内自然人	9.46%	164,074,568	-102,019,000	0	164,074,568		
中国银河证券股份有限公司	国有法人	3.88%	67,344,000	67,344,000	0	67,344,000		
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	-58,000	0	41,549,860		
尹光华	境内自然人	2.02%	35,000,000	0	0	35,000,000		
#黄林祥	境内自然人	1.04%	17,974,500	224,500	0	17,974,500		
东吴基金—上海银行—东吴鼎利 6020 号资产管理计划	境内非国有法人	0.69%	11,968,070	0	0	11,968,070		

王萧	境内自然人	0.50%	8,730,300	8,730,300	0	8,730,300		
曾鸿斌	境内自然人	0.48%	8,394,250	8,394,250	0	8,394,250		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、武汉新天地投资有限公司系中国电建地产集团有限公司全资子公司，属于一致行动人；2、股东尹光华女士与许晓明先生系母子关系；3、公司未知其他股东之间是否存在关联和一致行动人等情形。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
中国电建地产集团有限公司	388,986,313	人民币普通股	388,986,313					
武汉新天地投资有限公司	313,215,984	人民币普通股	313,215,984					
许晓明	164,074,568	人民币普通股	164,074,568					
中国银河证券股份有限公司	67,344,000	人民币普通股	67,344,000					
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					
#黄林祥	17,974,500	人民币普通股	17,974,500					
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					
王萧	8,730,300	人民币普通股	8,730,300					
曾鸿斌	8,394,250	人民币普通股	8,394,250					
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	1、武汉新天地投资有限公司系中国电建地产集团有限公司全资子公司，属于一致行动人；2、股东尹光华女士与许晓明先生系母子关系；3、公司未知其他股东之间是否存在关联和一致行动人等情形。							

前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	公司股东黄林祥通过信用担保证券账户持有 17,974,500 股。
------------------------------------	-----------------------------------

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

是 否

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

2、公司控股股东情况

控股股东性质：中央国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
中国电建地产集团有限公司	夏进	1999 年 07 月 08 日	91110108700228356X	房地产开发；销售商品房；房地产信息咨询；物业管理。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无			

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：中央国资管理机构

实际控制人类型：法人

实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
中国电力建设集团有限公司	晏志勇	2011 年 09 月 28 日	911100007178306183	承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员；境内外水电、火电、核电、风电、太阳能发电及送变电工程和水利、水务工程总承包与规划、勘察设计、施工安装、技术研发、项目管理、咨询、监理、设备检修及相关设备的制造、修理、租赁；电力项目开发、投资、建设、管理、销售；境内外公路、铁路、港口、航道、机场、房屋、市政工程、城市轨道交通、环境工程、矿山、冶炼及石油化工的勘察设计、施工安装、技术研发、项目管理、咨询、监理、设备检修及相关设备制造修理租赁、开发、投资、建设、经营管理、生产销售；招标业务；进出口业务；房地产开发经营；实业投资、管理；物流仓储。

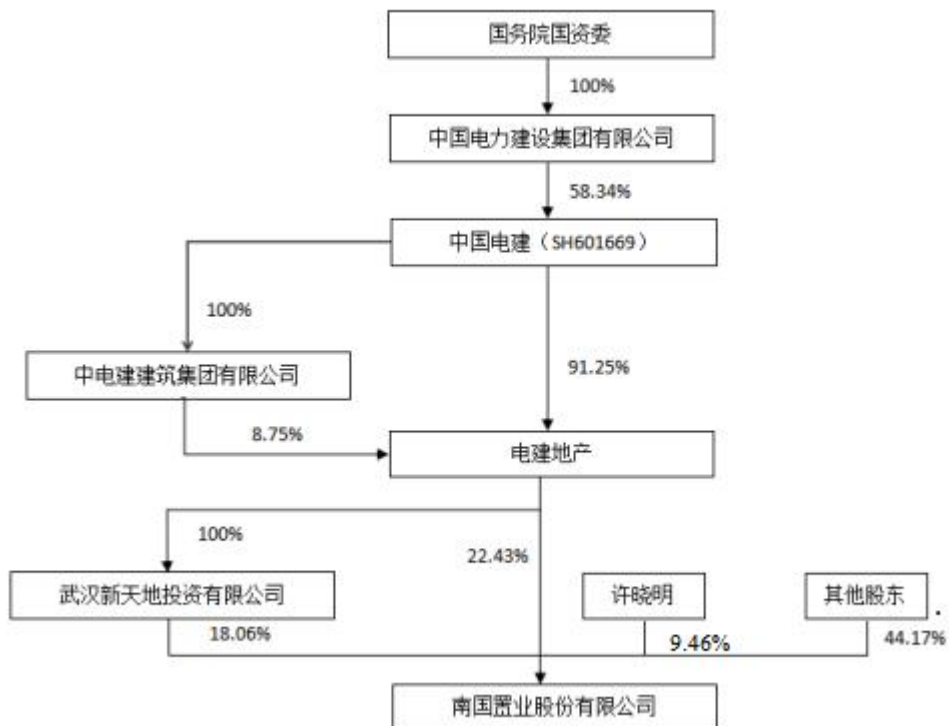
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	中国电力建设集团有限公司持有中国电力建设股份有限公司 58.34%的股份。
----------------------------	---------------------------------------

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 可转换公司债券相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数 (股)	本期增持股份数量 (股)	本期减持股份数量 (股)	其他增减变动 (股)	期末持股数 (股)
薛志勇	董事长	离任	男	47	2016年 05月 27日	2019年 05月 27日					
秦普高	董事长	现任	男	51	2019年 05月 23日	2022年 05月 22日					
钟永红	董事、 总经理	现任	男	54	2019年 05月 23日	2022年 05月 22日					
武琳	董事	现任	女	39	2019年 05月 23日	2022年 05月 22日					
谈晓君	董事	现任	男	46	2019年 09月11 日	2022年 05月 22日					
谭永忠	董事	现任	男	52	2019年 05月 23日	2022年 05月 22日	411,350				411,350
刘异伟	董事	现任	男	48	2019年 05月 23日	2022年 05月 22日					
李亚丹	董事	现任	女	39	2019年 05月 23日	2022年 05月 22日					
刘红霞	独立董 事	离任	女	57	2016年 05月 27日	2019年 05月 23日					
吴建滨	独立董 事	现任	男	59	2019年 05月 23日	2022年 05月 22日					

梁伟	独立董事	现任	男	49	2019年 05月 23日	2022年 05月 22日					
彭忠波	独立董事	现任	男	39	2019年 05月 23日	2022年 05月 22日					
俞波	独立董事	现任	男	48	2019年 05月 23日	2022年 05月 22日					
姚桂玲	监事会 主席	现任	女	57	2019年 05月 23日	2022年 05月 22日					
宁晁	监事	现任	男	41	2019年 05月 23日	2022年 05月 22日	149,99 2				149,99 2
田婕	职工监 事	现任	女	35	2019年 05月 23日	2022年 05月 22日					
王琼	职工监 事	离任	女	56	2016年 05月 27日	2019年 05月 24日					
涂晓莉	副总经 理、财 务总监	现任	女	41	2019年 05月 23日	2022年 05月 22日					
潘春雨	副总经 理	现任	男	39	2019年 10月 23日	2022年 05月 22日					
李军	副总经 理	现任	女	53	2019年 05月 23日	2022年 05月 22日	1,239,4 35				1,239,4 35
王昉	副总经 理	现任	男	44	2019年 05月 23日	2022年 05月 22日	15,900				15,900
畅文智	董事会 秘书、 副总经 理	现任	男	41	2019年 05月 23日	2022年 05月 22日					
李明轩	副总经 理	现任	男	37	2019年 05月 23日	2022年 05月 22日					

熊宇静	副总经理	现任	男	44	2019年 05月 23日	2022年 05月 22日	124,70 0				124,70 0
张晓冬	副总经理	现任	男	45	2019年 05月 23日	2022年 05月 22日					
昌海军	副总经理	现任	男	41	2019年 10月 23日	2022年 05月 22日					
郑彤	副总经理	离任	男	54	2016年 05月 27日	2019年 01月 24日					
肖新乔	副总经理	离任	男	43	2016年 05月 27日	2019年 03月 13日	635,56 1				635,56 1
张军	副总经理	离任	男	44	2016年 05月 27日	2019年 03月 13日	389,14 6				389,14 6
吴疆	副总经理	离任	男	39	2019年 03月 13日	2019年 10月 23日					
牟家骅	副总经理	离任	男	47	2017年 04月 01日	2019年 10月 23日					
合计	--	--	--	--	--	--	2,966,0 84	0	0		2,966,0 84

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
薛志勇	董事长	离任	2019年08月 27日	工作调整
王琼	职工监事	任期满离任	2019年05月 23日	任期满离任
张军	副总经理	解聘	2019年03月 13日	主动辞职
谭永忠	董事会秘书、 副总经理	任免	2019年01月 24日	辞去董事会秘书、副总经理职务、仍担任公司董事

郑彤	副总经理	解聘	2019年01月24日	主动辞职
肖新乔	副总经理	解聘	2019年03月13日	工作变动
吴疆	副总经理	解聘	2019年10月23日	工作变动
牟家骅	副总经理	解聘	2019年10月23日	工作变动
谈晓君	董事	任免	2019年09月11日	被选举为董事
田婕	监事	任免	2019年05月23日	被选举为职工监事
畅文智	董事会秘书、 副总经理	任免	2019年01月24日	被聘任为董事会秘书、副总经理
李明轩	副总经理	任免	2019年03月13日	被聘任为副总经理
熊宇静	副总经理	任免	2019年03月13日	被聘任为副总经理
张晓冬	副总经理	任免	2019年03月13日	被聘任为副总经理
昌海军	副总经理	任免	2019年10月23日	被聘任为副总经理
潘春雨	副总经理	任免	2019年10月23日	被聘任为副总经理

三、任职情况

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

(1) 董事

秦普高，男，1969年出生，长沙电力学院中文系汉语言文学教育专业本科、长沙电力学院财经系会计学专业本科、天津大学管理与经济学院工商管理专业硕士。先后担任水电八局总会计师办公室、核算部副主任、财务处会计核算室主任、财务处副处长、中国水电建设集团公司资金结算中心副主任、中国水电建设集团中环房地产公司总会计师、中国水电建设集团房地产事业部财务总监、中国水电建设集团房地产有限公司总会计师、党委委员，中国水电建设集团房地产有限公司长沙公司董事长。现任中国电建地产集团有限公司党委委员、副总经理、总会计师，中国电建地产（香港）控股有限公司执行董事，南国置业党委书记、法定代表人、董事长。

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

主任、南国置业董事。

谈晓君，男，1974年出生，毕业于沈阳工业学院，清华大学工商管理硕士，高级经济师、工程师。曾任中国电建地产集团有限公司总经理助理、投资拓展部总经理，华东区域总部总经理兼党工委书记、江苏区域总部党工委书记，上海海赋置业有限公司执行董事、法定代表人，南京中水电星湖湾房地产有限公司董事长。现任中国电建地产集团有限公司总经理助理、投资总监、产业地产事业部总经理、投资评审委员会副主任，北京泛悦产业投资有限公司执行董事、法定代表人、总经理，北京西元置业执行董事、法定代表人、总经理，北京飞悦临空科技产业发展有限公司执行董事、法定代表人、总经理，北京洺悦文化产业发展有限公司执行董事、法定代表人、总经理，河南珑通置业有限责任公司董事长、法定代表人、总经理，南京中水电星湖湾房地产有限公司董事长，南京振港建设有限公司执行董事兼法定代表人，南国置业董事。

钟永红，男，1966年出生，成都科技大学水利水电工程建筑专业本科，高级工程师，曾任中国水电建设集团房地产武汉有限公司总经理，中国水电建设集团房地产（都江堰）有限公司总经理，中国电建地产集团四川区域总部党工委书记、副总经理；中国电建地产集团有限公司总经理助理，湖北区域总部总经理、党工委书记，华中区域总部总经理、党工委书记。现任南国置业党委副书记、董事、总经理。

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

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

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

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

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

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

俞波，男，1972年2月出生，毕业于北京经济学院，硕士研究生、高级会计师。曾任五矿集团财务公司财务部科长、五矿有色金属股份有限公司会计部经理、南昌硬质合金有限责任公司常务副总经理兼总会会计师、五矿投资发展有限责任公司副总经理、中国五矿集团公司财务总部总经理、江苏玉龙钢管股份有限公司财务总监、知合控股有限公司副总裁、华田投资有限公司副总裁。现任新供给经济学理事会理事、清华大学会计顾问委员会委员、北京筑在当代建筑设计事务所（普通合伙）总经理、北京正和恒基滨水生态环境治理股份有限公司独立董事、浙江凯恩特种材料股份有限公司独立董事、浙江康盛股份有限公司独立董事、保定市东利机械制造股份有限公司独立董事及南国置业独立董事。

（2）监事

姚桂玲，女，1963年出生，本科学历，历任湖北工业学校教师，湖北第二师范学院机电工程系副主

任、物理与机电工程学院副院长。现任湖北第二师范学院物理与机电工程学院教授。现任南国置业监事会主席。

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

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

（3）高级管理人员

钟永红，本公司总经理，简历同上。

李军，女，1967年出生，华中科技大学建筑学本科，华中科技大学建筑学硕士，国家一级注册建筑师，高级工程师。曾任冶金部武汉钢铁设计研究总院建筑师，2000年进入本公司担任设计总监，现任本公司副总经理。

涂晓莉，女，1979年出生，本科学历，高级会计师。历任中国水利水电第二工程局会计，北京中环房地产开发有限公司财务经理，中国水电建设集团中环房地产有限公司财务部副经理，中国水电建设集团房地产有限公司财务部经理，财务产权部总经理、资金管理部总经理。曾任中国电建地产集团有限公司副总会计师、财务产权部总经理，南国置业监事。现任南国置业副总经理、财务总监。

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

畅文智，男，1979年出生。2003年毕业于东北财经大学工商管理学院企业管理专业，研究生学历，硕士学位。曾任东方酒店控股有限公司资产运营部副经理、清华控股有限公司资本运营部副部长、中广核财务有限公司投行业务高级经理、中国电建地产集团有限公司董事会办公室副主任。现任南国置业董事会秘书、副总经理、董事会办公室主任。

李明轩，男，1983年出生，中共党员。2005年毕业于北方工业大学自动化专业，2011年毕业于北京理工大学工商管理专业，研究生学历；2015年毕业于中央民族大学公共管理专业，研究生学历。曾任纳通医疗集团人力资源主管、中国电建地产集团有限公司人力资源部专业经理、高级经理、南国置业人力资源总监、人力资源部部长、商业事业部副总经理、襄阳城市广场项目总经理。现任南国置业副总经理，商业事业部副总经理。

