

南国置业股份有限公司

审 计 报 告

2018 年度



中天运会计师事务所（特殊普通合伙）

JONTEN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

目 录

一、审计报告	1-5
二、财务报表	
1、合并资产负债表	6-7
2、母公司资产负债表	8-9
3、合并利润表	10
4、母公司利润表	11
5、合并现金流量表	12
6、母公司现金流量表	13
7、合并所有者权益变动表	14-15
8、母公司所有者权益变动表	16-17
三、财务报表附注	18-93
四、事务所营业执照复印件	
五、签字注册会计师资质证明复印件	

审计报告

中天运[2019]审字第 90404 号

南国置业股份有限公司全体股东：

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”）的财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2018 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 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2018 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 关键审计事项

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

（一） 房地产开发项目的收入确认

相关信息披露详见后附的财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计”之“（二十五）收入”所述之会计政策及“五、合并财务报表项目注释”之“（二十八）营业收入和营业成本”。

1、 事项描述

房地产开发项目的销售收入是南国置业营业收入及利润的主要来源，南国置业在房屋完工并验收合格、签订了销售合同、取得了买方付款证明、并办理完成实物移交手续时，确认收入的实现。

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

2、审计应对

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

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

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

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

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

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

我们获取的审计证据支持南国置业管理层对房地产开发项目的收入确认所作出的相关判断。

(二) 房地产开发项目存货的计量与价值确认

相关信息披露详见后附的财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计”之“（十二）存货”所述之会计政策及“五、合并财务报表项目注释”之“（五）存货”。

1、事项描述

南国置业已完工开发产品、在建项目开发成本(以下统称“存货”)的账面价值合计金额重大,截止2018年12月31日房地产开发项目存货账面价值总额为1,752,133.16万元(其中开发产品601,490.97万元、开发成本1,150,642.19万元),占南国置业期末资产总额的73.11%。

南国置业管理层在资产负债表日确定存货价值的过程中,需根据存货业态、项目开发进度按照系统合理的方法计量存货的实际成本,合理预估并结转完工开发产品实际成本及已售

面积对应的产品成本，且期末存货是否存在减值依赖于管理层所作的判断与估计。由于房地产开发项目存货对南国置业资产的重要性，且存货的计价与分摊涉及管理层的判断，因此我们将房地产开发项目存货的计量与价值确认识别为关键审计事项。

2、审计应对

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

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

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

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

（5）结合收入的审计，复核本期存货项目成本结转与销售收入的配比性及合理性；

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

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

我们获取的审计证据支持南国置业管理层对房地产开发项目存货的计量与价值确认所作的相关判断。

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。其他信息包括南国置业2018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，除非管理层计划清算南国置业、终止运营或别无其他现实的选择。

南国置业治理层（以下简称“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，就可能导致对南国置业持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报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（包括披露），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。

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



二〇一九年四月二十四日

中国注册会计师：
（项目合伙人）



中国注册会计师：





合并资产负债表

编制单位：南国置业股份有限公司

2018年12月31日

单位：人民币元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	五、（一）	2,657,276,892.12	2,778,619,608.09
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	五、（二）	954,375,246.56	191,751,781.49
其中：应收票据			
应收账款		954,375,246.56	191,751,781.49
预付款项	五、（三）	16,095,584.76	211,888,475.39
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五、（四）	1,595,908,095.57	2,232,073,422.73
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	五、（五）	17,522,144,958.68	16,714,305,914.67
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、（六）	302,854,782.50	145,070,764.51
流动资产合计		23,048,655,560.19	22,273,709,966.88
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款	五、（七）	10,000,000.00	10,000,000.00
长期股权投资	五、（八）	190,009,466.30	45,152,717.74
投资性房地产			
固定资产	五、（九）	667,219,036.81	687,188,697.96
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	五、（十）	1,846,303.81	2,153,980.89
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、（十一）	33,105,889.03	18,848,243.77
递延所得税资产	五、（十二）	10,468,071.93	7,200,127.55
其他非流动资产	五、（十三）	3,487,697.19	
非流动资产合计		916,136,465.07	770,543,767.91
资产总计		23,964,792,025.26	23,044,253,734.79

法定代表人：

陈昱

主管会计工作负责人：

(Signature)

会计机构负责人：

(Signature)



合并资产负债表（续）

编制单位：南国置业股份有限公司

2018年12月31日

单位：人民币元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	五、（十四）	525,000,000.00	805,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款	五、（十五）	1,378,807,070.00	1,345,810,643.90
预收款项	五、（十六）	6,559,327,653.07	4,857,531,399.96
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	五、（十七）	178,357.31	117,066.17
应交税费	五、（十八）	19,080,311.71	261,700,313.56
其他应付款	五、（十九）	787,305,118.13	942,937,416.28
其中：应付利息		34,055,474.44	100,661,861.18
应付股利			
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、（二十）	1,026,500,000.00	3,540,647,933.23
其他流动负债	五、（二十一）	898,477,500.00	
流动负债合计		11,194,676,010.22	11,753,744,773.10
非流动负债：			
长期借款	五、（二十二）	7,648,850,000.00	6,312,640,000.00
应付债券	五、（二十三）		
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		7,648,850,000.00	6,312,640,000.00
负债合计		18,843,526,010.22	18,066,384,773.10
所有者权益：			
股本	五、（二十四）	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	五、（二十五）	1,307,159,503.87	1,307,159,503.87
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、（二十六）	223,712,352.21	151,849,944.72
一般风险准备			
未分配利润	五、（二十七）	1,245,106,181.02	1,319,335,214.87
归属于母公司所有者权益合计		4,510,193,807.10	4,512,560,433.46
少数股东权益		611,072,207.94	465,308,528.23
所有者权益合计		5,121,266,015.04	4,977,868,961.69
负债和所有者权益总计		23,964,792,025.26	23,044,253,734.79

