



南国置业股份有限公司
2021 年年度报告

2022 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。

公司负责人武琳、主管会计工作负责人鄢浩文及会计机构负责人(会计主管人员)唐珂声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

本年度报告中所涉及的发展战略、经营计划等前瞻性陈述属于计划性事项，该计划不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应当对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异，敬请投资者注意投资风险。

本公司请投资者认真阅读本年度报告全文，并特别注意下列风险因素：

公司在经营中主要存在宏观经济风险、政策风险、市场风险、融资利率风险等风险，敬请广大投资者注意投资风险。详细内容见本报告“第三节管理层讨论与分析，十一、公司未来发展的展望”。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介和主要财务指标	6
第三节 管理层讨论与分析	10
第四节 公司治理	33
第五节 环境和社会责任	53
第六节 重要事项	55
第七节 股份变动及股东情况	76
第八节 优先股相关情况	82
第九节 债券相关情况	83
第十节 财务报告	90

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。

释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司	指	南国置业股份有限公司
报告期、本报告期	指	2021 年 1 月 1 日至 2021 年 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
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	武琳		
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		
公司注册地址历史变更情况	无		
办公地址	武汉市武昌区昙华林路 202 号		
办公地址的邮政编码	430060		
公司网址	http://www.langold.com.cn		
电子信箱	ir@langold.com.cn		

二、联系人和联系方式

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

三、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的证券交易所网站	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》
公司披露年度报告的媒体名称及网址	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	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
会计师事务所办公地址	北京市海淀区车公庄西路 19 号外文文化创意园 12 号楼
签字会计师姓名	张嘉、李威、李珊珊

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

	2021 年	2020 年	本年比上年增减	2019 年
营业收入(元)	3,273,257,725.87	4,024,939,608.21	-18.68%	6,368,677,185.09
归属于上市公司股东的净利润(元)	-1,115,262,909.81	20,405,593.51	-5,565.48%	-354,571,895.91
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	-1,126,276,897.85	-324,447,380.39	-247.14%	-356,545,274.31
经营活动产生的现金流量净额(元)	2,197,315,403.19	3,696,918,441.12	-40.56%	-2,029,500,452.71
基本每股收益(元/股)	-0.64	0.01	-6,500.00%	-0.21
稀释每股收益(元/股)	-0.64	0.01	-6,500.00%	-0.21
加权平均净资产收益率	-32.01%	0.50%	-32.51%	-7.95%
	2021 年末	2020 年末	本年末比上年末增减	2019 年末
总资产(元)	35,616,078,686.54	29,976,442,157.28	18.81%	26,798,308,243.01
归属于上市公司股东的净资产(元)	2,946,597,748.17	4,022,255,557.98	-26.74%	4,068,911,122.69

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

定性

是 否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

是 否

项目	2021 年	2020 年	备注
营业收入（元）	3,273,257,725.87	4,024,939,608.21	无
营业收入扣除金额（元）	0.00	0.00	无
营业收入扣除后金额（元）	3,273,257,725.87	4,024,939,608.21	无

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	176,939,535.96	809,801,795.63	643,820,088.51	1,642,696,305.77
归属于上市公司股东的净利润	-140,418,185.89	-283,056,671.52	-190,285,021.88	-501,503,030.52
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-140,548,456.46	-283,146,995.79	-191,308,137.66	-511,273,307.94
经营活动产生的现金流量净额	-895,375,294.04	748,504,278.27	-926,055,000.22	3,270,241,419.18

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	2021 年金额	2020 年金额	2019 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）	-8,176.00	334,114,201.32	-56,641.32	

计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	26,244.70	2,677,963.58	1,861,522.12	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	5,031,073.53	10,502,027.07	789,178.07	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	9,756,875.05			
减：所得税影响额	3,701,464.89	389,225.80	64,047.80	
少数股东权益影响额（税后）	90,564.35	2,051,992.27	556,632.67	
合计	11,013,988.04	344,852,973.90	1,973,378.40	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

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

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所处的行业情况

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

2021年，国内外形势复杂多变，中国经济发展仍处于世界领先地位，但经济增速逐季放缓。在“房住不炒、因城施策”的总基调下，国家陆续出台房企“三道红线”、土地“两集中”、银行“两条红线”等政策，从负债、土地、融资等多个维度对房地产行业进行调控。中国房地产市场经历了从上半年高热到下半年深度调整的转变。国家统计局数据显示，2021年全国房地产开发投资14.76万亿元，同比增长4.4%；商品房销售额18.19万亿元，同比增长4.8%。全年房地产行业规模仍保持较高水平，但增速明显放缓，特别是下半年以来，房地产市场降温明显，房地产开发投资、土地市场、成交量等指标均呈逐月下滑态势，且不断出现大型房企债务违约问题。在此背景下，优势企业集聚，财务稳健、现金充裕的央企、国企优势凸显，但同时也面临巨大挑战。

2022年1月，全国住房和城乡建设工作会议为我国下一阶段房地产行业重点工作定下基调，要求从加强调控、推进住房供给侧结构性改革、实施城市更新行动和乡村建设行动、落实碳达峰碳中和目标任务、推动建筑业转型升级等方面开展工作。展望2022年，管理层认为，我国经济发展面临需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力，外部环境更趋复杂严峻和不确定，困难和风险挑战仍然存在。房地产行业调控的总基调将保持不变，“三道红线”、“两集中”、“两条红线”等调控政策将继续执行。与此同时，随着“房住不炒”理念的不断深化，房企将进一步去金融化、杠杆化，市场开始回归本源，房子将更多体现其居住属性。

在房地产开发方面，虽然行业红利不再，但市场基本需求和合理的利润空间依然存在。房企亟需转变粗放式发展模式，以高质量发展，控规模、调节奏、确保现金流安全，缓解流动性压力、抵御行业寒冬。同时，物业、长租公寓、养老、资管等细分赛道以其现金流稳定、利润确定性强等特点，将越来越受到各标杆企业的关注。

在商业地产方面，我国尽管遭受局部疫情反复、国际环境深刻变化等冲击和考验，但消费市场仍展现出活力和韧性，整体保持稳定恢复态势。根据国家统计局数据，2021年我国社会消费品零售总额达44.08万亿元，比上年增长12.5%，高于GDP增速4.4个百分点。未来中央及地方或将持续推出提振消费的政策与措施，商业地产市场蕴含巨大的发展空间。

产业地产方面，我国“十四五”规划纲要提出，将深入实施制造强国战略，发展壮大战略性新兴产业，培育先进制造业集群，一大批先进产业集群企业的出现将给产业地产带来更为广袤的市场。国家接连出台基础设施公募REITs等一系列利好政策，具有成熟运营项目的产业运营商将拥有更多的融资、变现通道，在市场竞争中赢得先机。

二、报告期内公司从事的主要业务

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开发、运营企业，具有房地产开发壹级资质。作为中央企业控股的上市商业地产公司，南国置业借助两大平台的资本及资源优势，成功实现了跨越式发展，已经从区域型逐步成长为全国型，业务已布局、覆盖北京、深圳、武汉、重庆、成都、南京等多个重点核心城市。

在商业开发与运营板块，公司形成了泛悦Mall、泛悦汇、泛悦坊、南国大家装四大标准产品线，在项目所在地有较好的影响力，具备了快速复制扩张的能力；在住宅开发板块，公司根据行业发展趋势，主动优化业务模式，加强与标杆企业合作力度，形成了“联合投资+联合操盘”资源共享、优势互补的发展路径，与华润、招商、金地、保利等公司建立了良好的战略伙伴关系；在产业地产板块，公司收购了以运营

文化创意产业为主营业务的中文文化公司，协同效应逐步显现。公司通过盘活电建集团存量厂房，升级改造的华中小龟山金融文化公园顺利开园，成为当地城市更新的典范。公司产业化转型稳步发展，积累了一定的产业资源和招商运营能力。

“十四五”期间，南国置业将以“建设精彩城市生活”为战略使命，以“国内领先的商业运营和资产管理商、城市开发业务的协同商”为战略定位，做好“聚焦、协同、借势、谋变”四篇文章，以“两核两驱”为战略发展模式，即以商业运营与财务投资为核心，以产业运营和地产金融为驱动，致力于建设最具活力的城市有机单元，与美好城市同行。2021年公司品牌影响力不断提升，根据中指研究院发布的数据，跃居“年度全国零售商业地产企业综合实力”第48位；荣获第十一届公益节“2021年度企业社会责任行业典范奖”，彰显了公司在综合实力和社会责任领域的影响力；武汉·泛悦城获得“年度值得期待活力商业街区奖”；成都·泛悦 Mall·城市广场项目荣获“2021潮人榜最具发展潜力购物中心奖”；华中小龟山金融文化公园获得第十六届金盘奖“最佳城市更新奖”。

(1) 新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积(m ²)	计容建筑面积(m ²)	土地取得方式	权益比例	土地总价款(万元)	权益对价(万元)
重庆市高新区大学城U分区110亩项目	重庆市高新区	住宅	73100	99349	股权合作	66.00%	81,000	53,460
广州石门街项目	广州市白云区	住宅	55502	134734	股权合作	33.00%	358,967	118,459.11
南京江北新区G30项目	南京市秦淮区	住宅	20428	57199	股权合作	20.00%	207,000	41,400
长沙藕塘村项目	长沙市岳麓区	住宅	55529	98841	招拍挂	100.00%	71,166	71,166
长沙杉木村项目	长沙市芙蓉区	住宅	38940	72946	股权合作	30.00%	47,050	14,115
重庆西永L37项目	重庆市高新区	住宅	74595	111893	股权合作	66.00%	98,242	64,840

(2) 累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积(万m ²)	总建筑面积(万m ²)	剩余可开发建筑面积(万m ²)
广州石门街项目	5.55	13.47	8.23
长沙藕塘村项目	5.55	9.88	9.88
重庆西永L37项目	7.46	11.19	10.97
总计	18.56	34.54	29.08

(3) 主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积(m ²)	规划计容建筑面积	本期竣工面积(m ²)	累计竣工面积(m ²)	预计总投资额(万)	累计投资总金额(万)
-------	------	------	------	------	------	------	------	-----------------------	----------	-------------------------	-------------------------	-----------	------------

									(m ²)			元)	元)
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	51.00%	2019年04月01日	在建	85.00%	11,652.48	75,909.54	0	0	91,380.96	72,994.68
武汉	铭悦华府一期	新洲区五一南路与京东大道交汇处	住宅、临街商业、幼儿园	80.00%	2018年05月26日	在建	90.00%	103,738.66	188,552.00	141439.79	141439.79	147,777.52	137,118.08
武汉	铭悦华府二期	武汉市新洲区五一南路以南, 淘金山路以北	住宅、临街商业、幼儿园	80.00%	2019年07月23日	在建	50.00%	82,480.97	173,199.50	0	0	136,990	85,903.94
深圳	玺云著花园	新湖街道楼村社区硕泰路西侧(6号线科学公园站)	住宅	51.00%	2020年04月21日	在建	90.00%	23,666.26	109,416.00	0	0	359,632.95	330,948.45
重庆	铭悦芳华	重庆沙坪坝西永大学城U城天街树人小学旁	洋房	66.00%	2020年06月30日	在建	80.00%	87970	178994.31	0	0	159,458.8	120,253.98
重庆	珑悦华府	重庆市沙坪坝区陈家桥	洋房/别墅	100.00%	2018年11月25日	全部竣工	100.00%	68125	149484.83	147160.45	147160.45	120,467.77	121,347.52
重庆	铭悦城	重庆市巴南区龙洲湾街道	高层、洋房、公寓、商铺	35.76%	2018年03月01日	部分竣工	80.00%	151229	734961.52	171799.14	338387.84	651,545.59	471,773.56
重庆	铭悦城·公	重庆市巴南区	高层、洋房、	50.00%	2018年03	部分	60.00%	171831	621366.61	87370.34	255332.84	688,000	464,950.55

	园里	箭河路	公寓、 商铺		月 02 日	竣工							
南京	南京 G16 地块	江北新 区江苑 路以北、 新浦路 以西	住宅、 底商	20.00 %	2020 年 12 月 30 日	在建	80.00 %	28744 .3	63237 .46	0	0	180,1 06.9	172,9 22.76
南京	南京 G13 项目	南京市 浦口区 江北核 心区兴 隆路与 新浦路 交汇处	住宅/ 商业/ 车位	49.00 %	2021 年 01 月 08 日	在建	90.00 %	34,54 4.01	77,51 6.76	0	0	252,7 10.3	213,8 16.35
南京	南京 G14 项目	南京市 浦口区 江北核 心区兴 隆路与 新浦路 交汇处	住宅/ 商业/ 车位	51.00 %	2021 年 01 月 08 日	在建	90.00 %	30,98 6.34	69,53 3.35	0	0	207,4 10.61	203,0 00.02
南京	南京 G15 项目	南京市 浦口区 江北核 心区兴 隆路与 新浦路 交汇处	住宅/ 商业/ 车位	25.00 %	2021 年 01 月 11 日	在建	60.00 %	22,51 8.45	50,53 1.51	0	0	140,2 39.3	135,1 83.01
南京	G30 南部 新城	南京市 秦淮区 南部新 城嘉园 路以南、 承天大 道以西	住宅/ 商业/ 车位	20.00 %	2021 年 07 月 30 日	在建	20.00 %	20,42 8	57,19 9	0	0	259,8 07.25	218,9 58.35
深圳	前海 润峯 府项 目	深圳市 南山区 前海合 作区前 湾片区 听海大 道与前	住宅/ 商业/ 车位	20.00 %	2021 年 06 月 30 日	在建	30.00 %	26851 .97	13000 0	0	0	1,038, 750.9 6	918,8 24.65

		湾四路交汇处											
广州	广州石门街项目	广州白云区北侧为规划路，东至石沙公路，西至朝阳联新东街，南至鸦岗大道	住宅/商业/车位	33.00%	2021年07月16日	在建	10.00%	55,502	134,734	0	0	523,883.65	386,970.33

(4) 主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积(m ²)	累计预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积(m ²)	本期结算面积(m ²)	本期结算金额(万元)
武汉	洺悦华府一期	武汉	住宅/商业	80.00%	188,552.00	168,740.40	104120.32	21899.19	13,303.91	37,617.22	37,617.22	25,371.59
武汉	洺悦华府二期	武汉	住宅/商业	80.00%	173,199.50	169,240.00	42604.83	13241.69	8,876.2	0.00	0.00	0
武汉	洺悦华府二期	武汉	商业、办公	51.00%	75,909.54	75,909.54	75,909.54	11529.81	11,364.88	6,467.34	6,467.34	8,081.54
武汉	泛悦城	武汉	综合体/商业	26.00%	635,687.22	601,307.43	402,331.77	62276.61	102,983.04	451,881.91	63,911.44	210,843.72
重庆	洺悦城·公园里	重庆	综合体	50.00%	717,704.02	520,777.42	310717	142323.68	107,100.25	166,134.18	99,527.65	91,862.92
重庆	洺悦城·龙洲湾	重庆	综合体	35.76%	542,787.76	538,829.39	328889	162068.44	41,635.37	180,716.77	109,917.81	107,409.67
重庆	洺悦华府	重庆	住宅/商业	100.00%	102,187.50	99,001.05	98,768.48	25852.79	34,238.09	92,703.99	92,703.99	118,487.74
重庆	洺悦	重庆	住宅/	100.00%	131,86	129,95	78361	43974.	71,221	58,991	39,969	72,397

	府		商业	%	7.97	4.81		59	.88	.56	.53	.89
重庆	洛悦 芳华	重庆	住宅	66.00 %	13195 5	12816 3.97	12526 7	84476. 35	109,54 7.46	0.00	0.00	0
成都	泛悦 城市 广场	成都	综合 体	41.00 %	362,86 8.00	293,19 7.94	285,01 5.50	13428. 89	7,719. 65	276,23 5.61	14,433 .02	49,149 .47
成都	泛悦 国际	成都	综合 体	51.02 %	270,24 6.44	234,31 7.49	198,17 6.95	0	0	181,00 6.64	0.00	0
南京	泛悦 城市 广场	南京	综合 体/商 业	26.01 %	308,78 8.29	282,16 5.69	132,63 6.44	20126. 08	7,893. 2	134,94 9.74	16,891 .55	26,195 .34
南京	南京 G13 项 目	南京	住宅/ 商业/ 车位	49.00 %	77,516 .76	76,418 .23	74,869 .08	74,869 .08	255,95 4.28	0.00	0.00	0
南京	南京 G14 项 目	南京	住宅/ 商业/ 车位	51.00 %	69,533 .35	68,461 .95	67,300 .76	67,300 .76	230,35 6.68	0.00	0.00	0
南京	南京 G15 项 目	南京	住宅/ 商业/ 车位	25.00 %	50,531 .51	49,614 .15	48,117 .17	48,117 .17	164,31 2.49	0.00	0.00	0
南京	南京 G16 项 目	南京	住宅/ 商业/ 车位	20.00 %	64,502 .21	63,473 .92	62,674 .16	62,674 .16	210,89 8.55	0.00	0.00	0
深圳	前海 项目	深圳	住宅/ 商业/ 车位	20.00 %	130,00 0	11210 5	989,45 0.65	88,265 .00	989,45 0.65	0.00	0.00	0

(5) 主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租面 积 (m ²)	平均出租率
泛悦·南国广场 B 馆	武汉	生活卖场	100.00%	105,327.45	75,852.85	73.37%
泛悦·南国广场 A 馆	武汉	生活卖场	100.00%	39,741.15	31,871.41	80.20%
泛悦汇·科华店	成都	生活卖场	51.02%	52,513.63	46,432.88	91.03%
泛悦 MALL·长虹店	襄阳	生活卖场	100.00%	61,271.08	54,088.83	88.28%
泛悦汇·KA 街	武汉	生活卖场	100.00%	33,500.33	30,827.04	92.02%
泛悦汇-昙华林	武汉	生活卖场	0.00%	44,436.00	40,022.67	87.92%
泛悦坊·都会店	武汉	生活卖场	100.00%	36,833.15	31,294.81	88.80%

泛悦 MALL·南湖店	武汉	生活卖场	100.00%	35,200.95	32,230.47	92.89%
泛悦 MALL·北都店	武汉	生活卖场	100.00%	60,905.37	52,689.13	85.43%
泛悦坊·西城店	北京	生活卖场	0.00%	17,138.69	10,299.13	75.24%
泛悦·雄楚广场	武汉	生活卖场	100.00%	108,062.35	56,650.08	55.10%
泛悦·南国中心(一期)	武汉	生活卖场	100.00%	39,761.73	29,712.65	80.93%
汉口城市广场	武汉	生活卖场	70.00%	109,719.09	104,143.13	84.79%
南国大家装·荆州店	荆州	专业卖场	100.00%	52,192.48	51,914.27	97.55%
南国大家装·汉西店	武汉	专业卖场	100.00%	190,599.10	112,752.69	59.15%
襄阳月星	襄阳	专业卖场	100.00%	55,270.47	42,547.21	77.65%
南国温德姆酒店	荆州	酒店	100.00%	43,615.61	—	62.00%
成都·云立方	成都	生活卖场	0.00%	6,750.88	3,272.00	40.42%
成都·美立方	成都	生活卖场	0.00%	7,098.82	4,071.44	50.41%
武汉·泛悦城	武汉	专业卖场	26.00%	24,262.11	24,262.11	99.66%
泛悦城市广场	成都	专业卖场	41.00%	74,731.54	46,744.86	52.06%
泛悦中心·襄阳	襄阳	写字楼	100.00%	17,547.45	16,264.63	73.14%
华中小龟山金融文化公园	武汉	产业园	75.00%	29,998.04	26,530.43	80.91%
南国悦公馆	武汉	写字楼	100.00%	2,753.50	2,753.50	100.00%
万安国际	武汉	写字楼	100.00%	7,567.85	7,567.85	100.00%

对于成都·云立方、成都·美立方权益比例为 0.00%的说明:

2019 年 8 月 26 日,公司召开第五届董事会第二次会议和第五届监事会第二次会议审议通过了《关于拟与电建地产成都公司签订委托经营管理协议暨关联交易的议案》和《关于拟与成都东华房地产开发有限公司签订委托经营管理协议暨关联交易的议案》。

公司全资子公司武汉大本营商业管理有限公司(以下简称“武汉大本营”)与中国水电建设集团房地产(成都)有限公司(以下简称“电建地产成都公司”)签订《委托经营管理协议》。电建地产成都公司将其自有的中国水电·云立方项目的商业物业(以下简称“云立方项目”)全权委托武汉大本营进行专业的商业运营管理工作,由武汉大本营在委托期限内自行投资、改造、经营及管理,委托经营管理的期限为五年。

武汉大本营与成都东华房地产开发有限公司(以下简称“东华公司”)签订《委托经营管理协议》。东华公司将其自有的中国水电·美立方项目的商业物业(以下简称“美立方项目”)全权委托武汉大本营进行专业的商业运营管理工作,由武汉大本营在委托期限内自行投资、改造、经营及管理,委托经营管理的期限为五年。

根据上述合同,武汉大本营接受云立方和美立方项目的委托,对其进行经营及管理,但公司及武汉大本营并不持有云立方和美立方项目公司股权,故在权益比例一栏填写权益比例为 0%。

土地一级开发情况

适用 不适用

(6) 融资途径

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	2,479,980,000.00	3.85%-5.3%/4.61%	362,846,153.85	1,028,633,846.15	294,000,000.00	794,500,000.00
票据	24,566,818.72		24,566,818.72			
债券	2,095,000,000.00	5.18%-6.00%/5.68%	1,500,000,000.00		595,000,000.00	
非银行类贷款	1,656,000,000.00	5.58%-7.4%/6.57%	8,000,000.00	900,000,000.00		748,000,000.00
合计	6,255,546,818.72		1,895,412,972.57	1,928,633,846.15	889,000,000.00	1,542,500,000.00

发展战略和未来一年经营计划

请查阅本节之“十一、公司未来发展的展望”。

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2021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34,189.86万元，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

三、核心竞争力分析

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

持续提升的价值创造能力

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

成熟的运营模式及丰富的产品线

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

持续优化的股权结构及优质股东

南国置业控股股东为电建地产，电建地产承诺，将利用自身资源和资本优势，积极推动南国置业业务的发

展，并在可能与南国置业存在竞争的业务领域中出现新的业务发展机会时，给予南国置业相应优先选择权。电建地产成为南国置业的控股股东进一步提升了南国置业的项目获取能力、基础管理能力及资金实力。

优质的土地储备

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

商业能力和商户资源

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

四、主营业务分析

1、概述

参见第三节 管理层讨论与分析 二、报告期内公司从事的主要业务相关内容。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2021 年		2020 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	3,273,257,725.87	100%	4,024,939,608.21	100%	-18.68%
分行业					
房地产业	3,273,257,725.87	100.00%	4,024,939,608.21	100.00%	-18.68%
分产品					
房地产销售	2,663,653,596.55	81.38%	3,637,967,417.26	90.39%	-26.78%
物业出租及物业管理	509,616,960.32	15.57%	319,898,607.07	7.95%	59.31%
酒店运营及其他	99,987,169.00	3.05%	67,073,583.88	1.67%	49.07%
分地区					
湖北	969,342,512.87	29.61%	3,670,886,779.52	91.20%	-73.59%
四川	534,234,931.62	16.32%	46,500,908.51	1.16%	1,048.87%
重庆	1,751,244,308.24	53.50%	307,551,920.18	7.64%	469.41%

北京	18,435,973.14	0.56%	0.00	0.00%	
分销售模式					
直销	3,273,257,725.87	100.00%	4,024,939,608.21	100.00%	-18.68%

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

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产业	3,273,257,725.87	3,779,840,440.58	-15.48%	-18.68%	-9.68%	-11.51%
分产品						
房地产销售	2,663,653,596.55	2,683,055,472.71	-0.73%	-26.78%	-17.70%	-11.12%
物业出租及物业管理	509,616,960.32	996,019,863.28	-95.44%	59.31%	17.33%	69.91%
酒店运营及其他	99,987,169.00	100,765,104.59	-0.78%	49.07%	32.70%	12.44%
分地区						
湖北	969,342,512.87	1,433,311,886.14	-47.86%	-73.59%	-63.00%	-42.33%
四川	534,234,931.62	566,997,862.96	-6.13%	1,048.87%	2,034.90%	-49.02%
重庆	1,751,244,308.24	1,745,881,400.92	0.31%	469.41%	514.67%	-7.34%
北京	18,435,973.14	33,649,290.56	-82.52%			
分销售模式						
直销	3,273,257,725.87	3,779,840,440.58	-15.48%	-18.68%	-9.68%	-11.51%

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) 公司分行业、分产品、分地区毛利率及与行业对比情况的说明

①公司分板块毛利率较低的情况说明：

公司2021年度综合毛利率为-15.48%，毛利率为负，主要受两方面的影响，一是受房地产项目结利周期及当期结利项目的影响，报告期“房地产销售”的毛利率为-0.73%；二是“物业出租及物业管理”板块受电商冲击及疫情影响，报告期商业运营收入未能覆盖商业运营成本，其中，商业运营项目物业租赁成本

较高，占商业运营成本比重大，导致“物业出租及物业管理”毛利率较低。

在“房地产销售”板块，公司房地产销售业务的毛利率为负主要为以下原因：

第一、房地产行业从拿地、开发到交付结利有一定的周期性，受公司开发规模较小，当前尚未能形成持续稳定的滚动项目结利；

第二、公司2021年结利的开发项目，受拿地获取时间正处于土地价格高涨期，导致整体开发成本较高，同时本期结利的项目包含较多的非住宅、毛利较低的商业公寓、车位等；

第三、公司近年来在南京、深圳等地投资的优质开发项目，尚未达到结利条件。

在“物业出租及物业管理”板块，商业运营成本较高主要影响因素如下：

一是物业租赁成本高。南国置业除自持物业外，存在运营部分转租物业的情况，对上述转租物业，公司需要支付相关物业租赁成本。南国置业在委托租赁管理合同约定的经营期内，需支付较高的租赁成本，该成本并未因疫情原因而少支付或者不支付；

二是日常主要运营成本增长，商业物业运营的主要成本为保安保洁劳务成本、人工成本、能耗费、保养维修费用、市推活动费用等，人工成本及大宗物资价格上涨，运营成本较高；

三是困难项目成本负担重，雄楚项目与大汉西项目成本占商业整体成本约50%，但收益贡献不够。受疫情持续影响，雄楚广场、大汉西项目、酒店等困难项目经营收益持续受挫，经营收益下降，但为维持经营，日常能耗费及人工成本仍然较高。

物业出租及管理毛利率与同行业比较情况

南国经营战略聚焦商业后，加大了商业的提升管控，整体物业出租及管理取得一定发展。在物业出租及管理上，收入主要来源于租金、物管以及临时点位租赁等多经营渠道收入，成本费用主要为保安保洁劳务成本、能耗费、保养维修费用、市推活动费用及物业租赁成本等组成。

近年来，受电商冲击及疫情影响，公司自持与转租商业收入未能覆盖商业成本，导致财务报表毛利率为负。运用商业领域通用管理指标，公司在剔除折旧及物业租赁成本后，商业物业整体运营利润率（即EBITDA率）为46.67%，较2020年增长近10%，与行业标杆企业50%-60%水平仍存在一定差距，主要是公司体量较大的南国雄楚广场（原城市奥特莱斯项目）与大汉西项目受疫情持续影响，项目出租率下降严重，经营进一步受挫，加上2021年新开业的武汉泛悦城、成都泛悦城市广场项目处于培育期，拉低了整体商业经营指标。

②关于湖北区域“营业收入、毛利率双减”的说明

从“分产品”看，公司房地产销售板块出现营业收入、毛利率双降情况。从“分地区”来看，主要为湖北地区出现营业收入和毛利率双减现象，四川、重庆未有出现。湖北地区2021年营业收入同比下降73.59%，营业成本下降63%，毛利率同比下降42.33%，其中，收入下降幅度大于成本下降幅度，具体如下

2021年收入下降的主要原因：武汉前期储备土地不足，2021年均为尾盘项目。2021年除武汉临江悦城公司为新增结利外，其他均为尾盘销售结利，而在2020年以上3个项目公司贡献收入超过20亿元。

2021年毛利下降的原因：第一，2021年宏观调控持续，三道红线监管，公司去库存压力加大，在尾盘销售时，公司加大滞销品去化力度，一定程度上损失当前毛利；第二，较2020年结利的住宅产品，2021年尾盘的存货中由于车位售价偏低，导致毛利低与上期。

(4) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

(5) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

(6) 营业成本构成

产品分类

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2021 年		2020 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	2,683,055,472.71	70.98%	3,259,897,386.80	77.90%	-17.70%
物业出租及物业管理	运营成本	996,019,863.28	26.35%	848,878,260.56	20.29%	22.96%
酒店运营及其他	运营成本	100,765,104.59	2.67%	75,937,133.99	1.81%	8.49%

说明

无

(7) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

报告期新增武汉悦鹤企业管理咨询有限公司、武汉悦汉企业管理咨询有限公司、武汉悦添企业管理咨询有限公司、长沙悦汉房地产有限公司、南京求真装饰工程有限公司等5家公司，注销荆州大本营商业管理有限公司。

(8) 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

(9) 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）	63,489,898.02
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	1.94%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.35%

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	沃尔玛（湖北）商业零售有限公司	24,560,455.42	0.75%
2	中国水利水电第十工程局有限公司	11,545,272.78	0.35%
3	武汉信达创房地产投资有限公司	10,400,917.43	0.32%

4	湖北合作投资集团有限公司	8,586,940.87	0.26%
5	沃尔玛（湖北）百货有限公司	7,194,331.14	0.22%
合计	--	63,489,898.02	1.94%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	1,715,229,204.06
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	42.99%
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	13.23%

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	810,000,000.00	20.30%
2	中电建建筑集团有限公司	349,797,335.70	8.77%
3	中建三局第一建设工程有限责任公司	221,516,344.97	5.55%
4	中国水利水电第五工程局有限公司	177,923,526.74	4.46%
5	深圳市建工集团股份有限公司	155,991,996.65	3.91%
合计	--	1,715,229,204.06	42.99%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

3、费用

单位：元

	2021 年	2020 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	143,827,333.20	96,608,079.39	48.88%	主要是广告费和销售代理费增长所致
管理费用	96,478,830.93	52,807,293.49	82.70%	主要是费用化职工薪酬增加所致
财务费用	393,290,131.46	165,998,003.95	136.92%	主要是费用化利息支出增长所致

4、研发投入

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2021 年	2020 年	同比增减
----	--------	--------	------

经营活动现金流入小计	7,989,661,131.75	10,270,384,397.79	-22.21%
经营活动现金流出小计	5,792,345,728.56	6,573,465,956.67	-11.88%
经营活动产生的现金流量净额	2,197,315,403.19	3,696,918,441.12	-40.56%
投资活动现金流入小计	3,839,642,740.09	1,295,589,260.80	196.36%
投资活动现金流出小计	3,057,365,261.71	3,687,146,781.89	-17.08%
投资活动产生的现金流量净额	782,277,478.38	-2,391,557,521.09	132.71%
筹资活动现金流入小计	21,857,850,000.00	12,119,877,531.38	80.35%
筹资活动现金流出小计	23,302,477,332.27	12,753,657,325.77	82.71%
筹资活动产生的现金流量净额	-1,444,627,332.27	-633,779,794.39	-127.52%
现金及现金等价物净增加额	1,534,965,549.30	671,581,125.64	128.56%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用 不适用

经营活动现金流入较上年减少22.21%，主要为经营活动现金流入减少主要系项目预售减少；

经营活动产生的现金流量净额较上年减少40.65%，主要为收到的关联方的往来款减少；

投资活动现金流入较上年增加196.36%，主要为本年度收回对参股项目公司的股东借款；

投资活动产生的现金流量净额较上年增加132.71%，主要为本年度收回对参股项目公司的股东借款；

筹资活动现金流入较上年增加80.35%，主要为收到的关联企业融资款项增加；

筹资活动现金流出较上年增加82.69%，主要为归还的关联企业融资款项增加；

筹资活动现金流量净额较上年减少127.52%，主要为归还的关联企业融资款项增加；

现金及现金等价物净增加额较上年增加128.48%，主要原因是的投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

五、非主营业务分析

适用 不适用

六、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2021 年末		2021 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	4,894,872,21	13.74%	3,103,859,84	10.35%	3.39%	无重大变动

	3.84		0.71			
应收账款	159,116,508.43	0.45%	813,521,884.67	2.71%	-2.26%	无重大变动
合同资产	5,610,142.37	0.02%	2,457,121.55	0.01%	0.01%	无重大变动
存货	18,466,691,195.32	51.85%	19,844,601,741.66	66.20%	-14.35%	存货转投资性房地产
投资性房地产	2,556,863,886.36	7.18%			7.18%	存货转投资性房地产
长期股权投资	2,147,184,164.67	6.03%	1,324,300,647.60	4.42%	1.61%	无重大变动
固定资产	500,763,210.03	1.41%	539,001,265.27	1.80%	-0.39%	无重大变动
使用权资产	3,279,172,840.06	9.21%	3,711,184,282.53	7.65%	1.56%	使用权资产折旧
短期借款	15,000,000.00	0.04%			0.04%	无重大变动
合同负债	8,780,098,630.79	24.65%	6,595,722,388.19	20.32%	4.33%	开发项目预收售房款增加
长期借款	3,765,133,846.15	10.57%	3,744,819,200.00	12.49%	-1.92%	无重大变动
租赁负债	2,730,326,134.90	7.67%	3,003,390,506.82		7.67%	未确认融资费用摊销、租赁付款额的支付

境外资产占比较高

适用 不适用

2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

3、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	338,884,127.26	保证金
存货	1,838,235,638.51	抵押
投资性房地产	563,521,423.67	抵押
合计	2,855,363,454.36	

七、投资状况分析

1、总体情况

√ 适用 □ 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
602,170,372.27	714,000,000.00	-15.66%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
长沙京蓉房地产开发有限公司	房地产开发	增资	15,366,750.00	30.00%	自有资金	武汉京铁房地产开发有限公司；深圳市创朗企业管理有限公司	长期	股权投资	股权已登记注册	15,411,000.00	-294,000.00	否		
南京聚盛房地产开发有限公司	房地产开发	增资	20,032,375.63	20.00%	自有资金	广州招商房地产有限公司；上海城牧置业有限公司；南京颐居建设有限公司；金茂苏皖企业管理(天津)有限公司	长期	股权投资	股权已登记注册	26,510,660.00	-3,503,163.44	否		
南京悦霖房地产开发有限公司	房地产开发	增资	6,771,246.64	20.00%	自有资金	南京新希望置业有限公司；南京颐居建设有限公司；招商局地产(南京)有限公司；江苏保利宁恒房地产开发有限公司	长期	股权投资	股权已登记注册	7,123,800.00	-2,228,753.36	否		

深圳市国润金海房地产有限公司	房地产开发	增资	560,000,000.00	20.00%	自有资金	深圳市金地盛全房地产开发有限公司；深圳市润投咨询有限公司；深圳市前海建设投资控股集团有限公司	长期	股权投资	股权已登记注册	107,904,200.00	-4,935,421.08	否		
合计	--	--	602,170,372.27	--	--	--	--	--	--	156,949,660.00	-10,961,337.88	--	--	--