熊宇静，男，1976年出生。1998年毕业于西安建筑科技大学建筑工程专业，2015年毕业于英国威尔士大学，研究生学历，工商管理硕士学位；高级工程师职称。曾任中建三局总承包山东分公司技术负责人、项目副经理，和记黄埔地产武汉公司工程管理主任，洛阳诚翔置业有限公司项目总经理，南国置业南湖城市广场开发项目部工程经理，南国置业首义汇开发项目部副总经理，南国置业工程技术管理部部长，南国置业股份南国中心开发项目部副总经理，南国置业总经理助理、南国置业洛悦府开发项目部总经理、洛悦华府开发项目部总经理。现任南国置业副总经理。

张晓冬，男，1975年出生。1996年毕业于武汉工业大学工业造型设计专业，2009年毕业于武汉大学广告学专业，大学学历。曾任武汉银马广告公司设计部经理，南国置业营销管理部平面及整合推广经理，南国置业南国北都项目营销经理，营销管理部副部长兼大武汉二期项目营销经理，南国置业营销管理部部长，武汉泛悦城项目副总经理，武汉洛悦芳华项目总经理。现任南国置业副总经理。

潘春雨，男，1981年出生，长春工程学院土木工程专业学士，对外经贸大学企业管理专业硕士。曾任万达集团青岛东方影都投资有限公司主任工程师、历任中国电建地产集团湖北区域总部湖北鼎汉投资有限公司总经理、华东区域总部副总经理、杭州泷悦置业有限公司总经理、杭州泛悦置业有限公司总经理。现任南国置业副总经理。

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

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
秦普高	中国电建地产集团有限公司	党委委员、副总经理、总会计师	2019年05月23日	2022年05月22日	是
武琳	中国电建地产集团有限公司	董事会办公室主任	2019年05月23日	2022年05月22日	是
谈晓君	中国电建地产集团有限公司	总经理助理、投资总监、产业地产事业部总经理、投资评审委员会副主任	2019年05月23日	2022年05月22日	是
宁晁	中国电建地产集团有限公司	资金管理部总经理、职工监事	2019年05月23日	2022年05月22日	是

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
谈晓君	北京泛悦产业投资有限公司、北京西元置业、北京飞悦临空科技产业发展有限公司、北京洛悦文化产业发展有限公司、河南珑通置业有限责任公司、南京中水电星湖湾房地产有限公司、南京振港建设有限公司	北京泛悦产业投资有限公司、北京西元置业、北京飞悦临空科技产业发展有限公司、北京洛悦文化产业发展有限公司等公司的执行董事、法定代表人、总经理，河南珑通置业有限责任公司董事长、法定代表人、总经理，南京中水电星湖湾房地产有限公司董事长，南京振港建设有限公司执行董事兼法定代表人			
谭永忠	武汉鑫百年投资管理有限公司	总经理			
刘异伟	深圳盈泰投资管理有限公司执行	董事、副总经理			
吴建滨	贵州白酒交易所股份有限公司	独立董事			

梁伟	华通设计顾问工程有限公司	总规划师			
彭忠波	东兴证券股份有限公司投资银行总部	董事总经理			
彭忠波	创元科技股份有限公司、深圳市美之高科技股份有限公司	独立董事			
俞波	新供给经济学理事	理事			
俞波	清华大学会计顾问委员会	委员			
俞波	北京筑在当代建筑设计事务所（普通合伙）	总经理			
俞波	北京正和恒基滨水生态环境治理股份有限公司、浙江凯恩特种材料股份有限公司、浙江康盛股份有限公司、保定市东利机械制造股份有限公司	独立董事			

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

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

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

报告期内，公司董事、监事及高级管理人员的报酬已按月支付。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
薛志勇	董事长	男	47	离任	51.23	是
秦普高	董事长	男	51	现任	27.38	是
钟永红	董事、总经理	男	54	现任	232.69	否
武林	董事	女	39	现任	0	是
谈晓君	董事	男	46	现任	0	是
谭永忠	董事	男	52	现任	10	是

刘异伟	董事	男	48	现任	10	否
李亚丹	董事	女	39	现任	44.3	否
刘红霞	独立董事	女	57	离任	4.17	否
吴建滨	独立董事	男	59	现任	10	否
梁伟	独立董事	男	49	现任	10	否
俞波	独立董事	男	48	现任	5.83	否
彭忠波	独立董事	男	39	现任	10	否
姚桂玲	监事会主席	女	57	现任	15	否
宁晁	监事	男	41	现任	0	是
田婕	职工监事	女	35	现任	27.5	否
王琼	职工监事	女	56	离任	71.17	否
涂晓莉	副总经理、财务总监	女	41	现任	117.1	否
潘春雨	副总经理	男	39	现任	24.13	否
李军	副总经理	女	53	现任	123.47	否
王昉	副总经理	男	44	现任	143.66	否
畅文智	董事会秘书、副总经理	男	41	现任	118.93	否
李明轩	副总经理	男	37	现任	112.88	否
熊宇静	副总经理	男	44	现任	102.32	否
张晓东	副总经理	男	45	现任	102.5	否
昌海军	副总经理	男	41	现任	26.11	否
郑彤	副总经理	男	54	离任	10.2	否
肖新乔	副总经理	男	43	离任	36.61	否
张军	副总经理	男	44	离任	10.68	否
吴疆	副总经理	男	39	离任	74.41	否
牟家骅	副总经理	男	47	离任	75.62	否
合计	--	--	--	--	1,607.89	--

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

五、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	343
---------------	-----

主要子公司在职员工的数量（人）	472
在职员工的数量合计（人）	815
当期领取薪酬员工总人数（人）	815
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	0
销售人员	50
技术人员	0
财务人员	40
行政人员	73
工程人员	102
成本人员	52
设计人员	39
商业人员	400
投资拓展人员	17
其他服务人员	42
合计	815
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	0
硕士	165
本科	478
大专	121
中专	19
高中及以下	32
合计	815

2、薪酬政策

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

3、培训计划

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

4、劳务外包情况

适用 不适用

第十节 公司治理

一、公司治理的基本状况

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

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

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

3、关于董事和董事会：报告期内，公司完成了第五届董事会换届，公司董事会目前由11名董事组成，其中独立董事4名，董事会的人数、人员及董事（含独立董事）的聘任程序均符合法律法规与公司章程的要求。全体董事能够依据《董事会议事规则》、《独立董事工作制度》、《中小企业板块上市公司董事行为指引》等规定和公司章程及相关工作规程开展工作和履行职责，认真出席董事会和股东大会，积极参加相关知识的培训，熟悉并掌握有关法律法规。为了完善公司治理结构，公司董事会根据《上市公司治理准则》设立了战略委员会、审计委员会、提名与薪酬考核委员会三个专业委员会，为董事会的决策提供了科学和专业的意见和参考。

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

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

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

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

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

是 否

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

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面保持独立完整。

三、同业竞争情况

适用 不适用

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2019 年第一次临时股东大会	临时股东大会	40.74%	2019 年 02 月 22 日	2019 年 02 月 23 日	http://www.cninfo.com.cn/
2019 年第二次临时股东大会	临时股东大会	40.68%	2019 年 03 月 29 日	2019 年 03 月 30 日	http://www.cninfo.com.cn/
2018 年度股东大会	年度股东大会	43.16%	2019 年 05 月 23 日	2019 年 05 月 24 日	http://www.cninfo.com.cn/
2019 年第三次临时股东大会	临时股东大会	40.69%	2019 年 06 月 11 日	2019 年 06 月 12 日	http://www.cninfo.com.cn/
2019 年第四次临时股东大会	临时股东大会	40.70%	2019 年 09 月 11 日	2019 年 09 月 12 日	http://www.cninfo.com.cn/

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

五、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
刘红霞	3	2	1	0	0	否	2
吴建滨	6	5	1	0	0	否	5
梁伟	6	6	0	0	0	否	5
彭忠波	6	5	1	0	0	否	5
俞波	3	3	0	0	0	否	3

连续两次未亲自出席董事会的说明

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

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

六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

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

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

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

（三）董事会提名与薪酬考核委员会履职情况。报告期内，董事会薪酬与考核委员会召开了3次会议，先后对公司变更董事、监事及高级管理人员事项等所涉相关人员任职资格进行了审查；对定期报告中披露的董事、监事和高管的薪酬情况、2019年公司整体经营情况及组织绩效考核管理办法等进行了认真的审核。

七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

八、高级管理人员的考评及激励情况

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

九、内部控制评价报告

1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2020年04月23日	
内部控制评价报告全文披露索引	http://www.cninfo.com.cn/	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例		100.00%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例		100.00%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>财务报告重大缺陷的迹象包括：（1）公司董事、监事和高级管理人员的舞弊行为；（2）公司更正已公布的财务报告；（3）注册会计师发现的却未被公司内部控制识别的当期财务报告中的重大错报；（4）审计委员会和审计部门对公司的对外财务报告和财务报告内部控制监督无效。</p> <p>财务报告重要缺陷的迹象包括：（1）未依照公认会计准则选择和应用会计政策；（2）未建立反舞弊程序和控制措施；（3）对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制或没有实施且没有相应的补偿性控制；（4）对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、完整的目标。一般缺陷：是指除重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。</p>	<p>非财务报告缺陷认定主要以缺陷对业务流程有效性的影响程度、发生的可能性作判定。如果缺陷发生的可能性较小，会降低工作效率或效果、或加大效果的不确定性、或使之偏离预期目标为一般缺陷；如果缺陷发生的可能性较高，会显著降低工作效率或效果、或显著加大效果的不确定性、或使之显著偏离预期目标为重要缺陷；如果缺陷发生的可能性高，会严重降低工作效率或效果、或严重加大效果的不确定性、或使之严重偏离预期目标为重大缺陷。</p>

定量标准	定量标准以营业收入、资产总额作为衡量指标。内部控制缺陷可能导致或导致的损失与利润表相关的，以营业收入指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于营业收入的 1%，则认定为一般缺陷；如果超过营业收入的 1%但小于 2%，则为重要缺陷；如果超过营业收入的 2%，则认定为重大缺陷。内部控制缺陷可能导致或导致的损失与资产管理相关的，以资产总额指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于资产总额的 0.5%，则认定为一般缺陷；如果超过资产总额的 0.5%但小于 1%认定为重要缺陷；如果超过资产总额 1%，则认定为重大缺陷。	定量标准以营业收入、资产总额作为衡量指标。内部控制缺陷可能导致或导致的损失与利润表相关的，以营业收入指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于营业收入的 1%，则认定为一般缺陷；如果超过营业收入的 1%但小于 2%认定为重要缺陷；如果超过税前利润营业收入的 2%，则认定为重大缺陷。内部控制缺陷可能导致或导致的损失与资产管理相关的，以资产总额指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于资产总额的 0.5%，则认定为一般缺陷；如果超过资产总额 0.5%但小于 1%则认定为重要缺陷；如果超过资产总额 1%，则认定为重大缺陷。
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

十、内部控制审计报告或鉴证报告

内部控制鉴证报告

内部控制鉴证报告中的审议意见段	
<p>公司现有内部控制体系较为完整、合理，内部控制制度符合国家有关法律、法规和规章的要求。公司的法人治理、经营管理、信息披露和重大事项等活动较严格的按照公司各项内控制度的规定进行,内外部风险得到了合理控制,公司各项活动的预定目标基本实现。内部控制体系能够适应公司现行管理的要求和发展的需要。公司将根据经营管理和发展需要，不断完善内部控制制度和程序，提高内控管理水平，保障和推动公司持续健康发展。</p>	
内控鉴证报告披露情况	披露
内部控制鉴证报告全文披露日期	2020 年 04 月 23 日
内部控制鉴证报告全文披露索引	http://www.cninfo.com.cn/
内控鉴证报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制鉴证报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制鉴证报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

第十一节 公司债券相关情况

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

第十二节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2020 年 04 月 22 日
审计机构名称	大华会计师事务所(特殊普通合伙)
审计报告文号	大华审字[2020]004120 号
注册会计师姓名	吕志, 陈永毡

审计报告正文

一、审计意见

我们审计了南国置业股份有限公司(以下简称南国置业)财务报表,包括 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表,2019 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了南国置业 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2019 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

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

我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

1. 房地产开发项目的收入确认
2. 房地产开发项目存货的计量与价值确认

(一) 房地产开发项目的收入确认

1. 事项描述

南国置业房地产开发项目的收入确认相关信息披露详见后附的财务报表附注“六、合并财务报表项目注释”之“(三十)营业收入和营业成本”。房地产开发项目的销售收入是南国置业营业收入及利润的主要来源,南国置业在房屋完工并验收合格、签订了销售合同、取得了买方付款证明、并办理完成实物移交手

续时，确认收入的实现。

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

2. 审计应对

我们对于房地产开发项目的收入确认所实施的重要审计程序包括：

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

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

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

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

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

（6）对房地产销售进行逻辑性检查，结合竣工备案记录、期末存货的盘点、预收账款的收取及当期结转等进行分析性复核，以评价当期房产销售收入的完整性和准确性。

基于已执行的审计工作，我们认为，管理层对收入确认的相关判断是合理的。

（二）房地产开发项目存货的计量与价值确认

1. 事项描述

南国置业开发项目存货的计量与价值的确认相关信息披露详见后附的财务报表附注“六、合并财务报表项目注释”之“（五）存货”。南国置业已完工开发产品、在建项目开发成本（以下统称“存货”）的账面价值合计金额重大，截止 2019 年 12 月 31 日房地产开发项目存货账面价值总额为 207.19 亿元，占南国置业期末资产总额的 77.31%。

南国置业管理层在资产负债表日确定存货价值的过程中，需根据存货业态、项目开发进度按照系统合理的方法计量存货的实际成本，合理预估并结转完工开发产品实际成本及已售面积对应的产品成本，且期末存货是否存在减值依赖于管理层所作的判断与估计。由于房地产开发项目存货对南国置业资产的重要性，且存货的计价与分摊涉及管理层的判断，因此我们将房地产开发项目存货的计量与价值确认识别为关键审计事项。

2. 审计应对

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

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

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

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

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

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

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

基于已执行的审计工作，我们认为，管理层对存货的计量的相关判断是合理的。

四、其他信息

南国置业管理层对其他信息负责。其他信息包括南国置业 2019 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督南国置业的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

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

1. 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，

并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

2. 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。
3. 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
4. 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对导致对南国置业持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报告使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致南国置业不能持续经营。
5. 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。
6. 就南国置业中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

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

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

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

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京

中国注册会计师：

吕志

中国注册会计师：

陈永毡

二〇二〇年四月二十二日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：南国置业股份有限公司

2019 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,408,694,278.08	2,657,276,892.12
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	789,003,122.81	954,375,246.56
应收款项融资		
预付款项	310,459,724.49	16,095,584.76
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	1,595,908,095.57
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	17,522,144,958.68
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	20,000,000.00	
其他流动资产	249,164,193.88	302,854,782.50
流动资产合计	25,692,877,230.57	23,048,655,560.19
非流动资产：		

发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	10,000,000.00	10,000,000.00
长期股权投资	339,732,932.77	190,009,466.30
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	667,219,036.81
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	1,846,303.81
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	73,880,576.55	33,105,889.03
递延所得税资产	14,945,790.14	10,468,071.93
其他非流动资产	18,382,542.46	3,487,697.19
非流动资产合计	1,105,431,012.44	916,136,465.07
资产总计	26,798,308,243.01	23,964,792,025.26
流动负债：		
短期借款	1,390,000,000.00	525,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	31,180,000.00	25,000,000.00
应付账款	2,220,441,048.99	1,353,807,070.00
预收款项	4,185,103,659.09	6,559,327,653.07