法定代表人：

陈志刚

主管会计工作负责人：

李皓新

会计机构负责人：

张珺



母公司资产负债表

编制单位：南国置业股份有限公司

2018年12月31日

单位：人民币元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		1,239,079,780.78	1,724,244,422.20
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	十四、（一）		560,819.20
其中：应收票据			
应收账款			560,819.20
预付款项			581,150.95
其他应收款	十四、（二）	6,418,518,768.20	8,334,919,776.25
其中：应收利息			
应收股利			
存货		721,157,200.74	729,600,599.03
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		8,378,755,749.72	10,789,906,767.63
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款		10,000,000.00	10,000,000.00
长期股权投资	十四、（三）	1,887,364,503.00	1,707,507,754.44
投资性房地产			
固定资产		1,515,451.71	1,882,303.32
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		2,470,783.05	608,044.85
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,901,350,737.76	1,719,998,102.61
资产总计		10,280,106,487.48	12,509,904,870.24

法定代表人：

陈志刚

主管会计工作负责人：

陈志刚

会计机构负责人：

陈志刚



母公司资产负债表（续）

编制单位：南国置业股份有限公司

2018年12月31日

单位：人民币元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款		225,000,000.00	805,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款		145,890,665.75	157,735,880.83
预收款项		3,430,101.04	192,011.99
应付职工薪酬			
应交税费		40,916,029.85	143,622,386.58
应付利息			
应付股利			
其他应付款		1,830,585,066.98	2,798,312,820.16
其中：应付利息		31,499,944.44	100,661,861.18
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		366,500,000.00	2,260,647,933.23
其他流动负债		898,477,500.00	
流动负债合计		3,510,799,363.62	6,165,511,032.79
非流动负债：			
长期借款		2,743,000,000.00	2,950,000,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,743,000,000.00	2,950,000,000.00
负债合计		6,253,799,363.62	9,115,511,032.79
所有者权益：			
股本		1,734,215,770.00	1,734,215,770.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		1,268,955,079.75	1,268,955,079.75
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		223,712,352.21	151,849,944.72
未分配利润		799,423,921.90	239,373,042.98
所有者权益合计		4,026,307,123.86	3,394,393,837.45
负债和所有者权益总计		10,280,106,487.48	12,509,904,870.24

法定代表人：

薛志军

主管会计工作负责人：

陈勤

会计机构负责人：

张超



合并利润表

编制单位：南国置业股份有限公司

2018年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		4,030,943,830.47	3,165,385,112.80
其中：营业收入	五、(二十八)	4,030,943,830.47	3,165,385,112.80
二、营业总成本		3,805,845,519.28	3,148,615,037.67
其中：营业成本	五、(二十八)	3,520,336,555.73	2,652,704,727.08
税金及附加	五、(二十九)	142,847,804.72	301,569,761.87
销售费用	五、(三十)	106,225,211.65	160,527,072.08
管理费用	五、(三十一)	43,898,602.30	49,643,616.89
研发费用			
财务费用	五、(三十二)	-20,534,432.77	1,486,569.07
其中：利息费用		81,000,107.43	28,101,745.23
利息收入		104,412,735.92	28,465,883.57
资产减值损失	五、(三十三)	13,071,777.65	-17,316,709.32
加：其他收益	五、(三十四)	529,950.99	735,377.21
投资收益（损失以“-”号填列）	五、(三十五)	-8,817,611.96	169,180,018.22
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-18,743,251.44	-31,143,649.56
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		216,810,650.22	186,685,470.56
加：营业外收入	五、(三十六)	25,330,812.42	2,118,929.11
减：营业外支出	五、(三十七)	12,326,077.43	171,662.05
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		229,815,385.21	188,632,737.62
减：所得税费用	五、(三十八)	117,607,543.36	113,279,527.38
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		112,207,841.85	75,353,210.24
（一）按经营持续性分类：			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		112,207,841.85	-74,944,129.71
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			150,297,339.95
（二）按所有权归属分类：			
1.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		27,863,679.71	17,978,794.37
2.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		84,344,162.14	57,374,415.87
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）以后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			
（二）以后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.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.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		112,207,841.85	75,353,210.24
归属于母公司所有者的综合收益总额		84,344,162.14	57,374,415.87
归属于少数股东的综合收益总额		27,863,679.71	17,978,794.37
八、每股收益			
（一）基本每股收益(元/股)		0.05	0.03
（二）稀释每股收益(元/股)		0.05	0.03

