

大华会计师事务所（特殊普通合伙）
《关于对南国置业股份有限公司 2020 年
年报的问询函》的回复

大华核字[2021] 009532 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

大华会计师事务所（特殊普通合伙）
《关于对南国置业股份有限公司 2020 年年报的问询函》
的回复

	目 录	页 次
一、	大华会计师事务所（特殊普通合伙） 《关于对南国置业股份有限公司 2020 年 年报的问询函》的回复	1-17

大华会计师事务所（特殊普通合伙）
《关于对南国置业股份有限公司 2020 年
年报的问询函》的回复

大华核字[2021]009532 号

深圳证券交易所上市公司管理一部：

贵部于 2021 年 6 月 18 日下发的《关于对南国置业股份有限公司 2020 年年报的问询函》（公司部年报问询函（2021）第 461 号）（以下简称“问询函”）已收悉，根据问询函的要求，对问询函中要求我们发表意见的事项进行了审慎核查。提供真实、完整的相关资料是南国置业股份有限公司（以下简称“南国置业”或“公司”）管理层当局的责任，我们的责任是通过对其提供资料的核查，对问询函中的特定问询事项发表意见。现将我们的回复意见说明如下：

事项 1

年报显示，你公司 2020 年实现营业收入 402,493.96 万元，归属于上市公司股东的净利润（以下简称“净利润”）2,040.56 万元，归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（以下简称“扣非净利润”）-32,444.74 万元，同比变动分别为-36.80%、105.75%、9.00%。报告期内，房地产销售毛利率为 10.39%，物业出租及管理、酒店运营及其他毛利率分别为-165.36%、-13.21%，无营业收入扣除项。

（2）请结合行业特点、自身经营模式、与主营业务的关联程度和对交易商业实质的判断等，核查说明无营业收入扣除项是否合理、准确。请年审会计师核查并发表明确意见。

公司回复：

1、公司根据深圳证券交易所于 2020 年 12 月 31 日发布的《股票上市规则》的相关规定，结合公司自身行业特点、经营模式、与主营业务的关联程度、业务的商业实质对营业收入扣除项目进行判断和区分。2020 年公司未发生不具有商业实质的营业收入。

公司是一家多种经营业务的集团公司，并表范围内共有法人单位 31 家，主要业务如下：

公司	主要经营业务
南国置业股份有限公司	房地产开发销售、物业出租
武汉南国商业发展有限公司	
武汉南国洪创商业有限公司	
荆州南国商业发展有限公司	
襄阳南国商业发展有限责任公司	
武汉北都商业有限公司	
湖北南国创新置业有限公司	
武汉南国洪广置业发展有限公司	
武汉南国融汇商业有限责任公司	
成都泛悦北城房地产开发有限公司	
武汉熙悦房地产有限公司	
成都中电建海赋房地产开发有限公司	
武汉临江悦城房地产开发有限公司	
重庆泛悦房地产开发有限公司	
湖北兴弘房地产有限公司	
重庆六真房地产开发有限公司	
武汉临江荣城房地产开发有限公司	
重庆康田洺悦房地产开发有限公司	
深圳洺悦房地产有限公司	
南京十心房地产有限公司	商业经营管理；物业管理；场地出租等多元化经营
武汉大本营商业管理有限公司	
荆州大本营商业管理有限公司	
成都南国商业管理有限公司	
湖北森南房地产有限公司	园区基础设施建设、开发、招商、运营管理；物业管理
湖北南国宏泰产业园投资发展有限公司	
荆州南国酒店管理有限公司	酒店管理
武汉明涛房地产有限公司	股权投资、合作开发
武汉投悦房地产开发有限公司	
武汉三型企业管理咨询有限公司	
武汉泛悦企业管理咨询有限公司	
武汉赋能企业管理咨询有限公司	

2、公司 2020 年营业收入 40.25 亿元，构成如下

	2020 年	
	金额（万元）	占营业收入比重
房地产销售	363,796.74	90.38%
物业出租及物业管理	31,989.86	7.95%
酒店运营及其他	6,707.36	1.67%

营业收入合计	402,493.96	100.00%
--------	------------	---------

2020年房地产销售业务确认收入的主要项目为武汉洺悦芳华、武汉洺悦府、武汉南国中心二期、武汉洺悦华府、重庆洺悦府等；物业出租及物业管理业务收入来源于公司经营的各商业运营项目；酒店运营及其他业务主要为荆州南国温德姆酒店经营收入。

公司2020年度营业收入均为正常经营业务收入，没有与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入。