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

八、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

九、主要控股参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
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	6,516,586,783.56	-1,484,672,791.57	521,511,265.07	-719,233,278.45	-719,831,559.62
武汉悦鹤企业管理咨询有限公司	子公司	企业管理咨询	10,000,000.00	47,997.33	-2,194,879.53	0.00	-2,194,879.53	-2,194,879.53
武汉泛悦企业管理咨询有限公司	子公司	企业管理咨询	10,000,000.00	15,182,142.14	-9,835,704.94	1,290,000.00	-5,282,760.13	-5,266,635.13
武汉三型企业企业管理咨询有限公司	子公司	企业管理咨询	10,000,000.00	89,196,673.56	-5,454,404.33	1,199,999.97	-2,611,912.37	-2,611,912.37
武汉北都商业有限公司	子公司	房地产开发；商业经营管理	198,000,000.00	590,500,913.20	299,786,741.11	7,017,090.98	-12,940,500.14	-12,928,247.95
武汉南国洪广置业发展有限公司	子公司	房地产开发；商业经营管理	10,000,000.00	332,955,678.31	-10,000,573.03	5,602,422.39	-17,759,465.35	-17,832,488.20
武汉明涛房地产有限公司	子公司	房地产开发	20,000,000.00	842,141,943.91	19,453,371.70	0.00	-53,900.54	-53,930.89
武汉临江荣城房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	460,841,800.00	1,480,324,676.77	448,959,600.13	0.00	-6,817,367.32	-6,817,367.32

限公司								
武汉临江悦城房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	274,359,590.00	1,033,678,723.81	298,909,640.99	253,715,930.27	49,058,187.67	40,647,495.71
武汉悦汉企业管理咨询有限公司	子公司	企业管理咨询	10,000,000.00	10,112,151.26	-1,074,626.90	0.00	-1,074,626.90	-1,074,626.90
长沙悦汉房地产有限公司	子公司	房地产开发	10,000,000.00	798,412,436.18	9,999,391.07	0.00	-608.93	-608.93
湖北南国创新置业有限公司	子公司	房地产开发	10,000,000.00	2,593,863,137.47	197,598,707.17	31,431,476.19	14,365,528.55	10,074,929.35
武汉南国融汇商业有限责任公司	子公司	房地产开发；商业经营管理	392,150,000.00	502,411,502.42	461,976,136.71	19,514,942.06	-29,459,212.13	-25,319,184.26
成都泛悦北城房地产开发有限公司	子公司	房地产开发；商业经营管理	100,000,000.00	1,669,595,040.16	69,603,988.62	492,342,545.59	-59,202,774.90	-58,988,844.40
成都南国商业管理有限公司	子公司	商业经营管理；物业管理	20,000,000.00	9,490,570.79	192,653.35	0.00	-260,186.31	-106,935.64
成都中电建海赋房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	245,000,000.00	403,502,302.52	387,933,780.14	7,288,661.17	-15,764,325.11	-14,832,633.27
重庆泛悦房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	20,000,000.00	1,495,517,115.95	20,184,125.63	664,200,833.02	8,475,357.11	8,531,112.40
武汉南国商业发展有限公司	子公司	房地产开发	640,000,000.00	2,434,274,174.81	738,627,093.94	32,773,503.83	-31,727,233.85	-32,109,356.70
襄阳南国商业发展有限责任公司	子公司	房地产开发	100,000,000.00	235,258,951.11	49,784,001.75	4,011,485.44	-10,151,488.93	-9,673,108.62

武汉南国洪创商业有限公司	子公司	房地产开发；商业经营管理	100,000,000.00	152,823,700.38	114,782,114.71	934,383.96	-15,796.27	-75,214.73
荆州南国商业发展有限公司	子公司	房地产开发；商业经营管理	100,000,000.00	700,084,601.90	45,980,329.06	3,253,166.98	-25,170,145.58	-25,196,869.84
荆州南国酒店管理有限公司	子公司	酒店管理	50,000,000.00	31,777,954.67	-2,388,273.31	42,693,316.70	710,980.93	693,424.79
湖北兴弘房地产有限公司	子公司	房地产开发	20,000,000.00	296,100,274.46	43,691,573.08	31,108,456.88	-42,721,670.04	-34,011,488.57
武汉熙悦房地产有限公司	子公司	房地产开发	100,000,000.00	1,666,162,429.52	280,766,384.01	91,216,329.36	-20,171,878.52	-20,171,803.52
湖北南国宏泰产业园投资发展有限公司	子公司	园区运营管理；物业管理	20,000,000.00	281,327,466.74	-13,357,323.12	15,655,161.61	-14,442,397.85	-14,443,893.93
重庆六真房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	20,000,000.00	377,321,939.56	-83,748,328.23	1,087,043,475.22	-86,456,871.86	-86,256,458.61
武汉投悦房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	20,000,000.00	207,971,023.32	19,929,643.32	0.00	-72,772.22	-72,726.02
重庆康田洺悦房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	100,000,000.00	3,114,204,236.15	78,579,879.80	0.00	-12,877,963.52	-12,586,281.50
深圳洺悦房地产有限公司	子公司	房地产开发	1,000,000,000.00	5,502,189,437.18	992,545,105.83	0.00	-419,260.33	-1,005,194.65
南京十心房地产有限公司	子公司	房地产开发	100,000,000.00	2,871,771,119.33	795,059,204.48	0.00	-4,138,869.17	-4,096,816.22
武汉赋能企业管理咨询有限公司	子公司	企业管理咨询	10,000,000.00	555,972,261.00	-13,539,422.05	0.00	-13,577,088.74	-13,577,088.74

公司								
南京求真装饰工程 有限公司	子公司	装饰	2,000,000.00	79,398,004.69	287,982.20	0.00	295,366.36	287,982.20
武汉悦添企业管理 咨询有限 公司	子公司	企业管理咨询	10,000,000.00	488,926,500.62	-1,214,073.64	0.00	-1,214,073.64	-1,214,073.64

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

主要控股参股公司情况说明

十、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

十一、公司未来发展的展望

1、公司未来发展计划

2022年，公司将继续坚持以商业地产开发与运营+财务投资为主体，以地产金融业务和产业地产为驱动的“两核两驱”战略发展模式，以“国内领先的商业运营和资产管理商、城市开发业务的协同商”为战略定位。以“5+N”为战略布局，弥补短板，优化商业模式，推动公司发展规模、质量、效益全面提升。公司将借助电建集团和电建地产的优势，主动发挥公司的运营优势，切实把电建集团“水能城砂”战略中“城”的运营服务工作做好，践行使命、发挥价值、回报股东多年支持，做好“聚焦”、“协同”“借势”、“谋变”四篇文章：一是要“聚焦”，要对标标杆企业，聚焦商业，以人（商户、客户）为中心、以创新为手段，以公司商业管理能力和商业坪效、毛利提升为依托，实现公司持续健康发展。二是要“协同”，通过商业和产业协同实现轻资产输出，通过集采协同打通供应链金融并实现管理增值。三是要“借势”，借助“双循环”与行业变革发展之势，借助商业与住宅标杆企业，以及控股股东电建地产的资源与能力优势，推进公司商业运营能力、商业模式的优化，使公司具备一定的竞争能力和规模优势，为公司可持续发展提供有力支撑。四是要“谋变”，通过大运营平台打造、拓展多元化投资渠道，以资本运作等方式，推动公司改革转型，提升经营业绩。具体措施如下：

在商业运营方面，公司将以“商户至上，服务至上”为导向，强化服务意识，推进商业运营服务标准化建设，聚焦精细化管理、营销活动创新及人性化服务，切实提升商业服务品质；以市场为导向、以客户为导向，加强大数据、信息化终端的应用和标准化体系的建设，打造精细化的服务品质和服务能力，进一步增强租金溢价能力及商业运营精细化管理水平，提升公司商业口碑形象，进一步探索融合中华传统文化、以弘扬民族品牌与传统文化为突破口，打造南国特色商业，树立南国运营品牌。在把现有存量项目做好做精的基础上，通过轻资产输出、资产管理退出等方式实现增效，逐步形成以商业运营为支撑、以轻资产管理输出为导向，打造“投、融、管、退”业务闭环的大资产管理体系，以商业撬动地产，以地产培养商业，通过南国置业商业品牌影响力的持续输出，打通公司旗下住宅、商业、产业、酒店等多元业务，提升整体品牌价值。

在投资方面，公司将继续坚持“5+N”战略布局，“5”指京津冀城市群、长三角城市群、大湾区城市群、长江中游城市群、成渝城市群，“N”代表部分具备潜力的单核城市及其外溢影响城市。深耕优势区域，充分整合地方政企资源，持续完善地产金融模式，深挖潜力区域，创新合作方式，寻找价值洼地，谋求新突

破；同时，不断丰富投资手段，调整投资结构，实现有质量的规模增长。另一方面要践行电建集团“水、能、城、砂”战略，拓展多元化的投资模式，积极研究和参与机会型投资和探索新兴业务投资，为公司寻找新的利润增长点。

在产业地产方面，以中文文化公司、华中小龟山金融文化公园及雄安·电建智汇城项目为抓手，协同控股股东把电建集团片区开发项目中的运营类业务作为重要的业务拓展方向，整合集团和股东的资源，将优势转化为效益。在未来逐步形成以产业为核心，聚焦产业黏性价值，提供相应配套和服务，增加服务端的比重，以增值服务为核心盈利点，建立产业发展的利益共享机制，重点提升产业与商业协同效应以及产业服务和运营能力。

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

2、可能面临的风险

（1）宏观经济风险

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

（2）政策风险

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

（3）市场风险

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

（4）经营风险

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

（5）融资、利率风险

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

上述经营计划、经营目标并不代表上市公司对2022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。

十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

适用 不适用

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

第四节 公司治理

一、公司治理的基本状况

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

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

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

3、关于董事和董事会：报告期内，公司董事会目前由9名董事组成，其中独立董事3名，其中会计专业1名，法律专业1名，房地产行业1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》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。公司的独立董事在工作中保持充分的独立性，积极参加董事会会议，认真审议各项议案，对有关的事项发表了独立意见，发挥了重要的决策参考以及监督制衡作用，切实维护公司和中小股东的利益。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，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。

7、关于信息披露与透明度

公司严格按照中国证监会及交易所的相关法律法规和公司《信息披露事务管理制度》的规定，加强信息披露事务及内幕信息管理，履行信息披露义务并做好信息披露前的保密和内幕知情人登记备案工作，确保所有投资者公平地获取公司信息，维护投资者的合法权益。董事会指定以董事会秘书为核心的信息披露团队负责日常信息披露工作、接待股东来访及咨询，在指定媒体和网络上真实、准确、完整、及时地披露有关信息，并指定《中国证券报》《证券日报》《证券时报》《上海证券报》和巨潮资讯网

（<http://www.cninfo.com.cn>）为公司信息披露的报纸和网站。

8、投资者关系管理

公司高度重视投资者关系管理，通过电话沟通、网上业绩说明会、现场交流等多种方式，及时耐心地解答投资者提出的问题，将投资者的需求、建议及合理诉求及时向管理层汇报。

9、内部审计制度

公司建立了内部审计制度，设置内部审计部门，配置了专职内部审计人员。在审计委员会的指导下，按照内部控制制度体系，内部审计部门对公司及子公司的关联交易、对外担保、内控制度和执行、重大费用的使用以及资产情况进行审计和监督，提升公司规范运作水平，切实保障股东的合法权益。

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法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定是否存在重大差异

是 否

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

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

公司控股股东严格自律、行为规范，没有超越股东大会直接或间接干涉公司的决策和生产经营活动；控股股东与公司之间实行人员、资产、财务、机构、业务独立，确保公司重大决策由公司独立作出和实施。同时公司的控股股东未以任何形式占用公司的货币资金或其他资产，公司具有独立完整的业务及自主经营能力。

1、业务：公司业务独立于控股股东，独立决策、自主经营、自负盈亏，拥有包括采购、生产、销售、研发在内的完整的业务和产业体系，具有直接面向市场独立运营的能力，不存在需要依赖股东及其他关联方进行生产经营活动的情况。

2、人员：公司人员、劳动、人事及工资关系完全独立。公司拥有独立的员工队伍，已建立完善的劳资管理、绩效考核及薪酬分配等方面的制度和薪酬体系，并与员工依法签订了《劳动合同》，公司的人员与控股股东、实际控制人完全独立。公司建立了独立的人事档案、人事聘用和任免制度以及考核、奖惩制度。

3、资产：公司资产与股东资产严格分开，产权界定清晰，不存在以承包、委托经营、租赁或其他类似方式，依赖股东单位及其他关联方进行生产经营的情况。

4、机构：公司根据经营发展的需要，建立了符合公司实际情况的独立、完整的组织结构，各职能部门根据《公司章程》和相关规章制度独立行使职权，运作正常有序。公司根据《公司法》《公司章程》的要求建立了完善的法人治理结构和内部经营管理机构，独立行使经营管理职权；董事会、监事会及其他内部机构独立运作，具有决策和经营管理的独立性。公司拥有独立的生产经营和办公场所，与控股股东间不存在混合经营的情形。

5、财务：公司设有独立的财务会计部门，配备独立的财务会计人员，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，独立进行财务决策，并独立开设银行账户和纳税，不存在与控股股东共用银行账户的情形。公司独立办理纳税登记，依法独立纳税。

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	会议决议
2021 年第一次临时股东大会决议公告	临时股东大会	42.01%	2021 年 01 月 04 日	2021 年 01 月 04 日	刊登在《中国证券报》《证券日报》《证券时报》《上海证券报》和巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn) 上的《南国置业股份有限公司 2021 年第一次临时股东大会决议公告》(公告编号:2021-001 号)
2021 年第二次临时股东大会决议公告	临时股东大会	41.97%	2021 年 02 月 04 日	2021 年 02 月 05 日	刊登在《中国证券报》《证券日报》《证券时报》《上海证券报》和巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn) 上的《南国置业股份有限公司 2021 年第二次临时股东大会决议公告》(公告编号:2021-013 号)
2020 年度股东大会决议公告	年度股东大会	41.68%	2021 年 05 月 13 日	2021 年 05 月 14 日	刊登在《中国证券报》《证券日报》《证券时报》《上海证券报》和巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn) 上的《南国置业股份有限公司 2020 年度股东大会决议公告》(公告编号:2021-043 号)
2021 年第三次临时股东大会决议公告	临时股东大会	40.72%	2021 年 06 月 07 日	2021 年 06 月 08 日	刊登在《中国证券报》《证券日报》《证券时报》《上海证券报》和巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn) 上的《南国置业股份有限公司 2021 年第三次临时股东大会决议公告》(公告编号:2021-052 号)
2021 年第四次临时股东大会决议公告	临时股东大会	40.75%	2021 年 06 月 28 日	2021 年 06 月 29 日	刊登在《中国证券报》《证券日报》《证券时报》《上海证券报》和巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn) 上的《南国置业股份有限公司 2021 年第四次临时股东大会决议公告》(公告编号:2021-057 号)
2021 年第五次临时股东大会决议公告	临时股东大会	40.69%	2021 年 09 月 06 日	2021 年 09 月 07 日	刊登在《中国证券报》《证券日报》《证券时报》《上海证券报》和巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn) 上的《南国置业股份有限公司 2021 年第五次临时股东大会决议公告》(公告编号:2021-070 号)
2021 年第六次临时股东大会决议公告	临时股东大会	40.67%	2021 年 11 月 12 日	2021 年 11 月 13 日	刊登在《中国证券报》《证券日报》《证券时报》《上海证券报》和巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn) 上的《南国置业股份有限公司 2021 年第六次临时股东大会决议公告》(公告编号:2021-089 号)
2021 年第七次临时股东大会决议公告	临时股东大会	40.78%	2021 年 12 月	2021 年	刊登在《中国证券报》《证券日报》《证券时报》

次临时股东大会决议公告	会		13 日	12 月 14 日	《上海证券报》和巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn) 上的《南国置业股份有限公司 2021 年第七次临时股东大会决议公告》(公告编号:2021-095 号)
-------------	---	--	------	-----------	---

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、董事、监事和高级管理人员情况

1、基本情况

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)	股份增减变动的原因
秦普高	董事长	离任	男	53	2019年05月23日	2021年12月27日						
武琳	董事长	现任	女	41	2019年05月23日	2022年05月22日						
龚学武	董事	现任	男	57	2022年01月13日	2022年05月22日						
谈晓君	董事	现任	男	48	2019年09月11日	2022年05月22日						
胡泊	董事、总经理	现任	男	52	2020年08月25日	2022年05月22日						
谭永忠	董事	现任	男	54	2019年05月23日	2022年05月22日	411,350				411,350	

刘异伟	董事	现任	男	50	2019年05月23日	2022年05月22日						
钟永红	董事、总经理	离任	男	56	2019年05月23日	2021年02月26日						
李亚丹	董事	离任	女	41	2019年05月23日	2021年04月14日						
吴建滨	独立董事	离任	男	61	2019年05月23日	2021年04月14日						
梁伟	独立董事	现任	男	51	2019年05月23日	2022年05月22日						
俞波	独立董事	现任	男	50	2019年05月23日	2022年05月22日						
彭忠波	独立董事	离任	男	41	2019年05月23日	2021年10月08日						
蒋大兴	独立董事	现任	男	51	2021年11月12日	2022年05月22日						
姚桂玲	监事会主席	现任	女	59	2019年05月23日	2022年05月22日						
宁晔	监事	现任	男	43	2019年05月23日	2022年05月22日	149,992				149,992	
杨杨	职工监	现任	女	29	2019	2022						

	事				年 05 月 23 日	年 05 月 22 日						
王昉	副总经 理	现任	男	46	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	43	2019 年 05 月 23 日	2022 年 05 月 22 日						
昌海军	副总经 理	现任	男	43	2019 年 10 月 23 日	2022 年 05 月 22 日						
鄢浩文	副总经 理、财务 总监	现任	男	39	2020 年 11 月 05 日	2022 年 05 月 22 日						
刘波峰	副总经 理	现任	男	42	2021 年 10 月 26 日	2022 年 05 月 22 日						
田婕	职工监 事	离任	女	37	2019 年 05 月 23 日	2021 年 04 月 14 日						
李明轩	副总经 理	任免	男	39	2019 年 05 月 23 日	2021 年 02 月 26 日						
李军	副总经 理	任免	女	55	2019 年 05 月 23 日	2021 年 10 月 26 日	1,239, 435					1,239, 435
邓圣春	副总经 理	离任	女	48	2020 年 11 月 05 日	2021 年 10 月 26 日						
熊宇静	副总经 理	离任	男	46	2019 年 05	2021 年 10	124,52 5					124,52 5

					月 23 日	月 26 日						
合计	--	--	--	--	--	--	1,941, 202	0	0		1,941, 202	--

报告期是否存在任期内董事、监事离任和高级管理人员解聘的情况

是 否

公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
钟永红	董事、总经理	离任	2021年02月26日	工作调动
吴建滨	独立董事	任期满离任	2021年04月14日	独立董事任期届满
李亚丹	董事	离任	2021年04月14日	工作安排
田婕	职工监事	离任	2021年04月14日	工作调动
彭忠波	独立董事	离任	2021年10月08日	个人原因
秦普高	董事、董事长	离任	2021年12月27日	工作安排
李明轩	副总经理	任免	2021年02月26日	工作调动
李军	副总经理	任免	2021年10月26日	工作调动
熊宇静	副总经理	离任	2021年04月14日	工作调动
邓圣春	副总经理	离任	2021年10月26日	工作调动

2、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

武琳，女，1980年出生，对外经济贸易大学企业管理硕士。历任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董事会办公室主任、人力资源部/企业领导人员管理部总经理。现任中国电建地产集团有限公司董事会秘书、董事会办公室主任，海赋资本私募基金管理有限公司董事长，南国置业董事长。

谈晓君，男，1974年出生，清华大学工商管理硕士，高级经济师、工程师。曾任北京正东电子动力集团团委书记、综合企业管理处副处长；中国唱片总公司总经理助理、广州亿达房地产公司董事长、总经理；中唱实业投资公司董事长；上海揽海房地产公司董事总经理；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，产业事业部总经理，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，北京泛悦产业投资有限公司执行董事总经理等职务。现任中国电建地产集团有限公司总经济师、投资总监、投资评审委员会副主任，南国置业董事。

龚学武，男，1965年出生，华北电力大学管理工程专业学士。历任中国电建地产集团有限公司总经理助理、湖南区域总部总经理兼党工委书记、中国水电建设集团房地产（长沙）有限公司及湖南金光华海赋房地产开发有限公司董事长、湖南京宁置业有限公司董事长、电建泰恒置业（深圳）有限公司董事长、中国电建地产集团有限公司工程技术部总经理、中国电建地产集团有限公司战略与运营管理部总经理、中国电建地产集团有限公司运营管理部总经理、中国电建地产集团有限公司运营总监、运营管理部总经理。现任中

国电建地产集团有限公司总经理助理、运营管理部总经理，南国置业董事。

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

谭永忠，男，1968年出生，武汉理工大学硕士，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硕士。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。

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。

俞波，男，1972年2月出生，北京经济学院硕士，高级会计师。曾任五矿集团财务公司财务部科长、五矿有色金属股份有限公司会计部经理、南昌硬质合金有限责任公司常务副总经理兼总会计师、五矿投资发展有限责任公司副总经理、中国五矿集团公司财务总部总经理、江苏玉龙钢管股份有限公司财务总监、知合控股有限公司副总裁、华田投资有限公司副总裁。现任新供给经济学理事会理事、清华大学会计顾问委员会委员、昊伯电子科技（上海）有限公司董事长、浙江康盛股份有限公司独立董事、浙江凯恩特种材料股份有限公司独立董事、保定市东利机械制造股份有限公司独立董事。

蒋大兴，男，1971年出生，南京大学经济法学专业博士。1999年7月至2008年1月，在南京大学法学院工作，历任助教、讲师、副教授、教授、副院长；2008年2月至2014年1月，任北京大学法学院研究员、博士生导师；2014年2月起，任北京大学法学院教授。现任北京大学法学院教授、博士生导师，深圳莱宝高科股份有限公司独立董事，申万宏源证券有限公司独立董事、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、南国置业监事会主席。

宁晔，男，1979年出生，中央财经大学会计学专业学士。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审计部主任、电建地产职工监事，南国置业监事。

杨杨，女，1992年出生，本科学历，毕业于武汉理工大学。2014年进入本公司，现任公司财务管理部预算主管、南国置业职工代表监事。

（3）高级管理人员

胡泊，南国置业总经理，简历同上。

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。

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

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

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

刘波峰，男，1980年出生，武汉理工大学工商企业管理专业学士，曾任大连万达集团南昌万达百货总经理、大连万达集团万达百货厦门区域总经理、成都锦华万达广场总经理、成都武侯万达广场总经理、合信置业集团商业公司总经理、西藏优胜美地实业有限公司副总裁、南国置业股份有限公司总经理助理。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
武琳	中国电建地产集团有限公司	董事会秘书、董事会办公室主任			是
谈晓君	中国电建地产集团有限公司	总经济师、投资总监、投资评审委员会副主任			是
龚学武	中国电建地产集团有限公司	总经理助理、运营管理部总经理			是
宁晔	中国电建地产集团有限公司	审计部主任			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
武琳	海赋资本私募基金管理有限公司	董事长			否
武琳	诚通建设有限公司	董事			否
武琳	中电建物业管理有限公司	董事			否
谭永忠	武汉鑫百年投资管理有限公司	总经理			是
刘异伟	深圳盈泰投资管理有限公司	执行董事、副总经理			是
梁伟	华通设计顾问工程有限公司	总规划师			是
俞波	新供给经济学理事会	理事			否
俞波	清华大学会计顾问委员会	委员			否

俞波	昊伯电子科技（上海）有限公司	董事长			是
俞波	浙江康盛股份有限公司、浙江凯恩特种材料股份有限公司、保定市东利机械制造股份有限公司	独立董事			是
蒋大兴	北京大学法学院	教授、博士生导师			是
蒋大兴	深圳莱宝高科股份有限公司、申万宏源证券有限公司	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

3、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

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

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

报告期内，公司董事、监事及高级管理人员的报酬已按月支付。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
秦普高	董事长	男	53	离任	0	是
武琳	董事长	女	41	现任	0	是
龚学武	董事	男	57	现任	0	是
谈晓君	董事	男	48	现任	0	是
胡泊	董事、总经理	男	52	现任	152.84	否
谭永忠	董事	男	54	现任	10	否
刘异伟	董事	男	50	现任	10	否
钟永红	董事、总经理	男	56	离任	26.73	否
李亚丹	董事	女	40	离任	9.29	否
吴建滨	独立董事	男	61	离任	0	否
梁伟	独立董事	男	51	现任	10	否
俞波	独立董事	男	50	现任	10	否
彭忠波	独立董事	男	41	离任	10	否
姚桂玲	监事会主席	女	59	现任	15	否
宁晔	监事	男	43	现任	0	是

杨杨	职工监事	女	29	离任	21.33	否
王昉	副总经理	男	46	现任	161.25	否
畅文智	董事会秘书、 副总经理	男	43	现任	103.01	否
昌海军	副总经理	男	43	现任	102.71	否
鄢浩文	财务总监	男	39	现任	95.79	否
刘波峰	副总经理	男	42	现任	60.19	否
田婕	职工监事	女	37	离任	4.34	否
李明轩	副总经理	男	39	离任	18.85	否
李军	副总经理	女	55	离任	87.81	否
邓圣春	副总经理	女	48	离任	69.72	否
熊宇静	副总经理	男	46	离任	15.37	否
合计	--	--	--	--	994.23	--

六、报告期内董事履行职责的情况

1、本报告期董事会情况

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
第五届董事会 第十二次临时 会议	2021年01月18日	2021年01月19日	刊登在《中国证券报》《证券日报》《证券时报》《上海证券报》和巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）上的《南国置业股份有限公司第五届董事会第十二次临时会议决议公告》（公告编号:2021-005号）
第五届董事会 第十三次临时 会议	2021年02月26日	2021年02月27日	刊登在《中国证券报》《证券日报》《证券时报》《上海证券报》和巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）上的《南国置业股份有限公司第五届董事会第十三次临时会议决议公告》（公告编号:2021-015号）
第五届董事会 第六次会议	2021年04月14日	2021年04月15日	刊登在《中国证券报》《证券日报》《证券时报》《上海证券报》和巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）上的《南国置业股份有限公司第五届董事会第六次会议决议公告》（公告编号:2021-018号）
第五届董事会 第七次会议	2021年04月21日	---	仅定期报告一个议案，未单独披露决议公告
第五届董事会 第十四次临时 会议	2021年05月13日	2021年05月14日	刊登在《中国证券报》《证券日报》《证券时报》《上海证券报》和巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）上的《南国置业股份有限公司第五届董事会第十四次临时会议决议公告》（公告编号:2021-044号）
第五届董事会 第十五次临时	2021年05月20日	2021年05月21日	刊登在《中国证券报》《证券日报》《证券时报》《上海证券报》和巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）

会议			上的《南国置业股份有限公司第五届董事会第十五次临时会议决议公告》（公告编号:2021-045 号）
第五届董事会第十六次临时会议	2021 年 06 月 10 日	2021 年 06 月 11 日	刊登在《中国证券报》《证券日报》《证券时报》《上海证券报》和巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）上的《南国置业股份有限公司第五届董事会第十六次临时会议决议公告》（公告编号:2021-053 号）
第五届董事会第八次会议	2021 年 08 月 19 日	2021 年 08 月 20 日	刊登在《中国证券报》《证券日报》《证券时报》《上海证券报》和巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）上的《南国置业股份有限公司第五届董事会第八次会议决议公告》（公告编号:2021-062 号）
第五届董事会第十七次临时会议	2021 年 10 月 10 日	2021 年 10 月 11 日	刊登在《中国证券报》《证券日报》《证券时报》《上海证券报》和巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）上的《南国置业股份有限公司第五届董事会第十七次临时会议决议公告》（公告编号:2021-073 号）
第五届董事会第九次会议	2021 年 10 月 26 日	2021 年 10 月 27 日	刊登在《中国证券报》《证券日报》《证券时报》《上海证券报》和巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）上的《南国置业股份有限公司第五届董事会第九次会议决议公告》（公告编号:2021-080 号）
第五届董事会第十八次临时会议	2021 年 11 月 26 日	2021 年 11 月 27 日	刊登在《中国证券报》《证券日报》《证券时报》《上海证券报》和巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）上的《南国置业股份有限公司第五届董事会第十八次临时会议决议公告》（公告编号:2021-090 号）
第五届董事会第十九次临时会议	2021 年 12 月 13 日	2021 年 12 月 14 日	刊登在《中国证券报》《证券日报》《证券时报》《上海证券报》和巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）上的《南国置业股份有限公司第五届董事会第十九次临时会议决议公告》（公告编号:2021-096 号）
第五届董事会第二十次临时会议	2021 年 12 月 27 日	2021 年 12 月 28 日	刊登在《中国证券报》《证券日报》《证券时报》《上海证券报》和巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）上的《南国置业股份有限公司第五届董事会第二十次临时会议决议公告》（公告编号:2021-101 号）

2、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
秦普高	12	3	9	0	0	否	8
钟永红	2	0	2	0	0	否	2
李亚丹	3	1	2	0	0	否	2

吴建滨	3	1	2	0	0	否	2
彭忠波	10	3	7	0	0	否	7
武琳	13	2	11	0	0	否	9
谈晓君	13	2	11	0	0	否	9
胡泊	9	2	7	0	0	否	6
谭永忠	13	3	10	0	0	否	9
刘异伟	13	3	10	0	0	否	9
梁伟	13	3	10	0	0	否	9
俞波	13	3	10	0	0	否	9
蒋大兴	3	0	3	0	0	否	2

连续两次未亲自出席董事会的说明

3、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

4、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内公司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。

七、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况（如有）
战略委员会	秦普高、胡泊、谭永忠、刘异伟、梁伟	4	2021年04月13日	《公司“十四五”战略规划》。	同意	无	无
			2021年05月20日	《关于对外投资的议案》	同意	无	无
			2021年08月19日	《关于对外投资的议案》	同意	无	无

			2021 年 12 月 13 日	《关于对外投资的议案》	同意	无	无
提名与薪酬委员会	武琳、彭忠波、梁伟	4	2021 年 02 月 26 日	《关于聘任公司总经理的议案》	同意	无	无
			2021 年 04 月 13 日	1、《关于提名第五届董事会非独立董事候选人的议案》； 2、《关于公司经营班子薪酬制度的议案》； 3、《关于公司董监高 2020 年度薪酬方案的议案》。	同意	无	无
			2021 年 05 月 20 日	《关于聘任公司高级管理人员的议案》。	同意	无	无
			2021 年 10 月 26 日	1、《关于提名公司第五届董事会独立董事候选人的议案》； 2、《关于聘任公司高级管理人员的议案》。	同意	无	无
提名与薪酬委员会	武琳、梁伟、蒋大兴	1	2021 年 12 月 27 日	《关于提名第五届董事会非独立董事候选人的议案》。	同意	无	无
审计委员会	谈晓君、彭忠波、俞波	4	2021 年 04 月 13 日	1、《公司 2020 年年度报告及摘要》 2、《公司内部控制自我评价报告》； 3、《公司 2020 年度对外担保情况的专项说明》； 4、《关于变更会计政策的议案》。	同意	无	无
			2021 年 04 月 21 日	《关于公司 2021 年第一季度报告全文及正文的议案》。	同意	无	无
			2021 年 08 月 19 日	《关于公司 2021 年半年度报告及摘要的议案》。	同意	无	无

			2021 年 10 月 26 日	1、《关于公司 2021 年第三季度报告的议案》； 2、《关于拟变更会计师事务所的议案》； 3、《关于部分房地产转为投资性房地产的议案》。	同意	无	无
--	--	--	------------------	---	----	---	---

八、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。

九、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职员工的数量（人）	159
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	481
报告期末在职员工的数量合计（人）	640
当期领取薪酬员工总人数（人）	640
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）
销售人员	69
技术人员	91
财务人员	39
行政人员	35
管理人员	70
投资拓展人员	13
商业管理人员	323
合计	640
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	0

硕士	125
本科	379
专科	114
专科以下	22
合计	640

2、薪酬政策

2021年公司薪酬制度进行了调整优化，通过行业对标，完善公司的薪酬分配体系，发挥薪酬的保障和激励功能，同时最大限度的调动员工的工作积极性和创造性，确保核心能力的不断提升和公司长远目标的实现；市场对标，聚焦商业核心业务，压减职级体系，构建扁平化管理模式，设计职类职种与薪酬带宽关系，突出岗位价值，简化绩效薪酬与业绩关系，突出业绩对薪酬的影响，提升激励效果，优化员工职业发展通道。

3、培训计划

为进一步夯实人才梯队建设、聚焦经营重点、推动“组织赋能”建设，深入开展人才发展及培训工作，持续提升人力资源管理价值，2021年公司人才培养工作，聚焦核心人才能力培养，主要从以下方面重点突破：

2021年组织开展公司各类培训共计55场，共计3293人次参训，其中，组织商业各核心专业条线开展“南国大讲堂”培训共计33场，参训2312人次；以公司商业经营重点问题及项目为切入点，在公司优秀催化师的带领下，组织开展“团队学习法”结构化研讨培训5场，共计178人次参训；其他职能线共计开展内训4场，共计294人次；坚持线上+线下相结合，狠抓线上学习，运用云学堂、轻学堂学习平台，开展“一周一学”等学习项目，2021年全员学习累计时长达148082.3小时，共计490人参与学习，促进学习平台资源的充分使用。

4、劳务外包情况

适用 不适用

十、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

十一、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。

十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

1、内部控制建设及实施情况

报告期内，公司进一步按照《企业内部控制基本规范》《企业内部控制应用指引》等相关规定，对公司的内部控制体系进行持续改进、优化，以适应不断变化的外部环境及内部管理要求。公司的内部控制能够涵盖公司经营管理的各个方面，内部控制设计健全、合理，内部控制执行基本有效，不存在重大遗漏。

(1) 内部环境。公司建立了与业务相适应的组织结构，组织机构分工明确、职能健全清晰、相互牵制，全面贯彻不相容职务相互分离的原则，形成相互制衡机制。

(2) 风险评估。公司根据战略目标及发展思路，结合行业特点全面系统地收集相关信息及时进行风险评估，权衡风险与收益，确定风险应对策略，做到风险可控。

(3) 控制活动。结合公司管理现状及发展需要，坚持合法性、规范性、可行性、可操作性相结合的原则，持续梳理完善制度，修订了《公司章程》《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《监事会议事规则》《关联交易决策制度》等制度。

(4) 信息与沟通。公司积极推进信息化全覆盖，董事会办公室是负责公司信息披露工作的专门机构，规范了公司信息披露的流程、内容和时限。

(5) 监督。公司建立了法人治理机制，独立董事、监事会能充分、独立地对公司管理层履行监督职责和独立评价和建议。在董事会审计委员会领导下设置有专门的内部审计机构，依法独立开展内部审计工作，确保对管理层的有效监督和内部控制有效运行。

2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

十三、公司报告期内对子公司的管理控制情况

公司名称	整合计划	整合进展	整合中遇到的问题	已采取的解决措施	解决进展	后续解决计划
无	无	无	无	无	无	无

十四、内部控制自我评价报告或内部控制审计报告

1、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2022 年 04 月 23 日	
内部控制评价报告全文披露索引	刊登在巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn 上的《南国置业股份有限公司 2021 年度内部控制自我评价报告》	
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