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司利润表

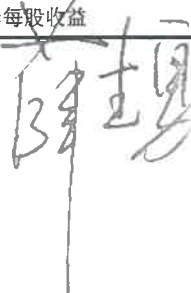
编制单位：南国置业股份有限公司

2018年度

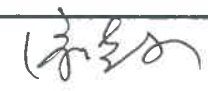
单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十四、（四）	19,167,790.91	52,158,435.62
减：营业成本	十四、（四）	17,764,338.29	33,695,016.97
税金及附加		8,771,730.28	68,357,787.62
销售费用		76,155.00	482,600.24
管理费用		28,756,952.79	25,254,913.07
财务费用		-24,423,125.81	-17,378,803.09
资产减值损失		7,450,952.80	-12,960,384.48
加：其他收益		96,618.54	852.80
投资收益（损失以“-”号填列）	十四、（五）	747,165,309.84	169,155,450.44
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-18,743,251.44	-31,143,649.56
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		728,032,715.94	123,863,608.53
加：营业外收入			
减：营业外支出		11,271,379.23	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		716,761,336.71	123,863,608.53
减：所得税费用		-1,862,738.20	43,501,008.38
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		718,624,074.91	80,362,600.15
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		718,624,074.91	80,362,600.15
（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）以后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			
（二）以后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、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
六、综合收益总额		718,624,074.91	80,362,600.15
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

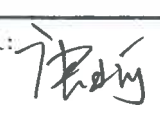
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





合并现金流量表

编制单位：南国置业股份有限公司

2018年度

单位：人民币元

项目	附注	本期发生额	上期发生额
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		5,178,920,659.45	6,417,400,964.05
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			
收到再保险业务现金净额			
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			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、（三十九）、1	2,476,138,755.65	877,430,164.24
经营活动现金流入小计		7,655,059,415.10	7,294,831,128.29
购买商品、接受劳务支付的现金		2,763,559,992.10	3,916,382,349.03
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			
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		187,516,178.34	188,393,116.29
支付的各项税费		800,798,927.59	666,872,218.23
支付其他与经营活动有关的现金	五、（三十九）、2	1,559,160,076.44	872,963,603.47
经营活动现金流出小计		5,311,035,174.47	5,644,611,287.02
经营活动产生的现金流量净额		2,344,024,240.63	1,650,219,841.27
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			251,227,785.74
收到其他与投资活动有关的现金	五、（三十九）、3	197,014,683.54	360,000,000.00
投资活动现金流入小计		197,014,683.54	611,227,785.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		11,963,874.18	6,362,593.98
投资支付的现金		163,600,000.00	
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		462,465,124.08	
支付其他与投资活动有关的现金	五、（三十九）、4	505,086,907.25	481,990,528.23
投资活动现金流出小计		1,143,115,905.51	488,353,122.21
投资活动产生的现金流量净额		-946,101,221.97	122,874,663.53
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		3,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		3,000,000.00	
取得借款收到的现金		6,301,500,000.00	13,776,100,000.00
发行债券收到的现金		897,975,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	五、（三十九）、5		214,140,000.00
筹资活动现金流入小计		7,202,475,000.00	13,990,240,000.00
偿还债务支付的现金		7,763,790,000.00	13,001,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		877,292,850.03	864,461,396.92
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	五、（三十九）、6	166,945,000.00	1,293,722,000.00
筹资活动现金流出小计		8,808,027,850.03	15,159,983,396.92
筹资活动产生的现金流量净额		-1,605,552,850.03	-1,169,743,396.92
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			
		-207,629,831.37	603,351,107.88
加：期初现金及现金等价物余额		2,732,841,464.19	2,129,490,356.31
六、期末现金及现金等价物余额		2,525,211,632.82	2,732,841,464.19

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司现金流量表

编制单位：南国置业股份有限公司

2018年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
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		25,934,090.04	41,030,992.11
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,872,597,283.61	1,635,228,033.81
经营活动现金流入小计		1,898,531,373.65	1,676,259,025.92
购买商品、接受劳务支付的现金		24,187,240.04	45,484,454.13
支付给职工以及为职工支付的现金		10,412,462.58	6,086,978.82
支付的各项税费		120,590,225.63	71,869,355.60
支付其他与经营活动有关的现金		260,551,340.97	2,078,406,439.22
经营活动现金流出小计		415,741,269.22	2,201,847,227.77
经营活动产生的现金流量净额		1,482,790,104.43	-525,588,201.85
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			251,299,100.00
取得投资收益收到的现金		755,982,921.80	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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		197,014,683.54	360,000,000.00
投资活动现金流入小计		952,997,605.34	611,299,100.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		109,106.95	842,863.52
投资支付的现金		198,600,000.00	20,000,000.00
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		505,086,907.25	481,990,528.23
投资活动现金流出小计		703,796,014.20	502,833,391.75
投资活动产生的现金流量净额		249,201,591.14	108,465,708.25
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		3,121,500,000.00	10,358,100,000.00
发行债券收到的现金		897,975,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		4,019,475,000.00	10,358,100,000.00
偿还债务支付的现金		5,807,000,000.00	8,239,100,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		505,529,189.90	410,742,094.41
支付其他与筹资活动有关的现金		14,165,000.00	
筹资活动现金流出小计		6,326,694,189.90	8,649,842,094.41
筹资活动产生的现金流量净额		-2,307,219,189.90	1,708,257,905.59
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			
		-575,227,494.33	1,291,135,411.99
加：期初现金及现金等价物余额		1,714,307,275.11	423,171,863.12
六、期末现金及现金等价物余额			
		1,139,079,780.78	1,714,307,275.11