会计师的回复：

1、会计师执行的核查程序

(1) 复核公司营业收入扣除明细表，了解收入扣除项目明细依据，复核管理层对收入扣除项目划分的合理性；

(2) 结合公司工商登记的经营范围，检查公司主营业务经营情况；

(3) 检查收入明细表，并选取样本进行检查。

2、会计师的核查意见

基于上述实施的审计程序及获取的审计证据，我们认为公司在2020年度无营业收入扣除项是合理、准确的。

事项2

报告期内，你公司通过出售全资子公司湖北森南房地产有限公司（以下简称“湖北森南”）持有的泛悦汇县华林项目进行资产证券化运作，设立“申万宏源-电建南国疫后重振资产支持专项计划”。你公司、申万宏源证券有限公司和申银万国创新资本管理有限公司设立伟宸（嘉兴）股权投资合伙企业（有限合伙），并通过有限合伙企业认购全部劣后级资产支持证券。同时，湖北森南委托你公司全资子公司武汉大本营商业管理有限公司负责泛悦县华林项目的日常运营管理。你公司报告期内就转让湖北森南确认非流动资产处置收益33,411.42万元。

(2) 请结合上述资产证券化运作具体安排、你公司在相关活动中享有的权利以及整体可变回报等，说明你公司判断丧失湖北森南控制权的时点、依据及合理性，相关处置收益的具体计算过程，是否符合企业会计准则的规定。请年审会计师核查并发表明确意见。

公司回复：

1、控制权判断

公司与申万宏源证券有限公司（以下简称“申万宏源”）合作开展“武汉泛悦汇县华林项目”（以下简称“泛悦汇县华林项目”）类 REITs 资产证券化业务。泛悦汇县华林项目是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”）自持的商业地产，主要收入来源为收取租金和物管费等。

申银万国创新资本管理有限公司（以下简称“申万创新资本”）作为基金管理人发起设立创新资本-宏源汇智-电建南国商业资产私募股权投资基金 1 号（以下简称“私募基金”），公司作为私募基金的基金投资者认购全部基金份额并根据基金业协会的要求履行首次实缴基金出资义务进行基金设立；

申万宏源作为计划管理人设立资产支持专项计划（以下简称“专项计划”），专项计划法定到期日为专项计划成立之日起满 5 年之日，为专项计划最晚结束的日期，资产支持证券投资者认购专项计划，将认购资金 18.10 亿元以专项资产管理方式委托计划管理人管理，取得资产支持证券，成为资产支持证券持有人；

专项计划设立后，计划管理人根据与原始权益人南国置业股份有限公司签订的《基金份额转让协议》以专项计划资金向原始权益人购买其持有的基金份额。交易完成后，专项计划承接私募基金原始权益人的合同关系，受让全部基金份额；

根据交易结构，私募基金持有湖北森南 100% 的股权，专项计划持有所有私募基金的份额，实质上专项计划控制湖北森南。

（1）公司在专项计划中不享有权利

专项计划的投资者分为优先级和权益级。公司不投资优先级资产支持证券。权益级基金的投资者为有限合伙企业，有限合伙企业的投资方为申万宏源、申万创新资本和南国置业。其中，申万创新资本作为普通合伙人、执行事务合伙人，申万宏源、南国置业为有限合伙人。普通合伙人对合伙企业的债务承担无限责任，有限合伙人以其认缴出资额为限对合伙企业的债务承担责任。

有限合伙人不执行合伙事务，不得对外代表合伙企业。任何有限合伙人均不得参与管理或控制合伙企业的投资业务及其他以合伙企业名义进行的活动、交易和业务，或代表合伙企业签署文件，或从事其他对合伙企业形成约束的行为。

在专项计划存续期间，湖北森南的相关活动和专项计划的活动预期不会发生重大改变。

湖北森南的可变回报主要体现在退出期，整体出售价值的影响，而非存续期，经营活动产生的既定现金流。故对湖北森南的控制权更取决于对于有效退出方案的制定。

在市场化处置方案的前提下，处置方案由申万宏源制定，且由合伙企业批准形成有效决议。由于公司在合伙企业中不享有表决权。故处置方案的决定权在于申万宏源，与公司无关。

(2) 公司按股比享有可变回报但无权对可变回报产生影响

专项计划的投资者分为优先级和权益级，权益级基金的投资者为有限合伙企业，公司作为有限合伙企业的投资方仅按股比享有小部分可变回报。在专项计划存续期间，湖北森南的相关活动和专项计划的活动预期不会发生重大改变，湖北森南的可变回报主要体现在退出期，处置方案的决定权在于申万宏源，公司已无权力对可变回报产生影响。

综上，公司对湖北森南不享有控制权。

2、丧失湖北森南控制权的时点

根据相关的会计准则、公司会计政策和交易合同的约定，公司对该笔股权转让的确认条件及条件分析如下：

条件	分析
1、企业合并合同或协议已获股东大会等内部权力机构通过。	2020年11月11日获得公司股东大会批准
2、按照规定，合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得相关部门的批准。	2020年9月15日获得实际控制人中国电力建设集团有限公司下属子公司中国电力建设股份有限公司经济行为批准；深圳证券交易所2020年11月26日出具《关于申万宏源证券“申万宏源-电建南国疫后重振资产支持专项计划”符合深交所挂牌条件的无异议函》；2020年12月16日，北京产权交易所对本次交易出具《企业国有资产交易凭证》
3、参与合并各方已办理了必要的财产权交接手续。	2020年12月24日，公司与申万创新资本办理股权交割手续，双方签字确认
4、购买方已支付了购买价款的大部分(一般应超过50%)，并且有能力、有计划支付剩余款项。	2020年12月16日股权受让方将100%股权转让款64,500.00万元汇入北京产权交易所指定账户；2020年12月18日，北京产权交易所将转让价款64,500.00万元汇入公司
5、购买方实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，享有相应的收益并承担相应的风险。	如前所述，湖北森南控制权已转移至申万宏源