合同负债		
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	178,357.31
应交税费	94,121,588.39	19,080,311.71
其他应付款	2,277,895,420.23	787,305,118.13
其中：应付利息	115,788,419.12	34,055,474.44
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	1,026,500,000.00
其他流动负债		898,477,500.00
流动负债合计	12,425,365,288.70	11,194,676,010.22
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	7,249,650,000.00	7,648,850,000.00
应付债券	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	7,648,850,000.00
负债合计	21,850,992,399.53	18,843,526,010.22
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	223,712,352.21
一般风险准备		
未分配利润	793,356,654.98	1,245,106,181.02
归属于母公司所有者权益合计	4,068,911,122.69	4,510,193,807.10
少数股东权益	878,404,720.79	611,072,207.94
所有者权益合计	4,947,315,843.48	5,121,266,015.04
负债和所有者权益总计	26,798,308,243.01	23,964,792,025.26

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	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	798,249,591.41	1,239,079,780.78
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	72,526.75	
应收款项融资		
预付款项	252,212.39	
其他应收款	7,882,803,861.41	6,418,518,768.20
其中：应收利息		
应收股利		
存货	3,356,440,832.34	721,157,200.74
合同资产		
持有待售资产		

一年内到期的非流动资产	20,000,000.00	
其他流动资产	14,000,000.00	
流动资产合计	12,071,819,024.30	8,378,755,749.72
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	10,000,000.00	10,000,000.00
长期股权投资	2,038,507,969.47	1,887,364,503.00
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	1,515,451.71
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	2,470,783.05
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,054,885,723.66	1,901,350,737.76
资产总计	14,126,704,747.96	10,280,106,487.48
流动负债：		
短期借款	800,000,000.00	225,000,000.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	131,551,322.56	145,890,665.75

预收款项	5,890,821.15	3,430,101.04
合同负债		
应付职工薪酬	835,616.49	
应交税费	39,696,731.62	40,916,029.85
其他应付款	3,092,488,393.67	1,830,585,066.98
其中：应付利息	110,926,086.96	31,499,944.44
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	366,500,000.00
其他流动负债		898,477,500.00
流动负债合计	4,630,462,885.49	3,510,799,363.62
非流动负债：		
长期借款	3,276,000,000.00	2,743,000,000.00
应付债券	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	2,743,000,000.00
负债合计	10,082,439,996.32	6,253,799,363.62
所有者权益：		
股本	1,734,215,770.00	1,734,215,770.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,268,955,079.75	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	223,712,352.21
未分配利润	806,914,708.05	799,423,921.90
所有者权益合计	4,044,264,751.64	4,026,307,123.86
负债和所有者权益总计	14,126,704,747.96	10,280,106,487.48

3、合并利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	6,368,677,185.09	4,030,943,830.47
其中：营业收入	6,368,677,185.09	4,030,943,830.47
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	6,630,291,526.38	3,792,773,741.63
其中：营业成本	6,153,961,590.27	3,520,336,555.73
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	297,145,737.80	142,847,804.72
销售费用	97,274,506.25	106,225,211.65
管理费用	42,574,890.64	43,898,602.30
研发费用		
财务费用	39,334,801.42	-20,534,432.77
其中：利息费用	145,738,650.14	81,000,107.43
利息收入	109,990,422.57	104,412,735.92
加：其他收益	1,201,522.12	529,950.99
投资收益（损失以“-”号填列）	149,723,466.47	-8,817,611.96
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	149,723,466.47	-18,743,251.44

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）	-17,910,872.81	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-13,071,777.65
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-128,600,225.51	216,810,650.22
加：营业外收入	2,912,862.23	25,330,812.42
减：营业外支出	1,520,325.48	12,326,077.43
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-127,207,688.76	229,815,385.21
减：所得税费用	51,490,194.30	117,607,543.36
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-178,697,883.06	112,207,841.85
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-178,697,883.06	112,207,841.85
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	-354,571,895.91	84,344,162.14
2.少数股东损益	175,874,012.85	27,863,679.71
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.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.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	-178,697,883.06	112,207,841.85
归属于母公司所有者的综合收益总额	-354,571,895.91	84,344,162.14
归属于少数股东的综合收益总额	175,874,012.85	27,863,679.71
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益	-0.21	0.05
(二) 稀释每股收益	-0.21	0.05

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	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	12,440,387.67	19,167,790.91
减：营业成本	49,817,067.75	30,946,050.55
税金及附加	7,357,069.88	8,771,730.28
销售费用		76,155.00
管理费用	28,884,845.72	28,756,952.79
研发费用		
财务费用	-1,237,324.25	-24,423,125.81
其中：利息费用	98,354,581.53	67,291,462.13
利息收入	-102,017,760.76	-93,144,426.21
加：其他收益		96,618.54
投资收益（损失以“-”号填列）	149,723,466.47	747,165,309.84
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	149,723,466.47	-18,743,251.44
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）	-10,164,125.67	-7,450,952.80
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）	102,182,660.72	728,032,715.94
加：营业外收入	57,263.50	
减：营业外支出	112,539.36	11,271,379.23
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	102,127,384.86	716,761,336.71

减：所得税费用	-2,541,031.42	-1,862,738.20
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	104,668,416.28	718,624,074.91
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	104,668,416.28	718,624,074.91
（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.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	104,668,416.28	718,624,074.91

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	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	3,806,562,207.17	5,178,920,659.45
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,452,634,321.82	2,476,138,755.65
经营活动现金流入小计	6,259,196,528.99	7,655,059,415.10
购买商品、接受劳务支付的现金	5,615,765,690.16	2,763,559,992.10
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	202,808,673.78	187,516,178.34
支付的各项税费	468,880,208.86	800,798,927.59
支付其他与经营活动有关的现金	2,001,242,408.90	1,559,160,076.44
经营活动现金流出小计	8,288,696,981.70	5,311,035,174.47
经营活动产生的现金流量净额	-2,029,500,452.71	2,344,024,240.63
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	224,979.50	
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	430,057,483.48	197,014,683.54
投资活动现金流入小计	430,282,462.98	197,014,683.54
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	40,096,522.39	11,963,874.18
投资支付的现金		163,600,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	373,555,994.02	462,465,124.08
支付其他与投资活动有关的现金	92,626,000.00	505,086,907.25
投资活动现金流出小计	506,278,516.41	1,143,115,905.51
投资活动产生的现金流量净额	-75,996,053.43	-946,101,221.97
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	2,680,000.00	3,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	2,680,000.00	3,000,000.00
取得借款收到的现金	8,675,500,000.00	7,199,475,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	26,418,938.47	

筹资活动现金流入小计	8,704,598,938.47	7,202,475,000.00
偿还债务支付的现金	5,765,100,000.00	7,763,790,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	992,017,936.53	877,292,850.03
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	17,754,716.98	166,945,000.00
筹资活动现金流出小计	6,774,872,653.51	8,808,027,850.03
筹资活动产生的现金流量净额	1,929,726,284.96	-1,605,552,850.03
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	-175,770,221.18	-207,629,831.37
加：期初现金及现金等价物余额	2,525,211,632.82	2,732,841,464.19
六、期末现金及现金等价物余额	2,349,441,411.64	2,525,211,632.82

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 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	14,701,029.29	25,934,090.04
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	272,192,223.74	1,872,597,283.61
经营活动现金流入小计	286,893,253.03	1,898,531,373.65
购买商品、接受劳务支付的现金	2,814,032,508.10	24,187,240.04
支付给职工以及为职工支付的现金	13,648,156.68	10,412,462.58
支付的各项税费	13,352,588.22	120,590,225.63
支付其他与经营活动有关的现金	316,035,098.32	260,551,340.97
经营活动现金流出小计	3,157,068,351.32	415,741,269.22
经营活动产生的现金流量净额	-2,870,175,098.29	1,482,790,104.43

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		755,982,921.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	152,784.85	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	430,057,483.48	197,014,683.54
投资活动现金流入小计	430,210,268.33	952,997,605.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,068,488.00	109,106.95
投资支付的现金	1,420,000.00	198,600,000.00
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	87,626,000.00	505,086,907.25
投资活动现金流出小计	90,114,488.00	703,796,014.20
投资活动产生的现金流量净额	340,095,780.33	249,201,591.14
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	4,885,500,000.00	4,019,475,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	15,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	4,900,500,000.00	4,019,475,000.00
偿还债务支付的现金	2,313,500,000.00	5,807,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	397,750,871.41	505,529,189.90
支付其他与筹资活动有关的现金		14,165,000.00
筹资活动现金流出小计	2,711,250,871.41	6,326,694,189.90
筹资活动产生的现金流量净额	2,189,249,128.59	-2,307,219,189.90
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	-340,830,189.37	-575,227,494.33
加：期初现金及现金等价物余额	1,139,079,780.78	1,714,307,275.11

六、期末现金及现金等价物余额	798,249,591.41	1,139,079,780.78
----------------	----------------	------------------

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年度														
	归属于母公司所有者权益													少数 股东 权益	所有 者权 益合 计
	股 本	其他权益工具			资本 公积	减： 库存 股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分 配利 润	其他	小计		
优 先 股		永 续 债	其 他												
一、上年期末 余额	1,734,215,770.00				1,307,159,503.87				223,712,352.21		1,245,106,181.02		4,510,193,807.10	611,072,207.94	5,126,015.04
加：会计 政策变更															
前期 差错更正															
同一 控制下 企业合并															
其他															
二、本年期 初余额	1,734,215,770.00				1,307,159,503.87				223,712,352.21		1,245,106,181.02		4,510,193,807.10	611,072,207.94	5,126,015.04
三、本期增 减变动金 额（减少 以“-”号 填列）									10,466,841.63		-451,749,526.04		-441,282,684.41	267,332,512.85	-173,950,171.56

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	1,7 34, 215 ,77 0.0 0				1,30 7,15 9,50 3.87				234, 179, 193. 84		793, 356, 654. 98		4,06 8,91 1,12 2.69	878, 404, 720. 79	4,94 7,31 5,84 3.48

上期金额

单位：元

项目	2018 年年度														少数 股东 权益	所有 者权 益合 计	
	归属于母公司所有者权益												小计				
	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					
优 先 股		永 续 债	其 他														

一、上年期末余额	1,734,215,770.00				1,307,159,503.87				151,849,944.72		1,319,335,214.87		4,512,560,433.46	465,308,528.23	4,977,868,961.69
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				151,849,944.72		1,319,335,214.87		4,512,560,433.46	465,308,528.23	4,977,868,961.69
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)								71,862,407.49		-74,229,033.85			-2,366,626.36	145,763,679.71	143,397,053.35
(一)综合收益总额										84,344,162.14			84,344,162.14	27,863,679.71	112,207,841.85
(二)所有者投入和减少资本														117,900,000.00	117,900,000.00
1. 所有者投入的普通股														3,000,000.00	3,000,000.00
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														114,900,000.00	114,900,000.00
(三)利润分配								71,862,407.49		-158,573,195.99				-86,710,788.50	-86,710,788.50
1. 提取盈余公积								71,862,407.49		-71,862,407.49					
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	-86,710,788.50
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		1,245,106,181.02		4,510,193,807.10	611,072,207.94		5,121,266,015.04

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年度												
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计	
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	1,734,215,770.00				1,268,955,079.75				223,712,352.21		799,423,921.90		4,026,307,123.86
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年期初余额	1,734,215,770.00				1,268,955,079.75				223,712,352.21		799,423,921.90		4,026,307,123.86
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									10,466,841.63		7,490,786.15		17,957,627.78
（一）综合收益总额											104,668,416.28		104,668,416.28
（二）所有者投入和减少资本													

1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配								10,466,841.63		-97,177,630.13		-86,710,788.50
1. 提取盈余公积								10,466,841.63		-10,466,841.63		
2. 对所有者(或股东)的分配										-86,710,788.50		-86,710,788.50
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												

2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	1,734,215,770.00				1,268,955,079.75				234,179,193.84		806,914,708.05	4,044,264,751.64

上期金额

单位：元

项目	2018 年年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,734,215,770.00				1,268,955,079.75				151,849,944.72		239,373,042.98	3,394,393,837.45
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				151,849,944.72		239,373,042.98	3,394,393,837.45
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)									71,862,407.49		560,050,878.92	631,913,286.41
(一)综合收益总额											718,624,074.91	718,624,074.91
(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								71,862,407.49		-158,573,195.99		-86,710,788.50
1. 提取盈余公积								71,862,407.49		-71,862,407.49		
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	1,73 4,21 5,77 0.00				1,268, 955,0 79.75				223,7 12,35 2.21		799,42 3,921.9 0	4,026,30 7,123.86

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4月22日批准报出。

本公司2019年度纳入合并范围的子公司共28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：

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2019年12月31日的财务状况、2019年度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路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、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对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。

12、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”。

13、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”。

14、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”。

15、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。

16、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。

17、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。

18、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。

19、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流量现值的两者之间较高者确定。

20、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。

21、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。

22、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。

23、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。

24、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。

25、收入

是否已执行新收入准则

是 否

（1）销售商品收入的确认方法

本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，并不再对该商品保留通常与所有权相联系的继续管理权和实施有效控制，且相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，确认为收入的实现。

销售商品收入金额，按照从购货方已收或应收的合同或协议价款确定，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外；合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定。

（2）提供劳务收入的确认方法

本公司在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，按照完工百分比法确认提供劳务收入。本公司采用累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定项目完工进度。

本公司在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

①已发生的劳务成本预计能够得到补偿，应按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；

②已发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

（3）让渡资产使用权收入的确认方法

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等，在同时满足与交易相关的经济利益能够流入公司、收入的金额能够可靠地计量的条件时，确认为收入的实现。

利息收入金额，按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

（4）房地产公司各类业务收入的确认方法

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

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

26、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。

27、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。

28、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。

29、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
将“应收票据及应收账款”拆分为应收账款与应收票据列示	公司于2019年8月26日董事会会议批准，自2019年1月1日采用财政部《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号）相关规定。	应收票据列示金额0元；应收账款列示金额954,375,246.56元
将“应付票据及应付账款”拆分为应付账款与应付票据列示	公司于2019年8月26日董事会会议批准，自2019年1月1日采用财政部《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号）相关规定。	应付票据列示金额25,000,000.00元；应付账款列示金额1,353,807,070.00元
将利润表“减：资产减值损失”调整为“加：资产减值损失（损失以“-”号填列）	公司于2019年8月26日董事会会议批准，自2019年1月1日采用财政部《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号）相关规定。	资产减值损失本期列示金额0.00元，上期列示金额-13,071,777.65元

<p>新增“信用减值损失”报表科目</p>	<p>公司于 2019 年 5 月 23 日董事会会议批准，自 2019 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计》（财会〔2017〕9 号）以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）。</p>	<p>信用减值损失本期列示金额为 -17,910,872.81 元。</p>
<p>金融资产根据公司管理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及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产</p>	<p>公司于 2019 年 5 月 23 日董事会会议批准，自 2019 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计》（财会〔2017〕9 号）以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）。</p>	