法定代表人：

薛志勇

主管会计工作负责人：

张红

会计机构负责人：

张红

合并所有者权益变动表

2018年度

单位：人民币元

项目	归属母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	本期金额												
	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			
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	1,794,215,770.00				1,307,159,503.87			151,849,944.72		1,319,335,214.87		465,308,528.23	4,977,868,961.69
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	1,794,215,770.00				1,307,159,503.87			151,849,944.72		1,319,335,214.87		465,308,528.23	4,977,868,961.69
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)								71,862,407.49		-74,229,033.85		145,763,679.71	143,397,053.35
(一) 综合收益总额								71,862,407.49		84,344,162.14		27,863,679.71	112,207,841.85
(二) 所有者投入和减少资本												117,900,000.00	117,900,000.00
1. 股东投入的普通股												3,000,000.00	3,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配								71,862,407.49		-159,573,195.99		114,900,000.00	114,900,000.00
1. 提取盈余公积								71,862,407.49		-71,862,407.49			-86,710,788.50
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													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期末余额	1,794,215,770.00				1,307,159,503.87			223,712,352.21		1,245,106,181.02		611,072,207.94	5,121,266,015.04

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



Handwritten signatures of the legal representative, accounting officer, and financial officer.

合并所有者权益变动表

2017年度

单位：人民币元

项目	本期金额										所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益										
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益	
一、上年期末余额	1,734,215,770.00		1,307,159,503.87			143,813,684.70		1,356,685,761.44	447,329,733.86	4,989,204,453.87	
加：会计政策变更											
前期差错更正											
同一控制下企业合并											
其他											
二、本年期初余额	1,734,215,770.00		1,307,159,503.87			143,813,684.70		1,356,685,761.44	447,329,733.86	4,989,204,453.87	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						8,036,260.02		-37,350,546.57	17,978,794.37	-11,335,492.18	
（一）综合收益总额								57,374,415.87	17,978,794.37	75,352,210.24	
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
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						8,036,260.02		-94,724,962.44		-86,688,702.42	
1. 提取盈余公积						8,036,260.02		-8,036,260.02			
2. 提取一般风险准备											
3. 对所有者（或股东）的分配								-86,688,702.42		-86,688,702.42	
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											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期末余额	1,734,215,770.00		1,307,159,503.87			151,849,944.72		1,319,335,214.87	465,308,528.23	4,977,868,961.69	

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



陈超

陈超

陈超

母公司所有者权益变动表

单位：人民币元

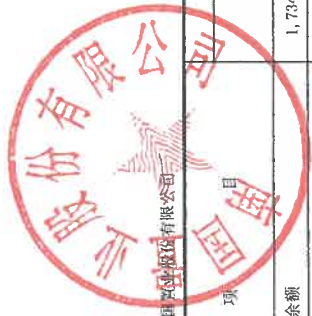
2018年度

项目	本期金额				所有者权益合计
	股本	其他权益工具		资本公积	
		优先股	永续债		
一、上年期末余额	1,734,215,770.00			1,268,955,079.75	3,394,393,837.45
加：会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本年期初余额	1,734,215,770.00			1,268,955,079.75	3,394,393,837.45
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					
（一）综合收益总额					
（二）所有者投入和减少资本					
1. 股东投入的普通股					
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				71,862,407.49	
2. 对所有者（或股东）的分配				-158,573,195.99	
3. 其他				-71,862,407.49	
（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					
（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	4,026,307,123.86

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



陈玉梅
李进平

母公司所有者权益变动表

2017年度

单位：人民币元

项 目	本期金额				所有者权益合计				
	股本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	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
一、上年期末余额	1,734,215,770.00		1,268,955,079.75				143,813,684.70	253,735,405.27	3,400,719,939.72
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				143,813,684.70	253,735,405.27	3,400,719,939.72
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							8,036,260.02	-14,362,362.29	-6,326,102.27
（一）综合收益总额								80,362,600.15	80,362,600.15
（二）所有者投入和减少资本									
1. 股东投入的普通股									
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							8,036,260.02	-94,724,962.44	-86,688,702.42
2. 对所有者（或股东）的分配								-8,036,260.02	-8,036,260.02
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									
（五）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
（六）其他									
四、本期末余额	1,734,215,770.00		1,268,955,079.75				151,849,944.72	239,373,042.98	3,394,383,837.45

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

南国置业股份有限公司

财务报表附注

2018年1月1日—2018年12月31日

(除特别注明外, 本附注金额单位均为人民币元)

一、基本情况

(一) 企业注册地、组织形式和总部地址

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

注册资本: 人民币壹拾柒亿叁仟肆佰贰拾壹万伍仟柒佰柒拾圆整

公司注册地: 湖北武汉

组织形式: 股份有限公司(上市)

总部地址: 武汉市武昌区南湖中央花园会所

(二) 企业的业务性质和主要经营活动

公司经营范围: 房地产综合开发、商品房销售、租赁; 物业管理; 新型建筑、装饰材料的开发、生产和销售; 园林、建筑和装饰工程的设计与施工。

(三) 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报告由公司董事会于2019年4月24日批准报出。

(四) 本年度合并财务报表范围

本公司合并财务报表范围以控制为基础予以确定。报告期新增重庆六真房地产开发有限公司、湖北南国宏泰产业园投资发展有限公司、武汉临江悦城房地产开发有限公司、武汉投悦房地产开发有限公司、泛悦健康管理湖北有限公司等5家公司, 同一控制下吸收合并减少一家子公司武汉轻工业机械有限公司, 具体详见本附注“六、合并范围的变更”。