综上所述，2020年12月16日，申万创新资本在北京产权交易所成功竞买到湖北森南100%股权，购买方已支付了全部价款并与公司签订了《产权交易合同》；2020年12月24日，公司与申万创新资本办理股权交割手续，双方签字确认。公司判断丧失湖北森南控制权的时点具体时点为2020年12月24日。

3、处置收益的计算

公司处置湖北森南 100% 股权，已收到全部股权转让款 645,000,000.00 元，合并财务报表层面享有湖北森南净资产的份额为 310,873,456.78 元，处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额 334,126,543.22 元为处置收益。

会计师的回复：

1、会计师执行的核查程序

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

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

(3) 参与资产证券化项目的讨论会议，了解交易各方购买并持有权益级资产支持证券的商业意图，判断该行为的商业合理性；

(4) 检查与湖北森南过户相关产权交易文件、银行回单、交接文件；

(5) 查阅过户后森南公司的公司章程、高级管理人员信息；

(6) 检查处置收益的数据来源，计算过程，并重新计算。

2、会计师的核查意见

基于上述实施的审计程序及获取的审计证据，我们认为丧失湖北森南控制权的时点准确、依据合理，相关处置收益计算正确，符合企业会计准则的规定。

事项 3

年报显示，你公司期末存货账面余额为 1,984,886.81 万元，主要由开发成本、开发产品构成，累计计提存货跌价准备 426.64 万元。“开发成本”主要项目成都泛悦城市广场预计 2019 年 8 月竣工，总投资 58.34 亿元，但截至期末尚未竣工，账面余额 13.30 亿元。“开发产品”主要项目显示，多数项目竣工时间较早，但仍未完全结转。其中，武汉泛悦 MALL 南湖店于 2007 年 3 月竣工，期末账面余额为 8,081.40 万元。请结合相关项目所属区域房地产市场情况及变化趋势、周边可比项目价格及销售情况、项目销售价格及实际销售情况、项目竣工结算进度等相关信息，详细说明报告期末存货可变现净值的具体确定过程，是否借鉴独立第

三方的评估工作，存货跌价准备计提金额是否合理充分。请年审会计师核查并发表明确意见。

公司回复：

1、2020年末本公司存货账面余额为1,984,886.81万元，其中开发成本1,277,148.05万元、开发产品706,871.70万元，各项目情况如下：

存货类型	项目名称	预计/实际竣工时间	2020年末账面余额 (元)	存货减值准备 (元)	2020年末账面价值 (元)	是否借鉴第三方评 估机构
开发成本	深圳玺云著花园	2021年10月	3,051,153,577.18	0.00	3,051,153,577.18	否
	荆州南国城市广场三期	2023年7月	111,428,407.00	0.00	111,428,407.00	否
	成都泛悦城市广场	2017年一组团竣工； 2019年8月二三组团 竣工；2021年1月四 组团竣工	1,329,922,300.90	0.00	1,329,922,300.90	否
	武汉泷悦华府	2019年11月一组团 竣工；2021年11月二 组团竣工	597,373,276.57	0.00	597,373,276.57	否
	武汉泷悦华府一期	2022年5月	1,161,432,295.81	0.00	1,161,432,295.81	否
	重庆泷悦府	2019年12月一批次 竣工；2021年6月二 批次竣工	1,907,122,388.95	0.00	1,907,122,388.95	否
	重庆泷悦华府	2021年11月	1,261,455,180.22	0.00	1,261,455,180.22	否
	泷悦华府二期	2023年12月	649,710,642.83	0.00	649,710,642.83	否
	重庆泷悦芳华	2022年4月	1,021,585,604.09	0.00	1,021,585,604.09	否
	南京雍澜和府	2023年5月	1,680,296,820.82	0.00	1,680,296,820.82	否
开发成本小计			12,771,480,494.37	0.00	12,771,480,494.37	
开发产品	武汉南国花郡	2012年12月	35,634,674.09	0.00	35,634,674.09	是
	武汉风华天城	2005年8月	8,488,731.25	0.00	8,488,731.25	是
	武汉南国SOHO	2008年12月	6,750,000.00	0.00	6,750,000.00	是
	武汉泛悦MALL南湖店	2007年3月	80,814,019.77	0.00	80,814,019.77	是
	武汉中央花园	2006年12月	921,518.31	0.00	921,518.31	是
	武汉南湖都会	2007年3月	8,043,512.18	0.00	8,043,512.18	是
	武汉南国中心一期	2015年5月	553,202,184.42	0.00	553,202,184.42	是
	大武汉生活广场	2014年12月	770,392,846.66	0.00	770,392,846.66	是
	武汉泛悦奥特莱斯	2014年12月	149,776,942.40	0.00	149,776,942.40	是
	荆州南国城市广场	2019年12月	27,617,211.43	0.00	27,617,211.43	是
	襄阳南国城市广场	2016年12月	567,235,171.25	0.00	567,235,171.25	是
	武汉泛悦MALL北都店	2011年12月	243,712,990.06	0.00	243,712,990.06	是