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

(3) 2019 年起执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

合并资产负债表

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	2,657,276,892.12	2,657,276,892.12	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	954,375,246.56	954,375,246.56	

应收款项融资			
预付款项	16,095,584.76	16,095,584.76	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	1,595,908,095.57	1,595,908,095.57	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	17,522,144,958.68	17,522,144,958.68	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	302,854,782.50	302,854,782.50	
流动资产合计	23,048,655,560.19	23,048,655,560.19	
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款	10,000,000.00	10,000,000.00	
长期股权投资	190,009,466.30	190,009,466.30	
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	667,219,036.81	667,219,036.81	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	1,846,303.81	1,846,303.81	
开发支出			

商誉			
长期待摊费用	33,105,889.03	33,105,889.03	
递延所得税资产	10,468,071.93	10,468,071.93	
其他非流动资产	3,487,697.19	3,487,697.19	
非流动资产合计	916,136,465.07	916,136,465.07	
资产总计	23,964,792,025.26	23,964,792,025.26	
流动负债：			
短期借款	525,000,000.00	525,000,000.00	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		25,000,000.00	
应付账款	1,378,807,070.00	1,353,807,070.00	
预收款项	6,559,327,653.07	6,559,327,653.07	
合同负债			
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	178,357.31	178,357.31	
应交税费	19,080,311.71	19,080,311.71	
其他应付款	787,305,118.13	787,305,118.13	
其中：应付利息	34,055,474.44	34,055,474.44	
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	1,026,500,000.00	1,026,500,000.00	
其他流动负债	898,477,500.00	898,477,500.00	
流动负债合计	11,194,676,010.22	11,194,676,010.22	

非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	7,648,850,000.00	7,648,850,000.00	
应付债券		0.00	
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	7,648,850,000.00	7,648,850,000.00	
负债合计	18,843,526,010.22	18,843,526,010.22	
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	223,712,352.21	223,712,352.21	
一般风险准备			
未分配利润	1,245,106,181.02	1,245,106,181.02	
归属于母公司所有者权益合计	4,510,193,807.10	4,510,193,807.10	
少数股东权益	611,072,207.94	611,072,207.94	
所有者权益合计	5,121,266,015.04	5,121,266,015.04	
负债和所有者权益总计	23,964,792,025.26	23,964,792,025.26	

调整情况说明

母公司资产负债表

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	1,239,079,780.78	1,239,079,780.78	
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	6,418,518,768.20	6,418,518,768.20	
其中：应收利息			
应收股利			
存货	721,157,200.74	721,157,200.74	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	8,378,755,749.72	8,378,755,749.72	
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款	10,000,000.00	10,000,000.00	
长期股权投资	1,887,364,503.00	1,887,364,503.00	
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	1,515,451.71	1,515,451.71	
在建工程			
生产性生物资产			

油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	2,470,783.05	2,470,783.05	
其他非流动资产			
非流动资产合计	1,901,350,737.76	1,901,350,737.76	
资产总计	10,280,106,487.48	10,280,106,487.48	
流动负债：			
短期借款	225,000,000.00	225,000,000.00	
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	145,890,665.75	145,890,665.75	
预收款项	3,430,101.04	3,430,101.04	
合同负债			
应付职工薪酬			
应交税费	40,916,029.85	40,916,029.85	
其他应付款	1,830,585,066.98	1,830,585,066.98	
其中：应付利息	31,499,944.44	31,499,944.44	
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	366,500,000.00	366,500,000.00	
其他流动负债	898,477,500.00	898,477,500.00	
流动负债合计	3,510,799,363.62	3,510,799,363.62	
非流动负债：			
长期借款	2,743,000,000.00	2,743,000,000.00	
应付债券			
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	2,743,000,000.00	2,743,000,000.00	
负债合计	6,253,799,363.62	6,253,799,363.62	
所有者权益：			
股本	1,734,215,770.00	1,734,215,770.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	1,268,955,079.75	1,268,955,079.75	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	223,712,352.21	223,712,352.21	
未分配利润	799,423,921.90	799,423,921.90	
所有者权益合计	4,026,307,123.86	4,026,307,123.86	
负债和所有者权益总计	10,280,106,487.48	10,280,106,487.48	

调整情况说明

(4) 2019 年起执行新金融工具准则或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%, 10%, 13%, 16%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%

企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	1.5%、2%
房产税	从价计征的,按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴;从租计征的,按租金收入的12%计缴	1.2%、12%
土地增值税	预收售房款、增值额	1%-6%预征、四级超率累进税率清算

2、税收优惠

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

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

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	123,301.00	80,868.48
银行存款	2,404,512,338.41	2,554,737,620.27
其他货币资金	4,058,638.67	102,458,403.37
合计	2,408,694,278.08	2,657,276,892.12

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	88.84%	17,074,074.04	2.36%	705,335,925.96	722,410,000.00	74.50%			722,410,000.00
其中:										
按组合计提坏账准备的应收账款	90,793,882.48	11.16%	7,126,685.63	7.85%	83,667,196.85	247,228,878.72	25.50%	15,263,632.16	6.17%	231,965,246.56
其中:										
合计	813,203,882.48	100.00%	24,200,759.67	2.98%	789,003,122.81	969,638,878.72	100.00%	15,263,632.16	1.57%	954,375,246.56

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局	722,410,000.00	17,074,074.04	2.36%	货币的时间价值
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	80,362,126.33	4,018,106.32	5.00%
1 至 2 年	5,456,076.16	545,607.62	10.00%
2 至 3 年	18,884.00	5,665.20	30.00%
3 至 4 年	1,714,626.00	685,850.40	40.00%
4 至 5 年	2,741,427.80	1,370,713.90	50.00%
5 年以上	500,742.19	500,742.19	100.00%
合计	90,793,882.48	7,126,685.63	--

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

适用 不适用

按账龄披露

单位: 元

账龄	账面余额
1 年以内 (含 1 年)	80,393,105.32
1 至 2 年	727,631,076.17

2 至 3 年	18,884.00
3 年以上	5,160,816.99
3 至 4 年	2,397,570.50
4 至 5 年	2,286,034.30
5 年以上	477,212.19
合计	813,203,882.48

(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	
坏账准备	15,263,632.16	10,735,036.23				25,998,668.39
合计	15,263,632.16	10,735,036.23				25,998,668.39

(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	88.84%	17,074,074.04
徐风华	3,690,000.00	0.45%	184,500.00
彭松仁	3,105,600.00	0.38%	155,280.00
王紫莹	2,890,000.00	0.36%	144,500.00
杨静	2,870,000.00	0.35%	143,500.00
合计	734,965,600.00	90.38%	

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	310,404,273.19	99.98%	11,040,553.31	68.59%
1 至 2 年	24,132.82	0.01%	55,031.45	0.34%

3 年以上	31,318.48	0.01%	5,000,000.00	31.07%
合计	310,459,724.49	--	16,095,584.76	--

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例 (%)
武汉万安置业有限公司	118,375,000.00	38.13
武汉中城悦城房地产开发有限公司	84,058,820.00	27.08
中建三局第一建设工程有限责任公司	35,710,750.00	11.50
湖北龙泰建筑装饰工程有限公司	9,200,000.00	2.96
湖北楚祺装饰工程有限公司	8,472,890.00	2.73
合计	255,817,460.00	82.40

4、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	1,196,968,890.81	1,595,908,095.57
合计	1,196,968,890.81	1,595,908,095.57

(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	147,630,255.46	147,630,255.46
保证金	80,244,564.30	194,544,172.66
往来款	1,004,397,141.85	1,280,084,250.54
其他	279,330.03	258,072.44
合计	1,232,551,291.64	1,622,516,751.10

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)	

2019 年 1 月 1 日余额	26,608,655.53			26,608,655.53
2019 年 1 月 1 日余额 在本期	---	---	---	---
本期计提	13,773,745.30		200,000.00	13,973,745.30
本期转回	5,000,000.00			5,000,000.00
2019 年 12 月 31 日余额	35,382,400.83		200,000.00	35,582,400.83

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	408,014,506.89
1 至 2 年	407,834,308.29
2 至 3 年	210,146,025.51
3 年以上	170,974,050.12
3 至 4 年	2,662,977.43
4 至 5 年	680,817.23
5 年以上	167,630,255.46
合计	1,196,968,890.81

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	26,608,655.53	13,973,745.29	5,000,000.00			35,582,400.83
合计	26,608,655.53	13,973,745.29	5,000,000.00			35,582,400.83

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式
襄阳市樊城区建设投资经营有限公司	5,000,000.00	现金收回
合计	5,000,000.00	--

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	726,082,098.73	1 年以内、1-2 年、2-3 年	58.91%	
武汉榕庭置业有限公司	往来款	167,046,850.78	1 年以内、1-2 年	13.55%	15,875,327.24
武汉地产开发投资集团有限公司	项目合作开发款	147,630,255.46	5 年以上	11.98%	
南京电建中储房地产有限公司	财务资助款	52,020,000.00	1 年以内	4.22%	
湖北省农业生产资料集团有限公司	保证金	20,000,000.00	5 年以上	1.62%	
合计	--	1,112,779,204.97	--	90.28%	15,875,327.24

5、存货

是否已执行新收入准则

 是 否

(1) 存货分类

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

按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	10,740,957,816.54		10,740,957,816.54	11,506,421,905.84		11,506,421,905.84
开发产品	9,974,913,860.07		9,974,913,860.07	6,014,909,747.03		6,014,909,747.03
库存商品	2,715,343.89		2,715,343.89	813,305.81		813,305.81
合计	20,718,587,020.50		20,718,587,020.50	17,522,144,958.68		17,522,144,958.68

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
深圳市光明区新湖项目	2020年02月21日	2022年10月31日	3,890,101,800.00				2,640,000,000.00	2,640,000,000.00			
荆州南国城市广场	2012年07月08日	2021年12月31日		108,581,237.60			1,665,977.70	110,247,215.30			
武汉南国中心二期	2013年12月30日	2019年12月27日	5,338,305,913.26	3,180,496,534.09	5,338,305,913.26		2,157,809,379.17				
武汉洛悦府	2015年12月30日	2019年11月15日	2,953,746,800.00	2,185,811,581.36	2,462,014,200.87		276,202,619.51		0.00		
成都泛悦城市广场	2015年08月30日	2020年07月30日	5,400,000,000.00	889,745,012.98			450,707,784.32	1,340,452,797.30	65,946,475.82		
武汉珑悦华府	2016年03月01日	2021年06月30日	842,799,415.70	1,354,802,048.87	1,213,649,810.78		281,670,028.62	465,477,561.71	44,944,771.12	4,918,367.61	
武汉洛悦华府	2018年03月18日	2022年05月25日	1,477,775,200.00	677,701,163.34			224,516,746.20	902,217,909.54	42,112,509.55	42,112,509.55	
重庆洛悦府	2018年01月31日	2020年06月30日	2,457,000,000.00	1,611,598,622.49			448,154,673.66	2,059,753,296.15	197,472,179.87	160,305,463.38	
武汉凌悦华府	2018年05月20日	2020年07月15日	1,310,000,000.00	907,052,365.31			206,652,352.88	1,113,704,718.19	135,799,683.10	63,192,207.05	
重庆珑悦华府	2018年11月25日	2022年12月25日	1,204,677,700.00	590,633,339.80			300,822,564.53	891,455,904.33			
洛悦华府二期	2019年09月01日	2023年03月10日	1,369,900,000.00				480,830,182.10	480,830,182.10	5,772,100.00	5,772,100.00	

重庆洛悦芳华							736,818,231.92	736,818,231.92			
合计	--	--	26,244,306,828.96	11,506,421,905.84	9,013,969,924.91		8,205,850,540.61	10,740,957,816.54	492,047,719.46	276,300,647.59	--

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
武汉南国花郡	2012年12月30日	36,170,815.74		268,070.82	35,902,744.92	18,208,819.45	
武汉风华天城	2005年08月31日	10,549,200.24		781,597.31	9,767,602.93		
武汉南国SOHO	2008年12月31日	93,637,782.39		3,086,881.31	90,550,901.08	35,997,151.37	
武汉泛悦MALL南湖店	2007年03月31日	9,028,628.07		492,557.96	8,536,070.11		
武汉中央花园	2006年12月30日	1,096,040.31		87,261.00	1,008,779.31		
武汉南国中心一期	2015年05月31日	570,142,280.42			570,142,280.42	204,834,508.01	
大武汉生活广场	2014年12月31日	805,033,679.26	2,592,210.39	17,320,416.36	790,305,473.29	245,564,220.77	
武汉雄楚广场	2014年12月31日	176,245,336.98		26,468,394.58	149,776,942.40	245,240,524.39	
荆州南国城市广场	2016年09月01日	27,617,211.43			27,617,211.43	150,806,061.85	
襄阳南国城市广场	2016年12月30日	582,735,660.25	324,869.97	10,992,013.67	572,068,516.55	163,282,660.49	

武汉泛悦MALL北都店	2011年12月07日	250,590,880.69		3,427,174.32	247,163,706.37	80,401,213.98	
武汉南国中心二期	2019年12月27日		5,338,305.91 3.26	2,130,931.07 2.94	3,207,374,840.32	578,540,121.51	578,540,121.51
武汉泛悦汇KA街	2011年12月01日	133,252,933.37		22,486,016.17	110,766,917.20	45,000,000.00	
武汉悦公馆	2013年09月30日	30,991,280.29		559,636.72	30,431,643.57	30,623,798.69	
武汉泛悦汇昙华林	2016年10月30日	1,427,557.506.42		34,200,145.06	1,393,357,361.36	260,697,958.08	
武汉洛悦府	2019年11月15日	706,640,322.70	2,462,014.20 0.87	2,008,296.32 3.49	1,160,358,200.08	55,038,259.54	413,240,742.45
成都泛悦城市广场	2017年10月30日	498,003,218.33		110,412,445.68	387,590,772.65	413,952,178.44	
武汉泷悦华府	2019年11月18日	222,690,209.63	1,170,994.51 5.78	743,810,274.66	649,874,450.75	208,681,758.90	4,918,367.61
成都泛悦国际	2015年12月10日	432,926,760.51		26,508,075.08	406,418,685.43	202,943,784.59	
万安国际	2019年02月15日		125,900,759.90		125,900,759.90		
合计	--	6,014,909,747.03	9,100,132.47 0.17	5,140,128.35 7.13	9,974,913,860.07		

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
武汉中央花园	1,069,921.96		87,261.00	982,660.96
武汉泛悦MALL·南湖店	9,028,628.07		492,557.96	8,536,070.11