<p>定性标准</p>	<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。 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>
<p>定量标准</p>	<p>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。</p>	<p>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。</p>
<p>财务报告重大缺陷数量（个）</p>	0	
<p>非财务报告重大缺陷数量（个）</p>	0	
<p>财务报告重要缺陷数量（个）</p>	0	
<p>非财务报告重要缺陷数量（个）</p>	0	

2、内部控制审计报告

√ 适用 □ 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
标准无保留意见	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2022 年 04 月 23 日
内部控制审计报告全文披露索引	刊登在巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn 上的《南国置业股份有限公司 2021 内部控制鉴证报告》
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

注：披露索引可以披露公告的编号、公告名称、公告披露的网站名称。

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

□ 是 √ 否

会计师事务所出具非标准意见的内部控制审计报告的说明

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

√ 是 □ 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见不一致的原因说明

十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

通过上市公司治理专项行动进行自查，公司认为已经按照《公司法》《上市公司治理准则》《深圳证券交易所股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》等相关法律法规建立健全了较为完整、合理的法人治理结构及内部控制体系，随着公司发展，内部、外部环境不断的发生变化，公司需要继续加强自身建设、规范运作，不断提高公司治理和经营管理水平，进一步完善内部控制体系。公司拟在以下方面进一步改善和加强：

1、进一步发挥董事会各专门委员会的专业职能

公司自2010年设立董事会战略委员会、审计委员会、董事会提名与薪酬考核委员会，并制定相应的工作条例，专门委员会自成立以来一直按照各委员会的工作实施细则运作，在公司战略规划、人才选拔、内部审计、薪酬与考核等各个方面发挥着积极的作用。进一步提升其工作规范化水平。经过这几年的实际运行情况，我们认识到董事会专门委员会还可以在公司治理的相关专门领域发挥出更大的作用。在今后的工作中，公司将进一步为董事会专门委员会发挥更大的作用提供客观条件，为董事会各专门委员会的工作提供更大的便利，征询、听取专门委员会的意见和建议，更好的发挥各专门委员会委员在专业领域的作用，积极探索专门委员会在公司发展战略、人才选拔、内部审计、薪酬与考核等方面发挥作用的有效机制，进一步提高公司的科学决策能力和风险防范能力，为公司董事会的科学决策、促进公司的良性发展起到积极的作用。

2、根据最新的法律法规及监管要求，结合公司的实际情况，不断完善相关内控制度，进一步提升公司治理及规范运作水平

公司虽已建立了较为健全、有效的内部控制制度体系，但随着公司的发展需要及相关法律、法规的制定、修订，公司需要结合自身实际情况制定新的符合公司规范运作的相关内部控制制度，修订不符合公司

发展要求的相关内部控制制度。

3、加强和提高公司董事、监事、高级管理人员对上市公司相关法律法规、规章制度的学习和认识，随着中国证券市场的发展和逐步完善，监管机构不断完善以及法律、法规不断更新，对公司董事、监事、高级管理人员提出了更高的要求，公司董监高人员需要保持持续学习。公司将根据实际情况，不定期组织董事、监事、高级管理人员进行培训和学习。另外，公司将积极安排董事、监事、高级管理人员参加深圳证券交易所及湖北证监局等监管机构组织的各种培训，持续提高其对公司治理相关法律法规的理解，持续提升董监高人员履职能力。

4、进一步提高公司信息披露水平

公司将组织相关人员深入学习公司《信息披露制度》，规范信息披露的工作流程，及时与监管部门做好汇报沟通工作，进一步提高责任意识，对拟披露的内容认真审核，不断提高信息披露水平。

完善公司治理是一项长期的任务，通过此次自查活动，公司将继续按照监管要求，狠抓落实，谨记“四个敬畏”坚持敬畏市场、敬畏法治、敬畏专业、敬畏投资者，守牢“不披露虚假信息、不从事内幕交易、不操纵市场价格、不损害上市公司利益”四条底线，敢于担当作为，不断提高经营水平和发展质量。

第五节 环境和社会责任

一、重大环保问题

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是 否

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

公司或子公司名称	处罚原因	违规情形	处罚结果	对上市公司生产经营的影响	公司的整改措施
无	无	无	无	无	无

参照重点排污单位披露的其他环境信息

不适用

在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

未披露其他环境信息的原因

不适用

二、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。2021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，给员工举办生日会，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) 社会公益事业方面

2021年，南国置业响应国家的号召，开展了很多凝聚爱心的公益行动，发起泛悦系商业公益健康跑活动，上千人报名参与，捐款助教；积极组织志愿者，开展“雷锋月”系列公益活动，获得CCTV公益之声报道；走进大悟县吕王镇八一村小学，将公益跑募集的善款为学校师生购置教学硬件设备；发起“助力高考，少年加油”高考公益活动，设置高考服务点、考生家长纳凉点、考生家长免费停车等多项服务，为高考学子保驾护航；联合多个社区开展义卖、义捐、义诊、义剪等项目为居民提供便利；组织爱心小队抵达武汉市儿童福利院、蔡甸及东西湖养老院，为孤残儿童、孤寡老人送爱心物资。南国置业荣获2021年年度公益云盛典年度公益企业奖，2021年度企业社会责任行业典范奖。

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

不适用

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺						
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	2014年05月07日	9999-12-31	均严格履行承诺。

			投资或收购。”			
	中国电建地产集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	1、在电建地产成为南国置业的股东后，将善意履行作为南国置业股东的义务，不利用电建地产所处的地位，就南国置业与电建地产或电建地产控制的其他公司相关的任何关联交易采取任何行动，故意促使南国置业的股东大会或董事会作出侵犯南国置业和其他股东合法权益的决议。2、在电建地产成为公司的股东后，如果公司必须与电建地产或电建地产控制的其他公司发生任何关联交易，则电建地产承诺将促使上述交易的价格以及其他协议条款和交易条件是在公平合理且如同与独立第三者的正常商业交易的基础上决定。	2012年12月20日	9999-12-31	均严格履行承诺。
首次公开发行或再融资时所作承诺	中国电建地产集团有限公司	股份限售承诺	中国电建地产集团有限公司承诺：在本次非公开发行过程中认购的南国置业股票自南国置业非公开发行股票上市之日起36个月内不予转让。	2016年07月05日	2019-07-05	
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用					

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

适用 不适用

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

五、董事会、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、会计估计变更或重大会计差错更正的情况说明

适用 不适用

报告期内，会计政策和会计估计变更详见“第十节 财务报告 五、重要会计政策及会计估计 31、重要会计政策及会计估计变更”。

七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

报告期内，合并报表范围变更详见“第十节 财务报告 八、合并范围的变更”。

八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	200
境内会计师事务所审计服务的连续年限	1
境内会计师事务所注册会计师姓名	张嘉、李威、李珊珊
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	1

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

九、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

十、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

十一、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
南国置业股份有限公司、武汉南国商业发展有限公司与湖北美圣商贸有限公司股权转让合同纠纷	5,700	否	湖北美圣商贸有限公司向武汉市中级人民法院提起了诉讼,请求法院判令增加股权转让价款 5700 万元。目前,该案已二审审结。	一审判决武汉南国商业发展有限公司向湖北美圣商贸有限公司支付股权转让款 3960.51 万元。二审判决撤销一审判决,驳回美圣公司全部诉讼请求。	不适用	2019 年 04 月 24 日	http://www.cninfo.com.cn
南国置业股份有限公司与武汉市总工会江汉工人文化宫合同纠纷	5,507.16	否	报告期内,武汉市总工会江汉工人文化宫(以下简称“江宫”)向武汉市中级人民法院提起了诉讼,请求:确认与南国置业签订的《物业分配协议》无效;南国置业按《房地产合作开发合同》约定将南国中心一期项目自西向东临解放大道面自一楼向上 2.2 万平方米的房屋交付给江宫;赔偿江宫租金损失 5507.16 万元。该案已于 2020 年 7 月 27 日完成首次庭前证据交换及质证,并于 2020 年 8 月 14 日开庭审理。2020 年 11 月 5 日一审判决驳回原告武汉市总工会江汉工人文化宫的诉讼请求。江宫已提起上诉,目前,该案已二审审结。	一审判决驳回原告武汉市总工会江汉工人文化宫的全部诉讼请求。二审判决驳回上诉,维持原判。	不适用	2021 年 04 月 15 日	http://www.cninfo.com.cn

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十四、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
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	1,088.32	0.27%	1,088.32	否	现款结算	1,088.32 万元	2021 年 04 月 15 日	http://www.cninfo.com.cn
浙江华东工程咨询有限公司	同一实际控制人	购买商品/接受劳务	工程款	市场价	市场价	269.47	0.07%	269.47	否	现款结算	269.47 万元	2021 年 04 月 15 日	http://www.cninfo.com.cn
中电建建筑集团有限公司	同一实际控制人	购买商品/接受劳务	工程款	市场价	市场价	34,979.73	8.77%	34,979.73	否	现款结算	34,979.73 万元	2021 年 04 月 15 日	http://www.cninfo.com.cn
中电建市政园林工程有限公司	同一实际控制人	购买商品/接受劳务	工程款	市场价	市场价	775.2	0.19%	775.2	否	现款结算	775.20 万元	2021 年 04 月 15 日	http://www.cninfo.com.cn
中电建五兴物业管理	同一实际控制	购买商品/接受	接受劳务	市场价	市场价	723.44	0.18%	723.44	否	现款结算	723.44 万元	2021 年 04 月 15 日	http://www.cninfo.com.cn

有限公司	人	劳务										日	nfo.com.cn
中电建物业管理有限公司	同一实际控制人	购买商品/接受劳务	接受劳务	市场价	市场价	2,388.16	0.60%	2,388.16	否	现款结算	2,388.16万元	2021年04月15日	http://www.cninfo.com.cn
中国电建集团江西省水电工程局有限公司	同一实际控制人	购买商品/接受劳务	工程款	市场价	市场价	7,286.21	1.83%	7,286.21	否	现款结算	7,286.21万元	2021年04月15日	http://www.cninfo.com.cn
中国水利水电第十工程局有限公司	同一实际控制人	购买商品/接受劳务	工程款	市场价	市场价	869.91	0.22%	869.91	否	现款结算	869.91万元	2021年04月15日	http://www.cninfo.com.cn
中国水利水电第五工程局有限公司	同一实际控制人	购买商品/接受劳务	工程款	市场价	市场价	17,792.35	4.46%	17,792.35	否	现款结算	17,792.35万元	2021年04月15日	http://www.cninfo.com.cn
中文发集团文化有限公司	合营企业	购买商品/接受劳务	场地租赁费	市场价	市场价	2,488.15	0.73%	2,488.15	否	现款结算	2,917.43万元	2021年04月15日	http://www.cninfo.com.cn
中文发集团文化有限公司	合营企业	购买商品/接受劳务	采购款	市场价	市场价	147.43	0.04%	147.43	否	现款结算	147.43万元	2021年04月15日	http://www.cninfo.com.cn
中电建物业管理有限公司	同一实际控制	购买商品/接受	接受劳务	市场价	市场价	4,555.67	1.14%	4,555.67	否	现款结算	4,555.67万元	2021年04月15日	http://www.cn

公司武汉分公司	人	劳务										日	nfo.com.cn
中电建物业管理有限公司襄阳分公司	同一实际控制人	购买商品/接受劳务	接受劳务	市场价	市场价	1,109.72	0.28%	1,109.72	否	现款结算	1,109.72万元	2021年04月15日	http://www.cninfo.com.cn
中国水利水电第九工程局有限公司	同一实际控制人	购买商品/接受劳务	工程款	市场价	市场价	300.44	0.08%	300.44	否	现款结算	300.44万元	2021年04月15日	http://www.cninfo.com.cn
湖北省电力建设第一工程有限公司	同一实际控制人	购买商品/接受劳务	场地租赁费	市场价	市场价	1,100.92	0.39%	1,100.92	否	现款结算	1,100.92万元	2021年04月15日	http://www.cninfo.com.cn
中国水利水电建设工程咨询北京有限公司	同一实际控制人	购买商品/接受劳务	接受劳务	市场价	市场价	90.86	0.02%	90.86	否	现款结算	90.86万元	2021年04月15日	http://www.cninfo.com.cn
成都金铭华府房地产开发有限公司	同一实际控制人	销售商品\提供劳务	服务费	市场价	市场价	1.82	0.00%	1.82	否	现款结算	1.82万元	2021年04月15日	http://www.cninfo.com.cn
成都岷江海赋投资有限责任公司	同一实际控制人	销售商品\提供劳务	服务费	市场价	市场价	1.73	0.00%	1.73	否	现款结算	1.73万元	2021年04月15日	http://www.cninfo.com.cn
成都洛悦蓉城房地产	同一实际控制	销售商品\提供	服务费	市场价	市场价	33.32	0.03%	33.32	否	现款结算	33.32万元	2021年04月15	http://www.cn

开发有 限公司	人	劳务										日	nfo.c om.c n
电建地 产（深 圳）有 限公司	同一 实际 控制 人	销售 商品\ 提供 劳务	服务 费	市场 价	市场 价	13.22	0.01 %	13.22	否	现款 结算	13.22 万元	2021 年 04 月 15 日	http:// ww w.cni fo.c om.c n
杭州泛 悦置业 有限公 司	同一 实际 控制 人	销售 商品\ 提供 劳务	服务 费	市场 价	市场 价	38.01	0.03 %	38.01	否	现款 结算	38.01 万元	2021 年 04 月 15 日	http:// ww w.cni fo.c om.c n
南京泓 通置业 有限公 司	同一 实际 控制 人	销售 商品\ 提供 劳务	服务 费	市场 价	市场 价	70.86	0.05 %	70.86	否	现款 结算	70.86 万元	2021 年 04 月 15 日	http:// ww w.cni fo.c om.c n
上海泷 临置业 有限公 司	同一 实际 控制 人	销售 商品\ 提供 劳务	服务 费	市场 价	市场 价	46.33	0.03 %	46.33	否	现款 结算	46.33 万元	2021 年 04 月 15 日	http:// ww w.cni fo.c om.c n
武汉瀑 悦房地 产有限 公司	同一 实际 控制 人	销售 商品\ 提供 劳务	服务 费	市场 价	市场 价	2.94	0.00 %	2.94	否	现款 结算	2.94 万元	2021 年 04 月 15 日	http:// ww w.cni fo.c om.c n
武汉市 泷悦房 地产有 限公司	同一 实际 控制 人	销售 商品\ 提供 劳务	服务 费	市场 价	市场 价	1.33	0.00 %	1.33	否	现款 结算	1.33 万元	2021 年 04 月 15 日	http:// ww w.cni fo.c om.c n
西安泛 悦置业 有限公 司	同一 实际 控制 人	销售 商品\ 提供 劳务	服务 费	市场 价	市场 价	48.5	0.04 %	48.5	否	现款 结算	48.50 万元	2021 年 04 月 15 日	http:// ww w.cni fo.c om.c n

司	人	劳务										日	nfo.c om.c n
郑州悦 宸置业 有限公司	同一 实际 控制 人	销售 商品\ 提供 劳务	服务 费	市场 价	市场 价	47.61	0.04 %	47.61	否	现款 结算	47.61 万元	2021 年 04 月 15 日	http:// ww w.cni fo.c om.c n
中电建 市政园 林工程 有限公司	同一 实际 控制 人	销售 商品\ 提供 劳务	服务 费	市场 价	市场 价	3.44	0.00 %	3.44	否	现款 结算	3.44 万元	2021 年 04 月 15 日	http:// ww w.cni fo.c om.c n
中电建 丝路 (陕西) 建设投 资发展 有限公司	同一 实际 控制 人	销售 商品\ 提供 劳务	服务 费	市场 价	市场 价	59.4	0.04 %	59.4	否	现款 结算	59.40 万元	2021 年 04 月 15 日	http:// ww w.cni fo.c om.c n
中电建 物业管 理有限 公司成 都分公 司	同一 实际 控制 人	销售 商品\ 提供 劳务	服务 费	市场 价	市场 价	116.4 3	0.09 %	116.4 3	否	现款 结算	116.4 3 万 元	2021 年 04 月 15 日	http:// ww w.cni fo.c om.c n
中国电 建地产 集团抚 顺有限 公司	同一 实际 控制 人	销售 商品\ 提供 劳务	服务 费	市场 价	市场 价	0.19	0.00 %	0.19	否	现款 结算	0.19 万元	2021 年 04 月 15 日	http:// ww w.cni fo.c om.c n
中国水 利水电 第十工 程局有 限公司	同一 实际 控制 人	销售 商品\ 提供 劳务	销售 商品、 提供 劳务	市场 价	市场 价	1,154. 53	0.87 %	1,154. 53	否	现款 结算	1,154. 53 万 元	2021 年 04 月 15 日	http:// ww w.cni fo.c om.c n
中国水 利水电	同一 实际	销售 商品\ 提供 劳务	服务 费	市场 价	市场 价	27.83	0.02 %	27.83	否	现款 结算	27.83 万元	2021 年 04	http:// ww

第五工程局有限公司	控制人	提供劳务										月 15 日	w.cn info.c om.c n
重庆瀑悦房地产开发有限公司	联营企业	销售商品\提供劳务	工程款	市场价	市场价	104.65	0.08%	104.65	否	现款结算	104.65 万元	2021 年 04 月 15 日	http://ww w.cn info.c om.c n
武汉洺悦房地产有限公司	联营企业	销售商品\提供劳务	销售商品	市场价	市场价	11.24	0.01%	11.24	否	现款结算	11.24 万元	2021 年 04 月 15 日	http://ww w.cn info.c om.c n
成都洺悦锦府房地产开发有限公司	同一实际控制人	销售商品\提供劳务	服务费	市场价	市场价	39.15	0.03%	39.15	否	现款结算	39.15 万元	2021 年 04 月 15 日	http://ww w.cn info.c om.c n
中电建物业管理有限公司武汉分公司	同一实际控制人	销售商品\提供劳务	服务费	市场价	市场价	4.83	0.00%	4.83	否	现款结算	4.83 万元	2021 年 04 月 15 日	http://ww w.cn info.c om.c n
湖南金光海赋房地产开发有限公司	同一实际控制人	销售商品\提供劳务	服务费	市场价	市场价	31.44	0.02%	31.44	否	现款结算	31.44 万元	2021 年 04 月 15 日	http://ww w.cn info.c om.c n
成都洺悦房地产开发有限公司	同一实际控制人	销售商品\提供劳务	服务费	市场价	市场价	22.29	0.02%	22.29	否	现款结算	22.29 万元	2021 年 04 月 15 日	http://ww w.cn info.c om.c n
河南泛悦置业	同一实际	销售商品\	服务费	市场价	市场价	36.68	0.03%	36.68	否	现款结算	36.68 万元	2021 年 04	http://ww

有限公司	控制人	提供劳务									月 15 日	w.cn info.c om.c n	
中国水利水电第七工程局有限公司	同一实际控制人	销售商品\提供劳务	服务费	市场价	市场价	6.57	0.00 %	6.57	否	现款结算	6.57 万元	2021 年 04 月 15 日	http://ww w.cn info.c om.c n
中电建河北雄安智汇城建设发展有限公司	同一实际控制人	销售商品\提供劳务	服务费	市场价	市场价	276.44	0.21 %	276.44	否	现款结算	276.44 万元	2021 年 04 月 15 日	http://ww w.cn info.c om.c n
中国电建地产集团有限公司	母公司	销售商品\提供劳务	服务费	市场价	市场价	31.12	0.02 %	31.12	否	现款结算	31.12 万元	2021 年 04 月 15 日	http://ww w.cn info.c om.c n
武汉统建智诚置业有限公司	同一实际控制人	销售商品\提供劳务	服务费	市场价	市场价	30.63	0.02 %	30.63	否	现款结算	30.63 万元	2021 年 04 月 15 日	http://ww w.cn info.c om.c n
重庆武地洺悦房地产开发有限公司	同一实际控制人	销售商品\提供劳务	服务费	市场价	市场价	11.44	0.01 %	11.44	否	现款结算	11.44 万元	2021 年 04 月 15 日	http://ww w.cn info.c om.c n
中国电力建设集团有限公司华中区域总部	同一实际控制人	销售商品\提供劳务	服务费	市场价	市场价	260.96	0.20 %	260.96	否	现款结算	260.96 万元	2021 年 04 月 15 日	http://ww w.cn info.c om.c n
湖北省电力装	同一实际	购买商品	采购款	市场价	市场价	1,710.65	0.43 %	1,710.65	否	现款结算	1710.65 万	2021 年 04	http://ww

备有限公司	控制人										元	月 15 日	w.cn info.c om.c n
中国电力建设集团有限公司下属公司	同一实际控制人	购买商品	采购款	市场价	市场价	5,721.28	1.43%	5,721.28	否	现款结算	5721.28 万元	2021 年 04 月 15 日	http://ww w.cn info.c om.c n
中电建建筑集团有限公司	同一实际控制人	销售商品	销售款	市场价	市场价	997.48	0.25%	997.48	否	现款结算	997.48 万元	2021 年 04 月 15 日	http://ww w.cn info.c om.c n
中国水利水电第五工程局有限公司	同一实际控制人	销售商品	销售款	市场价	市场价	2,611.56	0.65%	2,611.56	否	现款结算	2611.56 万元	2021 年 04 月 15 日	http://ww w.cn info.c om.c n
中国水利水电第八工程局有限公司	同一实际控制人	销售商品	销售款	市场价	市场价	1,749.65	0.44%	1,749.65	否	现款结算	1749.65 万元	2021 年 04 月 15 日	http://ww w.cn info.c om.c n
中国电力建设集团有限公司下属公司	同一实际控制人	销售商品	销售款	市场价	市场价	6,633.4	1.66%	6,633.4	否	现款结算	6633.4 万元	2021 年 04 月 15 日	http://ww w.cn info.c om.c n
合计				--	--	97,924.93	--	97,924.93	--	--	--	--	--
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 2020 年度股东大会审议通过了《关于审批 2021 年度日常关联交易的议案》，预计 2021 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 179,773 万元（具体内容请参见公司于 2021 年 4 月 15 日在巨潮资讯网上发布的《关于 2021 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 97,924.93 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、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

存款业务

关联方	关联关系	每日最高存款限额（万元）	存款利率范围	期初余额（万元）	本期发生额		期末余额（万元）
					本期合计存入金额（万元）	本期合计取出金额（万元）	
中国电建集团财务有限责任公司	同一控制人下	100,000	1.495%	65.98	280,657.75	280,605.05	118.68

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

7、其他重大关联交易

适用 不适用

2021年1月18日，公司召开第五届董事会第十二次临时会议、第五届监事会第九次临时会议审议通过了《关于与电建保理公司开展商业保理融资业务暨关联交易的议案》。南国置业及下属子公司拟与中电建商业保理有限公司开展各类商业保理融资业务，融资余额不超过30亿元人民币，以丰富公司融资渠道，补充公司及下属子公司流动资金，提升公司整体运营质量。2021年4月14日，公司召开第五届董事会第六次会议和第五届监事会第六次会议审议通过了《关于子公司与中国电建集团财务有限责任公司签订〈保函业务总协议〉暨关联交易的议案》。为进一步促进公司业务发展，提升资金使用效率，公司全资子公司武汉大本营商业管理有限公司与中国电建集团财务有限责任公司签订《保函业务总协议》。根据《保函业务总协议》的约定，电建财务公司在经营范围内将依据武汉大本营的申请，向武汉大本营办理保函业务。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
关于与电建保理公司开展商业保理融资业务暨关联交易的公告	2021年01月19日	巨潮资讯网
关于全资子公司与中国电建集团财务有限责任公司签订《保函业务总协议》暨关联交易的公告	2021年04月15日	巨潮资讯网

十五、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

租赁情况说明

详见“第十节 财务报告 十五、其他重要事项 1、租赁”。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用 不适用

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的租赁项目。

2、重大担保

适用 不适用

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
重庆瀑悦房地产开发有限公司	2020年07月15日	30,000	2020年11月30日	18,000	连带责任保证			2020.11.30-2023.11.29	否	是
重庆瀑悦房地产开发有限公司	2021年04月15日	15,000	2021年09月01日	15,000	连带责任保证			2021.9.1-2024.8.31	否	是
重庆瀑悦房地产开发有限公司	2021年04月15日	5,000	2021年10月08日	5,000	连带责任保证			2021.10.8-2024.8.31	否	是
武汉洺悦房地产有限公司	2019年01月25日	13,000	2019年02月22日	12,922	连带责任保证			2019.02.22-2021.12.16	是	是
武汉洺悦房地产有限公司	2019年01月25日	5,200	2019年10月28日	5,174	连带责任保证			2019.10.28-2021.12.10	是	是
武汉洺悦房地产有限公司	2020年09月16日	7,800	2020年10月30日	7,800	连带责任保证			2020.10.30-2021.12.16	是	是
武汉洺悦房地产有限公司	2020年09月16日	5,200	2020年12月24日	4,966	连带责任保证			2020.12.24-2021.12.16	是	是
南京智盛房地产开发有限公司	2021年10月11日	17,200	2021年12月10日	5,549	一般保证			2021.12.10-2022.12.09	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			398,013		报告期内对外担保实际发生额合计（A2）					74,411
报告期末已审批的对			459,213		报告期末实际对外担					34,529

外担保额度合计 (A3)				保余额合计 (A4)							
公司对子公司的担保情况											
担保对象 名称	担保额 度相关 公告披 露日期	担保额 度	实际发 生日期	实际担 保金额	担保类 型	担保物 (如有)	反担 保情 况 (如有)	担保期	是否履 行完毕	是否 为 关联 方 担保	
武汉南国商业发展有限公司	2017年04月27日	20,000	2017年10月01日	11,002	连带责任保证			2017.10.01-2027.09.2	否	否	
武汉南国商业发展有限公司	2017年04月27日	10,000	2017年10月19日	8,505	连带责任保证			2017.10.19-2027.09.24	否	否	
武汉南国商业发展有限公司	2017年04月27日	10,000	2017年10月21日	8,498	连带责任保证			2017.10.21-2027.09.24	否	否	
武汉南国商业发展有限公司	2017年04月27日	20,000	2017年10月23日	16,995	连带责任保证			2017.10.23-2027.09.24	否	否	
武汉临江悦城房地产开发有限公司	2018年04月24日	30,000	2019年01月09日	27,500	连带责任保证			2019.01.09-2021.12.23	是	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			2019.02.02-2021.12.23	是	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			2019.07.02-2021.12.23	是	否	
武汉临江荣城房地产开发有限公司	2019年04月25日	40,000	2020年04月30日	39,900	连带责任保证			2020.04.30-2023.04.29	否	否	
荆州南国商业发展	2019年04月25日	20,000	2020年01月03日	17,000	连带责任保证			2020.01.03-20	是	否	

有限公司	日		日					25.10.28		
重庆六真房地产开发有限公司	2019年04月25日	12,600	2019年06月28日	12,155	连带责任保证			2019.06.28-2021.04.23	是	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			2019.07.04-2021.05.14	是	否
重庆六真房地产开发有限公司	2019年04月25日	20,000	2019年06月28日	14,500	连带责任保证			2019.06.28-2021.05.13	是	否
武汉大本营商业管理有限公司	2020年04月23日	7,700	2020年09月28日	7,450	连带责任保证			2020.09.28-2023.09.28	否	否
武汉大本营商业管理有限公司	2020年04月23日	1,500	2021年10月29日	1,500	连带责任保证			2021.10.29-2022.10.28	否	否
武汉临江荣城房地产开发有限公司	2020年04月23日	10,000	2020年09月02日	10,000	连带责任保证			2020.09.02-2023.04.29	否	否
武汉临江荣城房地产开发有限公司	2020年04月23日	20,000	2020年09月27日	20,000	连带责任保证			2020.09.27-2023.04.29	否	否
重庆康田洺悦房地产开发有限公司	2020年04月23日	19,800	2020年10月09日	19,800	连带责任保证			2020.10.09-2023.10.08	否	否
重庆康田洺悦房地产开发有限公司	2020年04月23日	5,346	2021年03月23日	5,346	连带责任保证			2021.3.23-2023.10.8	否	否
重庆康田洺悦房地产开发有限公司	2020年04月23日	19,800	2021年03月26日	14,454	连带责任保证			2021.3.26-2024.3.26	否	否

限公司										
武汉熙悦 房地产开发 有限公司	2020 年 04 月 23 日	25,500	2021 年 10 月 29 日	25,500	连带责 任保证			2021.1 0.29-20 25.10.2 8	否	否
深圳洛悦 房地产有 限公司	2020 年 04 月 23 日	4,080	2020 年 11 月 06 日	4,080	连带责 任保证			2020.11 .06-202 1.07.22	是	否
深圳洛悦 房地产有 限公司	2020 年 04 月 23 日	5,000	2021 年 01 月 08 日	5,000	连带责 任保证			2021.0 1.08-20 21.07.2 2	是	否
报告期内审批对子公 司担保额度合计 (B1)			826,180	报告期内对子公司担 保实际发生额合计 (B2)						304,585
报告期末已审批的对 子公司担保额度合计 (B3)			1,135,906	报告期末对子公司实 际担保余额合计 (B4)						165,575
子公司对子公司的担保情况										
担保对象 名称	担保额 度相关 公告披 露日期	担保额 度	实际发 生日期	实际担 保金额	担保类 型	担保物 (如有)	反担 保情 况 (如 有)	担保期	是否履 行完毕	是否为 关联方 担保
荆州南国 商业发展 有限公司	2019 年 04 月 25 日	20,000	2020 年 01 月 03 日	17,000	连带责 任保证			2020.0 1.03-20 21.07.0 2	是	
荆州南国 商业发展 有限公司	2019 年 04 月 25 日	20,000	2020 年 01 月 03 日	17,000	连带责 任保证			2020.0 1.03-20 21.07.0 2	是	
报告期内审批对子公 司担保额度合计 (C1)			154,000	报告期内对子公司担 保实际发生额合计 (C2)						34,000
报告期末已审批的对 子公司担保额度合计 (C3)			154,000	报告期末对子公司实 际担保余额合计 (C4)						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			1,378,193	报告期内担保实际发						412,996

(A1+B1+C1)		生额合计 (A2+B2+C2)	
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	1,749,119	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)	200,104
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例			67.91%
其中:			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)			28,980
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)			101,583.69
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)			52,773.8
上述三项担保金额合计 (D+E+F)			130,563.69
对未到期担保合同, 报告期内已发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)		无	
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)		无	

采用复合方式担保的具体情况说明

无。

关于担保的情况说明:

一、公司为参股公司担保情况

公司对参股公司担保一般采用一事一议方式提交公司董事会和股东大会审议, 并要求被担保方提供反担保, 具体情况如下:

1: 2017 年 11 月, 公司为拓展公司规模、扩展公司发展区域, 入股重庆灏悦房地产开发有限公司 (以下简称“重庆灏悦”), 与中国电建地产集团有限公司 (以下简称“电建地产”) 共同开发重庆洛悦城·公园里项目, 其中公司持有重庆灏悦 50% 的股权。为支持项目开发, 在不影响公司正常经营的情况下, 公司及电建地产向重庆灏悦按股权比例提供融资担保共计 6 亿元。其中, 公司不超过 3 亿元人民币, 其他股东按照股权比例提供担保。重庆灏悦为公司不超过 3 亿元人民币的担保提供反担保。上述事项已经南国置业第五届董事会第四次临时会议和 2020 年第二次临时股东大会审议通过。

报告期内, 重庆灏悦使用该担保额度 (担保发生额) 18,000 万元。截至 2021 年 12 月 31 日, 担保余额 8,980 万元。

2: 2021 年 4-5 月, 公司于第五届董事会第六次会议和 2020 年年度股东大会审议通过了《关于对外担保暨关联交易的议案 (一)》, 同意公司向重庆灏悦提供担保 93,500 万元。其他合作方将按其出资比例对该公司提供同等条件的担保, 重庆灏悦提供反担保。

报告期内, 重庆灏悦使用该担保额度 (担保发生额) 20,000 万元。截至 2021 年 12 月 31 日, 担保余额 20,000 万元。

3: 2015 年 12 月, 公司为拓展公司规模、扩展公司发展区域, 入股武汉洛悦房地产有限公司 (以下简称“武汉洛悦”), 与中国电建地产集团有限公司 (以下简称“电建地产”) 及武汉地产控股有限公司 (以下简称“武汉地产”) 共同开发武汉泛悦城, 其中公司持有洛悦地产 26% 股权。为支持项目开发, 在不影响公司正常经营的情况下, 公司及电建地产、武汉地产拟向洛悦地产按股权比例提供融资担保共计 10 亿元。其中, 公司不超过 2.6 亿元人民币, 其他股东按照股权比例提供担保。武汉洛悦为公司不超过 2.6 亿元人民币的担保提供反担保。

上述担保事项已第四届董事会第二十次临时会议和 2019 年第一次临时股东大会审议通过。

报告期内, 武汉洛悦使用该担保额度 (担保发生额) 18,096 万元。截至 2021 年 12 月 31 日, 担保余额 0 万元。

4: 2021 年 9 月, 公司于第五届董事会第七次临时会议和 2020 年第四次临时股东大会审议通过了《关于对外担保暨关联交

易的议案》。公司及电建地产、武汉地产拟向武汉洛悦房地产按股权比例提供融资担保共计 5 亿元。其中，公司 1.3 亿元人民币，电建地产 1.25 亿元人民币，武汉地产 2.45 亿元人民币，担保费率按年千分之三执行。武汉洛悦房地产为公司 1.3 亿元人民币的担保提供反担保。

报告期内，武汉洛悦使用该担保额度（担保发生额）12,766 万元。截至 2021 年 12 月 31 日，担保余额 0 万元。

5: 2021 年 10-11 月，公司召开的第五届董事会第十七次临时会议和 2021 年第六次临时股东大会，审议通过了《关于为参股公司提供担保的议案》，公司的全资子公司武汉大本营已与广州招商房地产有限公司分别按 49%、51%的持股比例共同成立南京智盛。南京智盛拟作为债务人加入供应链融资计划（包括但不限于保理、商业承兑汇票、国内信用证等），融资金额不超过 3.5 亿元人民币，融资款项将投入项目开发建设，南国置业按照 49%的间接持股比例为南京智盛提供反担保，南京智盛对南国置业的担保进行反担保，反担保金额不超过 1.72 亿元人民币。

报告期内，南京智盛使用该担保额度（担保发生额）5,549 万元。截至 2021 年 12 月 31 日，担保余额 5,549 万元。

二、公司对子公司（合并报表范围内的）的担保情况

参照深交所规则，公司对合并报表范围内的子公司一般采取额度管理方式，在召开年度股东大会时，对本次年度股东大会至下次年度股东大会期间，公司对子公司的担保总额度进行额度预计，在不超过该额度范围内，可相互调剂使用，不需要另行召开股东大会和董事会进行审议。

根据证监会《上市公司监管指引第 8 号——上市公司资金往来、对外担保的监管要求》，第十一条规定“上市公司为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的，控股股东、实际控制人及其关联方应当提供反担保。”对上市公司对子公司担保，不强制要求提供反担保。结合其他上市公司实际操作，公司对合并报表范围内的子公司进行担保，认为风险可控，未要求子公司提供反担保。