武汉南国中心二期	2018年12月	2,591,761,231.00	0.00	2,591,761,231.00	否
武汉泛悦汇·KA街	2011年12月	108,149,994.02	0.00	108,149,994.02	是
武汉悦公馆	2013年9月	30,471,249.32	0.00	30,471,249.32	是
武汉洛悦府	2019年12月	259,199,210.88	0.00	259,199,210.88	是
成都泛悦城市广场	2017年一组团竣工； 2019年8月二三组团 竣工；2021年1月四 组团竣工	622,960,929.65	4,266,382.26	618,694,547.39	否
武汉泷悦华府	2019年11月一组团 竣工；2021年11月二 组团竣工	163,661,716.57	0.00	163,661,716.57	否
成都泛悦国际	2015年12月	398,769,831.35	0.00	398,769,831.35	是
重庆洛悦府	2019年12月一批次 竣工；2021年6月二 批次竣工	166,821,495.98	0.00	166,821,495.98	是
武汉万安国际	2019年2月	125,900,759.90	0.00	125,900,759.90	是
武汉凌悦华府	2020年3月	152,697,147.92	0.00	152,697,147.92	是
开发产品小计		7,072,983,368.41	4,266,382.26	7,068,716,986.15	

2、公司未借鉴第三方评估机构减值测试部分开发成本和开发产品可变现净值的具体确定过程主要如下：

根据《企业会计准则第1号—存货》，资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

对于开发产品的可变现净值的具体减值测试方式、重要参数的选取如下：

可变现净值的计算公式为：

可变现净值=估计售价-至完工时估计将要发生的成本-销售费用-相关税费

其中：

A.估计售价

对于可售部分存货估计售价根据存货近期的类似物业的销售合同、周边可比物业的市场价格综合确定；

B.至完工时估计将要发生的成本

至完工时估计将要发生的成本根据存货的历史及实际情况分析确定；

C.销售费用

销售费用依据企业历史销售费用情况，按销售收入的百分比综合分析确定；

D.相关税费

销售税费根据企业应缴纳的税种、税费率确定，其中：如果存货存在减值，则所得税费为0元。

以上对存货采取的减值测试方式、测试过程、重要参数选取等与以前年度保持一致。

(3) 对于公司未借鉴第三方评估机构减值测试的各项目，已取得预售证项目根据已签约价格与备案价格进行减值测试，未取得预售证项目根据周边竞品市场价格进行减值测试。

其中成都泛悦城市广场2组团部分公寓及底商，截至2020年末已签订销售合同尚未交付，故采取销售合同售价作为存货减值测算依据。经过测试存在减值，此项目减值测算具体过程如下：

项目	存货类别	房号	账面余额			销售单价 (元/m²)	销售总价 (元)	销售费用及 税金(元)	可变现净值 (元)	跌价金额 (元)
			面积 (m²)	单方成本 (元/m²)	金额(元)					
成都泛悦城市广场	2组团公寓	9-1404	23.81	12,898.31	307,108.70	8,071.52	192,183.00	14,825.54	177,357.46	129,751.24
	2组团公寓底商	8-201	87.54	13,014.87	1,139,321.35	11,281.52	987,584.00	76,185.05	911,398.95	227,922.40
	2组团公寓底商	8-302	513.02	13,014.87	6,676,886.41	8,501.04	4,361,203.00	336,435.66	4,024,767.34	2,652,119.07
	2组团公寓底商	8-303	243.07	13,014.87	3,163,523.41	8,501.00	2,066,337.00	159,403.14	1,906,933.86	1,256,589.55
	合计		867.44		11,286,839.87	36,355.08	7,607,307.00	586,849.39	7,020,457.61	4,266,382.26

除此之外公司项目主要所在地武汉、重庆、南京、深圳等城市的房地产价格稳定，经减值测算后，可变现净值明显高于项目账面成本，无需计提存货跌价损失。

3、公司其他存货由于缺少周边竞品参考难以查询周边市场价格故聘请中天和评估事务所对公司其他开发产品进行财务报告为目的的减值测试评估。评估报告文号“中天和【2021】估字第90005号”，评估结果如下：