武汉南国 SOHO	86,787,782.39		2,986,881.31	83,800,901.08
武汉南国花郡	17,283,429.03		268,070.82	17,015,358.21
武汉风华天城	1,605,346.14		73,210.35	1,532,135.79
大武汉生活广场	588,244,830.50		17,320,416.51	570,924,413.99
武汉泛悦 MALL·北都店	144,746,214.81		3,427,174.32	141,319,040.49
武汉泛悦汇·KA 街	62,284,357.89		12,406,755.00	49,877,602.89
成都泛悦国际	137,026,598.72		3,901,362.49	133,125,236.23
武汉泛悦汇·昙华林	1,337,452,695.23		34,200,145.06	1,303,252,550.17
襄阳泛悦 MALL·长虹店	116,133,656.90		3,394,433.29	112,739,223.61
合计	2,501,663,461.64		78,558,268.11	2,423,105,193.53

(2) 存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
大武汉生活广场 V 座商铺		406,672,960.00	工商银行武汉江岸支行 5.9 亿元长期借款
大武汉生活广场 G 栋商铺		86,111,470.55	民生银行武汉分行 2 亿元长期借款
武汉南国 SOHO2 层 101、3 层 2-3 号商铺	61,214,130.46	59,117,746.58	中国银行江岸支行 2.25 亿元长期借款
武汉南国中心一期 1 层 1 号		99,436,054.13	华夏银行武汉汉正街支行 8000 万元短期借款
泛悦城市广场土地	668,401,729.35	614,956,420.07	中信信托有限责任公司 5.6 亿元长期借款
大武汉生活广场	509,694,574.90		银行借款抵押
合计	1,239,310,434.71	1,266,294,651.33	--

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	
合计	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				
合计	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

是否已执行新收入准则

 是 否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待抵扣增值税	235,164,193.88	302,854,782.50
中信证券次级资产支持证券	14,000,000.00	
合计	249,164,193.88	302,854,782.50

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	10,000,000.0 0		10,000,000.0 0	10,000,000.0 0		10,000,000.0 0	
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											
和置业 有限公司	15,680, 821.79			15,864, 419.54						31,545, 241.33	
中文发 集团文 化有限 公司	9,441,8 66.60			2,264,7 43.35						11,706, 609.95	
重庆启 润房地 产开发 有限公 司	108,25 2,800.4 1			-7,445, 197.86						100,80 7,602.5 5	
小计	133,37 5,488.8 0			10,683, 965.03						144,05 9,453.8 3	
二、联营企业											
南京电 建中储 房地产 有限公 司	10,014, 491.98			57,915, 648.82						67,930, 140.80	

武汉洛悦房地产有限公司				89,202,222.15						89,202,222.15	
重庆瀑悦房地产开发有限公司	46,019,112.87			-8,079,540.73						37,939,572.14	
北京海赋资本管理有限公司	600,372.65			1,171.20						601,543.85	
小计	56,633,977.50			139,039,501.44						195,673,478.94	
合计	190,009,466.30			149,723,466.47						339,732,932.77	

10、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	647,672,615.50	667,219,036.81
合计	647,672,615.50	667,219,036.81

(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	1,279,632.63	9,115,462.43	15,254,897.95	728,211,690.99
2.本期增加金额		78,548.35	556,029.94	1,059,827.31	1,694,405.60
（1）购置		78,548.35	556,029.94	1,059,827.31	1,694,405.60
（2）在建工程转入					
（3）企业合并增加					

3.本期减少金额			3,032,178.00	2,665,703.23	5,697,881.23
(1) 处置或报废			3,032,178.00	2,665,703.23	5,697,881.23
4.期末余额	702,561,697.98	1,358,180.98	6,639,314.37	13,649,022.03	724,208,215.36
二、累计折旧					
1.期初余额	42,589,400.99	796,950.35	7,787,146.33	9,819,156.51	60,992,654.18
2.本期增加金额	19,040,128.03	200,323.28	310,752.80	1,397,562.89	20,948,767.00
(1) 计提	19,040,128.03	200,323.28	310,752.80	1,397,562.89	20,948,767.00
3.本期减少金额			2,880,569.10	2,525,252.22	5,405,821.32
(1) 处置或报废			2,880,569.10	2,525,252.22	5,405,821.32
4.期末余额	61,629,529.02	997,273.63	5,217,330.03	8,691,467.18	76,535,599.86
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	640,923,589.44	550,579.41	1,561,964.69	4,636,481.96	647,672,615.50
2.期初账面价值	659,972,296.99	482,682.28	1,328,316.10	5,435,741.44	667,219,036.81

(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	23,080,318.14

(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	22,249,348.07	地下办公室不计容

其他说明

固定资产抵押情况：

项目	账面价值	备注
荆州温德姆酒店	527,597,220.81	湖北银行荆州江北支行2亿长期借款

11、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1.期初余额				3,169,153.41	3,169,153.41
2.本期增加 金额				20,119.51	20,119.51
(1) 购置				20,119.51	20,119.51
(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				3,189,272.92	3,189,272.92

二、累计摊销					
1.期初余额				1,322,849.60	1,322,849.60
2.本期增加 金额				1,049,868.30	1,049,868.30
(1) 计提				1,049,868.30	1,049,868.30
3.本期减少 金额					
(1) 处置					
4.期末余额				2,372,717.90	2,372,717.90
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				816,555.02	816,555.02
2.期初账面 价值				1,846,303.81	1,846,303.81

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	5,466,529.75		5,355,786.62		110,743.13
武汉大家装项目 装修费	5,276,556.13		1,407,081.63		3,869,474.50

南湖都会运营项目改造支出		207,272.73	17,272.75		189,999.98
南湖城市广场运营项目改造支出		1,409,406.34	66,577.59		1,342,828.75
西汇二期运营项目改造支出		14,395,418.66	840,134.26		13,555,284.40
襄阳泛悦 mall 长虹店运营项目改造支出		1,139,692.56	30,788.28		1,108,904.28
北京泛悦坊项目装修费	9,096,082.34	123,633.29	2,084,217.00		7,135,498.63
成都分公司项目改造支出		2,157,273.65	4,969.42		2,152,304.23
武汉泛悦汇·KA 街项目改造支出	13,266,720.81	9,553,765.62	4,435,163.03		18,385,323.40
武汉小龟山园区改造支出		27,400,226.57	1,370,011.32		26,030,215.25
合计	33,105,889.03	56,386,689.42	15,612,001.90		73,880,576.55

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	59,783,160.50	14,945,790.14	41,872,287.69	10,468,071.93
合计	59,783,160.50	14,945,790.14	41,872,287.69	10,468,071.93

(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	917,391,523.37	446,439,119.46
合计	917,391,523.37	446,439,119.46

(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	87,031,015.89	
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	209,806,211.15	
2024 年	556,194,983.84		
合计	917,391,523.37	436,950,144.56	--

14、其他非流动资产

是否已执行新收入准则

是 否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预付小龟山项目改造支出款	18,382,542.46	3,487,697.19
合计	18,382,542.46	3,487,697.19

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	225,000,000.00
保证借款	510,000,000.00	300,000,000.00
委托贷款	800,000,000.00	
合计	1,390,000,000.00	525,000,000.00

短期借款分类的说明：

注：（1）期末抵押借款系本公司为子公司武汉大本营商业管理有限公司以本公司房产作为抵押取得借款8,000万元。抵押物情况参见本附注六（五）存货；

（2）期末保证借款5.10亿元，其中（1）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1,000万元借款，本公司对此承担连带保证责任；（2）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；

（3）期末委托贷款系中国电建地产集团有限公司委托招行银行武汉分行贷款给本公司8.00亿元。

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	25,000,000.00
合计	31,180,000.00	25,000,000.00

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	2,164,579,288.37	1,304,052,886.48
监理费	1,349,924.73	1,349,924.73
设计营销及其他	54,511,835.89	48,404,258.79
合计	2,220,441,048.99	1,353,807,070.00

(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
中电建建筑集团有限公司	119,233,447.81	未到结算期
正太集团有限公司	73,078,716.10	未到结算期
湖北江天建设集团有限公司	14,320,284.26	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
武汉禾筑园林景观工程有限公司	3,797,409.99	未到结算期
合计	220,707,632.52	--

18、预收款项

是否已执行新收入准则

是 否

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

房款	3,938,600,369.70	6,526,536,262.95
材料款	172,331,285.86	
物管费及租金等	74,172,003.53	32,791,390.12
合计	4,185,103,659.09	6,559,327,653.07

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
武汉城市发展投资有限公司	881,380,513.60	预收房款
武汉家驿酒店管理有限公司	4,086,304.02	预收租金
丁妮	3,192,396.19	预收房款
易俊	2,949,641.00	预收房款
胡文超	2,949,641.00	预收房款
孙斌、熊彩虹	2,945,050.00	预收房款
合计	897,503,545.81	--

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

预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
1	武汉凌悦华府	471,655,736.00	1,265,698,618.00	2020 年 07 月 15 日	96.84%
2	武汉洺悦府	2,993,297,619.37	884,401,229.60	2019 年 12 月 19 日	96.13%
3	武汉洺悦华府	1,411,657,098.00	534,682,684.00	2019 年 12 月 17 日	100.00%
4	武汉洺悦华府		455,889,093.00	2021 年 06 月 21 日	41.36%
5	武汉南国中心二期	1,584,700,137.27	312,123,921.00	2019 年 12 月 27 日	49.84%

19、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	142,537.23	212,053,163.75	191,214,582.62	20,981,118.36

二、离职后福利-设定提存计划	35,820.08	8,678,506.56	8,671,873.00	42,453.64
三、辞退福利		1,428,311.90	1,428,311.90	
合计	178,357.31	222,159,982.21	201,314,767.52	21,023,572.00

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴		171,545,086.81	150,770,312.84	20,774,773.97
2、职工福利费		21,183,147.94	21,183,147.94	
3、社会保险费	14,069.96	4,523,636.24	4,519,527.20	18,179.00
其中：医疗保险费	12,864.80	4,033,631.92	4,029,346.72	17,150.00
工伤保险费	602.58	164,789.94	165,049.52	343.00
生育保险费	602.58	325,214.38	325,130.96	686.00
4、住房公积金	57,284.55	9,451,584.76	9,489,909.31	18,960.00
5、工会经费和职工教育经费	71,182.72	5,349,708.00	5,251,685.33	169,205.39
合计	142,537.23	212,053,163.75	191,214,582.62	20,981,118.36

(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	34,313.60	8,201,310.05	8,194,885.01	40,738.64
2、失业保险费	1,506.48	226,464.04	226,255.52	1,715.00
3、企业年金缴费		250,732.47	250,732.47	
合计	35,820.08	8,678,506.56	8,671,873.00	42,453.64

20、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	72,928,430.02	42,795,349.71

企业所得税	-17,770,732.83	40,812,163.64
个人所得税	211,431.72	542,093.59
城市维护建设税	-2,949,778.74	-10,853,755.51
土地增值税	38,034,521.40	-57,590,993.76
契税	1,083,600.00	1,083,600.00
房产税	6,045,734.62	5,049,857.09
印花税	1,104,732.92	2,101,046.11
土地使用税	575,947.09	1,238,640.73
教育费附加	-2,153,972.75	-4,264,011.46
堤防费		
地方教育附加	-2,988,325.06	-1,833,678.43
合计	94,121,588.39	19,080,311.71

21、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	115,788,419.12	34,055,474.44
其他应付款	2,162,107,001.11	753,249,643.69
合计	2,277,895,420.23	787,305,118.13

(1) 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	37,798,998.83	24,842,974.44
企业债券利息	76,794,166.67	9,212,500.00
其他	1,195,253.62	
合计	115,788,419.12	34,055,474.44

(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	1,536,785,642.98	593,081,563.57

拆迁补偿款	145,641,016.05	40,898,377.34
保证金	197,596,661.79	34,913,899.19
不可预见费	204,974,546.49	49,672,227.08
物业维修基金、押金等	77,109,133.80	34,683,576.51
合计	2,162,107,001.11	753,249,643.69

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
中国电建地产集团有限公司	128,924,103.84	借款及利息
中国水利水电第五工程局有限公司	41,181,777.79	借款及利息
上海月星家具商业发展有限公司	3,539,982.05	未支付
成都市城乡房产管理局	1,215,975.34	未支付
成都家乐福超市有限公司	2,000,000.00	经营保证金
合计	176,861,839.02	--

22、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	1,955,600,000.00	1,026,500,000.00
一年内到期的长期应付款	250,000,000.00	
合计	2,205,600,000.00	1,026,500,000.00

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。

23、其他流动负债

是否已执行新收入准则

 是 否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券	0.00	898,477,500.00
合计		898,477,500.00

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
18 南国置业 SCP001	900,000,000.00	2018-10-23	270 天	897,975,000.00	898,477,500.00		27,403,938.36	1,522,500.00	900,000,000.00	0.00
合计	--	--	--	897,975,000.00	898,477,500.00		27,403,938.36	1,522,500.00	900,000,000.00	0.00

其他说明：

注：公司于2018年10月23日发行第一期超短期融资券总额9亿元，票面利率5.5%，期限270天，到期还本付息，承销费2,025,000.00元，扣除承销费后本公司收到发行净额897,975,000.00元。本期按票面计提利息28,753,938.36元，溢折价摊销1,522,500.00元，期末债券账面余额0.00元。本债券发行由中国电建地产集团有限公司提供连带责任担保保证。

24、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	765,000,000.00	
抵押借款	339,000,000.00	971,350,000.00
保证借款	6,145,650,000.00	6,677,500,000.00
合计	7,249,650,000.00	7,648,850,000.00

长期借款分类的说明：

期末抵押借款3.39亿元，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2.05亿元，期末0.25亿元于一年内到期，已转到一年内到期的流动负债，以本公司房产作为抵押；（2）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1.99亿元，期末0.40亿元于一年内到期，已转到一年内到期的非流动负债，以武汉南国商业发展有限公司房产作为抵押。

期末保证借款61.46亿元，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，期初借款14.7亿元，本期新增借款6.3亿元，余额21亿元，由中国电建地产集团有限公司出具担保函；（2）中原信托有限公司以《中原信托-武汉南国中心贷款项目集合资金信托计划》通过平安银行武汉汉口支行对本公司借款10亿元，已还款0.04亿元，余款9.96亿元，由中国电建地产集团有限公司提供担保保证；（3）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6亿元，期初借款5.9亿元，本期归还0.1亿元，余额5.8亿元，期末0.70亿元于一年内到期，已转到一年内到期的非流动负债，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；（4）中国建设银行汉口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5.95亿元，由本公司承担保证责任。

任；(5) 中国农业银行重庆江北支行对子公司重庆泛悦房地产开发有限公司借款3.5亿元，由本公司承担连带责任保证责任；(6) 平安信托有限责任公司以《平安信托*宏泰三百五十五号集合资金信托计划》通过平安银行武汉分行营业部对本公司之子公司重庆泛悦房地产开发有限公司借款2.25亿元，由中国电建地产集团有限公司提供保证责任；(7) 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湖北兴弘房地产有限公司的借款1.00亿元，于本期归还20万元整，其余0.998亿元转入一年内到期的非流动负债，由中国电建地产集团有限公司提供保证责任；(8) 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；(9) 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公司承担保证责任；(10) 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1.7965亿元，由本公司提供保证责任；(11) 交通银行重庆分行对重庆六真房地产有限公司借款1.9亿元，由本公司提供保证责任。