报告期合并范围详见本附注“七、在其他主体中权益”之“1、在子公司中的权益(1)企业集团构成”。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和各项适用的具体会计准则，以及企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他规定，并基于以下“三、重要会计政策及会计估计”所述进行编制。

（二）持续经营

本公司评价自报告期末起 12 个月的持续经营能力不存在重大疑虑因素或事项。

三、重要会计政策及会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了公司 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2018 年度的合并及母公司经营成果和现金流量等相关信息。

（二）会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（三）营业周期

本公司以一年 12 个月作为正常营业周期，并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

（四）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（五）企业合并会计处理

1、同一控制下的企业合并

同一控制下企业合并形成的长期股权投资合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，本公司在合并日按照所取得的被合并方在最终控制方合并财务报表中的净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。合并方以发行权益性工具作为合并对价的，按发行股份的面值总额作为股本。长期股权投资的初始投资成本与合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2、非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并,合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值之和。非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债,在购买日以公允价值计量。购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额,体现为商誉价值。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的,经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额,计入当期营业外收入。

(六) 合并财务报表的编制方法

1、合并财务报表范围

本公司将全部子公司(包括本公司所控制的单独主体)纳入合并财务报表范围,包括被本公司控制的企业、被投资单位中可分割的部分以及结构化主体。

2、统一母子公司的会计政策、统一母子公司的资产负债表日及会计期间

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的,在编制合并财务报表时,按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

3、合并财务报表抵销事项

合并财务报表以母公司和子公司的资产负债表为基础,已抵销了母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易。子公司所有者权益中不属于母公司的份额,作为少数股东权益,在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司持有母公司的长期股权投资,视为企业集团的库存股,作为所有者权益的减项,在合并资产负债表中所有者权益项目下以“减:库存股”项目列示。

4、合并取得子公司会计处理

对于同一控制下企业合并取得的子公司,视同该企业合并于自最终控制方开始实时控制时已经发生,从合并当期的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表;对于非同一控制下企业合并取得的子公司,在编制合并财务报表时,以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整。

(七) 合营安排

1、合营安排的分类

合营安排分为共同经营和合营企业。未通过单独主体达成的合营安排,划分为共同经营。

单独主体，是指具有单独可辨认的财务架构的主体，包括单独的法人主体和不具备法人主体资格但法律认可的主体。通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业。相关事实和情况变化导致合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务发生变化的，合营方对合营安排的分类进行重新评估。

2、共同经营的会计处理

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：确认单独所持有的资产或负债，以及按其份额确认共同持有的资产或负债；确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

对共同经营不享有共同控制的参与方，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，参照共同经营参与方的规定进行会计处理；否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

3、合营企业的会计处理

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，不享有共同控制的参与方应当根据其对该合营企业的影响程度进行会计处理。

（八）现金及现金等价物的确定标准

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

本公司在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指本公司持有的期限短、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。

（九）外币业务

本公司对发生的外币交易，采用与交易发生日折合本位币入账。资产负债表日外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

（十）金融工具

1、金融工具的分类及确认

金融工具划分为金融资产或金融负债。本公司成为金融工具合同的一方时，确认为一项金融资产或金融负债。

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、应收款项、可供出售金融资产。除应收款项以外的金融资产的分类取决于本公司及其子公司对金融资产的持有意图和持有能力等。金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以及其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括持有目的为短期内出售的金融资产；应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产；可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产；持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

2、金融工具的计量

本公司金融资产或金融负债初始确认按公允价值计量。后续计量分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、可供出售金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债按公允价值计量；持有到期投资、贷款和应收款项以及其他金融负债按摊余成本计量；在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产或者衍生金融负债，按照成本计量。本公司金融资产或金融负债后续计量中公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益。②可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益。

3、本公司对金融资产和金融负债的公允价值的确认方法

如存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

4、金融资产负债转移的确认依据和计量方法

金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移时，或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控制的，应当终止确认该项金融资产。金融资产满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值与因转移而收到的对价和原直接计

入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额部分，计入当期损益。部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则应终止确认该金融负债或其一部分。

5、金融资产减值

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

以成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。发生的减值损失，一经确认，不再转回。

当有客观证据表明可供出售金融资产发生减值时，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入股东权益。

对于权益工具投资，本公司判断其公允价值发生“严重”或“非暂时性”下跌的具体量化标准、成本的计算方法、期末公允价值的确定方法，以及持续下跌期间的确定依据为：

公允价值发生“严重”下跌的具体量化标准	期末公允价值相对于成本的下跌幅度已达到或超过 50%。
公允价值发生“非暂时性”下跌的具体量化标准	连续 12 个月出现下跌。
成本的计算方法	取得时按支付对价(扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息)和相关交易费用之和作为投资成本。
期末公允价值的确定方法	存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。
持续下跌期间的确定依据	连续下跌或在下跌趋势持续期间反弹上扬幅度低于 20%，反弹持续时间未超过 6 个月的均作为持续下跌期间。

(十一) 应收款项

本公司应收款项主要包括应收账款、长期应收款和其他应收款。在资产负债表日有客观证据表明其发生了减值的，本公司根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认减值损失。

1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收款项期末余额中 1,000 万元（含 1,000 万元）以上，有客观证据表明可收回性与以信用期和账龄作为风险特征组成类似信用风险特征组合存在明显差异的应收款项，确定为单项金额重大并单项计提坏账的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。