6: 2017 年 4-5 月，公司召开第四届董事会第六次会议和 2016 年年度股东大会，审议通过了《关于提请股东大会审批 2017 年度对外担保的预案》，自 2017 年召开 2016 年度股东大会起至 2018 年召开 2017 年度股东大会止，对下属公司提供担保额度不超过 626,500 万元人民币。报告期内，公司子公司发生在上述期间内的担保存续至报告期内的使用该担保额度（担保发生额）60,000 万元。截至 2021 年 12 月 31 日，担保余额 45,000 万元，未超过股东大会授权额度。

7: 2018 年 4-5 月，公司第四届董事会第九次会议和 2017 年年度股东大会审议通过了《关于提请股东大会审批 2018 年度对外担保的议案》，自 2018 年召开 2017 年度股东大会起至 2019 年召开 2018 年度股东大会止，对下属公司提供担保额度不超过 734,309 万元人民币。报告期内，公司子公司发生在上述期间内的担保，存续至报告期内的使用该担保额度（担保发生额）37,500 万元。截至 2021 年 12 月 31 日，担保余额 0 万元，未超过股东大会授权额度。

8: 2019 年 4-5 月，公司第四届董事会第十二次会议和 2018 年年度股东大会审议通过了《关于提请股东大会审批 2019 年度对外担保的议案》，自 2019 年召开 2018 年度股东大会起至 2020 年召开 2019 年度股东大会止，对下属公司提供担保额度不超过 548,000 万元人民币。报告期内，公司子公司发生在上述期间内的担保，存续至报告期内的使用该担保额度（担保发生额）69,055 万元。截至 2021 年 12 月 31 日，担保余额 0 万元，未超过股东大会授权额度。

9: 2020 年 4-5 月，公司第五届董事会第四次会议和 2019 年年度股东大会审议通过了《关于提请股东大会审批 2020 年度对外担保的议案》，自 2020 年召开 2019 年度股东大会起至 2021 年召开 2020 年度股东大会止，对下属公司提供担保额度不超过 697,650 万元。报告期内，公司子公司发生在上述期间内的担保，存续至报告期内的使用该担保额度（担保发生额）126,030 万元。截至 2021 年 12 月 31 日，担保余额 93,600 万元，未超过股东大会授权额度。

注 10: 2021 年 4-5 月，公司第五届董事会第六次会议和 2020 年年度股东大会审议通过了《关于提请股东大会审批 2021 年度对外担保的议案》，自 2021 年召开 2020 年度股东大会起至 2022 年召开 2021 年度股东大会止，对下属公司提供担保额度不超过 826,180 万元。报告期内，公司子公司发生在上述期间内的担保，存续至报告期内的使用该担保额度（担保发生额）27,000 万元。截至 2021 年 12 月 31 日，担保余额 26,975 万元，未超过股东大会授权额度。

公司对参股公司和子公司（合并报表范围内的）的担保金额在担保程序上符合证监会、深交所以及有关法律的规定。公司对外担保的对象经营及资产状况良好，各方股东均按股权比例提供担保。公司对外担保均履行了相关审议程序，如上担保风险可控。

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

南国置业拟向电建地产的股东中国电力建设股份有限公司、中电建建筑集团有限公司发行股份及支付现金作为对价吸收合并电建地产；南国置业为吸收合并方，电建地产为被吸收合并方。因宏观环境变化等原因，交易事项尚未取得实质进展，根据重大资产重组方案有效期相关规定，公司重大资产重组方案到期自动失效。公司已就上述事项披露了临时公告，具体详见披露于《中国证券报》《证券日报》《证券时报》《上海证券报》以及巨潮资讯网的《关于重大资产重组方案到期失效的公告》（公告编号：2021-071号）。

十七、公司子公司重大事项

适用 不适用

第七节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	1,456,032	0.08%				309,728	309,728	1,765,760	0.10%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	1,456,032	0.08%				309,728	309,728	1,765,760	0.10%
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	1,456,032	0.08%				309,728	309,728	1,765,760	0.10%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	1,732,759,738	99.92%				-309,728	-309,728	1,732,450,010	99.90%
1、人民币普通股	1,732,759,738	99.92%				-309,728	-309,728	1,732,450,010	99.90%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	1,734,215,770	100.00%				0	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
谭永忠	308,512			308,512	董监高锁定股	按照高管法定锁定比例持续锁定
李军	929,576	309,859		1,239,435	离任高管锁定股	按离任高管锁定股条件解锁
宁晁	112,494			112,494	董监高锁定股	按照高管法定锁定比例持续锁定
王昉	11,925			11,925	董监高锁定股	按照高管法定锁定比例持续锁定
熊宇静	93,525		131	93,394	董监高锁定股	按照高管法定锁定比例持续锁定
合计	1,456,032	309,859	131	1,765,760	--	--

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	55,513	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	48,768	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、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
中国电建地产集团有限公司	国有法人	22.43%	388,986,313	0		388,986,313		
武汉新天地投资有限公司	国有法人	18.06%	313,215,984	0		313,215,984		
尹光华	境内自然人	3.08%	53,490,768	18,490,768		53,490,768		
#江伟朋	境内自然人	1.91%	33,051,000	25,505,000		33,051,000		
#曾林森	境内自然人	0.79%	13,648,800	13,648,800		13,648,800		
邓社广	境内自然人	0.53%	9,148,200	1,029,200		9,148,200		
#陈凯	境内自然人	0.50%	8,750,000	8,750,000		8,750,000		
曾鸿斌	境内自然人	0.48%	8,394,250	0		8,394,250		
宋心华	境内自然人	0.46%	8,021,500	4,470,800		8,021,500		
武汉闻一多基金会	境内非国有法人	0.45%	7,834,000	0		7,834,000		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、武汉新天地投资有限公司系中国电建地产集团有限公司全资子公司，属于一致行动人； 2、公司未知其他股东之间是否存在关联和一致行动人等情形。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	无							
前 10 名股东中存在回购专户	无							

的特别说明（如有）（参见注 10）			
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
尹光华	53,490,768	人民币普通股	53,490,768
#江伟朋	33,051,000	人民币普通股	33,051,000
#曾林森	13,648,800	人民币普通股	13,648,800
邓社广	9,148,200	人民币普通股	9,148,200
#陈凯	8,750,000	人民币普通股	8,750,000
曾鸿斌	8,394,250	人民币普通股	8,394,250
宋心华	8,021,500	人民币普通股	8,021,500
武汉闻一多基金会	7,834,000	人民币普通股	7,834,000
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	1、武汉新天地投资有限公司系中国电建地产集团有限公司全资子公司，属于一致行动人； 2、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）	上述前 10 名普通股股东江伟朋通过招商证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 33,051,000 股。 曾林森通过普通证券账户持有 1,345,300 股，还通过海通证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 12,303,500 股，合计持有 13,648,800 股。 陈凯通过普通证券账户持有 1,900,000 股，还通过华泰证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 6,850,000 股，合计持有 8,750,000 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	王海波	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

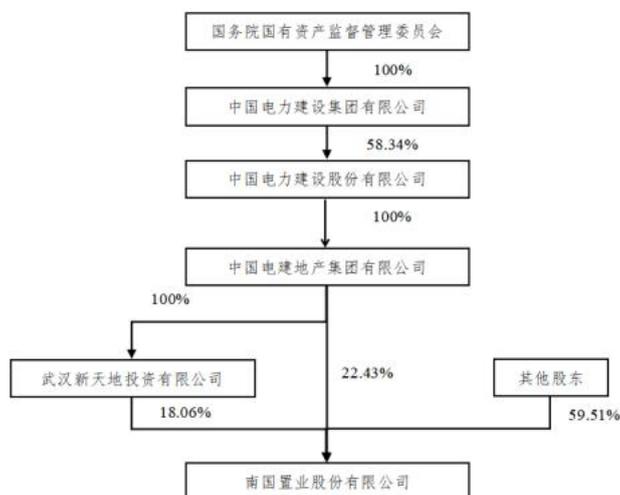
实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
中国电力建设集团有限公司	丁焰章	2011 年 09 月 28 日	911100007178306183	承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员；境内外水电、火电、核电、风电、太阳能发电及送变电工程和水利、水务工程总承包与规划、勘察设计、施工安装、技术研发、项目管理、咨询、监理、设备检修及相关设备的制造、修理、租赁；电力项目开发、投资、建设、管理、销售；境内外公路、铁路、港口、航道、机场、房屋、市政工程、城市轨道交通、环境工程、矿山、冶炼及石油化工的勘察设计、施工安装、技术研发、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、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%

适用 不适用

5、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第九节 债券相关情况

适用 不适用

一、企业债券

适用 不适用

报告期公司不存在企业债券。

二、公司债券

适用 不适用

1、公司债券基本信息

单位：元

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

逾期未偿还债券

适用 不适用

2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

√ 适用 □ 不适用

“21南国债”债券期限为3年，附债券发行后第2年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，同时，“21南国债”附有投资者保护条款，报告期内上述条款无执行情况发生。

3、中介机构的情况

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
南国置业股份有限公司 2021 年非公开发行公司债券	西部证券股份有限公司（主承销商、债券受托管理人）	陕西省西安市新城区东大街 319 号 8 幢 10000 室	——	徐磊、吕玥	010-68086722
南国置业股份有限公司 2021 年非公开发行公司债券	中天运会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市西城区车公庄大街 9 号院 1 号楼 1 门 701-704	王传平、孙火焰	王传平、孙火焰	027-59882558
南国置业股份有限公司 2021 年非公开发行公司债券	大华会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 11 层 1101	吕志、陈永毡	吕志、陈永毡	010-58350011
南国置业股份有限公司 2021 年非公开发行公司债券	湖北楚尚律师事务所	武汉市武昌区岳家嘴中冶南方大厦 A 座 13 楼	——	张靓、郑玥	027-88100508

报告期内上述机构是否发生变化

□ 是 √ 否

4、募集资金使用情况

单位：元

债券项目名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况（如有）	募集资金违规使用的整改情况（如有）	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
南国置业股份有限公司 2021 年非公开发行公司债券	595,000,000.00	595,000,000.00	0.00	正常	无	是

募集资金用于建设项目

□ 适用 √ 不适用

公司报告期内变更上述债券募集资金用途

适用 不适用

5、报告期内信用评级结果调整情况

适用 不适用

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

适用 不适用

1、担保情况

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

2、偿债计划

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

“21南国债”已于2022年1月26日支付2021年1月26日至2022年1月25日的利息款项。

3、偿债保障措施

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

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

三、非金融企业债务融资工具

适用 不适用

1、非金融企业债务融资工具基本信息

单位：元

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

南国置业股份有限公司 2019 年度第二期中期票据	19 南国置业 MTN002	101900933	2019 年 07 月 15 日	2019 年 07 月 17 日	2022 年 07 月 17 日	900,000,000.00	5.30%	支付。 单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	银行间市场清算所
投资者适当性安排（如有）			无						
适用的交易机制			按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行						
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施			否						

逾期未偿还债券

适用 不适用

2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

3、中介机构的情况

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
南国置业股份有限公司 2019 年度 第一期中期票据	中国建设银行股份有限公司	北京市西城区金融大街 25 号	——	公超然	010-88004002
南国置业股份有限公司 2019 年度 第一期中期票据	中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市复兴门内大街 156 号北京招商国际金融中心 D 座 7 层	——	胡聪	010-66428877
南国置业股份有限公司 2019 年度 第一期中期票据	湖北得伟君尚律师事务所	武汉市江汉区唐家墩路 32 号国资大厦 20 楼	——	李兵	027-85620999
南国置业股份有限公司 2019 年度 第一期中期票据	中天运会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市西城区车公庄大街 9 号院 1 号楼 1 门 701-704	王传平、孙火焰	王传平、孙火焰	027-59882558

票据					
南国置业股份有限公司 2019 年度 第二期中期 票据	中国建设银行股份有限公司	北京市西城区金融大街 25 号	——	公超然	010-88004002
南国置业股份有限公司 2019 年度 第二期中期 票据	中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市复兴门内大街 156 号北京招商国际金融中心 D 座 7 层	——	胡聪	010-66428877
南国置业股份有限公司 2019 年度 第二期中期 票据	湖北得伟君尚律师事务所	武汉市江汉区唐家墩路 32 号国贸大厦 20 楼	——	李兵	027-85620999
南国置业股份有限公司 2019 年度 第二期中期 票据	中天运会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市西城区车公庄大街 9 号院 1 号楼 1 门 701-704	王传平、孙火焰	王传平、孙火焰	027-59882558

报告期内上述机构是否发生变化

是 否

4、募集资金使用情况

单位：元

债券项目名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况(如有)	募集资金违规使用的整改情况(如有)	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
南国置业股份有限公司 2019 年度第一期中期票据	600,000,000.00	600,000,000.00	0.00	正常	无	是
南国置业股份有限公司 2019 年度 第二期中期 票据	900,000,000.00	900,000,000.00	0.00	正常	无	是

募集资金用于建设项目

适用 不适用

募集资金中 6 亿元用于成都泛悦城市广场四期项目建设, 9 亿元用于偿还发行人即将到期债券“18 南国置业 SCP001”本息。与承诺用途一致, 成都泛悦城市广场四期项目为商业地产项目, 4 期包括 2 栋 22 层写字楼(不含屋顶机房层), 目前已全部

封顶。

公司报告期内变更上述债券募集资金用途

适用 不适用

5、报告期内信用评级结果调整情况

适用 不适用

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

适用 不适用

1、担保情况

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

2、偿债计划

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

3、偿债保障措施

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

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

四、可转换公司债券

适用 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

项目名称	亏损情况	亏损原因	对公司生产经营和偿债能力的影响
武汉大本营商业管理有限公司	亏损 7.20 亿元，占上年末净资产 17.90%	受电商冲击、供给增加、城市外溢及疫情反复等因素影响商业市场面临着较严峻的	亏损不影响公司经营和偿债能力

		行业形势。	
--	--	-------	--

六、报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

七、报告期内是否有违反规章制度的情况

是 否

八、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	1.12	1.53	-26.80%
资产负债率	86.87%	80.55%	6.32%
速动比率	0.32	0.41	-21.95%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
扣除非经常性损益后净利润	-112,627.69	-32,444.74	-247.14%
EBITDA 全部债务比	-1.36%	4.55%	-5.91%
利息保障倍数	-0.98	0.35	-380.00%
现金利息保障倍数	2.83	3.76	-24.73%
EBITDA 利息保障倍数	-0.11	0.37	-129.73%

第十节 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	2022 年 04 月 21 日
审计机构名称	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
审计报告文号	天职业字[2022]10665 号
注册会计师姓名	张嘉、李威、李珊珊

审计报告正文

南国置业股份有限公司：

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2021年12月31日的合并及母公司资产负债表，2021年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，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2021年12月31日的合并及母公司财务状况以及2021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，认为对本期合并财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对合并财务报表整体进行审计并形成意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
事项一：房产销售收入确认	
南国置业2021年度确认房产销售收入26.64亿元，占全部营业收入81.38%，是南国置业营业收入及利润的主要来源。	(1) 了解评估南国置业对与房产销售收入确认事项相关的内部控制设计，并对关键控制执行的有效性进行测试。
南国置业房地产开发项目在取得《预售许可证》后预	(2) 了解与收入确认相关的会计政策，评价收入确认政策是否恰当，检查合同相关条款，并分析评价实际执行的收入确认政策是否恰当，

<p>收销售款,在办理完成实物移交手续时确认房产销售收入,相关的确认与计量对南国置业经营成果有重大影响,可能计量不准确或者在不恰当的会计期间;因此,我们将南国置业房产销售收入确认识别为关键审计事项。</p> <p>关于收入确认的会计政策见附注“三、(二十六)收入”;关于营业收入分类及本期发生额的披露见附注“六、(三十六)”。</p>	<p>是否一贯运行。</p> <p>(3)对收入和毛利情况进行分析,评估收入和毛利波动的合理性,是否存在异常波动。</p> <p>(4)我们抽样检查了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收入确认政策确认。</p> <p>(5)我们检查了资产负债表日前后与收入入账凭证相关的认购协议、缴费收据、合同、入住流转单等支持性文件,关注资产负债表日前后的凭证是否计入正确的会计期间。</p>
---	---

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
事项二：存货的可变现净值	
<p>南国置业已完工开发产品、在建项目开发成本的账面价值合计金额重大,截至2021年12月31日房地产开发项目存货账面价值总额184.67亿元,占期末资产总额的51.85%。</p> <p>由于存货对南国置业资产的重要性,估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价存在固有风险,且期末存货是否存在减值依赖于管理层的判断和估计。因此,我们将存货的可变现净值确认识别为关键审计事项。</p> <p>关于存货确认的会计政策见附注“三、(十三)存货”;关于存货的计量与价值的披露见附注“六、(七)”。</p>	<p>(1)了解、评估南国置业对与存货相关的内部控制设计,并对关键控制执行的有效性进行测试。</p> <p>(2)我们通过实地观察、现场盘点存货,核实期末存货是否真实存在,项目施工情况是否与账面记载相符。</p> <p>(3)我们获取项目开发成本预算,检查合同、付款、发票、工程进度,核实开发成本发生的真实性。</p> <p>(4)获取成本归集分摊计算表,检查各业态间成本归集与分摊是否符合行业惯例和企业会计准则要求,复核存货计价与成本分摊的准确性。</p> <p>(5)了解评估师的工作范围,评价第三方评估机构的独立性、客观性和专业胜任能力。</p> <p>(6)获取并检查第三方评估机构出具的存货项目评估报告或者管理层编制的存货减值工作底稿,评价对存货可变现净值采用的估值方法的恰当性。</p>

四、其他信息

南国置业管理层（以下简称“管理层”）对其他信息负责。其他信息包括2021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到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估南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，除非计划进行清算南国置业、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督南国置业的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对南国置业持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致南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，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

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

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期合并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。

中国·北京
二〇二二年四月二十一日

中国注册会计师 张嘉
(项目合伙人):
中国注册会计师: 李威
中国注册会计师: 李珊珊

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：南国置业股份有限公司

2021 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	4,894,872,213.84	3,103,859,840.71
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	126,650,000.00	
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	159,116,508.43	813,521,884.67
应收款项融资	49,247,295.28	
预付款项	7,889,728.81	223,005,103.46
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,444,231,897.11	3,487,160,471.53
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		

存货	18,466,691,195.32	19,844,601,741.66
合同资产	5,610,142.37	2,457,121.55
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	501,963,733.98	415,338,547.33
流动资产合计	26,656,272,715.14	27,889,944,710.91
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,147,184,164.67	1,324,300,647.60
其他权益工具投资	318,818.49	
其他非流动金融资产		
投资性房地产	2,556,863,886.36	
固定资产	500,763,210.03	539,001,265.27
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	3,279,172,840.06	
无形资产	994,197.77	503,144.65
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	255,920,867.13	141,249,934.03
递延所得税资产	21,732,151.29	13,808,949.50
其他非流动资产	196,855,835.60	67,633,505.32
非流动资产合计	8,959,805,971.40	2,086,497,446.37
资产总计	35,616,078,686.54	29,976,442,157.28
流动负债：		
短期借款	15,000,000.00	
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		

应付票据	24,566,818.72	
应付账款	1,735,930,034.91	1,687,570,598.83
预收款项	66,470,813.05	49,314,756.53
合同负债	8,780,098,630.79	6,595,722,388.19
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	9,441,732.36	10,329,618.26
应交税费	-430,414,233.71	-49,183,602.54
其他应付款	10,250,714,772.51	7,297,592,702.71
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,620,692,706.26	1,794,447,934.71
其他流动负债	782,266,005.55	831,266,002.52
流动负债合计	23,854,767,280.44	18,217,060,399.21
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	3,765,133,846.15	3,744,819,200.00
应付债券	590,765,335.38	2,185,490,060.41
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	2,730,326,134.90	
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	7,086,225,316.43	5,930,309,260.41
负债合计	30,940,992,596.87	24,147,369,659.62

所有者权益：		
股本	1,734,215,770.00	1,734,215,770.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,279,703,445.65	1,240,098,345.65
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	265,131,520.32	265,131,520.32
一般风险准备		
未分配利润	-332,452,987.80	782,809,922.01
归属于母公司所有者权益合计	2,946,597,748.17	4,022,255,557.98
少数股东权益	1,728,488,341.50	1,806,816,939.68
所有者权益合计	4,675,086,089.67	5,829,072,497.66
负债和所有者权益总计	35,616,078,686.54	29,976,442,157.28

法定代表人：武琳

主管会计工作负责人：鄢浩文

会计机构负责人：唐珂

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	306,034,206.11	155,238,635.22
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	460,596.00	841,894.91
应收款项融资		
预付款项		649,557.52
其他应收款	11,956,345,483.08	12,160,708,000.14
其中：应收利息		
应收股利		
存货	30,029,572.25	694,387,093.59
合同资产		

持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		14,000,000.00
流动资产合计	12,292,869,857.44	13,025,825,181.38
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	3,481,128,541.01	3,254,225,649.70
其他权益工具投资	318,818.49	
其他非流动金融资产		
投资性房地产	643,128,121.19	
固定资产	1,064,931.86	1,210,428.23
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	124,218,896.38	
无形资产	742,625.36	
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	134,905.66	
递延所得税资产	1,383,036.05	2,111,824.63
其他非流动资产	10,000,000.00	
非流动资产合计	4,262,119,876.00	3,257,547,902.56
资产总计	16,554,989,733.44	16,283,373,083.94
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	29,803,216.95	96,640,581.96
预收款项	9,145,195.22	4,671,578.97
合同负债		
应付职工薪酬	2,025,289.28	1,998,447.81

应交税费	7,222,884.74	39,867,758.95
其他应付款	9,001,395,840.49	7,210,422,004.72
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,588,456,161.77	1,085,483,801.38
其他流动负债		255,010,833.33
流动负债合计	10,638,048,588.45	8,694,095,007.12
非流动负债：		
长期借款	900,000,000.00	1,050,000,000.00
应付债券	590,765,335.38	2,185,490,060.41
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	118,801,667.23	
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	1,609,567,002.61	3,235,490,060.41
负债合计	12,247,615,591.06	11,929,585,067.53
所有者权益：		
股本	1,734,215,770.00	1,734,215,770.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,268,955,079.75	1,268,955,079.75
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	265,131,520.32	265,131,520.32
未分配利润	1,039,071,772.31	1,085,485,646.34
所有者权益合计	4,307,374,142.38	4,353,788,016.41

负债和所有者权益总计	16,554,989,733.44	16,283,373,083.94
------------	-------------------	-------------------

法定代表人：武琳

主管会计工作负责人：鄢浩文

会计机构负责人：唐珂

3、合并利润表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	3,273,257,725.87	4,024,939,608.21
其中：营业收入	3,273,257,725.87	4,024,939,608.21
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	4,476,378,731.01	4,606,000,328.78
其中：营业成本	3,779,840,440.58	4,184,712,781.35
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	62,941,994.84	105,874,170.60
销售费用	143,827,333.20	96,608,079.39
管理费用	96,478,830.93	52,807,293.49
研发费用		
财务费用	393,290,131.46	165,998,003.95
其中：利息费用	429,892,703.53	250,833,309.86
利息收入	209,606,032.91	86,656,538.64
加：其他收益	9,758,645.71	6,045,035.04
投资收益（损失以“－”号填列）	158,859,391.44	669,526,436.09
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	158,859,391.44	335,399,892.87
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）	-44,402,136.51	-10,378,015.86
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-113,749,631.43	-4,395,704.45
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-1,192,654,735.93	79,737,030.25
加：营业外收入	5,636,855.74	11,872,230.46
减：营业外支出	589,484.17	592,224.54
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-1,187,607,364.36	91,017,036.17
减：所得税费用	5,984,143.63	58,089,042.59
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,193,591,507.99	32,927,993.58
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,193,591,507.99	32,927,993.58
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润	-1,115,262,909.81	20,405,593.51
2.少数股东损益	-78,328,598.18	12,522,400.07
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		

3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-1,193,591,507.99	32,927,993.58
归属于母公司所有者的综合收益总额	-1,115,262,909.81	20,405,593.51
归属于少数股东的综合收益总额	-78,328,598.18	12,522,400.07
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益	-0.64	0.01
(二) 稀释每股收益	-0.64	0.01

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：武琳

主管会计工作负责人：鄢浩文

会计机构负责人：唐珂

4、母公司利润表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	22,468,824.20	19,595,668.68
减：营业成本	27,772,888.28	38,024,272.43

税金及附加	-18,322,621.09	3,572,528.95
销售费用		
管理费用	78,884,575.89	45,331,139.68
研发费用		
财务费用	169,680,499.10	102,217,907.46
其中：利息费用	488,501,614.22	283,432,108.20
利息收入	331,044,927.29	181,555,828.33
加：其他收益	43,386.91	394,125.82
投资收益（损失以“－”号填列）	186,902,891.31	709,340,400.46
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	186,902,891.31	339,481,570.26
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）	2,915,154.31	11,599,959.36
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-241,636,711.99
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-45,685,085.45	310,147,593.81
加：营业外收入		2,275,660.80
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-45,685,085.45	312,423,254.61
减：所得税费用	728,788.58	2,899,989.84
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-46,413,874.03	309,523,264.77
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-46,413,874.03	309,523,264.77
（二）终止经营净利润（净亏		

损以“－”号填列)		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	-46,413,874.03	309,523,264.77
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

法定代表人：武琳

主管会计工作负责人：鄢浩文

会计机构负责人：唐珂

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2021 年度	2020 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	6,503,659,848.96	7,343,923,292.90
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	1,486,001,282.79	2,926,461,104.89
经营活动现金流入小计	7,989,661,131.75	10,270,384,397.79
购买商品、接受劳务支付的现金	3,885,792,766.99	4,139,697,155.65
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	229,365,212.49	188,602,587.21
支付的各项税费	695,155,088.25	581,521,201.50
支付其他与经营活动有关的现金	982,032,660.83	1,663,645,012.31

经营活动现金流出小计	5,792,345,728.56	6,573,465,956.67
经营活动产生的现金流量净额	2,197,315,403.19	3,696,918,441.12
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		84,707,178.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		637,974,765.12
收到其他与投资活动有关的现金	3,839,642,740.09	572,907,317.64
投资活动现金流入小计	3,839,642,740.09	1,295,589,260.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	39,338,017.64	68,290,824.33
投资支付的现金	44,717,944.12	714,000,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	2,973,309,299.95	2,904,855,957.56
投资活动现金流出小计	3,057,365,261.71	3,687,146,781.89
投资活动产生的现金流量净额	782,277,478.38	-2,391,557,521.09
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		572,378,031.38
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		572,378,031.38
取得借款收到的现金	1,165,000,000.00	3,318,062,500.00
收到其他与筹资活动有关的现金	20,692,850,000.00	8,229,437,000.00
筹资活动现金流入小计	21,857,850,000.00	12,119,877,531.38
偿还债务支付的现金	4,152,070,000.00	8,476,200,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	499,751,338.44	840,197,379.96
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	18,650,655,993.83	3,437,259,945.81

筹资活动现金流出小计	23,302,477,332.27	12,753,657,325.77
筹资活动产生的现金流量净额	-1,444,627,332.27	-633,779,794.39
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	1,534,965,549.30	671,581,125.64
加：期初现金及现金等价物余额	3,021,022,537.28	2,349,441,411.64
六、期末现金及现金等价物余额	4,555,988,086.58	3,021,022,537.28

法定代表人：武琳

主管会计工作负责人：鄢浩文

会计机构负责人：唐珂

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2021 年度	2020 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	28,467,248.93	17,607,058.34
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,996,926,439.70	2,321,188,013.91
经营活动现金流入小计	3,025,393,688.63	2,338,795,072.25
购买商品、接受劳务支付的现金	25,589,731.14	1,610,831,335.42
支付给职工以及为职工支付的现金	39,859,669.15	23,843,098.21
支付的各项税费	22,686,415.38	14,903,078.68
支付其他与经营活动有关的现金	4,455,166,396.66	3,312,997,251.31
经营活动现金流出小计	4,543,302,212.33	4,962,574,763.62
经营活动产生的现金流量净额	-1,517,908,523.70	-2,623,779,691.37
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		645,000,000.00
取得投资收益收到的现金		159,566,008.24
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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	2,723,150,648.66	572,907,317.64
投资活动现金流入小计	2,723,150,648.66	1,377,473,325.88
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	522,200.00	449,000.00
投资支付的现金	40,318,818.49	1,195,580,000.00
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	1,802,565,500.00	286,110,000.00
投资活动现金流出小计	1,843,406,518.49	1,482,139,000.00
投资活动产生的现金流量净额	879,744,130.17	-104,665,674.12
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		1,949,062,500.00
收到其他与筹资活动有关的现金	20,601,050,000.00	5,583,000,000.00
筹资活动现金流入小计	20,601,050,000.00	7,532,062,500.00
偿还债务支付的现金	2,094,000,000.00	4,292,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	237,141,640.72	464,885,120.79
支付其他与筹资活动有关的现金	17,470,767,780.48	700,000,000.00
筹资活动现金流出小计	19,801,909,421.20	5,456,885,120.79
筹资活动产生的现金流量净额	799,140,578.80	2,075,177,379.21
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	160,976,185.27	-653,267,986.28
加：期初现金及现金等价物余额	144,981,605.13	798,249,591.41
六、期末现金及现金等价物余额	305,957,790.40	144,981,605.13

法定代表人：武琳

主管会计工作负责人：鄢浩文

会计机构负责人：唐珂

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2021 年度														
	归属于母公司所有者权益												少数 股东 权益	所有 者权 益合 计	
	股 本	其他权益工具			资本 公积	减： 库存 股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分 配利 润	其他			小计
优 先 股		永 续 债	其 他												
一、上年期末 余额	1,734,215,770.00				1,240,098,345.65				265,131,520.32		782,809,922.01		4,022,255,557.98	1,806,816,939.68	5,829,072,497.66
加：会计 政策变更															
前期 差错更正															
同一 控制下 企业合并															
其他															
二、本年期 初余额	1,734,215,770.00				1,240,098,345.65				265,131,520.32		782,809,922.01		4,022,255,557.98	1,806,816,939.68	5,829,072,497.66
三、本期增 减变动金 额（减少 以“-”号 填列）					39,605,100.00						-1,115,262,909.81		-1,075,657,809.81	-78,328,598.18	-1,153,986,407.99
（一）综合 收益总额											-1,115,262,909.81		-1,115,262,909.81	-78,328,598.18	-1,193,591,507.99
（二）所有 者投入和 减少资本					39,605,100.00								39,605,100.00		39,605,100.00

					0								0		0
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					39,605,100.00								39,605,100.00		39,605,100.00
(三) 利润分配															
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配															
4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留															

存收益																					
6. 其他																					
(五) 专项储备																					
1. 本期提取																					
2. 本期使用																					
(六) 其他																					
四、本期期末余额	1,734,215.77				1,279,703.44					265,131,520.32					-332,452,987.80				2,946,597.74	1,728,488.34	4,675,086.08

上期金额

单位：元

项目	2020 年年度																		
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计				
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计						
	优先股	永续债	其他																
一、上年期末余额	1,734,215.77				1,307,159.50					234,179,193.84				793,356,654.98			4,068,911.12	878,404,720.79	4,947,315,843.48
加：会计政策变更																			
前期差错更正																			
同一控制下企业合并																			
其他																			
二、本年期初余额	1,734,215.77				1,307,159.50					234,179,193.84				793,356,654.98			4,068,911.12	878,404,720.79	4,947,315,843.48

	,77 0.0 0				3.87				84		98		2.69		8
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)					-67,061,158.22				30,952,326.48		-10,546,732.97		-46,655,564.71	928,412,218.89	881,756,654.18
(一)综合收益总额											20,405,593.51		20,405,593.51	12,522,400.07	32,927,993.58
(二)所有者投入和减少资本					-67,061,158.22								-67,061,158.22	915,889,818.82	848,828,660.60
1. 所有者投入的普通股					29,596.00								29,596.00	915,348,435.38	915,378,031.38
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他					-67,090,754.22								-67,090,754.22	541,383.44	-66,549,370.78
(三)利润分配									30,952,326.48		-30,952,326.48				
1. 提取盈余公积									30,952,326.48		-30,952,326.48				
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配															

4. 其他																
(四)所有者 权益内部结 转																
1. 资本公积 转增资本(或 股本)																
2. 盈余公积 转增资本(或 股本)																
3. 盈余公积 弥补亏损																
4. 设定受益 计划变动额 结转留存收 益																
5. 其他综合 收益结转留 存收益																
6. 其他																
(五)专项储 备																
1. 本期提取																
2. 本期使用																
(六)其他																
四、本期期末 余额	1,7 34, 215 ,77 0.0 0			1,24 0,09 8,34 5.65				265, 131, 520. 32		782, 809, 922. 01		4,02 2,25 5,55 7.98	1,806 ,816, 939.6 8	5,829 ,072, 497.6 6		

法定代表人：武琳

主管会计工作负责人：鄢浩文

会计机构负责人：唐珂

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2021 年度									
	股本	其他权益工具	资本	减：库	其他	专项	盈余	未分	其他	所有者

		优先股	永续债	其他	公积	存股	综合收益	储备	公积	配利润		权益合计
一、上年期末余额	1,734,215,770.00				1,268,955,079.75				265,131,520.32	1,085,485,646.34		4,353,788,016.41
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,734,215,770.00				1,268,955,079.75				265,131,520.32	1,085,485,646.34		4,353,788,016.41
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-46,413,874.03		-46,413,874.03
（一）综合收益总额										-46,413,874.03		-46,413,874.03
（二）所有者投入和减少资本												
1.所有者投入的普通股												
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他												
（三）利润分配												
1.提取盈余公积												
2.对所有者												

(或股东)的分配												
3. 其他												
(四)所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五)专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六)其他												
四、本期期末余额	1,734,215,770.00				1,268,955,079.75				265,131,520.32	1,039,071,772.31		4,307,374,142.38

上期金额

单位：元

项目	2020 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				234,179,193.84	806,914,708.05		4,044,264,751.64

	0.00											
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,734,215,770.00				1,268,955,079.75			234,179,193.84	806,914,708.05			4,044,264,751.64
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）								30,952,326.48	278,570,938.29			309,523,264.77
（一）综合收益总额									309,523,264.77			309,523,264.77
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配								30,952,326.48	-30,952,326.48			
1. 提取盈余公积								30,952,326.48	-30,952,326.48			
2. 对所有者（或股东）的分配												
3. 其他												

(四)所有者 权益内部结 转												
1. 资本公积 转增资本(或 股本)												
2. 盈余公积 转增资本(或 股本)												
3. 盈余公积 弥补亏损												
4. 设定受益 计划变动额 结转留存收 益												
5. 其他综合 收益结转留 存收益												
6. 其他												
(五)专项储 备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六)其他												
四、本期期末 余额	1,73 4,21 5,77 0.00				1,268, 955.0 79.75				265,1 31,52 0.32	1,085,4 85,646. 34		4,353,78 8,016.41

法定代表人：武琳

主管会计工作负责人：鄢浩文

会计机构负责人：唐珂

三、公司基本情况

1、公司注册地、组织形式和总部地址

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

经过历年的派送红股、配售新股、转增股本及增发新股，截至2021年12月31日，本公司累计发行股本总数173,421.58万股，注册资本为173,421.58万元。

法定代表人：武琳

公司注册地：武汉市武昌区南湖中央花园会所

公司类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

2、公司的业务性质和主要经营活动

所属行业：房地产业

经营范围：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；建设工程设计（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）；一般项目：非居住房地产租赁；物业管理；新型建筑材料制造（不含危险化学品）；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；园林绿化工程施工；以自有资金从事投资活动；住房租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