期末质押借款7.65亿元，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3.5亿元，今年到账金额2.5亿元，归还金额5千万元，剩余1.95亿元，期末余额0.1亿元于1年内到期，已转到一年内到期的非流动负债，由本公司提供连带责任保证；(2) 子公司湖北森南房地产有限公司以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6亿元，归还1000万元，剩余5.9亿元，期末余额0.1亿元于1年内到期，已转到一年内到期的非流动负债，由本公司承担保证责任。

25、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	0.00
应付债券-利息调整	-24,022,889.17	
合计	2,175,977,110.83	0.00

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

单位：元

债券名称	面值	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	0.00	700,000,000.00	37,240,000.00	4,979,240.00		695,020,760.00
19 南国置业 MTN001	600,000,000.00	2019/6/21	3 年	600,000,000.00	0.00	600,000,000.00	17,691,666.67	7,491,616.67		592,508,938.33

19 南国 置业 MTN00 2	900,00 0,000.0 0	2019/7/ 17	3 年	900,00 0,000.0 0	0.00	900,00 0,000.0 0	21,862, 500.00	11,552, 587.50			888,44 7,412.5 0
合计	--	--	--	2,200,0 00,000. 00		2,200,0 00,000. 00	76,794, 166.67	24,022, 889.17			2,175,9 77,110. 83

26、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减 (+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,734,215,77 0.00						1,734,215,77 0.00

27、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			1,307,159,503.87
合计	1,307,159,503.87			1,307,159,503.87

28、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	223,712,352.21	10,466,841.63		234,179,193.84
合计	223,712,352.21	10,466,841.63		234,179,193.84

29、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	1,245,106,181.02	1,319,335,214.87
调整后期初未分配利润	1,245,106,181.02	1,319,335,214.87
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-354,571,895.91	84,344,162.14
减：提取法定盈余公积	10,466,841.63	71,862,407.49
应付普通股股利	86,710,788.50	86,710,788.50

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。

30、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	6,368,677,185.09	6,153,961,590.27	4,030,943,830.47	3,250,336,555.73
合计	6,368,677,185.09	6,153,961,590.27	4,030,943,830.47	3,250,336,555.73

是否已执行新收入准则

是 否

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	武汉南国中心二期	2,442,993,123.81
2	武汉洺悦府	2,095,078,619.38
3	武汉洺悦华府	965,478,362.68
4	成都泛悦城市广场	180,081,016.26
5	武汉泛悦汇·昙华林	66,470,781.16

31、税金及附加

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	11,619,119.90	9,670,348.44
教育费附加	7,489,398.00	6,692,909.40
房产税	34,408,049.36	26,216,456.80
土地使用税	5,964,237.00	6,029,146.47
印花税	2,967,655.52	5,088,425.03

土地增值税	234,697,278.02	89,150,518.58
合计	297,145,737.80	142,847,804.72

32、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	22,838,004.12	29,948,709.16
市场活动费	22,201,813.14	28,500,784.33
销售代理费	31,068,518.03	32,356,900.67
物业费	15,855,593.22	10,410,849.81
职工薪酬	1,779,080.80	2,127,622.75
办公费	1,027,212.61	246,680.56
通讯费	407,623.64	228,580.32
专业服务费	69,424.25	709,833.48
其他	2,027,236.44	1,695,250.57
合计	97,274,506.25	106,225,211.65

33、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	17,828,801.52	14,224,333.38
专业服务费	6,182,326.51	8,739,108.19
差旅费	2,679,245.87	3,466,671.06
办公费	1,016,917.81	1,779,929.22
折旧费	4,092,292.48	3,462,318.57
会议费	451,576.37	856,278.17
软件使用费	2,270,473.65	1,908,301.59
业务招待费	555,048.51	936,292.97
无形资产摊销	1,049,868.30	1,040,933.06
品牌宣传费	232,970.41	263,996.91
保洁费	899,446.66	915,450.74
其他	5,315,922.55	6,304,988.44
合计	42,574,890.64	43,898,602.30

34、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	145,738,650.14	81,000,107.43
减：利息收入	109,990,422.57	104,412,735.92
手续费支出	3,586,573.85	2,878,195.72
合计	39,334,801.42	-20,534,432.77

35、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
个税返还	37,620.16	529,950.99
增值税加计递减	923,901.96	
经营税收奖励	100,000.00	
市场体系建设专项基金	40,000.00	
孵化器奖励	100,000.00	

36、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	149,723,466.47	-18,743,251.44
其他		9,925,639.48
合计	149,723,466.47	-8,817,611.96

37、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	-8,937,127.51	
其他应收账款坏账损失	-8,973,745.30	
合计	-17,910,872.81	

38、资产减值损失

是否已执行新收入准则

□ 是 √ 否

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		-13,071,777.65
合计		-13,071,777.65

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	660,000.00	50,000.00	
非流动资产处置利得合计：	73,370.60		73,370.60
违约金、赔款	1,269,693.14	24,953,327.55	
其他	909,798.49	327,484.87	
合计	2,912,862.23	25,330,812.42	

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否 影响当年 盈亏	是否特殊 补贴	本期发生 金额	上期发生 金额	与资产相 关/与收益 相关
2018 年省 级建筑节能 以奖代 补资金	武汉市城 乡建设局	奖励	因研究开 发、技术更 新及改造 等获得的 补助	否	否	660,000.00		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
非流动资产处置利得合计	73,370.60		73,370.60
固定资产报废损失	130,011.92		130,011.92
滞纳金及罚款	1,390,313.56	12,326,077.43	1,390,313.56
合计	1,520,325.48	12,326,077.43	1,520,325.48

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	55,967,912.51	120,875,487.74
递延所得税费用	-4,477,718.21	-3,267,944.38
合计	51,490,194.30	117,607,543.36

(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	-127,207,688.76
按法定/适用税率计算的所得税费用	-31,801,922.19
非应税收入的影响	-37,430,866.62
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,778,438.92
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-21,310,644.99
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	139,255,189.18
所得税费用	51,490,194.30

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	32,226,410.17	36,008,509.18
收到的保证金及押金	48,252,864.92	38,180,551.78
收到的往来款及其他	2,372,155,046.73	2,401,949,694.69
合计	2,452,634,321.82	2,476,138,755.65

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

支付的销售费用	82,398,702.06	78,993,739.89
支付的管理费用	19,152,485.80	22,294,655.37
银行手续费	3,586,573.85	2,878,195.72
支付的往来款及其他	1,896,104,647.19	1,454,993,485.46
合计	2,001,242,408.90	1,559,160,076.44

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收回对联营企业的借款	430,057,483.48	197,014,683.54
合计	430,057,483.48	197,014,683.54

(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
合营企业借款	87,626,000.00	505,086,907.25
子公司清算	5,000,000.00	
合计	92,626,000.00	505,086,907.25

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
信托保障金	19,146,221.49	
担保费	29,716.98	
收新洲公路公司股东借款	7,243,000.00	
合计	26,418,938.47	

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
信托保障金	5,554,716.98	33,035,000.00
归还的关联企业融资款项		133,910,000.00
保证金等	12,200,000.00	
合计	17,754,716.98	166,945,000.00

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	-178,697,883.06	112,207,841.85
加：资产减值准备	17,910,872.81	13,071,777.65
固定资产折旧、油气资产折耗、 生产性生物资产折旧	20,948,767.00	21,141,958.18
无形资产摊销	1,049,868.30	1,040,933.06
长期待摊费用摊销	15,612,001.90	10,254,150.18
固定资产报废损失（收益以 “－”号填列）	56,641.32	
财务费用（收益以“－”号填 列）	67,974,637.74	81,000,107.43
投资损失（收益以“－”号填 列）	-149,723,466.47	8,817,611.96
递延所得税资产减少（增加以 “－”号填列）	-4,477,718.21	-3,267,944.38
存货的减少（增加以“－”号 填列）	-3,196,442,061.82	-243,393,858.34
经营性应收项目的减少（增加 以“－”号填列）	-1,714,146,247.04	388,112,852.71
经营性应付项目的增加（减少 以“－”号填列）	3,090,434,134.82	1,955,038,810.33
经营活动产生的现金流量净额	-2,029,500,452.71	2,344,024,240.63
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	2,349,441,411.64	2,525,211,632.82
减：现金的期初余额	2,525,211,632.82	2,732,841,464.19
现金及现金等价物净增加额	-175,770,221.18	-207,629,831.37

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	375,114,000.00
其中:	--
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	1,558,005.98
其中:	--
其中:	--
取得子公司支付的现金净额	373,555,994.02

(3) 现金和现金等价物的构成

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,349,441,411.64	2,525,211,632.82
其中: 库存现金	123,301.00	80,868.48
可随时用于支付的银行存款	2,345,874,203.20	2,522,672,360.97
可随时用于支付的其他货币资金	3,443,907.44	2,458,403.37
三、期末现金及现金等价物余额	2,349,441,411.64	2,525,211,632.82

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	59,252,866.44	保证金
存货	1,239,310,434.71	抵押
固定资产	527,597,220.81	抵押
合计	1,826,160,521.96	--

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
个税返还	37,620.16	其他收益	37,620.16
增值税加计递减	923,901.96	其他收益	923,901.96
经营税收奖励	100,000.00	其他收益	100,000.00

市场体系建设专项基金	40,000.00	其他收益	40,000.00
孵化器奖励	100,000.00	其他收益	100,000.00
2018 年省级建筑节能以奖代补资金	660,000.00	营业外收入	660,000.00

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
武汉临江荣城房地产开发有限公司	2019 年 08 月 02 日	375,114,000.00	80.00%	收购	2019 年 08 月 02 日	完成产权交易	0.00	-859,428.43

其他说明：

2019年6月，本公司之子公司武汉明涛房地产有限公司通过北京产权交易所以公开竞拍的方式取得武汉临江荣城房地产开发有限公司（以下简称“荣城”）80.00%的股权，支付股权收购款及交易费共计37,511.40万元（其中股权转让款37,140.00万元、交易手续费371.40万元），上述款项已于2019年7月1日支付完毕，2019年8月2日公司与转让方武汉市新洲公路工程建设有限公司办理完成产权移交手续。

(2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	375,114,000.00
--现金	375,114,000.00
合并成本合计	375,114,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	375,114,000.00

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	武汉临江荣城房地产开发有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	468,892,500.00	460,451,454.98

货币资金	1,558,005.98	1,558,005.98
存货	445,484,156.35	437,043,111.33
净资产	468,892,500.00	460,451,454.98
减：少数股东权益	95,466,709.00	92,090,291.00
取得的净资产	375,114,000.00	368,361,163.98

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

本公司之子公司武汉明涛房地产有限公司通过北京产权交易所以竞拍方式取得武汉临江荣城房地产开发有限公司80.00%的股权，以北京中企华资产评估有限责任公司出具的中企华评咨字（2019）第3682号评估报告作为参考依据确定武汉临江荣城房地产开发有限公司购买日可辨认资产、负债的公允价值。

2、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

（1）本年新设成立增加的子公司

公司名称	增加原因	成立时间	注册地	注册资本（万元）	持股比例（%）
重庆康田洛悦房地产开发有限公司	设立	2019-11	重庆	10,000.00	66.00
深圳洛悦房地产有限公司	设立	2019-11	深圳	1,020.00	100.00

（2）本年注销减少的子公司

公司名称	减少原因	减少时间	注册地	注册资本（万元）	持股比例（%）
襄阳佳宏房产投资有限公司	注销	2019-1	湖北襄阳	1,000.00	50.00

注：2019年1月28日，公司子公司襄阳佳宏房产投资有限公司收到襄阳市工商管理核发的《准予注销通知书》，襄阳佳宏房产投资有限公司完成注销登记手续。

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

（1）企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
湖北南国创新置业有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、销售、租赁、物业管理。	80.00%		1
荆州南国商业发展有限公司	湖北荆州	湖北荆州	房地产开发、销售、租赁、物业管理。		100.00%	1
荆州大本营商业管理有限公司	湖北荆州	湖北荆州	房地产开发、销售、租赁、物业管理。		100.00%	1
武汉南国洪创商业有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、销售、租赁、物业管理。		100.00%	1

武汉南国商业发展有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、销售、租赁、物业管理。	100.00%		2
武汉北都商业有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、销售、租赁、物业管理。	100.00%		2
武汉大本营商业管理有限公司	湖北武汉	湖北武汉	场地出租；商业经营管理；物业管理；房屋租赁。	100.00%		2
成都泛悦北城房地产开发有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发、经营；物业管理；自有房屋租赁；建筑装饰工程设计施工。	41.00%		1
成都南国商业管理有限公司	四川成都	四川成都	商业经营管理；物业管理；房屋租赁；场地出租；仓储服务；百货、建材的批发零售；企业营销策划；市场营销策划；设计、制作、代理、发布国内各类广告	100.00%		1
荆州南国酒店管理有限公司	湖北荆州	湖北荆州	酒店管理		100.00%	1
成都中电建海赋房地产开发有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发经营、物业管理、检装饰装修工程设计、施工。	51.02%		2
武汉熙悦房地产有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、销售、咨询；物业管理和装饰。		51.00%	1
襄阳南国商业发展有限责任公司	湖北襄阳	湖北襄阳	房地产开发；商品房销售，租赁；对商业投资；企业管理；场地出租。		100.00%	1
武汉南国融汇商业有限责任公司	湖北武汉	湖北武汉	商业经营管理；场地出租；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%		1
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%		1
武汉南国洪广置业发展有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发及商品房销售；批零兼营建筑材料、电线、电缆、五金制品。	100.00%		3
重庆泛悦房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发；室内外装饰工程设计、施工；园林绿化设计、施工；房屋销售、租赁；物业管理；建筑材料、装饰材料的研发、生产、销售。	100.00%		1
湖北兴弘房地产有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发；房地产经纪服务；房地产信息咨询服务；物业管理；房屋建筑工程、建筑装饰工程设计及施工。		100.00%	1

武汉明涛房地产有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发，物业服务，装饰装修工程施工		70.00%	1
重庆六真房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发、房屋租赁、商品房销售；物业管理、室内外装饰工程设计、施工	100.00%		1
湖北南国宏泰产业园投资发展有限公司	湖北武汉	湖北武汉	园区基础设施建设、开发、招商、运营管理；物业管理	75.00%		1
武汉临江悦城房地产开发有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、商品房销售、租赁、物业服务、装饰装修工程施工		80.00%	3
泛悦健康管理湖北有限公司	湖北襄阳	湖北襄阳	营养健康咨询服务；门诊部医疗服务	100.00%		1
武汉投悦房地产开发有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发；商品房销售；物业管理；建筑装饰材料的销售	100.00%		1
武汉临江荣城房地产开发有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发，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%	3
深圳洛悦房地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发、房地产销售、房地产经纪服务；房地产信息咨询服务，物业管理；房屋建筑工程；建筑装饰工程设计及施工	100.00%		1
重庆康田洛悦房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发经营、房屋租赁，商品房销售代理；房地产信息咨询，物业管理、室内外装饰工程设计、施工	66.00%		1