2、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据	
按信用风险特征确定组合的依据	
账龄分析法组合	未按单项计提坏账准备的应收款项
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄分析法	按账龄分析法计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备情况：

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

3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	应收款项期末余额中 1,000 万元以下，有客观证据表明可收回性与以信用期和账龄作为风险特征组成类似信用风险特征组合存在明显差异的应收款项，确定为单项金额虽不重大但单项计提坏账的应收款项。
坏账准备的计提方法	有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。

(十二) 存货

- 1、本公司存货主要包括开发成本、开发产品等。
- 2、取得和发出按实际成本计价。

(1) 开发用土地的核算：购买时的支出计入“开发成本”，按成本核算对象和成本项目进行分摊和核算。公司购买土地使用权的土地出让金一般采用分期付款支付方式，在满足合同约

定付款条件时确认为公司资产，记入开发成本。对于满足合同约定付款条件而尚未支付的土地出让金，在满足合同约定付款条件当日列入应付账款，对于合同约定未到支付期但未来需要支付的土地出让金则在会计报表附注中作为承诺事项披露；

(2) 公共设施配套费的核算：发生时的支出计入“开发成本”，按成本核算对象和成本项目进行分摊和核算；

(3) 开发成本按实际成本入账，项目完工并验收合格，但尚未决算的，按预计成本计入开发产品成本；

(4) 开发产品按实际成本入账，结转时按销售面积和单位成本结转开发产品；

(5) 出租开发产品：比照同类固定资产的折旧方法摊销；期末对于以出售为目的但暂时出租的开发产品的账面价值，在“存货”项目中列示。

3、低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

4、存货的盘存制度为永续盘存制。

5、期（年）末，存货按成本与可变现净值（存货可变现净值的确定方法是以存货的估计售价减去至完工时将要发生的成本、销售费用以及相关税费后的金额，并且考虑持有的目的、资产负债表日后事项的影响因素等按照相关规定分别选择合同价格、一般销售价格和市场价格确定存货的可变现净值）孰低法计价，对单项存货进行清查，如果由于存货毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，使存货成本高于可变现净值的，按可变现净值低于个别成本的差额计提存货跌价准备。

（十三）持有待售的非流动资产、处置组

本公司划分为持有待售的非流动资产、处置组的确认标准：①据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；②出售计划需获相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准；③出售极可能发生，即企业已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

本公司将符合持有待售条件的非流动资产或处置组在资产负债表日单独列报为流动资产中“持有待售资产”或与划分持有待售类别的资产直接相关负债列报在流动负债中“持有待售负债”。

（十四）长期股权投资

1、初始投资成本确定

对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，应当按照取得被合并方

所有者权益账面价值的份额确认为初始成本；非同一控制下的企业合并，应当按购买日确定的合并成本确认为初始成本；以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第12号—债务重组》的有关规定确定；非货币性资产交换取得的长期股权投资，初始投资成本根据准则相关规定确定。

2、后续计量及损益确认方法

投资方能够对被投资单位实施控制的长期股权投资应当采用成本法核算，对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。投资方对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，投资方都应当按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定，对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。

3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

对被投资单位具有共同控制，是指对某项安排的回报产生重大影响的活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等；对被投资单位具有重大影响，是指当持有被投资单位20%以上至50%的表决权资本时，具有重大影响。或虽不足20%，但符合下列条件之一时，具有重大影响：在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；参与被投资单位的政策制定过程；向被投资单位派出管理人员；被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；与被投资单位之间发生重要交易。

（十五）投资性房地产

本公司投资性房地产的类别，包括出租的土地使用权、出租的建筑物、持有并准备增值后转让的土地使用权。投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。

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

（十六）固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、固定资产分类和折旧方法

本公司固定资产主要分为：房屋建筑物、机器设备、运输工具、其他设备等；折旧方法采用年限平均法。根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧。

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	20-50	3-5	1.90-4.85
机器设备	3-10	3-5	9.50-32.33
运输工具	6-10	3-5	9.50-16.17
其他设备	3-10	3-5	9.50-32.33

3、融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租入固定资产为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。融资租入固定资产初始计价为租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值较低者作为入账价值；融资租入固定资产后续计价采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧及减值准备。

（十七）在建工程

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

（十八）借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资

本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

2、资本化金额计算方法

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间。借款费用暂停资本化的期间不包括在内。在购建或生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，应当暂停借款费用的资本化。

借入专门借款，按照专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；占用一般借款按照累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定，资本化率为一般借款的加权平均利率；借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

（十九）无形资产

1、无形资产的计价方法

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

本公司无形资产后续计量方法分别为：使用寿命有限无形资产采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整；使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

2、使用寿命不确定的判断依据

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定等无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的判断依据为：来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。

每年年末，对使用寿命不确定无形资产使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等。

3、内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准，以及开发阶段支出符合资本化条件的具体标准

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，满足确认为无形资产条件的转入无形资产核算。

（二十）资产减值

长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产等长期资产于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。

可收回金额为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的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

（二十一）长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若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。

（二十二）职工薪酬

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1、短期薪酬

在职工为本公司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，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。企业为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

2、离职后福利

本公司在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

3、辞退福利企业向职工提供辞退福利时，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

4、其他长期职工福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，应当有关设定提存计划的规定进行处理；除此外，根据设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

（二十三）预计负债

当与或有事项相关的义务是公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，同时其金额能够可靠地计量时确认该义务为预计负债。本公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；如涉及多个项目，按照各种可能结果及相关概率计算确定最佳估计数。