3、财务报告的批准报出机构和财务报告批准报出日

本财务报告经公司董事会于2022年4月21日批准报出。

1、本期新纳入合并范围的主体

序号	公司名称	形成控制权方式	期末账面净资产	成立日至期末被投资单位的净利润
1	武汉悦鹤企业管理咨询有限公司	新设成立	-2,194,879.53	-2,194,879.53
2	武汉悦汉企业管理咨询有限公司	新设成立	-1,074,626.90	-1,074,626.90
3	长沙悦汉房地产有限公司	新设成立	9,999,391.07	-608.93
4	南京求真装饰工程有限公司	新设成立	287,982.20	287,982.20
5	武汉悦添企业管理咨询有限公司	新设成立	-1,214,073.64	-1,214,073.64

2、本期不再纳入合并范围的原子公司

序号	企业名称	注册地	注册资本 (万元)	业务性质	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	本期不再纳入合并范围的原因
1	荆州大本营商业管理有限公司	荆州市	500.00	商务服务业	100.00	100.00	注销

注：本公司所属子公司荆州大本营商业管理有限公司于2021年3月9日办理工商注销登记。

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

本公司不存在导致对报告期末起12个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

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合并及母公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

此外，本财务报告编制参照了证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2014年修订）以及《关于上市公司执行新企业会计准则有关事项的通知》（会计部函〔2018〕453号）的列报和披露要求。

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

本公司在一次交易取得或通过多次交易分步实现同一控制下企业合并，企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的的账面价值计量。本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

5、合并财务报表的编制方法

合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司按照《企业会计准则第33号——合并财务报表》编制。

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：（1）各参与方均受到该安排的约束；（2）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。

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权

的参与方一致同意后才能决策。

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。

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

7、现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是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、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公司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，并在公司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：

(1) 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。

(2) 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和财务担保合同等，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。

（1）预期信用损失一般模型

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”。

通常逾期超过30日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具体来说，本公司将购买或源生时未发生信用减值的金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具的减值有不同的会计处理方法：

第一阶段：信用风险自初始确认后未显著增加

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照未来12个月的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入（若该工具为金融资产，下同）。

第二阶段：信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额和实际利率计算利息收入。

第三阶段：初始确认后发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，但对利息收入的计算不同于处于前两阶段的金融资产。对于已发生信用减值的金融资产，企业应当按其摊余成本（账面余额减已计提减值准备，也即账面价值）和实际利率计算利息收入。

对于购买或源生时已发生信用减值的金融资产，企业应当仅将初始确认后整个存续期内预期信用损失的变动确认为损失准备，并按其摊余成本和经信用调整的实际利率计算利息收入。

（2）本公司对在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，选择不与其初始确认时的信用风险进行比较，而直接做出该工具的信用风险自初始确认后未显著增加的假定。

如果企业确定金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，也不一定会降低借款人履行其支付合同现金流量义务的能力，那么该金融工具可被视为具有较低的信用风险。

（3）应收款项及租赁应收款

本公司对于《企业会计准则第14号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑

不超过一年的合同中融资成分的情况)的应收款项,采用预期信用损失的简化模型,始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司对包含重大融资成分的应收款项和《企业会计准则第21号——租赁》规范的租赁应收款,本公司作出会计政策选择,选择采用预期信用损失的简化模型,即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。

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。

9、应收票据

10、应收账款

本公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注三、(九)5、金融资产减值。

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

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

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

11、应收款项融资

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。

本公司将持有的应收款项,以贴现或背书等形式转让,且该类业务较为频繁、涉及金额也较大的,其管理业务模式实质为既收取合同现金流量又出售,按照金融工具准则的相关规定,将其分类至以公允价值计量变动且其变动计入其他综合收益的金融资产。

12、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注三、（九）5、金融资产减值。

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

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

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

13、存货

1、存货的分类

存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括：库存商品、自制半成品及在产品。

2、发出存货的计价方法

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

3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

4、存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5、开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

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

6、公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

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

7、维修基金的核算方法

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

8、质量保证金的核算方法

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

14、合同资产

1、合同资产的确认方法及标准

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（除应收款项）列示为合同资产。

2、合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见“附注三、（九）金融工具”。

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

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

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

15、合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司企业为履行合同发生的成本同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

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

2、该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；

3、该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产；但是，该资产摊销不超过一年的可以在发生时计入当期损益。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司将对于超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

1、因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

2、为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

上述资产减值准备后续发生转回的，转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

16、长期股权投资

1、投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积(资本溢价或股本溢价)；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

分步实现同一控制下企业合并的，应当以持股比例计算的合并日应享有被合并方账面所有者权益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份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

2、后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资,在本公司个别财务报表中采用成本法核算；对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

采用成本法时,长期股权投资按初始投资成本计价,除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外,按享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润,确认为当期投资收益,并同时根据有关资产减值政策考虑长期投资是否减值。

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

采用权益法时,取得长期股权投资后,按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额,确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。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,按照本公司的会计政策及会计期间,并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分(但内部交易损失属于资产减值损失的,应全额确认),对被投资单位的净利润进行调整后确认。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分,相应减少长期股权投资的账面价值。本公司确认被投资单位发生的净亏损,以长期股权投资的账面价值以及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,本公司负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动,调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

3、确定对被投资单位具有控制、重大影响的依据

控制，是指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回报金额；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。

4、长期股权投资的处置

(1) 部分处置对子公司的长期股权投资，但不丧失控制权的情形

部分处置对子公司的长期股权投资，但不丧失控制权时，应当将处置价款与处置投资对应的账面价值的差额确认为当期投资收益。

(2) 部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的情形

部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的，对于处置的股权，应结转与所售股权相对应的长期股权投资的账面价值，出售所得价款与处置长期股权投资账面价值之间差额，确认为投资收益（损失）；同时，对于剩余股权，应当按其账面价值确认为长期股权投资或其它相关金融资产。处置后的剩余股权能够对子公司实施共同控制或重大影响的，应按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。

5、减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

17、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

采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

18、固定资产

(1) 确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。

(2) 折旧方法

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

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

19、借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

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

2、借款费用资本化期间

(1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若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，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

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

3、借款费用资本化金额

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（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），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，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以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。

20、使用权资产

在租赁期开始日，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债，应用准则进行简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

1、租赁负债的初始计量金额；

2、在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

3、发生的初始直接费用；

4、为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。前述成本属于为生产存货而发生的，适用《企业会计准则第1号——存货》。

本公司按照《企业会计准则第13号——或有事项》对上述第4项所述成本进行确认和计量。

初始直接费用，是指为达成租赁所发生的增量成本。增量成本是指若企业不取得该租赁，则不会发生的成本。

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

本公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，确定使用权资产是否发生减值，并对已识

别的减值损失进行会计处理。

21、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

1、无形资产包括软件等，按成本进行初始计量。

2、使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项 目	摊销年限（年）
软件	3-10

使用寿命不确定的无形资产不摊销，本公司在每个会计期间均对该无形资产的使用寿命进行复核。

3、使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

(2) 内部研究开发支出会计政策

4、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。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；（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。

22、长期资产减值

企业应当在资产负债表日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，每年都应当进行减值测试。

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）企业经营所处的经济、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，从而对企业产生不利影响；（3）市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业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）企业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。

资产存在减值迹象的, 应当估计其可收回金额。

可收回金额应当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。

处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。

资产预计未来现金流量的现值, 应当按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量, 选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。预计资产未来现金流量的现值, 应当综合考虑资产的预计未来现金流量、使用寿命和折现率等因素。

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, 应当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。

23、长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账, 在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

24、合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

25、职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工提供服务的会计期间, 将实际发生的短期薪酬确认为负债, 并计入当期损益或相关资产成本。其中, 非货币性福利按照公允价值计量。

对于利润分享计划的, 在同时满足下列条件时确认相关的应付职工薪酬: (1) 本公司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; (2) 因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

如果本公司在职工为其提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内, 不需要全部支付利润分享计划产生的应付职工薪酬, 该利润分享计划适用其他长期职工福利的有关规定。本公司根据经营业绩或职工贡献等情况提取的奖金, 属于奖金计划, 比照短期利润分享计划进行处理。

(2) 辞退福利的会计处理方法

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

(3) 其他长期职工福利的会计处理方法

本公司亦向满足一定条件的职工提供国家规定的保险制度外的补充退休福利，该等补充退休福利属于设定受益计划，资产负债表上确认的设定受益负债为设定受益义务的现值减去计划资产的公允价值。设定受益义务每年由独立精算师采用与义务期限和币种相似的国债利率、以预期累积福利单位法计算。与补充退休福利相关的服务费用（包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失）和利息净额计入当期损益或相关资产成本，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。

26、租赁负债

在租赁期开始日，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债，应用准则进行简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。

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

- 1、固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 2、取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；
- 3、购买选择权的行权价格，前提是本公司合理确定将行使该选择权；
- 4、行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权；
- 5、根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，本公司采用增量借款利率作为折现率。

27、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

本公司的收入主要包括物业销售收入、物业出租收入、酒店运营收入、其他收入等。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

2、本公司依据收入准则相关规定判断相关履约义务性质属于“在某一时段内履行的履约义务”或“某一时点履行的履约义务”，分别按以下原则进行收入确认。

(1) 本公司满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务：

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

②客户能够控制本公司履约过程中在建的资产。

③本公司履约过程中所产出的资产具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品的性质，采用产出法或投入法确定恰当的履约进度。

(2) 对于不属于在某一时段内履行的履约义务，属于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：

①本公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

⑤客户已接受该商品。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司收入确认的具体政策：

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

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

3、收入的计量

本公司应当按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。在确定交易价格时，本公司考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

(1) 可变对价

本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，应当不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。企业在评估累计已确认收入是否极可能不会发生重大转回时，应当同时考虑收入转回的可能性及其比重。

(2) 重大融资成分

合同中存在重大融资成分的，本公司应当按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额

确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，应当在合同期间内采用实际利率法摊销。

（3）非现金对价

客户支付非现金对价的，本公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，本公司参照其承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。

（4）应付客户对价

针对应付客户对价的，应当将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入，但应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的除外。

企业应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的，应当采用与本企业其他采购相一致的方式确认所购买的商品。企业应付客户对价超过向客户取得可明确区分商品公允价值的，超过金额冲减交易价格。向客户取得的可明确区分商品公允价值不能合理估计的，企业应当将应付客户对价全额冲减交易价格。

同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

28、政府补助

1、政府补助基本情况

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
街道防疫经费	10,074.04	营业外收入	10,074.04
武侯火南街道办法人奖励	14,400.00	营业外收入	14,400.00
稳岗补贴	1,770.66	其他收益	1,770.66
个税手续费返还	169,309.83	其他收益	169,309.83
增值税加计抵减	9,585,198.55	其他收益	9,585,198.55
小规模纳税人增值税减免	2,366.67	其他收益	2,366.67
合计	9,783,119.75		9,783,119.75

2、政府补助退回情况

无。

29、递延所得税资产/递延所得税负债

1、根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2、确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

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

4、本公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

30、租赁

（1）经营租赁的会计处理方法

（2）经营租赁

本公司作为出租人的，在租赁期内各个期间，采用直线法或其他系统合理的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。将发生的与经营租赁有关的初始直接费用进行资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

对于经营租赁资产中的固定资产，本公司应当采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，应当根据该资产适用的企业会计准则，采用系统合理的方法进行摊销。本公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，确定经营租赁资产是否发生减值，并进行相应会计处理。

（2）融资租赁的会计处理方法

（1）融资租赁

本公司作为出租人的，在租赁期开始日，对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产，并按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。

31、重要会计政策和会计估计变更

（1）重要会计政策变更

√ 适用 □ 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
本公司自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 21 号——租赁》（财会〔2018〕35 号）相关规定，根据累积影响数，调整使用权资产、租赁负债及财务报表其他相关项目金额		合并资产负债表使用权资产 2021 年 1 月 1 日增加 3,711,184,282.53 元、一年内到期的非流动负债期初金额增加 707,793,775.71 元、租赁负债期初金额增加 3,003,390,506.82 元；母公司资产负债表使用权资产 2021 年 1 月 1 日增加 132,885,331.06 元、一年内到期非流动负债期初金额增加 10,100,306.06 元、租赁负债期初金额增加 122,785,025.00 元。

1、本公司自2021年1月1日采用《企业会计准则解释第14号》（财会〔2021〕1号）相关规定，根据累积影响数，调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。该会计政策变更对公司财务报表无影响。

2、本公司自2021年1月1日采用《企业会计准则解释第15号》（财会〔2021〕35号）中“关于资金集中管理相关列报”相关规定，解释发布前企业的财务报表未按照上述规定列报的，应当按照本解释对可比期间的财务报表数据进行相应调整。该会计政策变更对公司财务报表无影响。

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

(3) 2021 年起首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

是否需要调整年初资产负债表科目

是 否

合并资产负债表

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	3,103,859,840.71	3,103,859,840.71	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	813,521,884.67	813,521,884.67	
应收款项融资			
预付款项	223,005,103.46	223,005,103.46	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	3,487,160,471.53	3,487,160,471.53	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	19,844,601,741.66	19,844,601,741.66	
合同资产	2,457,121.55	2,457,121.55	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	415,338,547.33	415,338,547.33	
流动资产合计	27,889,944,710.91	27,889,944,710.91	

非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	1,324,300,647.60	1,324,300,647.60	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	539,001,265.27	539,001,265.27	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		3,711,184,282.53	3,711,184,282.53
无形资产	503,144.65	503,144.65	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	141,249,934.03	141,249,934.03	
递延所得税资产	13,808,949.50	13,808,949.50	
其他非流动资产	67,633,505.32	67,633,505.32	
非流动资产合计	2,086,497,446.37	5,797,681,728.90	3,711,184,282.53
资产总计	29,976,442,157.28	33,687,626,439.81	3,711,184,282.53
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	1,687,570,598.83	1,687,570,598.83	
预收款项	49,314,756.53	49,314,756.53	
合同负债	6,595,722,388.19	6,595,722,388.19	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			

代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	10,329,618.26	10,329,618.26	
应交税费	-49,183,602.54	-49,183,602.54	
其他应付款	7,297,592,702.71	7,297,592,702.71	
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动 负债	1,794,447,934.71	2,502,241,710.42	707,793,775.71
其他流动负债	831,266,002.52	831,266,002.52	
流动负债合计	18,217,060,399.21	18,924,854,174.92	707,793,775.71
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	3,744,819,200.00	3,744,819,200.00	
应付债券	2,185,490,060.41	2,185,490,060.41	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		3,003,390,506.82	3,003,390,506.82
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	5,930,309,260.41	8,933,699,767.23	3,003,390,506.82
负债合计	24,147,369,659.62	27,858,553,942.15	3,711,184,282.53
所有者权益：			
股本	1,734,215,770.00	1,734,215,770.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			

资本公积	1,240,098,345.65	1,240,098,345.65	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	265,131,520.32	265,131,520.32	
一般风险准备			
未分配利润	782,809,922.01	782,809,922.01	
归属于母公司所有者权益合计	4,022,255,557.98	4,022,255,557.98	
少数股东权益	1,806,816,939.68	1,806,816,939.68	
所有者权益合计	5,829,072,497.66	5,829,072,497.66	
负债和所有者权益总计	29,976,442,157.28	33,687,626,439.81	3,711,184,282.53

调整情况说明

母公司资产负债表

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	155,238,635.22	155,238,635.22	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	841,894.91	841,894.91	
应收款项融资			
预付款项	649,557.52	649,557.52	
其他应收款	12,160,708,000.14	12,160,708,000.14	
其中：应收利息			
应收股利			
存货	694,387,093.59	694,387,093.59	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	14,000,000.00	14,000,000.00	
流动资产合计	13,025,825,181.38	13,025,825,181.38	
非流动资产：			

债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	3,254,225,649.70	3,254,225,649.70	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	1,210,428.23	1,210,428.23	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		132,885,331.06	132,885,331.06
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	2,111,824.63	2,111,824.63	
其他非流动资产			
非流动资产合计	3,257,547,902.56	3,390,433,233.62	132,885,331.06
资产总计	16,283,373,083.94	16,416,258,415.00	132,885,331.06
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	96,640,581.96	96,640,581.96	
预收款项	4,671,578.97	4,671,578.97	
合同负债			
应付职工薪酬	1,998,447.81	1,998,447.81	
应交税费	39,867,758.95	39,867,758.95	
其他应付款	7,210,422,004.72	7,210,422,004.72	
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			

一年内到期的非流动负债	1,085,483,801.38	1,095,584,107.44	10,100,306.06
其他流动负债	255,010,833.33	255,010,833.33	
流动负债合计	8,694,095,007.12	8,704,195,313.18	10,100,306.06
非流动负债：			
长期借款	1,050,000,000.00	1,050,000,000.00	
应付债券	2,185,490,060.41	2,185,490,060.41	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		122,785,025.00	122,785,025.00
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	3,235,490,060.41	3,358,275,085.41	122,785,025.00
负债合计	11,929,585,067.53	12,062,470,398.59	132,885,331.06
所有者权益：			
股本	1,734,215,770.00	1,734,215,770.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	1,268,955,079.75	1,268,955,079.75	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	265,131,520.32	265,131,520.32	
未分配利润	1,085,485,646.34	1,085,485,646.34	
所有者权益合计	4,353,788,016.41	4,353,788,016.41	
负债和所有者权益总计	16,283,373,083.94	16,416,258,415.00	132,885,331.06

调整情况说明

(4) 2021 年起首次执行新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

√ 适用 □ 不适用

首次执行新租赁准则、企业会计准则解释第14号及企业会计准则解释第15号调整首次执行当期期初财务报表相关项目情况
合并资产负债表

项 目	2020-12-31	2021-1-1	调整数
使用权资产		3,711,184,282.53	3,711,184,282.53
一年内到期的非流动负债	1,794,447,934.71	2,502,241,710.42	707,793,775.71
租赁负债		3,003,390,506.82	3,003,390,506.82

注：本公司自2021年1月1日采用《企业会计准则第21号——租赁》（财会〔2018〕35号）相关规定。根据新旧准则衔接规定，首次执行新准则的累积影响仅调整首次执行新准则当期期初留存收益及及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

母公司资产负债表

项 目	2020-12-31	2021-1-1	调整数
使用权资产		132,885,331.06	132,885,331.06
一年内到期的非流动负债	1,085,483,801.38	1,095,584,107.44	10,100,306.06
租赁负债		122,785,025.00	122,785,025.00

注：本公司自2021年1月1日采用《企业会计准则第21号——租赁》（财会〔2018〕35号）相关规定。根据新旧准则衔接规定，首次执行新准则的累积影响仅调整首次执行新准则当期期初留存收益及及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	13%、9%、6%、5%、3%、1%
城市维护建设税	实缴流转税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%
教育费附加	实缴流转税额	3%
地方教育附加	实缴流转税额	2%
房产税	房产原值一次减除 30%后余值	1.2%
房产税	租金收入	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、本公司子公司武汉大本营商业管理有限公司根据财政部、税务总局、海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号）的规定，自2019年4月1日至2021年12月31日，允许生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计10%，抵减应纳税额。
- 2、本公司子公司南京求真装饰工程有限公司、武汉悦鹤企业管理咨询有限公司根据《国家税务总局关于落实支持小型微利企业和个体工商户发展所得税优惠政策有关事项的公告》（国家税务总局公告2021年第8号）的规定，自2021年1月1日至2022年12月31日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按12.5%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。
- 3、本公司子公司武汉悦汉企业管理咨询有限公司、武汉悦鹤企业管理咨询有限公司、武汉悦添企业管理咨询有限公司根据《财政部税务总局关于明确增值税小规模纳税人免征增值税政策的公告》（财政部税务总局公告2021年第11号）的规定，自2021年4月1日至2022年12月31日，对月销售额15万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税。
- 4、本公司子公司武汉三型企业管理有限公司、武汉泛悦企业管理咨询有限公司根据《财政部税务总局关于支持个体工商户复工复业增值税政策的公告》（财政部税务总局公告2020年第13号）的规定，自2020年3月1日至2021年12月31日，增值税小规模纳税人，适用3%征收率的应税销售收入，减按1%征收率征收增值税；适用3%预征率的预缴增值税项目，减按1%预征率预缴增值税。

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	78,518.00	58,740.00
银行存款	4,894,560,312.58	3,102,867,141.39
其他货币资金	233,383.26	933,959.32
合计	4,894,872,213.84	3,103,859,840.71
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	338,884,127.26	82,837,303.43

对货币资金期末金额较期初变动原因的说明：

货币资金期末 4,894,560,312.58 元，期初 3,102,867,141.39 元，增加 1,791,693,171.19 元，期末金额较期初金额增加的主要原因为，一是公司股东电建地产对公司的融资支持，二是因日常经营性资金回款增加，具体情况如下：

①电建地产对南国置业及子公司的股东借款及南国置业对电建地产的还款。

鉴于房地产行业近几年融资难度和成本较高，为控制融资成本、提高融资效率，2021年初，公司2021年第二次临时股东大会和第五届董事会第十二次临时会议审议通过了《关于提请股东大会审批2021年度获取股东借款的议案》，自2021年第二次临时股东大会通过之日起至2021年度股东大会召开日期间，公司及其控股子公司获取电建地产股东借款余额不超过120亿元，借款利率不高于公司平均融资成本，公司可以根据需要提前还款。

上述资金拆借业务不存在占用上市公司资金，不存在侵害上市公司小股东利益的情况。

②公司的开发项目公司武汉熙悦房地产开发有限公司在2021年底收到开发贷放款到账。

③公司于2021年底收到参股公司深圳市国润金海房地产有限公司归还的股东借款，为减少资金成本，将部分款项即时用于归还电建地产股东借款。

④公司的全资子公司武汉悦添企业管理咨询有限公司收到增资入股款项。

⑤公司收到武汉市硚口区城区改造更新局（原武汉市硚口区房屋征收管理办公室）的土地征用补偿金。

2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	126,650,000.00	
其中：		
债务工具投资	126,650,000.00	
合计	126,650,000.00	

3、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款						702,410,000.00	81.70%	32,810,381.32	4.67%	669,599,618.68
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	175,783,817.66	100.00%	16,667,309.23	9.48%	159,116,508.43	157,304,749.76	18.30%	13,382,483.77	8.51%	143,922,265.99
其中：										
账龄组合	175,783,817.66	100.00%	16,667,309.23	9.48%	159,116,508.43	157,304,749.76	18.30%	13,382,483.77	8.51%	143,922,265.99
合计	175,783,817.66	100.00%	16,667,309.23	9.48%	159,116,508.43	859,714,749.76	100.00%	46,192,865.09		813,521,884.67

按单项计提坏账准备：无。

按组合计提坏账准备：账龄信用风险特征组合

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（含 1 年）	152,910,815.66	7,645,540.79	5.00%
1-2 年（含 2 年）	2,473,282.75	247,328.27	10.00%
2-3 年（含 3 年）	15,841,971.54	4,752,591.46	30.00%
3-4 年（含 4 年）	893,165.00	357,266.00	40.00%
4-5 年（含 5 年）			
5 年以上	3,664,582.71	3,664,582.71	100.00%
合计	175,783,817.66	16,667,309.23	--

确定该组合依据的说明：

按组合计提坏账的确认标准及说明详见“第十节财务报告第五、重要会计政策与估计、10 应收账款”。

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）	152,910,815.66
1 至 2 年	2,473,282.75
2 至 3 年	15,841,971.54
3 年以上	4,557,747.71
3 至 4 年	893,165.00
5 年以上	3,664,582.71
合计	175,783,817.66

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提预期信用损失的应收账款	32,810,381.32	42,949,618.68			75,760,000.00	0.00
按组合计提预期信用损失的应收账款	13,382,483.77	3,284,825.46				16,667,309.23
合计	46,192,865.09	46,234,444.14			75,760,000.00	16,667,309.23

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
樊城区长虹路片区房屋征收指挥部	12,781,379.78	7.27%	3,834,413.93
中国水利水电第三工程局有限公司	12,388,861.76	7.05%	619,443.09
中国水利水电第五工程局有限公司	11,098,691.22	6.31%	554,934.56
武汉橙天嘉禾南国西汇影城有限公司	8,809,967.18	5.01%	556,112.67
重庆启润房地产开发有限公司	8,597,767.29	4.89%	429,888.37
合计	53,676,667.23	30.53%	

(4) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

项目	终止确认金额	与终止确认相关的利得或损失
武汉市硚口区房屋征收管理办公室	202,410,000.00	-75,760,000.00
合计	202,410,000.00	-75,760,000.00

4、应收款项融资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
航信	48,690,165.28	
融信	557,130.00	
合计	49,247,295.28	

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

适用 不适用

如是按照预期信用损失一般模型计提应收款项融资减值准备，请参照其他应收款的披露方式披露减值准备的相关信息：

适用 不适用

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2021年1月1日余额				

2021年1月1日余额在本期				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	1,509,834.72			1,509,834.72
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2021年12月31日余额	1,509,834.72			1,509,834.72

5、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	7,889,661.16	99.99%	9,908,355.78	4.44%
1 至 2 年			213,096,747.68	95.56%
2 至 3 年	67.65	0.01%		
合计	7,889,728.81	--	223,005,103.46	--

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：无。

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)
佛山市高明贝斯特陶瓷有限公司	2,324,885.64	29.47
武汉京东世纪贸易有限公司	1,701,197.60	21.56
湖北圣千汇建筑装饰工程有限公司	675,622.40	8.56
清远宜能建材有限公司	352,361.99	4.47
重庆燃气股份有限公司沙坪坝分公司	304,202.79	3.86
合计	5,358,270.42	67.92

其他说明：

6、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	2,444,231,897.11	3,487,160,471.53
合计	2,444,231,897.11	3,487,160,471.53

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
合作开发款	2,344,599,420.80	3,336,261,048.08
保证金	51,543,640.42	85,272,397.35
往来款	65,971,706.41	86,935,456.30
其他	2,270,459.13	2,187,041.80
合计	2,464,385,226.76	3,510,655,943.53

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021 年 1 月 1 日余额	22,699,521.69		795,950.31	23,495,472.00
2021 年 1 月 1 日余额 在本期	---	---	---	---
本期计提	-2,957,042.35		-385,100.00	-3,342,142.35
2021 年 12 月 31 日余额	19,742,479.34		410,850.31	20,153,329.65

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）	1,976,894,644.27
1 至 2 年	301,952,212.85
2 至 3 年	3,238,222.66
3 年以上	182,300,146.98

3 至 4 年	735,584.78
4 至 5 年	14,142,248.83
5 年以上	167,422,313.37
合计	2,464,385,226.76

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备的其他应收款项	995,950.31		-385,100.00			610,850.31
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	22,499,521.69	-2,957,042.35				19,542,479.34
合计	23,495,472.00	-2,957,042.35	-385,100.00			20,153,329.65

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
广州招赢房地产有限责任公司	合作开发款	1,131,542,367.60	1 年以内(含 1 年)	45.92%	
南京聚盛房地产开发有限公司	合作开发款	399,319,725.96	1 年以内(含 1 年)	16.20%	
南京电建中储房地产有限公司	合作开发款	286,110,000.00	1-2 年(含 2 年)	11.61%	
重庆启润房地产开发有限公司	合作开发款	242,967,900.00	1 年以内(含 1 年)	9.86%	
长沙京蓉房地产开发有限公司	合作开发款	144,029,171.78	1 年以内(含 1 年)	5.84%	
合计	--	2,203,969,165.34	--	89.43%	

7、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求

是

(1) 存货分类

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	9,931,402,640.85		9,931,402,640.85	12,771,480,494.37		12,771,480,494.37
开发产品	8,394,540,296.99	71,097,079.98	8,323,443,217.01	7,072,983,368.41	4,266,382.26	7,068,716,986.15
库存商品	211,845,337.46		211,845,337.46	4,404,261.14		4,404,261.14
合计	18,537,788,275.30	71,097,079.98	18,466,691,195.32	19,848,868,123.92	4,266,382.26	19,844,601,741.66

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
成都泛悦城市广场	2015年09月15日	2021年01月07日	4,245,472,000.00	1,329,922,300.90	1,513,675,938.03		183,753,637.13				
荆州南国城市广场	2012年07月08日	2023年07月31日	1,306,000,000.00	111,428,407.00			1,482,155.88	112,910,562.88	727,866.66		
洛悦华府二期	2019年09月01日	2022年06月30日	1,349,608,500.00	649,710,642.83			348,339,523.31	998,050,166.14	193,282,359.42	132,160,552.26	
南京雍澜和府	2021年01月08日	2022年03月31日	2,740,000,000.00	1,680,296,820.82			207,357,443.52	1,887,654,264.34	41,483,239.12	23,225,288.66	
长沙丹	2021年	2023年	1,482,3				785,62	785,62	26,443,	26,443,	

青岁第	09月 20日	07月 08日	40,500. 00				7,542.1 7	7,542.1 7	045.11	045.11	
重庆清 韵阶庭	2021年 05月 30日	2023年 12月 30日	1,670,4 59,000. 00				965,71 2,548.3 2	965,71 2,548.3 2	11,555, 985.56	11,555, 985.56	
武汉洺 悦华府	2015年 10月 28日	2021年 03月 31日	4,200,0 00,000. 00	597,37 3,276.5 7	925,58 9,887.5 6		328,21 6,610.9 9		25,999, 650.66	25,999, 650.66	
武汉洺 悦华府	2018年 06月 25日	2022年 03月 28日	1,475,2 20,000. 00	1,161,4 32,295. 81	934,43 5,906.1 2		273,77 6,745.8 6	500,77 3,135.5 5	82,820, 905.91	82,820, 905.91	
深圳玺 云著花 园	2020年 03月 04日	2022年 10月 30日	3,937,3 55,100. 00	3,051,1 53,577. 18			258,33 0,961.5 6	3,309,4 84,538. 74	171,89 2,986.9 3	3,505,7 63.88	
重庆洺 悦华府	2018年 11月25 日	2021年 11月25 日	1,204,6 77,700. 00	1,261,4 55,180. 22	1,478,2 67,529. 23		216,81 2,349.0 1		11,151, 201.27	11,151, 201.27	
重庆洺 悦芳华	2019年 12月 09日	2022年 06月 30日	1,594,5 98,500. 00	1,021,5 85,604. 09			290,81 7,125.4 8	1,312,4 02,729. 57	74,412, 043.64	26,578, 618.71	
重庆洺 悦府	2017年 10月 15日	2021年 06月 30日	2,952,0 19,000. 00	1,907,1 22,388. 95	1,853,2 99,396. 19		4,964,1 60.38	58,787, 153.14	182,62 0,486.9 8	2,197,2 22.22	
合计	--	--	28,157, 750,30 0.00	12,771, 480,49 4.37	6,705,2 68,657. 13		3,865,1 90,803. 61	9,931,4 02,640. 85	822,38 9,771.2 6	345,63 8,234.2 4	--

说明：存货中的开发产品总投资 7,072,983,368.41 元，为 2021 年期末的开发产品金额，利息资本化累计 3,797,890,315.83 元，为公司成立以来所有项目开始至项目竣工止的累计资金化利息金额，并非 2021 年报告期内开发产品利息资本金额。

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
成都泛悦 城市广场	2021年 01月07 日	622,960,929 .65	1,513,675,93 8.03	519,463,170. 71	1,617,173,696.9 7	586,452,588.12	
成都泛悦 国际	2015年 12月31 日	398,769,831 .35		131,936,596. 99	266,833,234.36	202,943,784.59	
大武汉生	2014年	770,392,846		770,392,846.		245,564,220.77	

活广场	12月31日	.66		66			
荆州南国城市广场	2019年12月31日	27,617,211.43			27,617,211.43	150,806,061.85	
武汉洺悦芳华	2020年06月24日	152,697,147.92		35,052,448.73	117,644,699.19	177,721,738.68	
南湖都会	2007年03月31日	8,043,512.18		8,043,512.18			
万安国际	2019年02月15日	125,900,759.90		125,900,759.90			
武汉泛悦MALL·北都店	2011年11月07日	243,712,990.06		243,145,251.03	567,739.03	80,401,219.98	
武汉泛悦MALL·南湖店	2008年12月31日	80,814,019.77		80,814,019.77			
武汉泛悦汇·KA街	2011年12月01日	108,149,994.02		108,149,994.02		45,000,000.00	
武汉风华天城	2005年08月31日	8,488,731.25		4,655,117.63	3,833,613.62		
武汉洺悦华府	2021年03月31日	163,661,716.57	925,589,887.56	94,120,113.76	995,131,490.37	347,966,108.90	
武汉洺悦府	2019年12月27日	259,199,210.88		30,102,206.56	229,097,004.32	55,038,259.54	
武汉洺悦华府	2021年04月06日		934,435,906.12	252,015,444.65	682,420,461.47		
武汉南国SOHO	2008年12月31日	6,750,000.00			6,750,000.00	35,997,151.37	
武汉南国花郡	2012年12月30日	35,634,674.09		16,214,833.81	19,419,840.28	18,208,819.45	

	日						
武汉南国中心二期	2018年12月30日	2,591,761,231.00		26,437,948.27	2,565,323,282.73	578,540,121.51	
武汉南国中心一期	2015年12月25日	553,202,184.42		553,202,184.42		204,834,508.01	
武汉雄楚广场	2014年12月12日	149,776,942.40		146,242,010.57	3,534,931.83	245,240,524.39	
武汉悦公馆	2013年09月30日	30,471,249.32		29,727,383.80	743,865.52	30,623,798.69	
武汉中央花园	2006年12月30日	921,518.31		895,399.96	26,118.35		
襄阳南国城市广场	2016年11月30日	567,235,171.25		388,960,847.47	178,274,323.78	163,282,660.49	
重庆洺悦华府	2021年12月24日		1,478,267,529.23	1,173,623,258.03	304,644,271.20	356,810,803.66	
重庆洺悦府	2021年04月13日	166,821,495.98	1,853,299,396.19	644,616,379.63	1,375,504,512.54	272,457,945.83	
合计	--	7,072,983,368.41	6,705,268,657.13	5,383,711,728.55	8,394,540,296.99	3,797,890,315.83	

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
武汉中央花园	895,399.96		895,399.96	
武汉泛悦MALL·南湖店	8,043,512.17		8,043,512.17	
武汉南国SOHO	80,814,019.77		80,814,019.77	
武汉南国花郡	16,747,287.38		16,747,287.38	
武汉风华天城	326,474.62		326,474.62	
武汉南国中心	506,980,398.99		506,980,398.99	

一期				
大武汉生活广场	553,603,997.75		553,603,997.75	
武汉泛悦 MALL·北都店	137,907,929.93		137,907,929.93	
武汉泛悦汇·KA街	47,260,679.71		47,260,679.71	
成都泛悦国际	129,223,874.17		129,223,874.17	
襄阳泛悦 MALL·长虹店	111,485,678.38		111,485,678.38	
合计	1,593,289,252.83		1,593,289,252.83	

(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发产品	4,266,382.26	66,830,697.72				71,097,079.98	
合计	4,266,382.26	66,830,697.72				71,097,079.98	--

按主要项目分类：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
成都泛悦城市广场	4,266,382.26					4,266,382.26	
成都泛悦国际		15,324,134.36				15,324,134.36	
武汉洺悦芳华		25,114,587.84				25,114,587.84	
武汉洺悦府		16,766,904.32				16,766,904.32	
重庆洺悦华府		9,625,071.20				9,625,071.20	