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

注1：2014年12月17日，本公司与中国电建地产集团有限公司（以下简称“电建地产”）、中电建建筑集团有限公司（变更名称为：中国水利水电第二工程局有限公司）、中国水利水电第五工程局有限公司、北京汉富国开投资管理有限公司分别出资4,100.00万元、1,900.00万元、1,000.00万元、1,000.00万元、2,000.00万元成立成都泛悦北城房地产开发有限公司（以下简称“成都泛悦”），截止2019年12月31日，成都泛悦股权结构为本公司、电建地产、中电建建筑集团有限公司、中国水利水电第五工程局有限公司分别持股41.00%、39.00%、10.00%、10.00%。根据合作协议，电建地产将其所持有成都泛悦10%的表决权让渡给本公司行使，并认可本公司拥有成都泛悦的实际控制权，故纳入合并报表范围。

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2019年12月31日注册资本尚未到位。由于本公司为其独资法人，对成都商管具有100%的实际控制权，故纳入合并报表范围。

注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2019年12月31日注册资

本尚未到位。由于荆州南国商业对荆州酒店具有100%的实际控制权，故纳入合并报表范围。

注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4：2017年12月，本公司之子公司武汉南国洪广置业发展有限公司和武汉裕庭置业有限公司共同投资设立武汉明涛房地产有限公司（以下简称“明涛”），申请的注册资本为2,000.00万元，截至2019年12月31日注册资本尚未到位。根据公司章程约定，武汉南国洪广置业发展有限公司对明涛持股1,400.00万，占比70.00%，具有实际控制权，故纳入合并报表范围。

注5：2018年11月19日，本公司投资设立全资子公司泛悦健康管理湖北有限公司（以下简称“泛悦健康”），注册资本为人民币500.00万元。截至2019年12月31日注册资本尚未到位。由于本公司为其独资法人，对泛悦健康具有100%的实际控制权，故纳入合并报表范围。

注6：2018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2019年12月31日注册资本尚未到位。由于本公司为其独资法人，对武汉投悦具有100%的实际控制权，故纳入合并报表范围。

（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%	48.98	1,346,611.53	204,370,815.08
武汉南国融汇商业有限责任公司	49.00%	49.00	53,894,554.41	218,749,212.64
湖北南国创新置业有限公司	20.00%	20.00	33,205,795.85	29,990,801.32
成都泛悦北城房地产开发有限公司	59.00%	49.00	27,469,197.70	80,224,752.02
武汉熙悦房地产有限公司	49.00%	49.00	66,330,399.88	139,824,430.41
武汉明涛房地产有限公司	30.00%	30.00	-2,953,947.35	-3,409,839.12
湖北南国宏泰产业园投资发展有限公司	25.00%	25.00	-2,894,813.14	58,767.11
武汉临江悦城房地产开发有限公司	20.00%	20.00	-2,227,966.73	112,309,440.99
武汉临江荣城房地产开发有限公司	20.00%	20.00	-171,885.69	-171,885.69

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	453,307,856.94	97,514.57	453,405,371.51	36,151,767.82	0.00	36,151,767.82	591,850,145.83	252,178.94	592,102,324.77	177,598,030.05		177,598,030.05
武汉南国融汇商业有限责任公司	1,332,285.167.08	917,934.16	1,333,203.101.24	867,705,053.10	0.00	867,705,053.10	4,521,153.932.71	102,296.39	4,521,256.229.10	2,994,818.151.07	1,190,000.00	4,184,818.151.07
湖北南国创新置业有限公司	3,452,837.603.10	846,261.30	3,453,683.864.40	3,303,729.857.83	0.00	3,303,729.857.83	3,725,688.422.79	868,817.41	3,726,557.240.20	3,112,632.212.87	630,000.00	3,742,632.212.87
成都泛悦北城房地产开发有限公司	1,816,889.858.24	345,725.15	1,817,235.583.39	1,681,261.427.42	0.00	1,681,261.427.42	1,694,305.800.09	1,972,829.39	1,696,278.629.48	1,046,862.435.72	560,000.00	1,606,862.435.72

武汉熙悦房地产有限公司	1,547,950.63 4.57	300,553.59	1,548,251.18 8.16	1,262,895.20 7.73	0.00	1,262,895.20 7.73	1,751,941.13 3.25	67,418.89	1,752,008.55 2.14	1,602,020.73 4.73		1,602,020.73 4.73
武汉明涛房地产有限公司	10,296.47	842,067,627.24	842,077,923.71	842,394,275.32	0.00	842,394,275.32	80.31	466,953,600.00	466,953,680.31	467,022,950.42		467,022,950.42
湖北南国宏泰产业园投资发展有限公司	9,558,509.53	44,484,808.97	54,043,318.50	45,808,250.05	0.00	45,808,250.05	15,644,288.15	3,579,436.85	19,223,725.00	1,409,404.00		1,409,404.00
武汉临江悦城房地产开发有限公司	1,479,078.93 2.84	27,811.29	1,479,106.74 4.13	623,118,182.01	595,000,000.00	1,218,118,182.01	397,038,154.46	45,995.53	397,084,149.99	124,955,754.22		124,955,754.22
武汉临江荣城房地产开发有限公司	542,257,045.01	0.00	542,257,045.01	82,665,018.46	0.00	82,665,018.46						

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	39,085,102.54	2,749,308.97	2,749,308.97	115,721,317.26	566,866,095.82	42,108,555.71	42,108,555.71	91,050,988.68
武汉南国融汇商业有限责任公司	2,936,673,745.98	129,059,970.11	129,059,970.11	607,433,680.66		-6,596,157.87	-6,596,157.87	-79,249,137.46
湖北南国创新置业有限公司	2,442,993,123.81	166,028,979.24	166,028,979.24	1,342,123,027.88		-8,019,566.86	-8,019,566.86	-1,145,346,971.35
成都泛悦北城房地产开发有限公司	180,081,016.26	46,557,962.21	46,557,962.21	297,310,928.06	1,181,007,437.71	-37,214,871.43	-37,214,871.43	281,830,641.93
武汉熙悦房地产有限公司	965,478,362.68	135,368,163.02	135,368,163.02	-406,782,886.01	688,165,331.82	73,130,051.38	73,130,051.38	1,557,377,097.45
武汉明涛房地产有限公司	0.00	-247,081.50	-247,081.50	375,122,146.05		-68,851.97	-68,851.97	466,953,098.45
湖北南国宏泰产业园投资发展有限公司	3,099,299.70	-11,579,252.55	-11,579,252.55	-7,844,276.31		-185,679.00	-185,679.00	249,123.70
武汉临江悦城房地产开发有限公司	0.00	-11,139,833.65	-11,139,833.65	-144,965,131.79		-1,812,961.41	-1,812,961.41	-1,121,759.39
武汉临江荣城房地产开发有限公司	0.00	-859,428.43	-859,428.43	-1,724,854.13				

其他说明：

2、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	对合营企业或
--------	-------	-----	------	------	--------

营企业名称				直接	间接	联营企业投资的会计处理方法
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、出租商业用房	50.00%		权益法
重庆启润房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发、房屋租赁、楼盘销售代理、物业管理	35.76%		权益法
二、联营企业						
南京电建中储房地产有限公司	江苏南京	江苏南京	房地产开发、商品房销售、房地产信息咨询、物业管理	26.01%		权益法
武汉洛悦房地产有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、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	119,198,655.64	49,260,355.87	4,075,027,812.91	135,192,550.52	50,420,946.78	3,434,585,583.19
其中：现金和现金等价物	110,279,583.02	13,859,873.57	139,153,396.53	121,645,688.59	7,134,244.39	134,457,635.53
非流动资产	449,781.01	16,709,670.34	906,834.56	693,072.19	22,261,366.09	890,658.27
资产合计	119,648,436.65	65,970,026.21	4,075,934,647.47	135,885,622.71	72,682,312.87	3,435,476,241.46
流动负债	56,557,953.99	57,067,493.39	2,873,034,192.92	104,523,979.14	68,309,266.75	3,132,817,164.56
非流动负债			921,000,000.00			
负债合计	56,557,953.99	57,067,493.39	3,794,034,192.92	104,523,979.14	68,309,266.75	3,132,817,164.56
归属于母公司股东权益	63,090,482.66	8,902,532.82	281,900,454.55	31,361,643.57	4,373,046.12	302,659,076.90
按持股比例计算的净资产份额	31,545,241.33	4,451,266.41	100,807,602.55	15,680,821.79	2,186,523.06	108,230,885.90
--其他					7,255,343.54	21,914.51
对合营企业权益投资的账面价值	31,545,241.33	4,451,266.41	100,807,602.55	15,680,821.79	9,441,866.60	108,252,800.41
营业收入	152,196,353.36	100,969,279.43		34,490,082.02	101,599,810.19	
财务费用	-332,885.87	1,026,291.80	-373,553.58	-354,583.48	1,294,820.63	-791,754.01
所得税费用	13,926,728.33		-132,399.59	6,390.70		-110,740.86
净利润	31,738,715.90	4,529,486.70	-20,758,622.35	90.80	1,554,489.10	-13,184,468.34
综合收益总额	31,738,715.90	4,529,486.70	-20,758,622.35	90.80	1,554,489.10	-13,184,468.34

(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	3,480,843, 501.07	2,572,168. 70	4,116,460, 167.01	8,268,073, 828.63	2,904,313, 669.29	2,501,552. 71	4,615,364, 567.66	9,357,563, 849.89
非流动资 产	5,984,239. 00		444,985.44	919,853.08	801,319.48		502,966.01	10,039,516 .67
资产合计	3,486,827, 740.07	2,572,168. 70	4,116,905, 152.45	8,268,993, 681.71	2,905,114, 988.77	2,501,552. 71	4,615,867, 533.67	9,367,603, 366.56
流动负债	2,161,948, 595.80	65,735.98	3,480,735, 829.88	6,717,408, 211.90	2,413,076, 763.03		3,197,365, 065.45	7,224,318, 499.95
非流动负 债	1,249,000, 000.00		375,000,00 0.00	1,208,500, 000.00	400,000,00 0.00		1,380,000, 000.00	2,145,500, 000.00
负债合计	3,410,948, 595.80	65,735.98	3,855,735, 829.88	7,925,908, 211.90	2,813,076, 763.03		4,577,365, 065.45	9,369,818, 499.95
归属于母 公司股东 权益	75,879,144 .27	2,506,432. 72	261,169,32 2.57	343,085,46 9.81	92,038,225 .74	2,501,552. 71	38,502,468 .22	-2,215,133. 39
按持股比 例计算的 净资产份 额	37,939,572 .14	601,543.85	67,930,140 .80	89,202,222 .15	46,019,112 .87	600,372.65	10,014,491 .98	-575,934.6 8
对联营企 业权益投 资的账面 价值	37,939,572 .14	601,543.85	67,930,140 .80	89,202,222 .15	46,019,112 .87	600,372.65	10,014,491 .98	-575,934.6 8
净利润	-15,996,52 1.89	5,268.19	222,815,73 2.41	345,452,92 8.91	-7,961,774. 26	1,552.71	-32,671,73 0.13	-11,041,71 1.51
综合收益 总额	-15,996,52 1.89	5,268.19	222,815,73 2.41	345,452,92 8.91	-7,961,774. 26	1,552.71	-32,671,73 0.13	-11,041,71 1.51

十、与金融工具相关的风险

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

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险及市场风险。

（一）金融工具分类

1. 资产负债表日的各类金融资产的账面价值

(1) 2019年12月31日

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

(2) 2018年12月31日

金融资产项目	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	持有至到期投资	贷款和应收款项	可供出售金融资产	合计
货币资金			2,657,276,892.12		2,657,276,892.12
应收账款			954,375,246.56		954,375,246.56
其他应收款			1,595,908,095.57		1,595,908,095.57

2. 资产负债表日的各类金融负债的账面价值

(1) 2019年12月31日

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

(2) 2018年12月31日

金融负债项目	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	其他金融负债	合计
短期借款		525,000,000.00	525,000,000.00
应付票据		25,000,000.00	25,000,000.00
应付账款		1,353,807,070.00	1,353,807,070.00
其他应付款		753,249,643.69	753,249,643.69
一年内到期的非流动负债		1,026,500,000.00	1,026,500,000.00

其他流动负债		898,477,500.00	898,477,500.00
长期借款		7,648,850,000.00	7,648,850,000.00

（二）信用风险

本公司仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本公司的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本公司对应收账款余额进行持续监控，以确保本公司不致面临重大坏账风险。对于未采用相关经营单位的记账本位币结算的交易，除非本公司信用控制部门特别批准，否则本公司不提供信用交易条件。

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

信用风险显著增加判断标准

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

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

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

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

已发生信用减值资产的定义

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

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

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

预期信用损失计量的参数

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

及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

相关定义如下：

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

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

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

前瞻性信息

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

本公司因应收账款和其他应收款产生的信用风险敞口的量化数据，参见附注六（二）应收账款、附注六（四）其他应收款中。

（三）流动性风险

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

本公司的目标是运用银行借款、应付债券等多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。本公司的政策是，根据财务报表中反映的借款的账面价值，不超过32.83%的借款应于12个月内到期。于2019年12月31日，本公司56.70%(2018年：57.41%)的债务在不足1年内到期。

金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

项目	2019年12月31日			
	1个年以内	1年以上至5年	5年以上	合计
短期借款	1,390,000,000.00			1,390,000,000.00
应付票据	31,180,000.00			31,180,000.00
应付账款	2,220,441,048.99			2,220,441,048.99
其他应付款	2,277,895,420.23			2,277,895,420.23
一年内到期的非流动负债	2,205,600,000.00			2,205,600,000.00
长期借款		6,784,650,000.00	465,000,000.00	7,249,650,000.00
应付债券		2,175,977,110.83		2,175,977,110.83

接上表：

项目	2018年12月31日			
	1个年以内	1年以上至5年	5年以上	合计
短期借款	525,000,000.00			525,000,000.00

应付票据	25,000,000.00			25,000,000.00
应付账款	1,353,807,070.00			1,353,807,070.00
其他应付款	787,305,118.13			787,305,118.13
一年内到期的非流动负债	1,026,500,000.00			1,026,500,000.00
非流动负债	898,477,500.00			898,477,500.00
长期借款		7,368,850,000.00	280,000,000.00	7,648,850,000.00

(四) 市场风险

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

1. 利率风险

本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的借款有关。

截止2019年12月31日，公司不存在以浮动利率计息的借款。

十一、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
中国电建地产集团有限公司	中国北京	房地产开发、销售；物业管理	8,000,000,000.00	40.49%	40.49%

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是中国电力建设集团有限公司。

2、本企业的子公司情况

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

3、本企业合营和联营企业情况

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

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
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
武汉市泷悦房地产有限公司	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	工程款	542,269,297.65	542,269,297.65	否	224,139,105.48
中国电建市政建设集团有限公司	工程款	171,701,697.04	171,701,697.04	否	216,069,425.89
中电建建筑集团有限公司	工程款	268,495,625.08	268,495,625.08	否	238,103,969.56
中国电建集团江西省水电工程局有限公司	工程款	44,923,126.83	44,923,126.83	否	79,688,523.86
中国水利水电第十工程局有限公司	工程款	39,537,466.37	39,537,466.37	否	25,420,251.70