资产负债表日应当对预计负债账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数，应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

（二十四）股份支付

本公司股份支付包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。存在活跃市场的，按照活跃

市场中的报价确定；不存在活跃市场的，采用估值技术确定，包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

在各个资产负债表日，根据最新取得的可行权人数变动、业绩指标完成情况等后续信息，修正预计可行权的股票期权数量，并以此为依据确认各期应分摊的费用。对于跨越多个会计期间的期权费用，一般可以按照该期权在某会计期间内等待期长度占整个等待期长度的比例进行分摊。

（二十五）收入

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

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

3、其他商品和劳务收入的确认

（1）销售商品

销售商品在同时满足商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

（2）提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估

计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

（3）让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

（4）建造合同

A、建造合同的结果在资产负债表日能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。建造合同的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；若合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

B、固定造价合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：合同总收入能够可靠计量、与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量、合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地计量。成本加成合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：与合同相关的经济利益很可能流入；实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

C、确定合同完工进度的方法为累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例。

D、资产负债表日，合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。执行中的建造合同，按其差额计提存货跌价准备；待执行的亏损合同，按其差额确认预计负债。

（二十六）政府补助

1、政府补助类型

政府补助为本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括财政拨款贴息、各项科研经费资金补贴等。

政府补助主要包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助两种类型。

2、政府补助会计处理

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

(1) 与资产相关的政府补助的会计处理方法

本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与资产相关的政府补助。除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。

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

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

(2) 与收益相关的政府补助的会计处理方法

与收益相关的政府补助，应当分情况按照以下规定进行会计处理：

①用于补偿企业以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；

②用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益；对收到的直接拨付给本公司的财政贴息资金，将对应的贴息冲减相关借款费用。

(3) 与本公司日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益；与本公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

(二十七) 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司递延所得税资产和递延所得税负债的确认：

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，确定该计税基础为其差额），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、递延所得税资产的确认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。如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，则减记递延所得税资产的账面价值。

3、对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

（二十八）租赁

1、经营租赁的会计处理方法：经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

2、融资租赁的会计处理方法：以租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期内按实际利率法摊销。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额作为长期应付款列示。

（二十九）重要会计政策变更、会计估计变更的说明

1、重要会计政策变更

2018年6月15日，财政部颁布了《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15号）（以下简称“通知”），对一般企业财务报表格式进行了修订。根据上述通知的要求，本公司按照该通知附件1《一般企业财务报表格式》（适用于尚未执行新金融准则和新收入准则的企业）的规定及相关解读，对会计政策进行相应的变更并编制公司的财务报表。

本次会计政策变更，对公司2018年度及变更前的财务报表之资产总额、负债总额、净资产及净利润均未产生影响。

对公司上期对比财务报表列报项目追溯调整的具体影响主要如下：

2017年12月31日/2017年度调整前列报		2017年12月31日/2017年度调整后列报	
项目	金额	项目	金额
应收账款	191,751,781.49	应收票据及应收账款	191,751,781.49
应付账款	1,345,810,643.90	应付票据及应付账款	1,345,810,643.90
应付利息	100,661,861.18	其他应付款	942,937,416.28
其他应付款	842,275,555.10		
营业收入	3,166,120,490.01	营业收入	3,165,385,112.80
		其他收益	735,377.21

2、重要会计估计变更

报告期内公司无重要的会计估计变更。

四、税项

（一）主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税（注1）	应税收入	5%，6%，10%，11%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%

税种	计税依据	税率
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育附加	应纳流转税额	1.5%，2%
土地增值税（注2）	预收售房款、增值额	1%—6%预征、四级超率累进税率清算
企业所得税	应纳税所得额	25%

注1：根据2018年4月4日发布的《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号），房地产销售原适用11%的增值税率调整为10%，从2018年5月1日起执行。

注2：2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。房地产开发企业中的一般纳税人，销售自行开发的房地产老项目，可以选择适用简易计税方法按照5%的征收率计税。本公司房地产老项目销售适用5%征收率简易征收，物业管理服务等现代服务业增值税率为6%。

注3：根据税务机关对房地产开发企业要求，土地增值税采取“先预征、后清算、多退少补”的征收方式，即在项目全部竣工结算前转让房地产取得的销售收入，先按预征率征收税款，待办理清算后再进行清算，多退少补税款。增值额未超过扣除金额50%的部分，税率为30%；增值额超过扣除项目金额50%、未超过扣除项目金额100%的部分，税率为40%；增值额超过扣除项目金额100%，未超过扣除项目金额200%的部分，税率为50%；增值额超过扣除项目金额200%的部分，税率为60%。

五、合并财务报表项目注释

以下注释项目除特别注明之外，“期末”指2018年12月31日，“期初”指2018年1月1日，“本期”指2018年度，“上期”指2017年度。

（一）货币资金

1、明细情况

项目	期末余额	期初余额
库存现金	80,868.48	123,010.88
银行存款	2,554,737,620.27	2,759,708,820.26
其他货币资金	102,458,403.37	18,787,776.95
合计	2,657,276,892.12	2,778,619,608.09
其中：存放在境外的款项总额		

2、期末货币资金使用受限情况

项目	期末余额	使用受限制原因
客户按揭保证金	27,406,570.09	保证金
农民工工资保证金	4,045,824.25	保证金
客户公积金贷款保证金	612,864.96	保证金