合计	4,266,382.26	66,830,697.72				71,097,079.98	--
----	--------------	---------------	--	--	--	---------------	----

(3) 关于存货估值的说明

公司存货均按照实际发生支出进行核算，目前的开发成本主要是位于深圳、武汉、重庆、南京、长沙、成都、荆州的在售项目，这些项目均位于一线或强二线城市较核心地段，以上在售项目售价满足可研测算要求，基本能够满足内部收益率指标

开发产品主要为自持商业和部分未售住宅、车位。公司开发项目较多，目前18个项目有开发产品，目前公司自持商业面积较大，其中成都泛悦城市广场、武汉南国中心二期为全自持商业，两项目开发产品报告期末余额4,182,496,979.7元，占开发产品总额的49.82%。

(4) 存货期末余额中利息资本化率的情况

本期存货—开发成本新增借款费用资本化金额345,638,234.24元，用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率为3.85%-8.30%。

(5) 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
洺悦华府二期 1-3 号楼、5-7 号楼部分共计 782 套住宅在建工程宅		329,820,600.00	建行武汉江岸支行 7 亿元长期借款
武汉洺悦华府二期办公楼		801,888,074.51	建行武汉江岸支行 5 亿元长期借款
清韵阶亭项目土地使用权		706,526,964.00	交通银行重庆袁家岗支行 3 亿元长期借款
合计		1,838,235,638.51	--

(6) 关于存货计提减值的说明

①南国置业2021年年末聘请北京中天和资产评估有限公司对全部开发产品进行了以财务报告为目的进行减值测试，并出具了估值报告。

2021年末累计计提存货减值71,097,079.98元，其中2021年当年计提存货减值66,830,697.72元，主要减值项目为成都泛悦城市广场项目、成都泛悦国际项目、武汉洺悦芳华项目、武汉洺悦府项目、重庆洺悦华府项目等。

②2021年减值的4个项目主要是已竣工交付项目未售部分的商业及车位：重庆洺悦华府项目减值为车位，武汉洺悦芳华项目减值为车位，武汉洺悦府项目减值为商业和车位，成都泛悦国际项目减值为商业和车位，4个项目车位及商业销售毛利率为负数，已足额计提减值。

2021年年末，北京中天和资产评估有限公司对全部开发产品进行了以财务报告为目的进行减值测试，并出具了估值报告。

8、合同资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
按组合计提预期信用损失的合同资产	5,905,413.02	295,270.65	5,610,142.37	2,586,443.74	129,322.19	2,457,121.55
合计	5,905,413.02	295,270.65	5,610,142.37	2,586,443.74	129,322.19	2,457,121.55

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

适用 不适用

本期合同资产计提减值准备情况

单位：元

项目	本期计提	本期转回	本期转销/核销	原因
合同资产	165,948.46			信用风险
合计	165,948.46			--

9、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	41,217,435.90	33,826,583.52
待抵扣增值税	460,746,298.08	367,511,963.81
中信证券次级资产支持证券		14,000,000.00
合计	501,963,733.98	415,338,547.33

10、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动								期末余额(账面价值)	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他			
一、合营企业												
武汉双联创和置业有限公司	31,108,134.65			-9,969,194.46							21,138,940.19	

中文发 集团文 化有限 公司	12,254, 840.17			12,245, 599.29						24,500, 439.46	
重庆启 润房地 产开发 有限公 司	124,91 2,737.1 8			73,905, 784.32						198,81 8,521.5 0	
小计	168,27 5,712.0 0			76,182, 189.15						244,45 7,901.1 5	
二、联营企业											
南京电 建中储 房地产 有限公 司	127,60 5,217.3 9			2,720,6 07.06						130,32 5,824.4 5	
武汉洺 悦房地 产有限 公司	225,87 3,216.5 8			63,593, 805.43						289,46 7,022.0 1	
重庆瀑 悦房地 产开发 有限公 司	72,150, 435.17			42,513, 371.62						114,663 ,806.79	
北京海 赋资本 管理有 限公司	602,74 3.85			968.81						603,71 2.66	
伟宸 (嘉 兴)股 权投资 合伙企 业(有 限合 伙)	270,00 0,000.0 0			1,891,9 49.24						271,89 1,949.2 4	
南京智 盛房地	441,00 0,000.0			-14,481 ,233.76						426,51 8,766.2	

产开发有限公司	0									4	
长沙京蓉房地产开发有限公司		15,366,750.00		-294,000.00						15,072,750.00	
南京聚盛房地产开发有限公司		20,032,375.63		-3,503,163.44						16,529,212.19	
南京悦霖房地产开发有限公司	514,953.39	9,000,000.00		-2,228,753.36						7,286,200.03	
南京锦华置业有限公司	18,278,369.22	59,625,000.00		-2,600,928.23						75,302,440.99	
深圳市国润金海房地产有限公司		560,000,000.00		-4,935,421.08						555,064,578.92	
小计	1,156,024,935.60	664,024,125.63		82,677,202.29						1,902,726,263.52	
合计	1,324,300,647.60	664,024,125.63		158,859,391.44						2,147,184,164.67	

11、其他权益工具投资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
中电建路桥集团杭州萧山城市建设发展有限公司	318,818.49	
合计	318,818.49	

12、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额				
2.本期增加金额	2,583,799,981.26			2,583,799,981.26
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	2,583,799,981.26			2,583,799,981.26
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	2,583,799,981.26			2,583,799,981.26
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额				
2.本期增加金额	26,936,094.90			26,936,094.90
(1) 计提或摊销	21,286,870.88			21,286,870.88
存货、固定资产、在建工程转入	5,649,224.02			5,649,224.02
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	26,936,094.90			26,936,094.90
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				
(2) 其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	2,556,863,886.36			2,556,863,886.36
2.期初账面价值				

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
大武汉生活广场	750,543,711.15	开发产品未售前出租
武汉南国中心一期	535,871,093.02	开发产品未售前出租
襄阳南国城市广场	182,932,942.78	开发产品未售前出租
武汉雄楚广场	145,122,104.65	开发产品未售前出租
武汉泛悦 MALL·北都店	125,958,815.88	开发产品未售前出租
武汉悦公馆	50,139,285.95	不计容
武汉泛悦 MALL·南湖店	20,439,238.41	开发产品未售前出租
武汉泛悦汇·KA 街	41,472,062.31	开发产品未售前出租
南湖都会	7,534,993.95	开发产品未售前出租
武汉风华天城	3,177,402.61	开发产品未售前出租

其他说明

投资性房地产受限情况

受限资产明细	抵押面积 (m ²)	抵押金额 (元)	备注
泛悦汇-KA 街共41项物业资产	12,528.33	71,706,832.69	光大兴陇信托2.06亿长期借款
泛悦MALL—北都店共32项物业资产	18,951.92	134,137,855.20	光大兴陇信托2.91亿长期借款
泛悦MALL-西汇店(一期)共2项物业资产	16,915.18	77,522,893.92	光大兴陇信托2.63亿长期借款
大武汉生活广场V座商铺	51,086.65	159,676,628.12	工行武汉江岸支行4.5亿长期借款
万安国际公寓	7,567.85	120,477,213.74	华夏银行汉正街支行7700万长期借款
合计	107,049.93	563,521,423.67	

13、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	500,763,210.03	539,001,265.27
合计	500,763,210.03	539,001,265.27

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	604,747,302.15	1,524,593.40	7,283,165.88	13,167,864.08	626,722,925.51
2.本期增加金额			114,229.69	266,315.44	380,545.13
(1) 购置			114,229.69	266,315.44	380,545.13
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额	26,428,006.32			163,520.00	26,591,526.32
(1) 处置或报废	26,428,006.32			163,520.00	26,591,526.32
4.期末余额	578,319,295.83	1,524,593.40	7,397,395.57	13,270,659.52	600,511,944.32
二、累计折旧					
1.期初余额	71,341,096.82	1,188,181.63	6,079,721.13	9,112,660.66	87,721,660.24
2.本期增加金额	16,212,120.75	163,475.72	296,950.74	1,159,094.85	17,831,642.06
(1) 计提	16,212,120.75	163,475.72	296,950.74	1,159,094.85	17,831,642.06
3.本期减少金额	5,649,224.01			155,344.00	5,804,568.01
(1) 处置或报废	5,649,224.01			155,344.00	5,804,568.01

4.期末余额	81,903,993.56	1,351,657.35	6,376,671.87	10,116,411.51	99,748,734.29
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	496,415,302.27	172,936.05	1,020,723.70	3,154,248.01	500,763,210.03
2.期初账面价值	533,406,205.33	336,411.77	1,203,444.75	4,055,203.42	539,001,265.27

14、使用权资产

单位：元

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值：		
1.期初余额	3,711,184,282.53	3,711,184,282.53
2.本期增加金额	247,006,856.00	247,006,856.00
3.本期减少金额		
4.期末余额	3,958,191,138.53	3,958,191,138.53
二、累计折旧		
1.期初余额		
2.本期增加金额	632,265,313.22	632,265,313.22
(1) 计提	632,265,313.22	632,265,313.22

3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额	632,265,313.22	632,265,313.22
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额	46,752,985.25	46,752,985.25
(1) 计提	46,752,985.25	46,752,985.25
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额	46,752,985.25	46,752,985.25
四、账面价值		
1.期末账面价值	3,279,172,840.06	3,279,172,840.06
2.期初账面价值	3,711,184,282.53	3,711,184,282.53

15、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				3,182,810.91	3,182,810.91
2.本期增加金额				840,707.96	840,707.96
(1) 购置				840,707.96	840,707.96
(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				4,023,518.87	4,023,518.87
二、累计摊销					
1.期初余额				2,679,666.26	2,679,666.26
2.本期增加 金额				349,654.84	349,654.84
(1) 计提				349,654.84	349,654.84
3.本期减少 金额					
(1) 处置					
4.期末余额				3,029,321.10	3,029,321.10
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				994,197.77	994,197.77
2.期初账面 价值				503,144.65	503,144.65

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%。

16、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
大家装汉西店-设计中心改造	3,223,937.83	3,578,153.19	1,532,614.55		5,269,476.47

泛悦坊-都会店改造	931,781.83	1,405,307.44	202,906.15		2,134,183.12
泛悦 MALL 南湖店改造	2,072,091.88	196,264.80	284,561.60		1,983,795.08
泛悦 MALL 西汇店二期改造	13,566,350.93	1,355,556.86	1,666,810.05		13,255,097.74
泛悦 MALL 长虹店-改造	1,549,029.67	51,817.54	180,771.68		1,420,075.53
泛悦坊-西城店公共区域装修	5,051,281.51		2,084,216.20		2,967,065.31
泛悦 MALL 科华店改造	3,464,218.90	881,346.98	894,127.55		3,451,438.33
泛悦汇-KA 街改造	14,415,447.18		4,840,270.56		9,575,176.62
小龟山产业园首开区改造	24,203,533.49		1,999,901.61		22,203,631.88
泛悦城市奥特莱斯-装修工程改造	63,110,812.95	14,532,913.08	10,711,683.89		66,932,042.14
泛悦 MALL 北都店改造	454,760.14	5,047,911.34	241,411.67		5,261,259.81
南国大家装荆州店改造	524,539.40	483,362.78	60,237.96		947,664.22
泛悦精装项目改造	8,682,148.32		8,682,148.32		
武汉循礼门酒店改造项目		134,905.66			134,905.66
泛悦城市广场办公区域装修		672,772.28	22,425.76		650,346.52
财产保险费		273,912.83			273,912.83
小龟山产业园大区改造		121,155,275.25	1,694,479.38		119,460,795.87
合计	141,249,934.03	149,769,500.03	35,098,566.93		255,920,867.13

17、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	86,928,604.15	21,732,151.29	55,235,797.75	13,808,949.50
合计	86,928,604.15	21,732,151.29	55,235,797.75	13,808,949.50

(2) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	167,025,792.96	18,848,243.79
可抵扣亏损	2,833,905,666.57	1,765,031,993.52
合计	3,000,931,459.53	1,783,880,237.31

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2021 年		51,711,310.60	
2022 年	111,139,088.97	120,669,884.75	
2023 年	15,398,804.61	16,352,232.69	
2024 年	756,939,000.64	795,138,596.36	
2025 年	775,670,335.75	781,159,969.12	
2026 年	1,174,758,436.60		
合计	2,833,905,666.57	1,765,031,993.52	--

18、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付小龟山项目改造支出款				67,633,505.32		67,633,505.32
预付土地款	196,855,835.60		196,855,835.60			
合计	196,855,835.60		196,855,835.60	67,633,505.32		67,633,505.32

19、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
保证借款	15,000,000.00	
合计	15,000,000.00	

20、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	24,566,818.72	
合计	24,566,818.72	

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

21、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
工程款	1,545,286,206.15	1,574,121,555.47
监理费	1,276,808.57	1,075,200.73
设计营销及其他	189,367,020.19	112,373,842.63
合计	1,735,930,034.91	1,687,570,598.83

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
中电建建筑集团有限公司	35,828,675.61	未到偿还期
北京恒信建筑工程有限责任公司	27,028,131.34	未到偿还期
中国电建公司江西省水电工程局有限公司	26,140,727.05	未到偿还期
武汉博艺美建筑装饰安装工程有限公司	24,270,307.11	未到偿还期
深圳市中筑营造建设工程有限公司	21,486,055.15	未到偿还期

中国水利水电第五工程局有限公司	14,560,120.59	未到偿还期
上海三菱电梯有限公司	12,930,585.78	未到偿还期
湖北平安智能消防工程有限公司	12,575,427.25	未到偿还期
合计	174,820,029.88	--

22、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租金及其他	66,470,813.05	49,314,756.53
合计	66,470,813.05	49,314,756.53

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
湖北省注册会计师协会	6,870,636.87	预收租金
武汉家驿酒店管理有限公司	3,372,822.29	预收租金
合计	10,243,459.16	--

23、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收售房款	8,658,834,623.63	6,519,277,178.92
物管费	34,056,936.00	31,013,456.93
材料款	6,655,536.06	41,336,423.62
装修费	80,551,535.10	4,095,328.72
合计	8,780,098,630.79	6,595,722,388.19

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
南京雍澜和府	1,957,739,829.74	预售
重庆洺悦芳华	1,207,760,938.85	预售
重庆洺悦华府	-723,174,075.25	结转收入

成都泛悦城市广场	-367,668,154.46	结转收入
武汉洺悦华府	-169,654,995.42	结转收入
玺云著花园	167,700,917.44	预售
洺悦华府二期	68,476,251.62	预售
合计	2,141,180,712.52	——

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求
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	深圳玺云著	3,945,498,877.06	4,113,199,794.50		
2	南京雍澜和府		1,957,739,829.74		
3	重庆洺悦芳华	403,377,804.51	1,611,138,743.36		
4	武汉洺悦华府一期	522,169,413.20	352,514,417.78		
5	武汉洺悦华府二期	160,528,175.88	229,004,427.50		

24、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	10,287,233.92	209,032,321.13	209,902,151.33	9,417,403.72
二、离职后福利-设定提存计划	42,384.34	19,691,851.47	19,709,907.17	24,328.64
三、辞退福利		3,026,197.33	3,026,197.33	
合计	10,329,618.26	231,750,369.93	232,638,255.83	9,441,732.36

(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	8,703,538.87	167,342,341.36	168,318,451.07	7,727,429.16
2、职工福利费		9,186,487.27	9,186,487.27	
3、社会保险费	96,584.04	10,840,313.11	10,926,304.15	10,593.00

其中：医疗保险费	95,121.15	9,753,213.14	9,837,939.29	10,395.00
工伤保险费	1,462.89	387,360.97	388,625.86	198.00
生育保险费		699,739.00	699,739.00	
4、住房公积金	24,359.39	15,271,179.88	15,256,988.73	38,550.54
5、工会经费和职工教育经费	1,462,751.62	4,360,645.65	4,182,566.25	1,640,831.02
8、其他短期薪酬		2,031,353.86	2,031,353.86	
合计	10,287,233.92	209,032,321.13	209,902,151.33	9,417,403.72

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	37,904.89	17,761,804.85	17,776,371.10	23,338.64
2、失业保险费	4,479.45	739,538.78	743,028.23	990.00
3、企业年金缴费		1,190,507.84	1,190,507.84	
合计	42,384.34	19,691,851.47	19,709,907.17	24,328.64

4、辞退福利

项目	本期缴费金额	期末应付未付金额
辞退福利	3,026,197.33	
合计	3,026,197.33	

25、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	10,708,963.31	45,410,418.35
消费税		345.92
企业所得税	-253,470,563.40	-42,676,076.87
土地增值税	-145,634,556.59	-35,678,532.30
土地使用税	659,545.84	945,074.35
房产税	1,166,944.30	5,712,683.77
城市维护建设税	-25,375,946.36	-14,368,564.32

教育费附加及地方教育附加	-17,358,755.85	-9,409,930.26
代扣代缴个人所得税	619,187.06	260,931.00
契税		1,083,600.00
印花税	-1,729,052.02	-531,150.81
残疾人保障金		67,598.63
合计	-430,414,233.71	-49,183,602.54

26、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	10,250,714,772.51	7,297,592,702.71
合计	10,250,714,772.51	7,297,592,702.71

(1) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
往来款	9,817,686,854.62	6,814,181,532.56
拆迁补偿款	106,226,442.55	106,809,346.56
保证金	160,010,589.46	185,700,235.68
不可预见费	132,722,815.37	152,638,273.11
物业维修基金、押金	34,068,070.51	38,263,314.80
合计	10,250,714,772.51	7,297,592,702.71

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	94,914,125.00	暂无偿还计划
中储发展股份有限公司	58,165,234.85	暂无偿还计划
中电建建筑集团有限公司	42,703,716.66	暂无偿还计划
中国水利水电第五工程局有限公司	41,181,777.79	暂无偿还计划
武汉市新洲公路工程建设有限公司	7,243,000.00	暂无偿还计划
武汉佳美盛合房地产营销顾问有限公	4,719,500.00	保证金未到期

司		
合计	248,927,354.30	--

27、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	370,846,153.85	1,693,230,800.00
一年内到期的应付债券	1,495,881,912.63	
一年内到期的租赁负债	670,977,795.06	707,793,775.71
1 年内到期的应付债券应计利息	67,344,603.92	76,313,801.37
1 年内到期的长期借款应计利息	15,642,240.80	24,903,333.34
合计	2,620,692,706.26	2,502,241,710.42

28、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		255,010,833.33
待转销项税	782,266,005.55	576,255,169.19
合计	782,266,005.55	831,266,002.52

短期应付债券的增减变动：

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
20 南国置业 SCP001	250,000,000.00	2020-04-15	270 天	249,062,500.00	255,010,833.33		162,568.48	41,666.68	255,215,068.49	
合计	--	--	--	249,062,500.00	255,010,833.33		162,568.48	41,666.68	255,215,068.49	

29、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	2,579,000,000.00	389,500,000.00
保证借款	1,186,133,846.15	3,355,319,200.00
合计	3,765,133,846.15	3,744,819,200.00

长期借款分类的说明：

期末抵押借款2,579,000,000.00元，其中：

(1) 光大兴陇信托有限责任公司对子公司武汉南国洪广置业发展有限公司借款206,000,000.00元，本期归还1,200,000.00元，期末借款余额204,800,000.00元，有2,400,000.00元于一年内到期，已转至一年内到期的非流动负债，以武汉南国洪广置业发展有限公司的房产作为抵押，以武汉南国洪广置业发展有限公司的自信托生效日起至2032年6月30日的全部物业运营收入的应收账款债权作为质押，并由中国电建地产集团有限公司出具差额支付承诺函；

(2) 光大兴陇信托有限责任公司对子公司武汉北都商业有限公司借款281,000,000.00元，本期归还1,600,000.00元，期末借款余额279,400,000.00元，有3,200,000.00元于一年内到期，已转至一年内到期的非流动负债，以武汉北都商业有限公司的房产作为抵押，以武汉北都商业有限公司的自信托生效日起至2032年6月30日的全部物业运营收入的应收账款债权作为质押，并由中国电建地产集团有限公司出具差额支付承诺函；

(3) 光大兴陇信托有限责任公司对子公司武汉南国商业发展有限公司借款263,000,000.00元，本期归还1,200,000.00元，期末借款余额261,800,000.00元，有2,400,000.00元于一年内到期，已转至一年内到期的非流动负债，以武汉南国商业发展有限公司的房产作为抵押，以武汉南国商业发展有限公司的自信托生效日起至2032年6月30日的全部物业运营收入的应收账款债权作为质押，并由中国电建地产集团有限公司出具差额支付承诺函；

(4) 中国工商银行股份有限公司武汉江岸支行对子公司武汉南国商业发展有限公司借款，期初借款450,000,000.00元，期末借款余额450,000,000.00元，以武汉南国商业发展有限公司的房产作为抵押并由南国置业股份有限公司提供连带责任保证；

(5) 中国建设银行股份有限公司武汉江岸支行对子公司武汉熙悦房地产有限公司借款500,000,000.00元，本期归还500,000.00元，期末借款余额499,500,000.00元，有2,000,000.00元于一年内到期，已转至一年内到期的非流动负债，以武汉熙悦房地产有限公司的房产作为抵押，并由中国电建地产集团有限公司、南国置业股份有限公司按股权比例提供连带责任保证；

(6) 中国建设银行股份有限公司武汉江岸支行对子公司武汉临江荣城房地产开发有限公司借款，期初借款699,000,000.00元，本期归还30,000,000.00元，期末借款余额669,000,000.00元，有80,000,000.00元于一年内到期，已转至一年内到期的非流动负债，以武汉临江荣城房地产开发有限公司的房产作为抵押并由南国置业股份有限公司按股权比例提供连带责任保证；

(7) 华夏银行股份有限公司武汉汉正街支行对子公司武汉大本营商业管理有限公司借款，期初借款74,500,000.00元，本期归还5,000,000.00元，期末借款余额69,500,000.00元，有5,000,000.00元于一年内到期，已转至一年内到期的非流动负债，以湖北兴弘房地产有限公司的房产作为抵押并由南国置业股份有限公司提供连带责任保证；

(8) 交通银行股份有限公司重庆袁家岗支行对子公司重庆康田洺悦房地产开发有限公司借款300,000,000.00元，期末借款余额300,000,000.00元，有60,000,000.00元于一年内到期，已转至一年内到期的非流动负债，以重庆康田洺悦房地产开发有限公司的土地使用权作为抵押。

期末保证借款1,186,133,846.15元，其中：

(1) 中意资产管理有限公司以保险资金投资不动产计划通过宁波银行股份有限公司对南国置业股份有限公司借款，期初借款900,000,000.00元，期末借款余额900,000,000.00元，由中国电建地产集团有限公司出具担保函；

(2) 中国工商银行股份有限公司重庆南岸支行对子公司重庆康田洺悦房地产开发有限公司借款，期初借款300,000,000.00元，本期新增81,000,000.00元，本期归还88,020,000.00元，期末借款余额292,980,000.00元，有175,846,153.85元于一年内到期，已转至一年内到期的非流动负债，由南国置业股份有限公司、重庆康田置业（集团）有限公司按股权比例提供连带责任保证；

(3) 交通银行股份有限公司重庆袁家岗支行对子公司重庆康田洺悦房地产开发有限公司借款219,000,000.00元，本期归还10,000,000.00元，期末借款余额209,000,000.00元，有40,000,000.00元于一年内到期，已转至一年内到期的非流动负债，由南国置业股份有限公司、重庆康田置业（集团）有限公司按股权比例提供连带责任保证。

其他说明，包括利率区间：

抵押借款的利率区间：3.85%-7.2%

保证借款的利率区间：4.75%-7.4%

30、应付债券

(1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
19 南国债公司债券		697,307,471.51
19 南国置业 MTN001		595,397,146.25
19 南国置业 MTN002		892,785,442.65
21 南国债	590,765,335.38	
合计	590,765,335.38	2,185,490,060.41

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

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	重分类至一年内到期的非流动负债	期末余额
19 南国债公司债券	700,000,000.00	2019-01-24	3 年	700,000,000.00	697,307,471.51			2,692,528.49	700,000,000.00		
19 南国置业	600,000,000.00	2019-06-21	3 年	600,000,000.00	595,397,146.25			3,082,96.82		598,479,243.0	

MTN001	0			0	5					7	
19 南国置业 MTN002	900,000,000.00	2019-07-17	3 年	900,000,000.00	892,785,442.65			4,617,226.91		897,402,669.56	
21 南国债	595,000,000.00	2021-01-26	3 年	595,000,000.00		595,000,000.00		-4,234,664.62			590,765,335.38
合计	--	--	--	2,795,000,000.00	2,185,490,060.41	595,000,000.00		6,157,187.60	700,000.00	1,495,881,912.63	590,765,335.38

31、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	3,372,879,777.83	3,785,415,169.75
未确认融资费用	-642,553,642.93	-782,024,662.93
合计	2,730,326,134.90	3,003,390,506.82

32、股本

单位：元

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

33、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	1,240,098,345.65	39,605,100.00		1,279,703,445.65
合计	1,240,098,345.65	39,605,100.00		1,279,703,445.65

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期增加系子公司武汉南国商业发展有限公司依据湖北省高级人民法院于2021年6月22日作出的民事判决书〔（2020）鄂民终779号〕，无需支付少数股东股权转让补偿款，冲回上期减少的资本公积39,605,100.00元。

34、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	265,131,520.32			265,131,520.32
合计	265,131,520.32			265,131,520.32

35、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	782,809,922.01	793,356,654.98
调整后期初未分配利润	782,809,922.01	793,356,654.98
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-1,115,262,909.81	20,405,593.51
减：提取法定盈余公积		30,952,326.48
期末未分配利润	-332,452,987.80	782,809,922.01

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。

36、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	3,273,257,725.87	3,779,840,440.58	4,024,939,608.21	4,184,712,781.35
合计	3,273,257,725.87	3,779,840,440.58	4,024,939,608.21	4,184,712,781.35

经审计扣除非经常损益前后净利润孰低是否为负值

√ 是 □ 否

单位：元

项目	本年度（万元）	具体扣除情况	上年度（万元）	具体扣除情况
营业收入金额	3,273,257,725.87	无	4,024,939,608.21	无
营业收入扣除项目合计金额	0.00	无	0.00	无
一、与主营业务无	---	---	---	---

关的业务收入				
与主营业务无关的业务收入小计	0.00	无	0.00	无
二、不具备商业实质的收入	---	---	---	---
不具备商业实质的收入小计	0.00	无	0.00	无
营业收入扣除后金额	3,273,257,725.87	无	4,024,939,608.21	无

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2	合计
商品类型			
其中：			
物业销售	2,663,653,596.55		2,663,653,596.55
物业出租及物业管理	509,616,960.32		509,616,960.32
酒店运营及其他	99,987,169.00		99,987,169.00
按经营地区分类			
其中：			
湖北	969,342,512.87		969,342,512.87
四川	534,234,931.62		534,234,931.62
重庆	1,751,244,308.24		1,751,244,308.24
北京	18,435,973.14		18,435,973.14
市场或客户类型			
其中：			
合同类型			
其中：			
按商品转让的时间分类			
其中：			
在某一时点确认收入	2,666,190,676.36		2,666,190,676.36
在某一时间段确认收入	607,067,049.51		607,067,049.51
按合同期限分类			

其中：				
按销售渠道分类				
其中：				
合计	3,273,257,725.87			3,273,257,725.87

与履约义务相关的信息：

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

物业管理服务：本公司与客户之间的服务合同通常包含物业管理等履约义务，由于本公司履约时客户即取得并消耗本公司履约所带来经济利益，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 8,780,098,630.79 元，其中，6,744,567,574.78 元预计将于 2022 年度确认收入，2,035,531,056.01 元预计将于 2023 年度确认收入，0.00 元预计将于 2024 年度确认收入。

报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	重庆珑悦华府	1,087,043,475.22
2	重庆洛悦府	664,200,833.02
3	成都泛悦城市广场	492,342,545.59
4	武汉洛悦华府	253,715,930.27
5	武汉珑悦华府	91,216,329.36

37、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		345.92
城市维护建设税	3,907,886.71	13,632,064.31
教育费附加及地方教育附加	2,749,631.60	8,773,690.18
房产税	17,091,794.61	22,143,342.43
土地使用税	5,180,708.74	5,946,293.17
土地增值税	29,977,829.73	50,676,928.46
车船使用税	560.00	360.00
印花税	3,856,211.69	4,427,493.18

残疾人保障金		273,652.95
环境保护税	177,371.76	
合计	62,941,994.84	105,874,170.60

38、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传及市场活动费	56,790,566.03	43,414,269.57
销售代理费	66,583,223.59	30,934,300.09
物业费	14,166,243.70	14,629,154.66
职工薪酬	203,063.68	2,765,077.46
办公费	1,373,295.26	2,047,026.97
通讯费	239,962.38	466,964.21
专业服务费	1,598,151.73	96,684.38
其他	2,872,826.83	2,254,602.05
合计	143,827,333.20	96,608,079.39

39、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	53,230,134.37	17,032,219.86
专业服务费	17,822,990.54	18,288,945.88
差旅费	2,379,631.11	2,206,151.93
办公费	1,690,227.30	2,218,069.39
折旧费	570,108.20	4,087,795.03
会议费	453,784.16	216,772.67
软件使用费	3,262,053.41	1,333,588.30
业务招待费	671,881.39	651,733.44
无形资产摊销	349,654.84	306,948.36
品牌宣传费	2,558,372.81	1,350,130.44
保洁费	770,789.58	1,172,683.07
其他	12,719,203.22	3,942,255.12
合计	96,478,830.93	52,807,293.49

40、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	429,892,703.53	250,833,309.86
减：利息收入	209,606,032.91	86,656,538.64
手续费支出	1,259,705.84	1,821,232.73
未确认融资费用	171,743,755.00	
合计	393,290,131.46	165,998,003.95

41、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
稳岗补贴	1,770.66	396,459.69
建设专项基金		205,190.26
个税手续费返还	169,309.83	318,192.88
增值税加计抵减	9,585,198.55	4,157,392.21
企业发展基金		967,800.00
小规模纳税人增值税减免	2,366.67	
合计	9,758,645.71	6,045,035.04

42、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	158,859,391.44	335,399,892.87
处置长期股权投资产生的投资收益		334,126,543.22
合计	158,859,391.44	669,526,436.09

43、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-46,234,444.14	-22,464,944.69
其他应收款坏账损失	3,342,142.35	12,086,928.83
其他	-1,509,834.72	

合计	-44,402,136.51	-10,378,015.86
----	----------------	----------------

44、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-66,830,697.72	-4,266,382.26
十二、合同资产减值损失	-165,948.46	-129,322.19
十三、其他	-46,752,985.25	
合计	-113,749,631.43	-4,395,704.45

45、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	24,474.04	790,320.75	24,474.04
违约赔偿及罚款收入	5,434,708.34	8,196,497.43	5,434,708.34
其他	177,673.36	2,885,412.28	177,673.36
合计	5,636,855.74	11,872,230.46	5,636,855.74

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否影响当年盈亏	是否特殊补贴	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
纳税奖励		奖励	因承担国家为保障某种公用事业或社会必要产品供应或价格控制职能而获得的补助	是	是		550,000.00	与收益相关
街道防疫经费		补助	因承担国家为保障某种公用事业或社会必要产品供应或价格控制职能而获得的补助	是	是	10,074.04	100,000.00	与收益相关
疫情奖励		奖励	因承担国家为保障某种公用事业或社会必要产品供应或价格控制职能而获得的补助	是	是		120,000.00	与收益相关
节水奖		奖励	因承担国家为保障某	是	是		8,000.00	与收益相

励			种公用事业或社会必要产品供应或价格控制职能而获得的补助					关
母婴补助款		补助	因承担国家为保障某种公用事业或社会必要产品供应或价格控制职能而获得的补助	是	是		5,000.00	与收益相关
长效管理考核奖励		奖励	因承担国家为保障某种公用事业或社会必要产品供应或价格控制职能而获得的补助	是	是		7,320.75	与收益相关
武侯火南街道办法人奖励		奖励	因承担国家为保障某种公用事业或社会必要产品供应或价格控制职能而获得的补助	是	否		14,400.00	与收益相关

46、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
非流动资产报废损失合计	8,176.00	12,341.90	8,176.00
罚款支出	453,177.17		453,177.17
其他	128,131.00	579,882.64	128,131.00
合计	589,484.17	592,224.54	589,484.17

47、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	13,907,345.42	57,761,762.06
递延所得税费用	-7,923,201.79	327,280.53
合计	5,984,143.63	58,089,042.59

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额

利润总额	-1,187,607,364.36
按法定/适用税率计算的所得税费用	-296,901,841.09
子公司适用不同税率的影响	94,975.65
调整以前期间所得税的影响	-1,409,056.29
非应税收入的影响	-39,714,847.86
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	15,852,387.85
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-2,349,848.70
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	325,597,740.87
小微企业应纳税所得额减半征收的影响	-51,689.11
其他	4,866,322.31
所得税费用	5,984,143.63

48、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	11,669,700.64	20,639,394.39
收到的保证金及押金	76,684,836.45	37,536,973.24
收到的往来款及其他	1,348,563,015.33	2,868,284,737.26
增值税留底退税	49,083,730.37	
合计	1,486,001,282.79	2,926,461,104.89

(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	138,595,594.52	93,356,611.55
支付的管理费用	42,124,413.15	32,664,062.84
银行手续费	1,259,705.84	1,821,232.73
支付的往来款及其他	800,052,947.32	1,535,803,105.19
合计	982,032,660.83	1,663,645,012.31

(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	3,676,799,365.13	572,907,317.64
收到对联营企业的借款利息	161,854,589.24	
其他投资收益	988,785.72	
合计	3,839,642,740.09	572,907,317.64

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
参股公司借款	2,961,920,157.15	2,904,855,957.56
购买建信资本次级	10,000,000.00	
其他投资支出	1,389,142.80	
合计	2,973,309,299.95	2,904,855,957.56

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
信托保障金		9,061,000.00
建信资本泛悦 2020 年资产支持专项计划 CMBS 债券	760,000,000.00	
电建集团借款	19,252,000,000.00	5,583,000,000.00
收股东借款	91,800,000.00	2,637,376,000.00
发行债券收到的现金	589,050,000.00	
合计	20,692,850,000.00	8,229,437,000.00

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
归还股东借款	485,544,224.96	720,000,000.00
归还华润股东借款及借款利息		2,717,259,945.81
归还电建集团借款及借款利息	17,454,000,000.00	
融资费用	21,257,100.00	
租赁付款额	689,854,668.87	
合计	18,650,655,993.83	3,437,259,945.81

49、合并现金流量表补充资料

(1) 合并现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	-1,193,591,507.99	32,927,993.58
加：资产减值准备	158,151,767.94	14,773,720.31
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	39,118,512.94	20,877,261.07
使用权资产折旧	632,265,313.22	
无形资产摊销	349,654.84	306,948.36
长期待摊费用摊销	35,098,566.93	15,908,542.82
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	8,176.00	12,341.90
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	404,156,151.42	184,712,334.62
投资损失（收益以“－”号填列）	-158,859,391.44	-669,526,436.09
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-7,923,201.79	1,136,840.64
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		
存货的减少（增加以“－”号填列）	-698,220,072.08	873,985,278.84
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-84,115,261.22	6,126,750,028.80
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	3,070,876,694.42	-2,904,946,413.73
其他		
经营活动产生的现金流量净额	2,197,315,403.19	3,696,918,441.12
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活	--	--