编号	项目名称	账面价值(元)	价值评估咨询结果(元)	增减值(元)	增值率
1	武汉南国花郡	36,167,127.66	51,638,300.00	15,471,172.34	42.78%
2	武汉风华天城	8,488,731.25	30,255,700.00	21,766,968.75	256.42%
3	武汉南国SOHO	6,750,000.00	7,244,800.00	494,800.00	7.33%
4	武汉泛悦MALL南湖店	80,814,019.77	239,949,100.00	159,135,080.23	196.92%
5	武汉中央花园	921,518.31	1,026,499.96	104,981.65	11.39%
6	武汉南湖都会	8,043,512.19	45,171,100.00	37,127,587.81	461.58%
7	武汉南国中心一期	553,202,184.41	644,866,800.00	91,664,615.59	16.57%
8	大武汉生活广场	770,392,846.67	1,407,352,946.54	636,960,099.87	82.68%
9	荆州南国城市广场	27,617,211.43	28,013,453.15	396,241.72	1.43%

10	襄阳南国城市广场	407,087,348.07	807,546,500.00	400,459,151.93	98.37%
11	武汉万安国际	125,900,759.90	141,096,700.00	15,195,940.10	12.07%
12	武汉凌悦华府	152,697,147.92	153,369,300.00	672,152.08	0.44%
13	武汉泛悦奥特莱斯	149,776,942.40	231,706,500.00	81,929,557.60	54.70%
14	武汉洛悦府	259,199,210.88	266,206,000.00	7,006,789.12	2.70%
15	武汉泛悦MALL北都店	242,195,596.22	524,746,400.00	282,550,803.78	116.66%
16	武汉泛悦汇·KA街	151,746,618.52	331,122,400.00	179,375,781.48	118.21%
17	成都泛悦国际	398,769,831.35	466,689,900.00	67,920,068.65	17.03%
18	重庆洛悦府	166,821,495.98	171,711,100.00	4,889,604.02	2.93%
	合计	3,546,592,102.94	5,549,713,499.65	2,003,121,396.71	56.48%
	减：存货跌价准备				
	合计	3,546,592,102.94	5,549,713,499.65	2,003,121,396.71	56.48%

以上评估结果显示，本次评估范围内存货的可变现净值均高于或等于账面成本，无需计提存货跌价损失。

综上所述，公司2020年末累计计提存货跌价准备426.64万元合理充分。

会计师的回复：

1、会计师执行的核查程序

(1) 获取企业存货明细表、减值测试计算表、销售台账、房管备案价格表等并结合实地盘点、签约成交价、周边竞品价等对其可变现净值进行复核，并执行重新计算程序；

(2) 对在建项目的可变现净值的核查包括进行实地观察确认完工进度并获取在建项目的总体预算等，确定其是否存在跌价损失；

(3) 对管理层聘请的外部独立评估机构的胜任能力、专业素质和客观性进行评价；

(4) 与评估师沟通评估过程和评估方法，复核评估机构出具的评估报告准确性、完整性；

(5) 将评估存货的可变现净值与账面价值进行比较，判断存货是否存在减值。

2、会计师的核查意见

基于上述实施的审计程序及获取的审计证据，我们认为公司在2020年12月31日对存货跌价准备计提的金额充分、合理。

事项4

年报显示，你公司其他应收款期末账面余额为35.11亿元，其中，“合作开发款”期末余额33.36亿元，同比增长260.39%；对关联方的其他应收款合计为32.07亿元。请说明：

(1) 前述合作开发款报告期内大幅增长的原因及合理性，涉及的主要支付对象、关联关系，是否构成对外提供财务资助或者非经营性资金占用，是否履行恰当的审议程序和披露义务（如适用），是否建立有关资金管理的内部控制制度和充分、有效的风险防范措施。

公司回复：

2020年末本公司其他应收款—合作开发款明细表

单位名称	开发项目	是否构成对外提供财务资助	是否构成非经营性资金占用	期末余额 (万元)	备注
深圳市国润金海房地产有限公司	前海润峯府	否	否	163,038.00	注 1
南京智盛房地产开发有限公司	雍澜悦府	是	否	48,942.92	注 2
南京电建中储房地产有限公司	南京泛悦城市广场	是	否	28,611.00	注 3
南京悦霖房地产开发有限公司	琨玉府	是	否	28,445.76	注 4
南京锦华置业有限公司	宸光府	是	否	26,213.49	注 5
重庆启润房地产开发有限公司	重庆洺悦城	是	否	24,311.90	注 6
武汉地产开发投资集团有限公司	汉口城市广场	否	否	14,063.03	注 7
合计				333,626.10	

为提高运营效率，公司顺应行业发展趋势，主动进行业务模式调整。住宅开发由原来的“投资+操盘”调整为投资管控模式，通过与标杆企业合作获取更多的管理红利公司，导致合作项目逐渐增加，合作开发规模逐步扩大。依照行业惯例，项目开发一般采用股东注册资本金投入和股东借款投入相结合的方式进行，当公司根据股权比例以财务资助的形式对合作房地产开发项目提供股东投入款时，即会产生公司对合营企业的财务资助款项。上述其他应收款在报告期内大幅增长主要是因为报告期内公司合作项目增多，导致参股公司增多，因此，上述合作开发款在报告期内大幅增长是合理的。