中电建商业保理有限公司	工程款,保理款	27,136,899.80	27,136,899.80	否	
中文发集团文化有限公司	物业服务费	2,329,406.22	2,329,406.22	否	
中电建物业管理有限公司	销售费用, 物业服务费	12,385,328.41	12,385,328.41	否	20,046,341.10
中国水利水电第八工程局有限公司	工程款	9,679,901.54	9,679,901.54	否	21,472,877.96
湖北省电力装备有限公司	采购款	4,210,213.67	4,210,213.67	否	1,315,857.18
浙江华东工程咨询有限公司	工程款	2,248,825.79	2,248,825.79	否	2,062,030.74
中电建市政园林工程有限公司	工程款	2,042,807.11	2,042,807.11	否	
中电建五兴物业管理有限公司	工程款	1,704,237.71	1,704,237.71	否	785,333.94
中国电建集团武汉重工装备有限公司	工程款	1,613,906.87	1,613,906.87	否	1,895,440.20
武汉汉源既济电力有限公司	工程款	766,455.86	766,455.86	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
武汉谕悦房地产有限公司	写字楼	9,105,800.00	9,105,800.00
中国水利水电第十工程局有限公司	写字楼	230,287.68	230,287.68
中电建(湖北)建设管理有限公司	写字楼	715,725.96	715,725.96
湖北省电力装备有限公司	写字楼	1,123,420.00	1,123,420.00

本公司作为承租方:

单位: 元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
中文发集团文化有限公司	商业用房	19,121,666.26	21,223,673.92

中电建物业管理有限公司武汉分公司	商业用房	80,000.00	
湖北省电力建设第一工程有限公司	土地	9,000,000.00	

(3) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
武汉洛悦房地产有限公司	31,070,000.00	2017年05月31日	2020年05月31日	否
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	否
武汉洛悦房地产有限公司	31,200,000.00	2017年07月31日	2020年07月31日	否
武汉洛悦房地产有限公司	46,800,000.00	2017年09月29日	2020年09月29日	否
武汉洛悦房地产有限公司	129,740,000.00	2019年02月22日	2021年12月16日	否
武汉洛悦房地产有限公司	52,000,000.00	2019年10月28日	2021年12月10日	否
南京电建中储房地产有限公司	26,010,000.00	2017年04月12日	2020年04月12日	否
重庆瀑悦房地产开发有限公司	168,500,000.00	2018年07月31日	2021年07月30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	78,400,000.00	2016年09月14日	2019年09月13日	是
中国电建地产集团有限公司	311,640,000.00	2017年07月13日	2020年07月12日	否
中国电建地产集团有限公司	98,000,000.00	2017年09月04日	2020年07月12日	否
中国电建地产集团有限公司	60,000,000.00	2016年12月01日	2020年12月01日	否

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	50,000,000.00	2018 年 12 月 03 日	2020 年 06 月 02 日	否
中国电建地产集团有限公司	85,000,000.00	2019 年 01 月 11 日	2020 年 07 月 13 日	否
中国电建地产集团有限公司	150,000,000.00	2019 年 01 月 16 日	2020 年 07 月 16 日	否
中国电建地产集团有限公司	996,000,000.00	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	690,000,000.00	2017 年 06 月 16 日	2022 年 06 月 16 日	否
中国电建地产集团有限公司	430,000,000.00	2017 年 07 月 11 日	2022 年 06 月 16 日	否
中国电建地产集团有限公司	20,000,000.00	2017 年 09 月 29 日	2022 年 06 月 16 日	否
中国电建地产集团有限公司	60,000,000.00	2017 年 10 月 31 日	2022 年 06 月 16 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
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	500,000,000.00	2019 年 10 月 11 日	2021 年 10 月 11 日	否
中国电建地产集团有限公司	100,000,000.00	2019 年 01 月 17 日	2021 年 01 月 17 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	499,800,000.00	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	366,500,000.00	2018年05月09日	2019年11月09日	是
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
中国电建地产集团有限公司	85,000,000.00	2019年01月11日	2020年07月11日	否
中国电建地产集团有限公司	150,000,000.00	2019年01月16日	2020年07月16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

(4) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
中国水利水电第五工程局有限公司	35,000,000.00	2014年12月20日		未约定到期日
中电建建筑集团有限公司	35,000,000.00	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	190,140,000.00	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	858,330,000.00	2015年11月04日		未约定到期日
中文发集团文化有限公司	15,000,000.00	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	1,885,649,107.25	2017 年 08 月 27 日		未约定到期日
-------------------	------------------	------------------	--	--------

(5) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	15,291,700.00	13,929,700.00

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	武汉谏悦房地产 有限公司	758,816.67	37,940.83	5,311,708.69	265,585.43
合计		758,816.67	37,940.83	5,311,708.69	265,585.43
预付账款	中国水利水电第 五工程局有限公 司			5,166,643.14	
预付账款	中文发集团文化 有限公司	3,417,489.28		3,547,679.36	
合计		3,417,489.28		8,714,322.50	
其他应收款	重庆启润房地产 开发有限公司	726,082,098.73		960,919,715.13	
其他应收款	南京电建中储房 地产有限公司	52,020,000.00		104,040,000.00	
其他应收款	中国水利水电第 五工程局有限公 司	15,242,888.58		4,248,426.32	
其他应收款	中文发集团文化 有限公司	14,000,000.00	4,200,000.00	19,018,300.00	1,900,915.00
其他应收款	重庆谏悦房地产 开发有限公司	12,268.70	613.44		
其他应收款	武汉谏悦房地产 有限公司			2,791,614.58	139,580.73

其他应收款	武汉市浣悦房地产有限公司			6,335.63	316.78
其他应收款	中电建物业管理有限公司			102,483.25	
合计		807,357,256.01	4,200,613.44	1,091,126,874.91	2,040,812.51

(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	203,203,177.37	205,792,170.45
应付账款	中国电建市政建设集团有限公司	132,265,193.48	102,068,434.21
应付账款	中国电建集团江西省水电工程局有限公司	110,696,028.60	8,220,793.65
应付账款	中国水利水电第五工程局有限公司	158,285,286.60	137,814,174.39
应付账款	中国水利水电第十工程局有限公司	31,201,163.15	44,454,754.88
应付账款	中国水利水电第八工程局有限公司	10,349,218.22	20,997,109.91
应付账款	湖北省电力建设第一工程有限公司	6,000,000.00	
应付账款	江西省电力装潢有限责任公司	3,172,174.85	
应付账款	中国电建集团武汉重工装备有限公司	3,039,933.48	3,044,717.25
应付账款	湖北省电力装备有限公司	2,657,898.51	1,481,815.38
应付账款	中电建物业管理有限公司	4,743,888.32	4,275,567.88
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	222,403.19	8,482,507.87
应付账款	中电建市政园林工程有限公司	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		671,724,888.30	536,632,045.87

应付票据	中国水利水电第五工程局有限公司	31,180,000.00	25,000,000.00
合计		31,180,000.00	25,000,000.00
预收账款	中国水利水电第十工程局有限公司		9,339,760.00
合计			9,339,760.00
其他应付款	中电建商业保理有限公司	460,427,294.99	
其他应付款	重庆康田置业（集团）有限公司	251,298,973.77	
其他应付款	中国电建地产集团有限公司	155,533,395.51	334,724,805.05
其他应付款	武汉洺悦房地产有限公司	130,000,000.00	
其他应付款	中电建建筑集团有限公司	42,703,716.66	40,616,291.66
其他应付款	中国水利水电第五工程局有限公司	41,181,777.79	40,586,361.12
其他应付款	中文发集团文化有限公司	1,417,465.24	1,417,465.24
其他应付款	中国电建地产武汉有限公司	53,350.49	
其他应付款	武汉汉源既济电力有限公司	5,116.00	60,000.00
其他应付款	中国电建市政建设集团有限公司		298,743.69
其他应付款	湖北省电力装备有限公司		312,839.40
合计		1,082,621,090.45	418,016,506.16

7、关联方承诺

十二、股份支付

1、股份支付总体情况

适用 不适用

2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、股份支付的修改、终止情况

无

5、其他

无

十三、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

无

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

(1) 对外担保

内容	涉及金额（亿元）	对本期和期后公司财务状况、经营成果和现金流量的影响	性质
债务担保	25.88	无	购买商品房业主的按揭贷款担保

注：截至资产负债表日，公司为购买商品房业主的按揭贷款提供担保的余额25.88亿元，担保金额为贷款本金、利息（包括罚息）及银行为实现债权而发生的有关费用，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。担保期限自业主与银行签订的借款合同生效之日起，至本公司为业主办妥所购房屋的房屋所有权证并办妥房屋抵押登记，将房屋所有权证等房屋权属证明文件交银行保管之日止。根据行业惯例此担保是必须的，本公司历年没有发生由于担保连带责任而发生损失的情况，因此该担保对本公司的财务状况无重大影响。

(2) 诉讼事项

截至2019年12月31日，本公司存在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纠纷案。该案件一审及二审判决认为王俊伟等鄂汉公司股东出资不实，本公司作为受让股东，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。法院于2018年8月8日执行本公司账户11271379.23元资金款项。本公司随后申请再审，湖北省高级人民法院受理后裁定提审并中止原生效判决的执行，2019年12月30日组织双方进行听证和调解，至今尚未出裁决。本公司已就该未决诉讼进行了评估，认为本公司无需就该等诉讼事项计提预计负债。

截至2019年12月31日，本公司存在与湖北美圣商贸有限公司（以下简称“美圣公司”）就子公司武汉南国商业发展有限公司一项约1,745.76万元的股权转让合同纠纷未决诉讼事项。美圣公司向武汉市中级人民法院提起诉讼，请求法院判令暂定增加股权转让价款5,700.00万元。目前，该案尚在审理中。本公司已就该未决诉讼进行了评估，认为本公司无需就该等诉讼事项计提预计负债。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

十四、资产负债表日后事项

1、利润分配情况

单位：元

十五、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	76,343.95	100.00%	3,817.20	5.00%	72,526.75					
其中：										
合计	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	76,343.95	3,817.20	5.00%
合计	76,343.95	3,817.20	--

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

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	76,343.95
合计	76,343.95

(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	
按组合计提坏账准备的应收账款		3,817.20				3,817.20
合计		3,817.20				3,817.20

(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
武汉市洪山区住房保障和房屋管理局	76,343.95	100.00%	3,817.20
合计	76,343.95	100.00%	

(4) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

无

(5) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	7,882,803,861.41	6,418,518,768.20
合计	7,882,803,861.41	6,418,518,768.20

(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	147,630,255.46	147,630,255.46
保证金	12,850,000.00	14,165,000.00
往来款	7,742,367,046.62	6,266,593,644.94
其他		13,000.00
合计	7,902,847,302.08	6,428,401,900.40

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)	
2019 年 1 月 1 日余额	9,883,132.20			9,883,132.20
2019 年 1 月 1 日余额在本期	---	---	---	---
本期计提	10,160,308.47			10,160,308.47
2019 年 12 月 31 日余额	20,043,440.67			20,043,440.67

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	6,879,098,857.75
1 至 2 年	651,950,631.74
2 至 3 年	204,124,116.46
3 年以上	147,630,255.46
5 年以上	147,630,255.46
合计	7,882,803,861.41

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	9,883,132.20	10,160,308.47				20,043,440.67
合计	9,883,132.20	10,160,308.47				20,043,440.67

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
湖北南国创新置业有限公司	往来款	1,657,650,324.67	1 年以内、1-2 年	20.98%	
湖北森南房地产有限公司	往来款	860,777,153.57	1 年以内	10.89%	
重庆启润房地产开发有限公司	项目财务资助款	726,082,098.73	1 年以内、1-2 年、2-3 年	9.19%	
武汉明涛房地产有限公司	往来款	702,198,381.95	1 年以内、1-2 年	8.89%	
武汉大本营商业管理有限公司	往来款	664,570,501.92	1 年以内	8.41%	
合计	--	4,611,278,460.84	--	58.36%	

5) 涉及政府补助的应收款项

无

6) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无

7) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

对子公司投资	1,698,775,036. 70		1,698,775,036. 70	1,697,355,036. 70		1,697,355,036. 70
对联营、合营企业投资	339,732,932.77		339,732,932.77	190,009,466.30		190,009,466.30
合计	2,038,507,969. 47		2,038,507,969. 47	1,887,364,503. 00		1,887,364,503. 00

(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	
湖北南国创 新置业有限 公司	8,000,000.00					8,000,000.00	
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	10,000,000.0 0					10,000,000.0 0	
湖北森南房 地产有限公 司	50,000,000.0 0					50,000,000.0 0	
成都中电建 海赋房地产 开发有限公 司	128,434,146. 80					128,434,146. 80	
武汉南国融 汇商业有限 责任公司	200,000,000. 00					200,000,000. 00	
成都泛悦北 城房地产开 发有限公司	41,000,000.0 0					41,000,000.0 0	

重庆泛悦房地产开发有限公司	20,000,000.00							20,000,000.00	
重庆六真房地产开发有限公司	20,000,000.00							20,000,000.00	
湖北南国宏泰产业园投资发展有限公司	15,000,000.00							15,000,000.00	
深圳洛悦房地产有限公司		100,000.00						100,000.00	
重庆康田洛悦房地产开发有限公司		1,320,000.00						1,320,000.00	
合计	1,697,355,036.70	1,420,000.00						1,698,775,036.70	

(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	15,680,821.79			15,864,419.54						31,545,241.33	
中文发集团文化有限公司	9,441,866.60			2,264,743.35						11,706,609.95	
重庆启润房地产开发有限公司	108,252,800.41			-7,445,197.86						100,807,602.55	

小计	133,37 5,488.8 0			10,683, 965.03						144,05 9,453.8 3	
二、联营企业											
南京电建中储房地产有限公司	10,014, 491.98			57,915, 648.82						67,930, 140.80	
武汉洺悦房地产有限公司				89,202, 222.15						89,202, 222.15	
重庆灞悦房地产开发有限公司	46,019, 112.87			-8,079, 540.73						37,939, 572.14	
北京海赋资本管理有限公司	600,37 2.65			1,171.2 0						601,54 3.85	
小计	56,633, 977.50			139,03 9,501.4 4						195,67 3,478.9 4	
合计	190,00 9,466.3 0			149,72 3,466.4 7						339,73 2,932.7 7	

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	12,440,387.67	14,812,476.40	19,167,790.91	17,764,338.29
合计	12,440,387.67	14,812,476.40	19,167,790.91	17,764,338.29

是否已执行新收入准则

是 否

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		755,982,921.80
权益法核算的长期股权投资收益	149,723,466.47	-18,743,251.44
其他		9,925,639.48
合计	149,723,466.47	747,165,309.84

十六、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-56,641.32	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	1,861,522.12	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	789,178.07	
减：所得税影响额	64,047.80	
少数股东权益影响额	556,632.67	
合计	1,973,378.40	--

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	-8.27%	-0.21	-0.21
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-8.31%	-0.2100	-0.2100

3、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

4、其他

第十三节 备查文件目录

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