动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	4,555,988,086.58	3,021,022,537.28
减：现金的期初余额	3,021,022,537.28	2,349,441,411.64
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,534,965,549.30	671,581,125.64

(2) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	4,555,988,086.58	3,021,022,537.28
其中：库存现金	78,518.00	58,740.00
可随时用于支付的银行存款	4,555,676,185.32	3,020,029,837.96
可随时用于支付的其他货币资金	233,383.26	933,959.32
三、期末现金及现金等价物余额	4,555,988,086.58	3,021,022,537.28
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	145,110,803.97	90,666,724.64

其他说明：

本公司下属部分公司经营范围为房地产开发销售、物业租赁等，根据各地《商品房预售资金监管实施细则》要求，本公司下属公司存入预售监管账户资金期末余额合计为 145,110,803.97 元。

50、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	338,884,127.26	保证金
存货	1,838,235,638.51	抵押
投资性房地产	563,521,423.67	抵押
合计	2,740,641,189.44	--

51、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
街道防疫经费	10,074.04	营业外收入	10,074.04
武侯火南街道办法人奖励	14,400.00	营业外收入	14,400.00
稳岗补贴	1,770.66	其他收益	1,770.66
合计	26,244.70		26,244.70

八、合并范围的变更

1、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：

增加：

1、武汉悦鹤企业管理咨询有限公司，形成控制权方式：新设成立，期末账面净资产：-2,194,879.53，成立至期末被投资单位的净利润：-2,194,879.53

2、武汉悦汉企业管理咨询有限公司，形成控制权方式：新设成立，期末账面净资产：-1,074,626.90，成立至期末被投资单位的净利润：-1,074,626.90

3、长沙悦汉企业管理咨询有限公司，形成控制权方式：新设成立，期末账面净资产：9,999,391.07，成立至期末被投资单位的净利润：-608.93

4、南京求真装饰工程有限公司，形成控制权方式：新设成立，期末账面净资产：287,982.20，成立至期末被投资单位的净利润：287,982.20

5、武汉悦添企业管理咨询有限公司，形成控制权方式：新设成立，期末账面净资产：-1,214,073.64，成立至期末被投资单位的净利润：-1,214,073.64

注销：

1、荆州大本营商业管理有限公司，注册地：荆州市，注册资本：500万元，业务性质：商业服务业，持股比例：100%，表决权比例：100%，本期不在纳入合并范围的原因：注销

注：本公司所属子公司荆州大本营商业管理有限公司于2021年3月9日办理工商注销登记。

2、其他

无

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	
武汉大本营商业管理有限公司	湖北武汉	湖北武汉	商业经营管理；物业管理	100.00%		2
武汉悦鹤企业管理咨询有限公司	湖北武汉	湖北武汉	企业管理咨询		100.00%	1
武汉泛悦企业管理咨询有限公司	湖北武汉	湖北武汉	企业管理咨询		100.00%	1
武汉三型企业管理有限公司	湖北武汉	湖北武汉	企业管理咨询		100.00%	1
武汉北都商业有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发；商业经营管理	100.00%		2
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；商业经营管理	100.00%		3
武汉明涛房地产有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发		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		80.00%	3
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		80.00%	3
武汉悦汉企业管理咨询有限公司	湖北武汉	湖北武汉	企业管理咨询		100.00%	1
长沙悦汉房地产有限公司	湖南长沙	湖南长沙	房地产开发		100.00%	1
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	80.00%		1

武汉南国融汇商业有限责任公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发；商业经营管理	51.00%		1
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；商业经营管理	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	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	51.02%		2
重庆泛悦房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	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	100.00%		2
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		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；商业经营管理		100.00%	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；商业经营管理		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
湖北兴弘房地产有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发		100.00%	1
武汉熙悦房地产有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发		51.00%	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	园区运营管理；物业管理	75.00%		1
重庆六真房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	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	100.00%		1
重庆康田洛悦房地产开发有	重庆	重庆	房地产开发	66.00%		1

限公司						
深圳铭悦房地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发	51.00%		1
南京十心房地产有限公司	江苏南京	江苏南京	房地产开发	51.00%		1
武汉赋能企业管理咨询有限公司	湖北武汉	湖北武汉	企业管理咨询	100.00%		1
南京求真装饰工程有限公司	江苏南京	江苏南京	装饰	51.00%		1
武汉悦添企业管理咨询有限公司	湖北武汉	湖北武汉	企业管理咨询	100.00%		1
荆州大本营商业管理有限公司	湖北荆州	湖北荆州	商业经营管理		100.00%	1

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

注 1：2014 年 12 月 17 日，本公司与中国电建地产集团有限公司（以下简称“电建地产”）、中电建建筑集团有限公司（变更前名称为：中国水利水电第二工程局有限公司）、中国水利水电第五工程局有限公司、北京汉富国开投资管理有限公司分别出资 4,100.00 万元、1,900.00 万元、1,000.00 万元、1,000.00 万元、2,000.00 万元成立成都泛悦北城房地产开发有限公司（以下简称“成都泛悦”）。截至 2021 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 2：2021 年 2 月 25 日，本公司之子公司武汉大本营商业管理有限公司（以下简称“大本营”）向武汉市洪山区市场监督管理局申请注册成立的武汉悦鹤企业管理咨询有限公司（以下简称“武汉悦鹤”），注册资金 1,000.00 万元。截至 2021 年 12 月 31 日注册资本尚未到位。由于大本营对武汉悦鹤具有 100% 的实际控制权，故纳入合并报表范围。

注 3：2021 年 3 月 1 日，本公司之子公司武汉悦汉企业管理咨询有限公司（以下简称“洪广”）向武汉市武昌区市场监督管理局申请注册成立的武汉悦汉企业管理咨询有限公司（以下简称“武汉悦汉”），注册资金 1,000.00 万元。截至 2021 年 12 月 31 日注册资本尚未到位。由于洪广对武汉悦汉具有 100% 的实际控制权，故纳入合并报表范围。

注 4：2021 年 3 月 15 日，本公司与招商局地产（南京）有限公司投资新设成立南京求真装饰工程有限公司（以下简称“南京求真”），注册资金 200.00 万元。截至 2021 年 12 月 31 日注册资本尚未到位。依据公司章程，公司设董事会，董事会由 5 名董事组成，其中由南国置业股份有限公司推荐 3 名董事，招商局地产（南京）有限公司推荐 1 名董事，由招商局地产（南京）有限公司推荐并由职工代表大会选举产生 1 名职工董事。董事长 1 名，由南国置业股份有限公司推荐的董事中选举产生。由于本公司对南京求真具有实际控制权，故纳入合并报表范围。

注 5：2021 年 2 月 25 日，本公司向武汉市硚口区市场监督管理局申请注册的武汉悦添企业管理咨询有限公司（以下简称“武汉悦添”），注册资金 1,000.00 万元。截至 2021 年 12 月 31 日注册资本尚未到位。由于本公司对武汉悦添具有 100% 的实际控制权，故纳入合并报表范围。

注 6:2020 年 09 月 27 日，本公司之子公司武汉大本营商业管理有限公司（以下简称“大本营”）向武汉市武昌区行政审批局申请注册成立的武汉三型企业管理咨询有限公司（以下简称“武汉三型”），注册资金 1,000.00 万元。截至 2021 年 12 月 31 日

注册资本尚未到位。由于大本营对武汉三型具有 100%的实际控制权，故纳入合并报表范围。

注 7：2020 年 09 月 28 日，本公司之子公司武汉大本营商业管理有限公司（以下简称“大本营”）向武汉市洪山区行政审批局申请注册成立的武汉泛悦企业管理咨询有限公司（以下简称“武汉泛悦”），注册资金 1,000.00 万元。截至 2021 年 12 月 31 日注册资本尚未到位。由于大本营对武汉泛悦具有 100%的实际控制权，故纳入合并报表范围。

注 8：2020 年 10 月 29 日，本公司投资设立全资子公司武汉赋能企业管理咨询有限公司（以下简称“武汉赋能”），注册资本为人民币 1,000.00 万元。截至 2021 年 12 月 31 日注册资本尚未到位。由于本公司为其独资法人，对武汉赋能具有 100%的实际控制权，故纳入合并报表范围。

（2）重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
成都中电建海赋房地产开发有限公司	48.98%	-7,265,023.78		190,009,965.50
武汉南国融汇商业有限责任公司	49.00%	-12,406,400.29		226,368,306.98
湖北南国创新置业有限公司	20.00%	2,014,985.86		39,519,741.43
成都泛悦北城房地产开发有限公司	59.00%	-34,803,418.20		41,066,353.28
武汉熙悦房地产有限公司	49.00%	-9,884,183.72		137,575,528.17
湖北南国宏泰产业园投资发展有限公司	25.00%	-3,610,973.48		-3,339,330.78
武汉临江悦城房地产开发有限公司	20.00%	-4,371,901.35		103,288,379.34
武汉临江荣城房地产开发有限公司	20.00%	-1,363,473.46		91,255,953.31
深圳洺悦房地产有限公司	49.00%	-492,545.38		486,306,163.67
重庆康田洺悦房地产开发有限公司	34.00%	-4,279,335.71		26,717,159.13
南京十心房地产有限公司	49.00%	-2,007,439.95		389,579,010.19
南京求真装饰工程有限公司	49.00%	141,111.28		141,111.28
合计		-78,328,598.18		1,728,488,341.50

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。

其他说明：

(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	274,299,076.95	129,203,225.57	403,502,302.52	15,568,522.38		15,568,522.38	444,792,150.27	59,482,575.57	444,851,632.84	42,085,219.43		42,085,219.43
武汉南国融汇商业有限责任公司	498,060,294.57	4,351,207.85	502,411,502.42	40,435,365.71		40,435,365.71	570,581,272.06	261,020,660.66	570,842,292.72	83,546,971.75		83,546,971.75
湖北南国创新置业有限公司	2,593,358,236.48	504,900,990.99	2,593,863,137.47	2,396,264,430.30		2,396,264,430.30	2,730,091,460.38	825,713,813.81	2,730,917,174.19	2,543,393,396.37		2,543,393,396.37
成都泛悦北城房地产开发有限公司	1,668,310,131.28	1,284,908.88	1,669,595,040.16	1,599,991,051.54		1,599,991,051.54	2,008,511,475.27	1,141,021.84	2,009,652,497.11	1,881,059,664.09		1,881,059,664.09
武汉熙悦	1,666,159,000	3,422,990	1,666,162,420	887,896,045	497,500,000	1,385,396,040	917,661,004	8,425,790	917,669,430	616,731,242		616,731,242

房地 产有 限公 司	6.53		9.52	51	00	5.51	32		11	58		58
湖北 南国 宏泰 产业 园投 资发 展有 限公 司	9,468, 078.74	271,85 9,388. 00	281,32 7,466. 74	168,53 1,130. 98	126,15 3,658. 88	294,68 4,789. 86	8,934, 735.16	91,451 ,844.2 3	100,38 6,579. 39	99,300 ,008.5 8		99,300 ,008.5 8
武汉 临江 悦城 房地 产开 发有 限公 司	1,278, 985,23 2.84	98,731 .36	1,279, 083,96 4.20	734,76 9,082. 82		734,76 9,082. 82	1,509, 519,88 0.07	34,255 .81	1,509, 554,13 5.88	676,29 1,990. 60	575,00 0,000. 00	1,251, 291,99 0.60
武汉 临江 荣城 房地 产开 发有 限公 司	1,488, 765,72 1.79		1,488, 765,72 1.79	442,36 5,076. 64	589,00 0,000. 00	1,031, 365,07 6.64	1,383, 165,51 7.89		1,383, 165,51 7.89	228,38 8,550. 44	699,00 0,000. 00	927,38 8,550. 44
深圳 洺悦 房地 产有 限公 司	5,502, 189,43 7.18		5,502, 189,43 7.18	4,509, 644,33 1.35		4,509, 644,33 1.35	5,414, 934,72 3.76	585,93 4.32	5,415, 520,65 8.08	4,341, 970,35 7.60	80,000 ,000.0 0	4,421, 970,35 7.60
重庆 康田 洺悦 房地 产开 发有 限公 司	2,916, 914,25 3.71	197,28 9,982. 44	3,114, 204,23 6.15	2,509, 490,51 0.20	526,13 3,846. 15	3,035, 624,35 6.35	1,151, 653,07 3.59	202,78 0.15	1,151, 855,85 3.74	829,92 0,492. 44	230,76 9,200. 00	1,060, 689,69 2.44

南京十心房地产有限公司	2,871,730,353.72	40,765.61	2,871,771,119.33	2,076,711,914.85		2,076,711,914.85	1,713,347,099.87	8,015.43	1,713,355,115.30	914,199,094.60		914,199,094.60
南京求真装饰工程有限公司	79,398,004.69		79,398,004.69	79,110,022.49		79,110,022.49						

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	7,288,661.17	-14,832,633.27	-14,832,633.27	608,304.39	14,740,581.99	-14,487,190.28	-14,487,190.28	-3,080,049.03
武汉南国融汇商业有限责任公司	19,514,942.06	-25,319,184.26	-25,319,184.26	41,872,432.92	891,962,701.06	40,868,356.39	40,868,356.39	537,432,142.75
湖北南国创新置业有限公司	31,431,476.19	10,074,929.35	10,074,929.35	-64,504,907.46	614,124,135.24	37,569,771.25	37,569,771.25	-131,390,669.21
成都泛悦北城房地产开发有限公司	492,342,545.59	-58,988,844.40	-58,988,844.40	-16,142,302.75	31,760,326.52	-7,381,322.95	-7,381,322.95	275,651,111.13
武汉熙悦房地产有限公司	91,216,329.36	-20,171,803.52	-20,171,803.52	-477,353,376.32	510,494,880.74	15,582,207.10	15,582,207.10	500,399,112.40
湖北南国宏泰产业园投资发展有限公司	15,655,161.61	-14,443,893.93	-14,443,893.93	14,595,269.16	4,202,696.57	-7,148,497.64	-7,148,497.64	-499,781.04
武汉临江悦城房地	253,715,930.27	-21,859,506.72	-21,859,506.72	625,073,101.97		-2,726,416.84	-2,726,416.84	-318,360,526.02

产开发有限公司								
武汉临江荣城房地产开发有限公司		-6,817,367.32	-6,817,367.32	79,406,291.41		-3,815,059.10	-3,815,059.10	-631,998,279.44
深圳洛悦房地产有限公司		-1,005,194.65	-1,005,194.65	-14,332,424.37		-6,507,248.69	-6,507,248.69	1,155,617,068.47
重庆康田洛悦房地产开发有限公司		-12,586,281.50	-12,586,281.50	-498,048,595.94		-8,833,032.89	-8,833,032.89	-301,877,945.71
南京十心房地产有限公司		-4,096,816.22	-4,096,816.22	1,808,274,824.08		-843,979.30	-843,979.30	-68,100,688.03
南京求真装饰工程有限公司		287,982.20	287,982.20	77,974,546.22				

其他说明：

2、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
合营企业						
1、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	50.00%		权益法
2、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	50.00%		权益法
3、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	35.76%		权益法
联营企业						

1、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	26.01%		权益法
2、武汉洺悦房地产有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发	26.00%		权益法
3、重庆瀑悦房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	50.00%		权益法
4、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
5、伟宸（嘉兴）股权投资合伙企业（有限合伙）	浙江嘉兴	浙江嘉兴	股权投资及相关咨询服务	48.13%		权益法
6、南京智盛房地产开发有限公司	江苏南京	江苏南京	房地产开发		49.00%	权益法
7、长沙京蓉房地产开发有限公司	湖南长沙	湖南长沙	房地产开发		30.00%	权益法
8、南京聚盛房地产开发有限公司	江苏南京	江苏南京	房地产开发		20.00%	权益法
9、南京悦霖房地产开发有限公司	江苏南京	江苏南京	房地产开发		20.00%	权益法
10、南京锦华置业有限公司	江苏南京	江苏南京	房地产开发		25.00%	权益法
11、深圳市国润金海房地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发		20.00%	权益法

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

无

（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	中文发集团文	重庆启润房地	武汉双联创和	中文发集团文	重庆启润房地

	置业有限公司	化有限公司	产开发有限公 司	置业有限公司	化有限公司	产开发有限公 司
流动资产	84,408,655.86	29,767,154.44	4,253,467,243. 24	112,088,885.83	47,564,576.04	4,183,434,103. 81
其中：现金和 现金等价物	30,527,645.44	12,953,093.55	17,686,076.19	56,665,898.57	18,559,900.58	73,762,947.84
非流动资产	396,923.53	315,762,742.01	1,224,797.35	415,788.41	13,639,589.21	970,920.63
资产合计	84,805,579.39	345,529,896.45	4,254,692,040. 59	112,504,674.24	61,204,165.25	4,184,405,024. 44
流动负债	42,527,699.01	38,491,028.67	3,698,711,835. 06	50,288,404.95	51,211,921.99	2,726,647,195. 79
非流动负债		272,548,675.95				1,109,000,000. 00
负债合计	42,527,699.01	311,039,704.62	3,698,711,835. 06	50,288,404.95	51,211,921.99	3,835,647,195. 79
少数股东权益						
归属于母公司 股东权益	42,277,880.38	34,490,191.83	555,980,205.53	62,216,269.29	9,992,243.26	348,757,828.65
按持股比例计 算的净资产份 额	21,138,940.19	17,245,095.92	198,818,521.50	31,108,134.65	12,254,840.17	124,912,737.18
调整事项		7,255,343.54				
--商誉		7,255,343.54				
--内部交易未 实现利润						
--其他						
对合营企业权 益投资的账面 价值	21,138,940.19	24,500,439.46	198,818,521.50	31,108,134.65	12,254,840.17	124,912,737.18
存在公开报价 的合营企业权 益投资的公允 价值						
营业收入	70,166,188.48	44,291,662.25	985,409,843.39	37,926,985.00	82,043,585.62	636,182,019.17
财务费用	-61,195.79	14,466,436.09	-857,473.53	-219,149.40	-219,149.40	-1,000,260.50
所得税费用			49,063,541.98	-447,297.60	-447,297.60	22,285,791.37
净利润	-19,756,163.87	24,497,948.57	207,222,376.88	-1,321,510.97	-874,213.37	66,857,374.10
终止经营的净						

利润						
其他综合收益						
综合收益总额	-19,756,163.87	24,497,948.57	207,222,376.88	-1,321,510.97	1,096,460.44	66,857,374.10
本年度收到的来自合营企业的股利						

(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									
	南京电建中储房地产有限公司	武汉洺悦房地产有限公司	重庆灏悦房地产开发有限公司	北京海赋资本管理有限公司	伟宸（嘉兴）股权投资合伙企业（有限合伙）	南京智盛房地产开发有限公司	长沙京蓉房地产开发有限公司	南京聚盛房地产开发有限公司	南京悦霖房地产开发有限公司	南京锦华置业有限公司	深圳市国润金海房地产有限公司	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	武汉洺悦房地产有限公司	南京悦霖房地产开发有限公司	南京锦华置业有限公司	南京智盛房地产开发有限公司	伟宸（嘉兴）股权投资合伙企业（有限合伙）	
流动资产	2,004,806,255.18	2,416,924,527.33	4,038,274,422.34	2,529,035.05	564,049,808	3,564,310,930.07	54,310,000.00	2,449,769,071	2,351,053,623.43	2,275,698,854.56	9,981,815,839.40	3,766,607,204.66	2,512,867.09	2,309,144,606	4,506,005,563.63	1,428,475,621.87	1,124,258,816.96	1,896,825,548.03	561,000.00	
非流动资产	177,560.32	939,148.75	3,466,250.5			11,360,973.00	5,802,451.4	1,284,705.1	5,612,739.4	8,971,667.2	874,436.98		29,065.60	34,038.34	14,340.87	2,128,841.1	8,115.44			

产			4			29		3	9	1	5						0		
资产合计	2,004,983.15	2,417,863.76	4,022,899.92	2,529,035.05	564,490.8	3,575,260.3	543,600.0	2,470,042.0	2,355,700.1	2,231,500.0	9,990,510.0	3,739,128.6	2,512,867.09	2,290,883.5	4,419,389.0	1,461,929.0	1,138,706.0	1,883,970.47	56,000.00
流动负债	1,503,923.60	1,304,528.76	2,761,987.74	13,565.2	11,813.40	2,704,387.9	49,000.0	2,173,061.80	2,069,087.3	1,628,108.30	6,227,500.0	3,588,493.1		1,737,209.91	2,445,079.99	1,404,628.80	1,027,329.19	99,579.9	
非流动负债			1,050,911.5					200,000.0	24,000.0	35,000.0	95,120.0	12,000.0			1,187,000.0				
负债合计	1,503,923.60	1,304,528.76	3,812,903.79	13,565.2	11,813.40	2,704,387.9	49,000.0	2,373,061.80	2,336,087.3	1,918,108.30	7,218,620.0	3,688,493.1		1,737,209.91	3,645,079.99	1,404,628.80	1,027,329.19	99,579.9	
少数股东权益																			
归属于母公司股东权益	501,604.53	1,113,334.70	22,932,761.35	2,515,469.43	563,309.46	87,046.71	49,750.00	82,613.80	36,431.00	30,097.76	2,775,328.58	14,550,358.4	2,512,867.09	52,267.54	86,431.1	2,574,694.4	73,376.87	89,975,658.8	

按持股比例计算的净资产份额	13 0,3 25, 82 4.4 5	28 9,4 67, 02 2.0 1	11 4,6 63, 80 6.7 9	60 3,7 12. 66	27 1,8 91, 94 9.2 4	42 6,5 18, 76 6.2 4	14, 92 5,0 00. 00	16, 52 2,7 36. 07	7,2 86, 20 0.0 3	75, 30 2,4 40. 99	55 5,0 64, 57 8.9 2	72, 15 0,4 35. 17	60 2,7 43. 85	12 7,6 05, 21 7.3 9	22 5,8 73, 21 6.5 8	51 4,9 53. 39	18, 27 8,3 69. 22	44 1,0 00, 00 0.0 0	27 0,0 00, 00 0.0 0	
调整事项							14 7,7 50. 00	6,4 76. 12												
-- 商誉							14 7,7 50. 00	6,4 76. 12												
-- 内部交易未实现利润																				
-- 其他																				
对联营企业权益投资	13 0,3 25, 82 4.4 5	28 9,4 67, 02 2.0 1	11 4,6 63, 80 6.7 9	60 3,7 12. 66	27 1,8 91, 94 9.2 4	42 6,5 18, 76 6.2 4	15, 07 2,7 50. 00	16, 52 9,2 12. 19	7,2 86, 20 0.0 3	75, 30 2,4 40. 99	55 5,0 64, 57 8.9 2	72, 15 0,4 35. 17	60 2,7 43. 85	12 7,6 05, 21 7.3 9	22 5,8 73, 21 6.5 8	51 4,9 53. 39	18, 27 8,3 69. 22	44 1,0 00, 00 0.0 0	27 0,0 00, 00 0.0 0	

的账面价值																			
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值																			
营业收入	26 1,9 53, 41 1.1 2	2,1 19, 51 2,7 27. 61	84 2,7 79, 12 1.7 2		4,0 47, 66 7.3 2							62 5,0 27, 53 4.0 0		2,2 93, 13 5,2 40. 17	4,7 58, 77 9,8 01. 19				
净利润	10, 45 9,8 50. 26	24 3,5 10, 17 1.9 7	93, 38 4,3 84. 46		3,9 30, 91 4.6 8	-14 ,30 8,3 67. 76	-98 0,0 00. 00	-17 ,51 5,8 22. 18	-11 ,14 3,7 66. 79	-10 ,40 3,3 37. 86	-24 ,67 7,1 05. 06. 12	69, 58 9,0 06. 37	6,4 34. 37	26 4,3 57, 43 2.7 7	87 2,2 80, 10 9.3 5	-12 ,42 5,2 33. 06	-6, 38 6,5 23. 13	-24 ,34 6.3 2	
终止经营的净																			

利润																				
其他综合收益																				
综合收益总额	10,459,850.26	24,351,017.19	93,384,468	3,930,914.8	-14,308,367.76	-98,000.00	-17,515,822.18	-11,143,766.79	-10,403,337.86	-24,671,054.42	69,589,006.12	6,434,337.7	26,435,432.7	87,220,801.5	-12,425,330.06	-6,385,652.13	-24,346,363.2			
本年度收到的来自联营企业的股利																				

十、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具，包括银行借款、应收账款、应收款项融资、其他应收款、应付票据、应付账款、应付债券。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）2021年12月31日

单位：元

金融资产项目	以摊余成本计量的金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	合计
货币资金	4,894,872,213.84			4,894,872,213.84
应收账款	159,116,508.43			159,116,508.43
应收款项融资			49,247,295.28	49,247,295.28
其他应收款	2,444,231,897.11			2,444,231,897.11
其他权益工具投资			318,818.49	318,818.49
合计	7,498,220,619.38		49,566,113.77	7,547,786,733.15

(2) 2020年12月31日

金融资产项目	以摊余成本计量的金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	合计
货币资金	3,103,859,840.71			3,103,859,840.71
应收账款	813,521,884.67			813,521,884.67
其他应收款	3,487,160,471.53			3,487,160,471.53
其他流动资产	14,000,000.00			14,000,000.00
合计	7,418,542,196.91			7,418,542,196.91

资产负债表日的各类金融负债的账面价值

单位：元

(1) 2021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		15,000,000.00	15,000,000.00
应付票据		24,566,818.72	24,566,818.72
应付账款		1,735,930,034.91	1,735,930,034.91
其他应付款		10,250,714,772.51	10,250,714,772.51
一年内到期的非流动负债		2,620,692,706.26	2,620,692,706.26
长期借款		3,765,133,846.15	3,765,133,846.15
应付债券		590,765,335.38	590,765,335.38

租赁负债		2,730,326,134.90	2,730,326,134.90
合计		21,733,129,648.83	21,733,129,648.83

(2) 2020年12月31日

金融负债项目	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	其他金融负债	合计
应付账款		1,687,570,598.83	1,687,570,598.83
其他应付款		7,297,592,702.71	7,297,592,702.71
一年内到期的非流动负债		2,502,241,710.42	2,502,241,710.42
其他流动负债		255,010,833.33	255,010,833.33
长期借款		3,744,819,200.00	3,744,819,200.00
应付债券		2,185,490,060.41	2,185,490,060.41
租赁负债		3,003,390,506.82	3,003,390,506.82
合计		20,676,115,612.52	20,676,115,612.52

(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、应收款项融资、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（五）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，本公司于2021年12月31日[67.39]%（2020年：

[56.79]%) 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：

单位：元

项目	2021年12月31日			
	1年以内（含1年）	1年以上至5年	5年以上	合计
短期借款	15,000,000.00			15,000,000.00
应付票据	24,566,818.72			24,566,818.72
应付账款	1,735,930,034.91			1,735,930,034.91
其他应付款	10,250,714,772.51			10,250,714,772.51
一年内到期的非流动负债	2,620,692,706.26			2,620,692,706.26
长期借款		2,714,133,846.15	1,051,000,000.00	3,765,133,846.15
应付债券		590,765,335.38		590,765,335.38
租赁负债		1,856,500,551.88	873,825,583.02	2,730,326,134.90
合计	14,646,904,332.40	5,161,399,733.41	1,924,825,583.02	21,733,129,648.83

接上表：

项目	2020年12月31日			
	1年以内	1年以上至5年	5年以上	合计
短期借款				
应付票据				
应付账款	1,687,570,598.83			1,687,570,598.83
其他应付款	7,297,592,702.71			7,297,592,702.71
一年内到期的非流动负债	2,502,241,710.42			2,502,241,710.42
其他流动负债	255,010,833.33			255,010,833.33
长期借款		3,534,819,200.00	210,000,000.00	3,744,819,200.00

应付债券		2,185,490,060.41		2,185,490,060.41
租赁负债		1,888,652,379.55	1,114,738,127.27	3,003,390,506.82
合计	11,742,415,845.29	7,608,961,639.96	1,324,738,127.27	20,676,115,612.52

（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。

截至2021年12月31日，本公司不存在以浮动利率计息的借款。

2、汇率风险

本公司面临的外汇变动风险主要与本公司的经营活动（当收支以不同于本公司记账本位币的外币结算时）及其与境外子公司的净投资有关。

截至2021年12月31日，本公司不存在以外币结算的经营活动，也不存在境外子公司。

3、权益工具投资价格风险

权益工具投资价格风险，是指权益性证券的公允价值因股票指数水平和个别证券价值的变化而降低的风险。

截至2021年12月31日，本公司不存在权益性证券。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（一）交易性金融资产		126,650,000.00		126,650,000.00
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		126,650,000.00		126,650,000.00

(1) 债务工具投资		126,650,000.00		126,650,000.00
应收款项融资		49,247,295.28		49,247,295.28
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

十二、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；销售商品房；房地产信息咨询；物业管理	9,000,000,000.00	40.49%	40.49%

本企业的母公司情况的说明：

本企业最终控制方是中国电力建设集团有限公司。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注“第十节 第九、在其他主体中的权益（一）在子公司中的权益”。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注“八、在其他主体中的权益（四）在合营企业或联营企业中的权益”。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
安康中电建置业有限公司	同一控制人所属子公司
成都金沼华府房地产开发有限公司	同一控制人所属子公司
成都岷江海赋投资有限责任公司	同一控制人所属子公司
成都洛悦蓉城房地产开发有限公司	同一控制人所属子公司
电建地产（深圳）有限公司	同一控制人所属子公司
佛山泛悦置业有限公司	同一控制人所属子公司
广州洛悦置业有限公司	同一控制人所属子公司
杭州泛悦置业有限公司	同一控制人所属子公司
杭州浣悦置业有限公司	同一控制人所属子公司
湖北鼎汉投资有限公司	同一控制人所属子公司
湖北省电力建设第一工程有限公司	同一控制人所属子公司

湖北省电力装备有限公司	同一控制人所属子公司
江西省电力装璜有限责任公司	同一控制人所属子公司
南京泓通置业有限公司	同一控制人所属子公司
山东洛悦置业有限公司	同一控制人所属子公司
上海泷临置业有限公司	同一控制人所属子公司
武汉汉源既济电力有限公司	同一控制人所属子公司
武汉汉镇既济电力设备有限公司	同一控制人所属子公司
武汉瀑悦房地产有限公司	同一控制人所属子公司
武汉洛悦领江房地产有限公司	同一控制人所属子公司
武汉市泷悦房地产有限公司	同一控制人所属子公司
西安泛悦置业有限公司	同一控制人所属子公司
浙江华东工程咨询有限公司	同一控制人所属子公司
郑州悦宸置业有限公司	同一控制人所属子公司
郑州中电建文博置业有限公司	同一控制人所属子公司
中电建（湖北）建设管理有限公司	同一控制人所属子公司
中电建建筑集团有限公司	同一控制人所属子公司
中电建建筑装饰工程有限公司	同一控制人所属子公司
中电建商业保理有限公司	同一控制人所属子公司
中电建市政园林工程有限公司	同一控制人所属子公司
中电建丝路（陕西）建设投资发展有限公司	同一控制人所属子公司
中电建五兴物业管理有限公司	同一控制人所属子公司
中电建物业管理有限公司	同一控制人所属子公司
中电建物业管理有限公司重庆分公司	同一控制人所属子公司
中电建物业管理有限公司成都分公司	同一控制人所属子公司
中电建西元（北京）房地产开发有限公司	同一控制人所属子公司
中国电建地产集团抚顺有限公司	同一控制人所属子公司
中国电建公司江西省水电工程局有限公司	同一控制人所属子公司
中国电建公司武汉重工装备有限公司	同一控制人所属子公司
中国电建市政建设有限公司有限公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电第八工程局有限公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电第十工程局有限公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电第五工程局有限公司	同一控制人所属子公司
北京飞悦临空科技产业发展有限公司	同一控制人所属子公司
北京京能海赋置业有限公司	同一控制人所属子公司

北京西元祥泰房地产开发有限公司	同一控制人所属子公司
河南泛悦置业有限公司	同一控制人所属子公司
河南泷通置业有限责任公司	同一控制人所属子公司
湖南金光华海赋房地产开发有限公司	同一控制人所属子公司
山东津岳房地产开发有限公司	同一控制人所属子公司
山西中电建置业有限公司	同一控制人所属子公司
苏州瀑洺置业有限公司	同一控制人所属子公司
郑州悦恒置业有限公司	同一控制人所属子公司
中电建河北雄安智汇城市建设发展有限公司	同一控制人所属子公司
中电建物业管理有限公司武汉分公司	同一控制人所属子公司
中国电建地产集团绵阳长兴有限公司	同一控制人所属子公司
中国电建地产长沙有限公司	同一控制人所属子公司
中国电建集团河南工程有限公司	同一控制人所属子公司
中国电建集团山东电力建设第一工程有限公司	同一控制人所属子公司
中国电力建设集团有限公司华中区域总部	同一控制人所属子公司
中国水利水电第九工程局有限公司	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
中国水利水电第三工程局有限公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电第三工程局有限公司国际港务区建设公司	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机电物资分公司	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
湖北省电力建设第一工程有限公司	场地租赁费	11,009,174.32	11,009,174.32	否	5,752,293.58
湖北省电力装备有限公司	采购款			否	975,987.22
江西省电力装璜有限责任公司	工程款			否	3,611,357.28
武汉汉源既济电力有限公司	工程款	10,883,216.51	10,883,216.51	否	4,033,100.06

浙江华东工程咨询有限公司	工程款	2,694,690.52	2,694,690.52	否	1,384,944.08
中电建建筑集团有限公司	工程款	349,797,335.70	349,797,335.70	否	314,713,351.64
中电建商业保理有限公司	保理利息	16,884,035.09	16,884,035.09	否	
中电建市政园林工程有限公司	工程款	7,752,033.44	7,752,033.44	否	20,452,836.74
中电建五兴物业管理有限公司	接受劳务	7,234,384.42	7,234,384.42	否	4,815,142.67
中电建物业管理有限公司	接受劳务	23,881,618.21	23,881,618.21	否	62,561,762.53
中国电建集团江西省水电工程局有限公司	工程款	72,862,114.62	72,862,114.62	否	17,909,864.89
中国电建市政建设集团有限公司	工程款			否	72,929,755.47
中国水利水电第八工程局有限公司	工程款			否	3,817,928.09
中国水利水电第十工程局有限公司	工程款	8,699,080.66	8,699,080.66	否	47,531,116.37
中国水利水电第五工程局有限公司	工程款	177,923,526.74	177,923,526.74	否	437,429,212.16
中文发集团文化有限公司	场地租赁费	29,174,311.25	29,174,311.25	否	16,299,168.00
中文发集团文化有限公司	采购款	1,474,336.51	1,474,336.51	否	
中电建物业管理有限公司武汉分公司	接受劳务	45,556,660.13	45,556,660.13	否	
中电建物业管理有限公司襄阳分公司	接受劳务	11,097,246.42	11,097,246.42	否	
中国水利水电第九工程局有限公司	工程款	3,004,360.25	3,004,360.25	否	

中国水利水电建设工程咨询北京有限公司	接受劳务	908,578.34	908,578.34		
--------------------	------	------------	------------	--	--