注 1：2020 年 11 月 11 日，公司的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”）联合深圳市润投资咨询有限公司（以下简称“深圳润投”）、深圳市金地盛全房地产开发有限公司（以下简称“金地盛全”）以及深圳市前海建设投资控股集团有限公司（以下简称“前海控股”）竞得了深圳市前湾片区十开发单元 02 街坊 T102-0345 宗地项目，成交价格为 815,190 万元。武汉赋能向深圳交易集团有限公司支付了该项目 20%的土地款，即 163,038 万元。

该合作开发款项为公司取得深圳 T102-0345 宗地项目的土地款。

为做好深圳 T102-0345 宗地项目的开发建设，提升项目的运营效率，四方股东后续成立了项目公司深圳市国润金海房地产有限公司（以下简称“国润金海”），用于投资、开发和建设深圳 T102-0345 宗地项目，根据合作意向，公司拟按股权比例将前期支付的土地款分别转为项目公司 5,4000 万元出资与 107,038 万元股东借款。国润金海与公司不存在关联关系。

上述事项已经公司第五届董事会第十五次临时会议和 2021 年第三次临时股东大会审议通过。

注 2：2020 年 9 月 27 日，广州招商房地产有限公司（以下统称“广州招商房地产”）竞得了南京市 NO.新区 2020G13 地块项目。为扩展公司发展区域，公司的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”）与广州招商房地产新设立项目公司南京智盛房地产开发有限公司（以下简称“南京智盛”），共同开发南京市 NO.新区 2020G13 地块项目，其中公司持股比例为 49%。为支持项目开发，在不影响公司正常经营的情况下，公司及招商房地产拟向南京智盛按股权比例提供财务资助共计 17.7 亿元。其中，公司提供财务资助 8.673 亿元人民币。南京智盛与公司不存在关联关系。

综上所述，公司向南京智盛提供财务资助合计金额应不过 8.763 亿元，实际财务资助余额为 4.89 亿元。上述事项已经公司第五届董事会第八次临时会议和 2020 年第五次临时股东大会审议通过。

注 3：南京电建中储房地产有限公司（以下简称“南京电建中储”）为公司与中储发展股份有限公司、公司控股股东中国电建地产集团有限公司为开发南京泛悦城市广场共同设立的项目公司，三方出资比例分别为 26.01%、49%、24.99%。三方股东均未将项目公司纳入合并财务报表合并范围内。但因公司副总经理昌海军先生在南京电建中储房地产有限公司担任董事，南京电建中储房地产有限公司为公司关联方。

公司第五届董事会第一次临时会议和 2020 年第一次临时股东大会、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了《关于为参股公司提供财务资助的议案》，公司拟向南京电建中储提供财务资助不超过 2.601 亿元，其他股东按持股比例向南京电建中储提供同等条件的财务资助；公司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《关于为电建中储房地产提供财务资助的议案》，公司拟按照股权比例提供财务资助 0.2601 亿元，其他股东按持股比例向南京电建中储提供同等条件的财务资助；综上所述，公司累计审议通过给电建中储提供财务资助总金额应不超过 2.8611 亿元，实际财务资助金额为 2.8611 亿元。

注 4: 2020 年 9 月 29 日, 江苏保利宁恒房地产开发有限公司(以下简称“江苏保利”)竞得了南京市 NO.新区 2020G16 地块项目。为拓展公司规模, 公司的全资孙公司武汉泛悦企业管理咨询有限公司入股南京悦霖房地产开发有限公司(以下简称“南京悦霖”), 与江苏保利宁恒房地产开发有限公司(以下简称“江苏保利地产”)及其他股东共同开发南京市 NO.新区 2020G16 地块项目。公司持股比例为 20%, 江苏保利地产及其他股东持股比例为 80%。为支持项目开发, 公司及其他股东拟向项目公司按股权比例提供财务资助共 13.6 亿元。其中, 公司提供财务资助 2.72 亿元人民币。南京悦霖与公司不存在关联关系。

公司第五届董事会第八次临时会议和 2020 年第五次临时股东大会审议通过了《关于为参股公司提供财务资助的议案》、《关于为项目公司提供财务资助进行授权管理的议案》, 同意向南京悦霖提供财务资助合计金额应不超过 2.72 元; 并同意公司为符合条件的项目公司提供财务资助总额度不超过人民币 20.34 亿元, 对单个被资助对象的资助额度不超过公司最近一期经审计净资产的 10%。

注 5: 2020 年 9 月 29 日, 南京新希望置业有限公司(以下简称“新希望”)竞得了南京市 NO.新区 2020G15 地块项目。为拓展公司规模, 公司的全资孙公司武汉三型企业管理咨询有限公司入股南京锦华置业有限公司(以下简称“南京锦华”), 与南京新希望置业有限公司(以下简称“新希望”)及其他股东共同开发南京市 NO.新区 2020G15 地块项目, 公司持股比例为 25%, 新希望及其他股东持股比例为 75%。南京锦华与公司不存在关联关系。

为支持项目开发, 公司及其他股东拟向南京锦华按股权比例提供财务资助共计 10.6 亿元。其中, 公司提供财务资助 2.65 亿元人民币。

综上所述, 公司向南京锦华提供财务资助合计金额应不过 2.625 元, 实际财务资助余额为 2.62 亿元。上述事项已经公司第五届董事会第八次临时会议和 2020 年第五次临时股东大会审议通过。

注 6: 重庆启润房地产开发有限公司(以下简称“重庆启润”)为公司与公司控股股东中国电建地产集团有限公司、武汉地产集团有限责任公司为开发重庆谡悦城·龙洲湾共同设立的项目公司, 三方出资比例分别为 35.76%、35.76%、28.48%。三方股东均未将项目公司纳入合并财务报表合并范围内。但因公司前任副总经理潘春雨先生在重庆启润房地产开发有限公司担任董事, 且其离任公司副总经理尚不足一年, 重庆启润房地产开发有限公司为公司关联方。

第四届董事会第十八次临时会议和 2018 年第三次临时股东大会, 审议通过了《关于提

供财务资助暨关联交易的议案》，重庆启润股东拟向重庆启润按股权比例提供财务资助共计14亿元。其中，公司持有重庆启润35.76%股权，向重庆启润提供财务资助不超过5.01亿元人民币，其他股东按持股比例向重庆启润提供同等条件的财务资助。财务资助利率参照融资当期资金市场借贷利率执行。

综上所述，公司向重庆启润提供财务资助合计金额应不过5.01亿元，实际财务资助余额为2.43亿元。

注7：该款项是公司与武汉地产开发投资集团有限公司合作开发汉口城市广场项目的合作开发款，公司与武汉地产开发投资集团有限公司按7：3的比例进行投资并享有权益。该事项已经公司第一届董事会第二次临时会议审议通过。武汉地产开发投资集团有限公司与公司不存在关联关系。

综上所述，公司上述合作开发款项不构成非经营性资金占用，应履行审议程序和披露义务的均已履行恰当的审议程序和披露义务。

为强化货币资金的管理，公司资金管理除严格遵守银行结算纪律、严格按照国家有关支付结算要求外，公司内部还建立有《资金工作管理办法》、《全面预算管理制度》、《会计核算办法》、《募集资金专项存储及使用管理制度》、《票据管理制度》、《财务印鉴管理工作指引》等财务资金管理的内部控制制度，每月对资金管理进行分析总结，积极预测经营所需的资金收支额，通过编制月度收支预算，加大对资金收支预算执行情况的监管力度，按月对各部门资金收支预算执行情况进行通报与考核。做好资金在日常采购、生产、销售、投资等各环节的资金平衡，对融资及资金收付事项设立分层分级审批权限，极大限度保障公司资金管理合规合法，保证公司经营管理合法合规、资产安全、财务报告的真实完整。

会计师的回复：

1、会计师执行的核查程序

(1) 查阅了与合作开发款事项相关的董事会会议公告，了解并测试了与货币资金、投资和筹资循环相关的内部控制；

(2) 检查与合作开发项目相关的合同，复核与合作开发款事项相关资金往来的银行回单、记账凭证等支持性文件。

2、会计师的核查意见

基于上述实施的审计程序及获取的审计证据，我们认为：

(1) 前述合作开发款为财务资助款或项目合作开发款(具体明细详见“公司回复 2020 年末本公司其他应收款—合作开发款明细表”), 未构成非经营性资金占用;

(2) 南国置业已经履行恰当的审议程序和披露义务, 建立了有关资金管理的内部控制制度和充分、有效的风险防范措施。

(2) 前述应收款项具体收回安排, 交易对方是否存在财务困难、资不抵债、现金流转困难、破产及其他严重影响还款能力等风险情形, 是否充分评估相关风险并相应计提坏账准备。

请年审会计师核查并发表明确意见。

公司回复:

其他应收款项—合作开发款具体情况如下:

1、深圳市国润金海房地产有限公司是公司下属全资子公司武汉赋能企业管理咨询有限公司的参股公司, 2021 年开工建设前海润峯府项目, 2020 年末项目合作开发往来款余额为 163,038.00 万元。前海润峯府项目整体货值约 114.70 亿元、预计内部收益率 13.34%, 公司持股比例 20%。深圳市国润金海房地产有限公司需归还合作开发往来款本金并向公司支付合作开发往来款资金占用利息。目前项目正在建设中, 建设进度正常, 现金流充足, 预计 2021 年 11 月首次开盘, 待项目现金流回正后归还合作开发往来款。公司预计该财务资助款不存在坏账风险, 因此公司未计提坏账准备。

2、南京智盛房地产开发有限公司是公司下属全资子公司武汉大本营商业管理有限公司的参股公司, 2020 年开工建设南京雍澜悦府项目, 2020 年末项目合作开发往来款余额为 48,942.92 万元, 2021 年 6 月 20 日项目合作开发往来款余额为 1,817.86 万元, 2021 年归还往来款 47,125.06 万元。南京雍澜悦府项目整体货值约 26.75 亿、预计内部收益率 23.99%, 公司持股比例 49%。南京智盛房地产开发有限公司需归还合作开发往来款本金并向公司支付合作开发往来款资金占用利息。目前项目已于 2021 年 3 月开盘, 建设进度正常, 现金流充足, 剩余往来款预计本年内归还。公司预计该财务资助款不存在坏账风险, 因此公司未计提坏账准备。