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
安康中电建置业有限公司	提供劳务		162,637.38
成都金沼华府房地产开发有限公司	提供劳务	18,218.60	393,635.40
成都岷江海赋投资有限责任公司	提供劳务	17,312.91	432,878.62
成都洛悦蓉城房地产开发有限公司	提供劳务	333,198.15	273,160.40
电建地产（深圳）有限公司	提供劳务	132,237.89	341,604.37
广州洛悦置业有限公司	提供劳务		369,364.26
杭州泛悦置业有限公司	提供劳务	380,105.16	
湖北鼎汉投资有限公司	销售商品		112,844.26
江西省电力装璜有限责任公司	工程款		4,366,611.55
南京泓通置业有限公司	提供劳务	708,572.73	913,586.50
山东洛悦置业有限公司	提供劳务		72,702.80
上海泷临置业有限公司	提供劳务	463,298.85	
武汉瀑悦房地产有限公司	提供劳务	29,351.31	88,104.89
武汉洛悦领江房地产有限公司	销售商品		124,757.71
武汉市泷悦房地产有限公司	销售商品		57,644.02
武汉市泷悦房地产有限公司	提供劳务	13,274.34	12,054.85
西安泛悦置业有限公司	提供劳务	485,042.75	525,031.94
郑州悦宸置业有限公司	提供劳务	476,102.03	588,918.85
中电建市政园林工程有限公司	提供劳务	34,424.53	
中电建丝路（陕西）建设投资发展有限公司	提供劳务	593,957.47	
中电建物业管理有限公司成都分公司	提供劳务	1,164,322.52	
中国电建地产集团抚顺有限公司	提供劳务	1,864.93	150,214.33

中国电建地产武汉有限公司	销售商品		110,724.63
中国水利水电第十工程局有限公司	销售商品	10,454,474.74	2,463,695.69
中国水利水电第十工程局有限公司	提供劳务	1,091,798.04	
中国水利水电第五工程局有限公司	提供劳务	278,301.89	
武汉双联创和置业有限公司	销售商品		68,878.77
重庆启润房地产开发有限公司	提供劳务	1,802,467.48	
重庆瀑悦房地产开发有限公司	工程款	1,046,497.08	2,948,837.52
南京电建中储房地产有限公司	提供劳务	27,376.75	
武汉洺悦房地产有限公司	销售商品	112,415.93	3,570,346.42
南京智盛房地产开发有限公司	提供劳务	5,961,878.91	
南京锦华置业有限公司	提供劳务	1,199,999.97	
南京悦霖房地产开发有限公司	提供劳务	1,290,000.00	
成都洺悦锦府房地产开发有限公司	提供劳务	391,527.65	
中电建物业管理有限公司武汉分公司	提供劳务	48,253.58	
湖南金光华海赋房地产开发有限公司	提供劳务	314,401.19	
成都洺悦房地产开发有限公司	提供劳务	222,888.68	
河南泛悦置业有限公司	提供劳务	366,770.15	
中国水利水电第七工程局有限公司	提供劳务	65,667.70	
中电建河北雄安智汇城建设发展有限公司	提供劳务	2,764,382.05	
中国电建地产集团有限公司	提供劳务	311,233.94	
武汉统建智诚置业有限公司	提供劳务	306,292.50	
重庆武地洺悦房地产开发有限公司	提供劳务	114,390.66	
中国电力建设集团有限公司	提供劳务	2,609,640.89	

华中区域总部			
--------	--	--	--

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

(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
武汉谏悦房地产有限公司	写字楼	0.00	9,034,288.46
中国水利水电第十工程局有限公司	与字楼	0.00	219,321.60
中电建（湖北）建设管理有限公司	与字楼	0.00	681,643.77
湖北省电力装备有限公司	写字楼	0.00	1,800,329.14
中国电建地产集团有限公司	写字楼	0.00	73,762.00

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
中文发集团文化有限公司	商业用房	24,881,507.58	16,299,968.00
湖北省电力建设第一工程有限公司	土地	11,009,174.32	5,752,293.58

关联租赁情况说明

①公司作为出租方，在向关联方出租物业时，在本期的租赁收入确认为 0 元的说明，具体情况如下：

上述关联方与公司的关联租赁均为租赁公司位于武汉市武昌区县华林路 202 号泛悦中心 B 座写字楼，上述资产为公司全资子公司湖北森南房地产有限公司（以下简称“湖北森南”）持有的泛悦汇县华林项目的写字楼。在签订租赁合同时，上述关联方是与湖北森南签署的租赁合同。

2020 年 10 月，公司为继续盘活存量资产和加快资金回笼，促进疫后重振，提高资产运营效率，以湖北森南持有的泛悦汇县华林项目进行资产证券化运作，公司聘请申万宏源证券有限公司（“申万宏源”或“计划管理人”）作为销售机构和管理人设立“申万宏源-电建南国疫后重振资产支持专项计划”，公司第五届董事会第七次临时会议和第五届董事会第九次临时会议审议通过了《关于设立申万宏源-电建南国疫后重振资产支持专项计划的议案》，交易完成后，湖北森南将不在南国置业合并报表范围内。

截至 2020 年 12 月 31 日，湖北森南 100%股权已通过北京产权交易所出售，湖北森南已不在南国置业合并报表范围内。

鉴于上述情况，关联方与湖北森南签订的租赁合同之租赁收入将不再计入南国置业租赁收入。

因此，上表中前五位承租方，公司本期确认租赁收入为 0 元。

②本公司作为承租方，本期确认的租赁费较上期上涨，具体情况如下：

1) 中文文化租赁事宜的说明

2017 年 8 月，公司召开第四届董事会第七次会议审议通过了《关于日常关联交易的预案》，公司全资子公司武汉大本营商业管理有限公司（以下简称“武汉大本营”）与中文发集团文化有限公司（以下简称“中文文化”）签订商业租赁合同，中文文化将京铁和园 A1 综合楼（以下简称“京铁项目”）出租给武汉大本营进行商业经营活动，使用公司商业产品名称“泛悦坊”对项目进行运营，租赁期限自股东大会通过之日起至 2026 年 2 月 28 日止。

公司持有中文文化 50%的股权，届时公司董事薛志勇担任中文文化公司法定代表人，导致中文文化为公司的关联方。

本期租赁费用是根据商业租赁合同付款。

2) 湖北省电力建设第一工程有限公司租赁事宜的说明

2017 年，公司与与湖北省电力建设第一工程公司（以下简称“省电力一公司”）成立项目公司，共同开发小龟山产业园项目，项目公司拟注册资金 2,000 万元，公司出资 1,800 万元持有项目公司 90%的股权，省电力一公司出资 200 万元持有项目公司 10%的股权。项目公司纳入南国置业合并报表范围。为进行小龟山产业园项目，项目公司拟与省电力一公司签订租赁协议，租赁期限 15 年。

本期租赁费用是根据项目公司与省电力一公司签署的租赁合同付款，上期租赁费用较低是因为上期省电力一公司根据疫情期间免租政策，对公司免租 600 万元。

(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
重庆瀑悦房地产开发有限公司	89,800,000.00	2020 年 11 月 30 日	2023 年 11 月 29 日	否
重庆瀑悦房地产开发有限公司	200,000,000.00	2020 年 11 月 30 日	2023 年 11 月 29 日	否
南京智盛房地产开发有限公司	55,485,052.56	2021 年 12 月 10 日	2022 年 12 月 09 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	244,755,000.00	2021 年 10 月 29 日	2025 年 10 月 28 日	否
中国电建地产集团有限公司	600,000,000.00	2019 年 06 月 21 日	2022 年 06 月 20 日	否
中国电建地产集团有限公司	900,000,000.00	2019 年 07 月 17 日	2022 年 07 月 17 日	否
中国电建地产集团有限公司	190,000,000.00	2018 年 08 月 23 日	2023 年 08 月 23 日	否
中国电建地产集团有限公司	80,000,000.00	2018 年 10 月 24 日	2023 年 08 月 23 日	否
中国电建地产集团有限公司	140,000,000.00	2019 年 01 月 25 日	2023 年 08 月 22 日	否
中国电建地产集团有限公司	70,000,000.00	2019 年 03 月 08 日	2023 年 08 月 22 日	否

中国电建地产集团有限公司	60,000,000.00	2018 年 10 月 24 日	2023 年 08 月 22 日	否
中国电建地产集团有限公司	160,000,000.00	2019 年 03 月 11 日	2023 年 08 月 22 日	否
中国电建地产集团有限公司	200,000,000.00	2019 年 03 月 11 日	2023 年 08 月 22 日	否
中国电建地产集团有限公司	746,000,000.00	2021 年 01 月 29 日	2032 年 06 月 30 日	否
中国电建地产集团有限公司	595,000,000.00	2021 年 01 月 26 日	2024 年 01 月 25 日	否

(4) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
中国电建地产集团有限公司	117,000,000.00	2015 年 12 月 30 日		
中电建建筑集团有限公司	30,000,000.00	2015 年 12 月 30 日		
中国水利水电第五工程局有限公司	30,000,000.00	2015 年 12 月 30 日		
中国电建地产集团有限公司	1,426,000,000.00	2020 年 09 月 14 日	2021 年 09 月 13 日	已归还
中国电建地产集团有限公司	500,000,000.00	2020 年 09 月 24 日	2021 年 09 月 23 日	已归还
中国电建地产集团有限公司	200,000,000.00	2020 年 10 月 20 日	2021 年 10 月 19 日	已归还
中国电建地产集团有限公司	700,000,000.00	2020 年 11 月 13 日	2021 年 11 月 12 日	已归还
中国电建地产集团有限公司	300,000,000.00	2020 年 12 月 03 日	2021 年 12 月 02 日	已归还
中国电建地产集团有限公司	700,000,000.00	2020 年 12 月 10 日	2021 年 12 月 09 日	已归还
中国电建地产集团有限公司	1,057,000,000.00	2020 年 12 月 30 日	2021 年 12 月 29 日	已归还
中国电建地产集团有限公司	400,000,000.00	2021 年 03 月 18 日	2022 年 03 月 17 日	已归还
中国电建地产集团有限公司	1,000,000,000.00	2021 年 03 月 31 日	2022 年 03 月 30 日	已归还

限公司				
中国电建地产集团有限公司	3,160,000,000.00	2021 年 04 月 19 日	2022 年 04 月 18 日	已归还
中国电建地产集团有限公司	600,000,000.00	2021 年 04 月 25 日	2022 年 04 月 24 日	已归还
中国电建地产集团有限公司	500,000,000.00	2021 年 04 月 25 日	2022 年 04 月 24 日	已归还
中国电建地产集团有限公司	4,000,000,000.00	2021 年 05 月 10 日	2022 年 05 月 09 日	已归还
中国电建地产集团有限公司	2,000,000,000.00	2021 年 05 月 13 日	2022 年 05 月 12 日	已归还
中国电建地产集团有限公司	200,000,000.00	2021 年 06 月 18 日	2022 年 06 月 17 日	已归还
中国电建地产集团有限公司	500,000,000.00	2021 年 06 月 23 日	2022 年 06 月 22 日	已归还 11,000,000.00
中国电建地产集团有限公司	1,400,000,000.00	2021 年 06 月 30 日	2022 年 06 月 29 日	
中国电建地产集团有限公司	200,000,000.00	2021 年 07 月 21 日	2022 年 07 月 20 日	
中国电建地产集团有限公司	150,000,000.00	2021 年 07 月 26 日	2022 年 07 月 25 日	
中国电建地产集团有限公司	300,000,000.00	2021 年 07 月 27 日	2022 年 07 月 26 日	
中国电建地产集团有限公司	150,000,000.00	2021 年 08 月 09 日	2022 年 08 月 08 日	
中国电建地产集团有限公司	100,000,000.00	2021 年 09 月 03 日	2022 年 09 月 02 日	
中国电建地产集团有限公司	200,000,000.00	2021 年 09 月 17 日	2022 年 09 月 16 日	
中国电建地产集团有限公司	350,000,000.00	2021 年 09 月 18 日	2022 年 09 月 17 日	
中国电建地产集团有限公司	700,000,000.00	2021 年 09 月 29 日	2022 年 09 月 28 日	
中国电建地产集团有限公司	46,000,000.00	2021 年 10 月 22 日	2022 年 10 月 21 日	
中国电建地产集团有限公司	228,000,000.00	2021 年 10 月 25 日	2022 年 10 月 24 日	
中国电建地产集团有限公司	338,000,000.00	2021 年 11 月 01 日	2022 年 10 月 31 日	

中国电建地产集团有限公司	200,000,000.00	2021 年 11 月 26 日	2022 年 11 月 25 日	
中国电建地产集团有限公司	780,000,000.00	2021 年 12 月 22 日	2022 年 12 月 21 日	
中国电建地产集团有限公司	1,050,000,000.00	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 30 日	
中电建商业保理有限公司	700,000,000.00	2021 年 01 月 18 日	2021 年 10 月 08 日	已归还
拆出				
重庆启润房地产开发有限公司	242,967,847.42	2018 年 08 月 27 日	2021 年 12 月 31 日	已归还
中文发集团文化有限公司	10,000,000.00	2020 年 08 月 01 日	2022 年 07 月 31 日	
南京电建中储房地产有限公司	260,100,000.00	2020 年 08 月 20 日	2022 年 08 月 20 日	
南京电建中储房地产有限公司	26,010,000.00	2021 年 10 月 16 日	2022 年 10 月 16 日	
南京锦华置业有限公司	260,139,694.42	2020 年 10 月 30 日	2021 年 06 月 28 日	已归还
南京锦华置业有限公司	5,000,000.00	2021 年 01 月 08 日	2021 年 05 月 18 日	已归还
南京悦霖房地产开发有限公司	272,013,623.29	2020 年 10 月 30 日	2021 年 06 月 03 日	已归还
南京悦霖房地产开发有限公司	10,000,000.00	2020 年 11 月 16 日	2021 年 06 月 03 日	已归还
深圳市国润金海房地产有限公司	1,630,380,000.00	2020 年 11 月 16 日	2021 年 11 月 15 日	已归还
深圳市国润金海房地产有限公司	2,000,000.00	2021 年 01 月 29 日	2022 年 01 月 28 日	已归还
深圳市国润金海房地产有限公司	2,400,000.00	2021 年 02 月 07 日	2022 年 02 月 06 日	已归还
深圳市国润金海房地产有限公司	2,400,000.00	2021 年 03 月 26 日	2022 年 03 月 25 日	已归还
深圳市国润金海房地产有限公司	5,400,000.00	2021 年 04 月 22 日	2022 年 04 月 21 日	已归还
深圳市国润金海房地产有限公司	55,000,000.00	2021 年 05 月 24 日	2022 年 05 月 23 日	已归还
深圳市国润金海房地产有限公司	2,800,000.00	2021 年 06 月 29 日	2022 年 06 月 28 日	已归还

产有限公司				
深圳市国润金海房地产有限公司	311,180,000.00	2021 年 12 月 27 日	2022 年 12 月 26 日	已归还
重庆启润房地产开发 有限公司	242,967,900.00	2021 年 12 月 17 日	2022 年 12 月 17 日	
广州招赢房地产有限 责任公司	630,021,128.55	2021 年 06 月 15 日		已归还 132,000,000.00
广州招赢房地产有限 责任公司	8,250,000.00	2021 年 09 月 10 日		
广州招赢房地产有限 责任公司	3,300,000.00	2021 年 10 月 26 日		
广州招赢房地产有限 责任公司	594,000,000.00	2021 年 06 月 15 日		
南京聚盛房地产开发 有限公司	95,411,128.60	2021 年 06 月 04 日		已归还 50,000,000.00
南京聚盛房地产开发 有限公司	111,600,000.00	2021 年 06 月 18 日		
南京聚盛房地产开发 有限公司	5,000,000.00	2021 年 07 月 09 日		
南京聚盛房地产开发 有限公司	8,000,000.00	2021 年 10 月 22 日		
南京聚盛房地产开发 有限公司	219,627,000.00	2021 年 10 月 25 日		
长沙京蓉房地产开发 有限公司	147,526,700.00	2021 年 08 月 13 日		已归还 15,000,000.00
长沙京蓉房地产开发 有限公司	561,000.00	2021 年 08 月 30 日		
长沙京蓉房地产开发 有限公司	3,750,000.00	2021 年 11 月 01 日		
长沙京蓉房地产开发 有限公司	3,408,900.00	2021 年 12 月 14 日		
南京智盛房地产开发 有限公司	475,337,639.85	2020 年 10 月 26 日	2021 年 10 月 25 日	已归还
南京智盛房地产开发 有限公司	196,000,000.00	2021 年 05 月 24 日		已归还

(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	10,592,300.00	15,937,600.00

(6) 其他关联交易

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
中国电建地产集团有限公司	利息支出	253,417,816.66	36,889,329.17
中电建商业保理有限公司	利息支出	29,660,555.57	
合计		283,078,372.23	36,889,329.17
重庆启润房地产开发有限公司	利息收入	18,693,752.62	35,546,717.10
中文发集团文化有限公司	利息收入	454,337.00	455,581.76
南京电建中储房地产有限公司	利息收入	13,235,382.08	10,014,599.76
南京智盛房地产开发有限公司	利息收入	8,557,193.80	10,091,599.62
南京锦华置业有限公司	利息收入	3,895,887.20	1,995,245.02
南京悦霖房地产开发有限公司	利息收入	3,925,648.42	2,444,008.09
深圳市国润金海房地产有限公司	利息收入	108,627,087.27	
南京聚盛房地产开发有限公司	利息收入	9,133,582.42	
广州招赢房地产有限责任公司	利息收入	26,387,961.37	
长沙京蓉房地产开发有限公司	利息收入	3,568,463.94	
合计		196,479,296.12	60,547,751.35

公司 2021 年支付关联方利息较去年大大增加，主要受向关联方融资规模增加所致。为支持公司业务发展，公司控股股东电建地产按不高于公司平均融资成本的方式，向公司提供股东借款，以替换前期融资成本较高的借款，同时，为拓展新融资渠道，公司 2021 年向关联方中电建商业保理融入较低成本资金，具体如上表中的利息支出。①2020 年度公司支付关联方利息情况

2020 年 9 月至 12 月（9 月起才从电建地产借款），从中国电建地产集团有限公司累计借入资金 48.83 亿，利率不高于公司平均融资成本，利息费用 36,889,329.17 元。

②2021 年公司支付关联方利息情况

2021 年期初存量借款大部分来源于各商业银行、平安信托有限责任公司、中意资产管理有限公司、中原信托有限公司，借款利率 3.85%-8.30%。2021 年度逐步增加电建地产的借款，减少外部融资。

电建地产股东借款：2021 年 1-12 月，从中国电建地产集团有限公司累计借入资金 185.52 亿，利率不高于公司平均融资成本，利息费用 253,417,816.66 元。

中电建保理融资：2021 年 1-12 月从中电建商业保理有限公司借入 7 亿，报告期内还款，根据与中电建保理签订的合同，利息费用 29,660,555.57 元。

南国置业向中国电建地产集团有限公司、中电建商业保理有限公司借入资金的流程严格按照公司内控要求执行，因此，与中国电建地产集团有限公司的利息支出的增加具有法律和商业上的依据。

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	中国水利水电第八工程局有限公司	7,657,388.96	382,869.45	387,343.04	19,367.15
应收账款	成都岷江海赋投资有限责任公司	4,248,378.86	212,418.94	420,080.52	21,004.03
应收账款	郑州中电建文博置业有限公司			4,604.10	230.21
应收账款	武汉市泷悦房地产有限公司			12,778.14	638.91
应收账款	佛山泛悦置业有限公司			1,212.07	60.60
应收账款	杭州泷悦置业有限公司	79,881.21	3,994.06	20,149.35	1,007.47
应收账款	南京泓通置业有限公司	1,185,009.12	59,250.46	7,333.60	366.68
应收账款	郑州悦宸置业有限公司	504,668.15	25,233.41	3,695.64	184.78
应收账款	西安泛悦置业有限公司	514,145.31	25,707.27	12,208.47	610.42
应收账款	中电建西元（北京）房地产开发有限公司	31,657.38	1,582.87	1,014.55	50.73
应收账款	中电建丝路（陕西）建设投资发展有限公司	2,459,834.78	122,991.74	5,020.38	251.02
应收账款	杭州泛悦置业有限公司	429,302.90	21,465.15	1,959.92	98.00
应收账款	成都洺悦蓉城房地产开发有限公司	6,537,539.28	326,876.96	5,150,820.44	257,541.02
应收账款	上海泷临置业有限公司			19,111.11	955.56

	司				
应收账款	中电建市政园林工程有限公司	185,803.69	9,290.18	623.36	31.17
应收账款	中国水利水电第十工程局有限公司	394,203.43	19,710.17	558,940.13	27,947.01
应收账款	北京京能海赋置业有限公司	1,151.91	57.60		
应收账款	北京西元祥泰房地产开发有限公司	1,624.26	81.21		
应收账款	成都金谿华府房地产开发有限公司	360,921.72	18,046.09		
应收账款	电建地产（深圳）有限公司	108,805.55	5,440.28		
应收账款	河南泛悦置业有限公司	1,376,490.31	68,824.52		
应收账款	河南珑通置业有限责任公司	8,155.21	407.76		
应收账款	湖北省电力装备有限公司	6,240.00	312.00		
应收账款	湖南金光华海赋房地产开发有限公司	140,241.01	7,012.05		
应收账款	南京电建中储房地产有限公司	40,335.51	2,016.78		
应收账款	南京悦霖房地产开发有限公司	1,290,000.00			
应收账款	南京智盛房地产开发有限公司	6,319,591.64	315,979.58		
应收账款	山东津岳房地产开发有限公司	93.50	4.68		
应收账款	山东谿悦置业有限公司	281.19	14.06		
应收账款	山西中电建置业有限公司	941.18	47.06		
应收账款	苏州溧谿置业有限公司	212.63	10.63		
应收账款	武汉溧悦房地产有限公司	100,132.30	5,006.62		
应收账款	武汉双联创和置业有限公司	16,800.00	840.00		

应收账款	郑州悦恒置业有限公司	9,976.43	498.82		
应收账款	中电建河北雄安智汇城市建设发展有限公司	732,561.24	36,628.06		
应收账款	中电建建筑集团有限公司	2,352,533.16	117,626.66		
应收账款	中电建物业管理有限公司武汉分公司	38,361.60	1,918.08		
应收账款	中国电建地产集团绵阳长兴有限公司	671.93	33.60		
应收账款	中国电建公司河南工程有限公司	199,499.22	9,974.96		
应收账款	中国电建公司江西省水电工程局有限公司	3,770,682.73	188,534.14		
应收账款	中国水利水电第三工程局有限公司	12,388,861.76	619,443.09		
应收账款	中国水利水电第三工程局有限公司国际港务区建设公司	212,096.47	10,604.82		
应收账款	中国水利水电第五工程局有限公司	11,098,691.22	554,934.56		
应收账款	重庆漂悦房地产开发有限公司	1,847,667.59	92,383.38		
应收账款	重庆启润房地产开发有限公司	8,597,767.29	429,888.36		
应收账款	中国电建集团山东电力建设第一工程有限公司	1,434,875.07	71,743.75		
合计		76,684,076.70	3,769,703.86	6,606,894.82	330,344.76
预付账款	中电建物业管理有限公司			68,463.07	
合计				68,463.07	
其他应收款	重庆启润房地产开发有限公司	242,967,900.00		243,118,982.33	
其他应收款	南京电建中储房地产有限公司	286,110,000.00		286,110,000.00	
其他应收款	中文发公司文化有限公司	14,000,000.00	7,000,000.00	14,000,000.00	5,600,000.00

其他应收款	重庆漂悦房地产开发 有限公司			230,741.98	11,537.10
其他应收款	武汉洺悦房地产有限 公司	829,023.00	82,902.30	829,023.00	41,451.15
其他应收款	中电建物业管理有限 公司	196,144.77	9,807.24	263,437.44	13,171.87
其他应收款	中电建建筑集团有限 公司	10,000.00	500.00	10,000.00	500.00
其他应收款	南京智盛房地产开发 有限公司			485,429,239.47	
其他应收款	南京锦华置业有限公 司			262,134,939.44	
其他应收款	南京悦霖房地产开发 有限公司			284,457,631.38	
其他应收款	深圳市国润金海房地 产有限公司			1,630,380,000.00	
其他应收款	广州招赢房地产有限 责任公司	1,131,542,367.60			
其他应收款	南京聚盛房地产开发 有限公司	399,319,725.96			
其他应收款	长沙京蓉房地产开发 有限公司	144,029,171.78			
合计		2,219,004,333.11	7,093,209.54	3,206,963,995.04	5,666,660.12
合同资产	中国水利水电第十工 程局有限公司	582,866.15	29,143.31		
合计		582,866.15	29,143.31		

(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	140,290,589.77	188,558,610.77
应付账款	中国水利水电第五工程局有 限公司	89,712,880.67	154,929,440.37
应付账款	中国电建市政建设公司有限 公司	16,118,056.78	44,966,555.63
应付账款	中国电建公司江西省水电工 程局有限公司	26,140,727.05	65,247,719.77

应付账款	中国水利水电第十工程局有限公司	4,234,060.38	5,232,492.98
应付账款	中国水利水电第八工程局有限公司	134,653.07	134,653.07
应付账款	湖北省电力建设第一工程有限公司	28,266,055.06	9,000,000.00
应付账款	中电建物业管理有限公司	5,106,871.69	5,182,960.96
应付账款	江西省电力装璜有限责任公司	1,917,966.60	2,660,627.06
应付账款	中国电建公司武汉重工装备有限公司	163,029.35	494,692.85
应付账款	湖北省电力装备有限公司	14,173,150.37	12,771,397.46
应付账款	武汉汉源既济电力有限公司	4,436,944.93	2,582,336.24
应付账款	中电建市政园林工程有限公司	5,060,081.31	9,917,702.73
应付账款	武汉汉镇既济电力设备有限公司	359,286.38	12,582.16
应付账款	中电建建筑装饰工程有限公司	11,464,747.16	5,947,427.84
应付账款	中电建五兴物业管理有限公司	2,246,996.49	1,102,729.71
应付账款	中文发公司文化有限公司	9,881,012.05	2,856,767.05
应付账款	中国水利水电第九工程局有限公司	855,623.78	
应付账款	中国水利水电第五工程局有限公司机电物资分公司	6,300.00	
合计		360,569,032.89	511,598,696.65
应付票据	中电建建筑集团有限公司	23,524,882.97	
合计		23,524,882.97	
其他应付款	中电建商业保理有限公司	1,308,516,640.70	766,190,198.17
其他应付款	中国电建地产集团有限公司	7,125,369,287.78	5,055,788,208.73
其他应付款	中电建建筑集团有限公司	42,703,716.66	42,703,716.66
其他应付款	中国水利水电第五工程局有限公司	41,181,777.79	41,147,205.22
其他应付款	中国电建地产武汉有限公司	53,350.49	53,350.49
其他应付款	武汉汉源既济电力有限公司	700.00	700.00
其他应付款	中电建物业管理有限公司		43,007.00

其他应付款	南京锦华置业有限公司	94,500,000.00	
其他应付款	南京悦霖房地产开发有限公司	25,000,000.00	
其他应付款	北京飞悦临空科技产业发展有限公司	490,000,000.00	
其他应付款	中国电建地产长沙有限公司	41,741.20	
其他应付款	深圳市国润金海房地产有限公司	85,200,000.00	
其他应付款	南京智融装饰工程有限公司	44,100,000.00	
其他应付款	南京智盛房地产开发有限公司	256,221,439.13	
其他应付款	中国水利水电第七工程局有限公司	52,394.67	
合计		9,512,941,048.42	5,905,926,386.27
合同负债	中国水利水电第五工程局有限公司	3,004,820.01	
合同负债	武汉洛悦房地产有限公司	40,754.72	
合同负债	重庆启润房地产开发有限公司	540,547.65	
合同负债	重庆瀑悦房地产开发有限公司	463,119.91	
合同负债	中国水利水电第十工程局有限公司	19,403.67	
合同负债	中国电力建设公司有限公司华中区域总部	866,202.53	
合同负债	中国水利水电第十工程局有限公司	2,089,864.79	
合计		7,024,713.28	

7、关联方承诺

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

内容	涉及金额（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	411,047,317.76	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411,047,317.76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。

十四、资产负债表日后事项

1、其他资产负债表日后事项说明

截至本财务报表批准报出日，本公司无需要披露的资产负债表日后非调整事项。

十五、其他重要事项

1、租赁

承租人

(1) 承租人应当披露与租赁有关的下列信息：

项目	金额
租赁负债的利息费用	171,743,755.00
计入当期损益的短期租赁费用	6,273,605.72
计入当期损益的低价值资产租赁费用	
未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	
转租使用权资产取得的收入	169,517,758.07
与租赁相关的总现金流出	689,854,668.87
售后租回交易产生的相关损益	

2、其他

无。

十六、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	484,837.90	100.00%	24,241.90	5.00%	460,596.00	886,205.17	100.00%	44,310.26	5.00%	841,894.91
其中：										
合计	484,837.90	100.00%	24,241.90	5.00%	460,596.00	886,205.17	100.00%	44,310.26	5.00%	841,894.91

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（含 1 年）	484,837.90	24,241.90	5.00%
1-2 年（含 2 年）			
2-3 年（含 3 年）			
3-4 年（含 4 年）			
4-5 年（含 5 年）			
5 年以上			
合计	484,837.90	24,241.90	--

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）	484,837.90
合计	484,837.90

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
账龄组合	44,310.26	-20,068.36				24,241.90
合计	44,310.26	-20,068.36				24,241.90

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
武汉力盛威久体育文化有限公司	185,996.80	38.36%	9,299.84
武汉安杰宇体育文化发展有限公司	78,131.40	16.11%	3,906.57
武汉市洪山区住房保障和房屋管理局	76,343.95	15.75%	3,817.20
武汉小小乐杰健身服务有限公司	73,836.80	15.23%	3,691.84
武汉金逸影城有限公司南湖分公司	67,741.94	13.97%	3,387.10
合计	482,050.89	99.42%	--

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	11,956,345,483.08	12,160,708,000.14
合计	11,956,345,483.08	12,160,708,000.14

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
------	--------	--------

合作开发款	669,708,155.46	669,708,102.88
保证金	8,500,000.00	37,000,000.00
往来款	11,283,645,229.92	11,462,402,885.51
合计	11,961,853,385.38	12,169,110,988.39

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021 年 1 月 1 日余额	8,402,988.25			8,402,988.25
2021 年 1 月 1 日余额在本期	---	---	---	---
本期计提	-2,895,085.95			-2,895,085.95
2021 年 12 月 31 日余额	5,507,902.30			5,507,902.30

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）	8,642,255,285.99
1 至 2 年	2,894,177,327.19
2 至 3 年	255,020,285.89
3 年以上	170,400,486.31
3 至 4 年	19,770,230.85
4 至 5 年	10,000,000.00
5 年以上	140,630,255.46
合计	11,961,853,385.38

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

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

单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	8,402,988.25	-2,895,085.95			5,507,902.30
合计	8,402,988.25	-2,895,085.95			5,507,902.30

4) 期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
武汉大本营商业管理有限公司	往来款	3,732,177,804.91	1年以内(含1年)	31.20%	
湖北南国创新置业有限公司	往来款	1,823,267,108.95	1年以内(含1年) 545,811,338.39元; 1-2年(含2年) 1,277,455,770.56元	15.24%	
武汉南国商业发展有限公司	往来款	954,106,997.82	1年以内(含1年)	7.98%	
重庆泛悦房地产开发有限公司	往来款	883,171,360.59	1年以内(含1年) 480,510,750.45元; 1-2年(含2年) 402,660,610.14元	7.38%	
武汉明涛房地产有限公司	往来款	822,616,892.55	1年以内(含1年) 806,399,817.26元; 1-2年(含2年) 16,217,075.29元	6.88%	
合计	--	8,215,340,164.82	--	68.68%	

5) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无。

6) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无。

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,671,355,036.70	241,636,711.99	2,429,718,324.71	2,631,355,036.70	241,636,711.99	2,389,718,324.71
对联营、合营企业投资	1,051,410,216.30		1,051,410,216.30	864,507,324.99		864,507,324.99
合计	3,722,765,253.00	241,636,711.99	3,481,128,541.01	3,495,862,361.69	241,636,711.99	3,254,225,649.70

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动				期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
武汉南国商业发展有限公司	652,413,394.39					652,413,394.39	
武汉大本营商业管理有限公司							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	10,000,000.00					10,000,000.00	
成都中电建海赋房地产开发有限公司	128,434,146.80					128,434,146.80	
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	41,000,000.00					41,000,000.00	

城房地产开发有限公司	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	
深圳洺悦房地产有限公司	510,000,000.00					510,000,000.00	
重庆康田洺悦房地产开发有限公司	66,000,000.00					66,000,000.00	
南京十心房地产有限公司	408,000,000.00					408,000,000.00	
武汉投悦房地产开发有限公司		20,000,000.00				20,000,000.00	
成都南国商业管理有限公司		20,000,000.00				20,000,000.00	
合计	2,389,718,324.71	40,000,000.00				2,429,718,324.71	241,636,711.99

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动								期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
武汉双	31,108,			-9,969,						21,138,	

联创和置业有限公司	134.65			194.46						940.19	
中文发集团文化有限公司	12,254,840.17			12,245,599.29						24,500,439.46	
重庆启润房地产开发有限公司	124,912,737.18			73,905,784.32						198,818,521.50	
小计	168,275,712.00			76,182,189.15						244,457,901.15	
二、联营企业											
南京电建中储房地产有限公司	127,605,217.39			2,720,607.06						130,325,824.45	
武汉洛悦房地产有限公司	225,873,216.58			63,593,805.43						289,467,022.01	
重庆灏悦房地产开发有限公司	72,150,435.17			42,513,371.62						114,663,806.79	
北京海赋资本管理有限公司	602,743.85			968.81						603,712.66	
伟宸（嘉兴）股权投资合伙企业（有限合伙）	270,000,000.00			1,891,949.24						271,891,949.24	

伙)											
小计	696,23 1,612.9 9			110,720 ,702.16						806,95 2,315.1 5	
合计	864,50 7,324.9 9			186,90 2,891.3 1						1,051,4 10,216. 30	

(3) 其他说明

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	22,468,824.20	27,772,888.28	19,595,668.68	38,024,272.43
合计	22,468,824.20	27,772,888.28	19,595,668.68	38,024,272.43

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2		合计
商品类型				
其中：				
物业出租及物业管理	22,468,824.20			22,468,824.20
按经营地区分类				
其中：				
武汉	22,468,824.20			22,468,824.20
市场或客户类型				
其中：				
合同类型				
其中：				
按商品转让的时间分类				
其中：				
在某一时点确认收入	1,113,888.97			1,113,888.97
在某一时间段确认收	21,354,935.23			21,354,935.23

入				
按合同期限分类				
其中：				
按销售渠道分类				
其中：				
合计	22,468,824.20			

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 0.00 元，其中，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入。

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		74,858,830.20
权益法核算的长期股权投资收益	186,902,891.31	339,481,570.26
处置子公司产生的投资收益		295,000,000.00
合计	186,902,891.31	709,340,400.46

6、其他

十七、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-8,176.00	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	26,244.70	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	5,031,073.53	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	9,756,875.05	

减：所得税影响额	3,701,464.89	
少数股东权益影响额	90,564.35	
合计	11,013,988.04	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

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	-32.01%	-0.64	-0.64
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-32.32%	-0.65	-0.65

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

南国置业股份有限公司

董事长：武琳

2022 年 4 月 23 日