3、南京电建中储房地产有限公司是公司参股公司, 建设开发南京泛悦城市广场项目, 2020 年末合作开发往来款余额为 28,611.00 万元。南京泛悦城市广场项目整体货值约 66.64 亿、

预计内部收益率 14.11%，公司持股比例 26.01%。南京电建中储房地产有限公司需归还合作开发往来款本金并向公司支付合作开发往来款资金占用利息，经营情况正常，现金流充足。根据财务资助协议期限，预计 2021 年 10 月到期前归还 2,601.00 万元，剩余款项于 2022 年 8 月到期前归还。公司预计该财务资助款不存在坏账风险，因此公司未计提坏账准备。

4、南京悦霖房地产开发有限公司是公司下属全资孙公司武汉泛悦企业管理咨询有限公司的参股公司，2020 年开工建设南京琨玉府项目，2020 年末项目合作开发往来款余额为 28,445.76 万元，截至 2021 年 6 月 20 日项目合作开发往来款已全部收回（包括合作开发往来款资金占用利息）。公司预计该财务资助款不存在坏账风险，因此公司未计提坏账准备。

5、南京锦华置业有限公司是公司下属全资孙公司武汉三型企业企业管理咨询有限公司的参股公司，2020 年开工建设南京宸光府项目，2020 年末项目合作开发往来款余额为 26,213.49 万元，截至 2021 年 6 月 20 日项目合作开发往来款已全部收回（包括合作开发往来款资金占用利息）。公司预计该财务资助款不存在坏账风险，因此公司未计提坏账准备。

6、重庆启润房地产开发有限公司是公司参股公司，2018 年年初开工建设重庆洺悦城项目，2020 年末项目合作开发往来款余额为 24,311.90 万元。重庆洺悦城项目整体货值约 68.52 亿、预计内部收益率 10.2%，公司持股比例 35.75%。重庆启润房地产开发有限公司需归还合作开发往来款本金并向公司支付合作开发往来款资金占用利息，经营情况正常，现金流充足。项目四组团预计 2022 年开盘，待开盘后归还合作开发往来款。公司预计该财务资助款不存在坏账风险，因此公司未计提坏账准备。

7、武汉地产开发投资集团有限公司与公司合作开发汉口城市广场项目，2020 年末项目合作开发款余额为 14,063.03 万元。截至 2020 年 12 月 31 日，汉口城市广场剩余货值合计约 66,735.60 万元，项目每年持续销售，剩余未售物业产生的现金流 70% 归属于公司。目前项目经营情况正常，现金流充足，剩余款项预计本年内归还。武汉地产开发投资集团有限公司属于地方国企，信誉良好，与公司有多年合作历史，公司预计该笔合作开发款不存在坏账风险，因此公司未计提坏账准备。

综上所述，上述交易对方均不存在财务困难、资不抵债、现金流转困难、破产及其他严重影响还款能力等风险情形，公司已充分评估相关风险并相应计提坏账准备。

会计师的回复：

1、会计师执行的核查程序

- (1) 检查与合作开发项目相关的合同，了解与合作开发款相关的还款及利率安排；
- (2) 查阅合作项目的公司会议纪要、项目可行性报告等资料；
- (3) 了解交易对方的股东背景及交易对方近期的经营情况，交易对手 2020 年度的财务报表等资料，对交易对手的还款能力进行评价。

2、会计师的核查意见

基于上述实施的审计程序及获取的审计证据，我们认为：

- (1) 交易对方不存在财务困难、资不抵债、现金流转困难、破产及其他严重影响还款能力等风险情形；
- (2) 南国置业已经充分评估相关风险并相应计提坏账准备。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：



吕志

中国注册会计师：



陈永毡

二〇二一年七月五日



营业执照

(副本)(7-1)



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

统一社会信用代码

91110108590676050Q



名称 大华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 梁春, 杨雄

经营范围 审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务; 无 (市场主体依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动)

成立日期 2012年02月09日

合伙期限 2012年02月09日至 长期

主要经营场所 北京市海淀区西四环中路16号院7号楼1101

此件仅用于业务报告专用, 复印无效。



登记机关

2021年02月04日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



转、中远(特普)

注意：事项
一、本证书只限本人使用，不得转让、涂改。
二、注册会计师停止执业法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
三、本证书遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补办手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



姓名 陈永毡
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1972/05/18
Date of birth
工作单位 河北华安会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 130102720518061
Identity card No.



姓名：陈永毡
证书编号：130000012207

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for this renewal.



证书编号：130000012207
No. of Certificate
批准注册会计师协会：河北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期：2002年08月19日
Date of Issuance