项目	期末余额	使用受限制原因
履约保证金	100,000,000.00	保证金
合计	132,065,259.30	

注：1、截至 2018 年 12 月 31 日，受限货币资金为 132,065,259.30 元；

2、其他货币资金主要为履约保证金余额 100,000,000.00 元，系本公司购买资产支付的履约保证金，2019 年 1 月 24 日已收回；其他为预收房款 POS 机在途款项；

3、除上述事项外，期末公司不存在其他对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项。

（二）应收票据及应收账款

项目	期末余额	期初余额
应收票据		
应收账款	954,375,246.56	191,751,781.49
合计	954,375,246.56	191,751,781.49

1、应收票据

无

2、应收账款

（1）应收账款分类披露：

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	722,410,000.00	74.50			722,410,000.00
2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
其中：账龄分析法组合	247,228,878.72	25.50	15,263,632.16	6.17	231,965,246.56
组合小计	247,228,878.72	25.50	15,263,632.16	6.17	231,965,246.56
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	969,638,878.72	100.00	15,263,632.16	1.57	954,375,246.56

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
其中：账龄分析法组合	205,196,872.84	100.00	13,445,091.35	6.55	191,751,781.49
组合小计	205,196,872.84	100.00	13,445,091.35	6.55	191,751,781.49
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	205,196,872.84	100.00	13,445,091.35	6.55	191,751,781.49

(2) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

客户名称	期末数			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
武汉市硚口区房屋征收管理办公室	722,410,000.00			注
合计	722,410,000.00			

注：本公司位于硚口区轻机公客片 A 片旧城改造项目用地范围内的土地及房屋被武汉市硚口区人民政府征收，补偿价为 72,241.00 万元，因是地方政府征收，公司对此款项未计提坏账准备。

(3) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况：

账龄	期末数			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内(含 1 年)	236,393,859.18	95.62	11,819,692.96	5.00
1 至 2 年(含 2 年)	2,591,799.06	1.05	259,179.91	10.00
2 至 3 年(含 3 年)	3,459,512.00	1.40	1,037,853.60	30.00
3 至 4 年(含 4 年)	2,720,181.80	1.10	1,088,072.72	40.00
4 至 5 年(含 5 年)	2,009,387.43	0.81	1,004,693.72	50.00
5 年以上	54,139.25	0.02	54,139.25	100.00
合计	247,228,878.72	100.00	15,263,632.16	

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 1,818,540.81 元，本期无收回或转回坏账准备。

(5) 本期无实际核销的应收账款情况。

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

客户名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数比例(%)	相应计提坏账准备期末余额
武汉市硚口区房屋征收管理办公室	722,410,000.00	74.50	
新华人寿保险股份有限公司湖北分公司	32,077,902.00	3.31	1,603,895.10
襄阳市樊城区建设投资经营有限公司	30,158,986.36	3.11	1,507,949.32
王昊、王芊又	6,370,000.00	0.66	318,500.00
武汉洛悦房地产有限公司	5,311,708.69	0.55	265,585.43
合计	796,328,597.05	82.13	3,695,929.85

(7) 期末无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

(8) 期末无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债。

(三) 预付款项

1、预付款项按账龄列示:

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内(含1年)	11,040,553.31	68.59	11,944,982.73	5.64
1至2年(含2年)	55,031.45	0.34	4,468,338.58	2.11
2至3年(含3年)				
3年以上	5,000,000.00	31.07	195,475,154.08	92.25
合计	16,095,584.76	100.00	211,888,475.39	100.00

2、预付款项期末余额前五名单位情况:

客户名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数比例(%)	未结算原因
中国水利水电第五工程局有限公司	5,166,643.14	32.10	未到结算期
襄阳市樊城区建设投资经营有限公司	5,000,000.00	31.06	未到结算期
中文发集团文化有限公司	3,547,679.36	22.04	预付房租
杭州绿云软件有限公司	168,632.07	1.05	未到结算期
荆州市天然气发展有限责任公司	162,648.73	1.01	未到结算期
合计	14,045,603.30	87.26	

(四) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,595,908,095.57	2,232,073,422.73
合计	1,595,908,095.57	2,232,073,422.73

1、应收利息

无

2、应收股利

无

3、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露:

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	1,362,589,970.59	83.98			1,362,589,970.59
2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
其中: 账龄分析法组合	259,926,780.51	16.02	26,608,655.53	10.24	233,318,124.98
组合小计	259,926,780.51	16.02	26,608,655.53	10.24	233,318,124.98
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	1,622,516,751.10	100.00	26,608,655.53	1.64	1,595,908,095.57

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	2,141,746,565.11	95.30			2,141,746,565.11
2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
其中: 账龄分析法组合	105,682,276.31	4.70	15,355,418.69	14.53	90,326,857.62

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
组合小计	105,682,276.31	4.70	15,355,418.69	14.53	90,326,857.62
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	2,247,428,841.42	100.00	15,355,418.69	0.68	2,232,073,422.73

(2) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款情况:

客户名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	款项性质
重庆启润房地产开发有限公司	960,919,715.13			项目财务资助款等(注)
湖北省农业生产资料集团有限公司	150,000,000.00			保证金
武汉地产开发投资集团有限公司	147,630,255.46			项目合作开发款
南京电建中储房地产有限公司	104,040,000.00			项目财务资助款(注)
合计	1,362,589,970.59			

注：本公司根据相关投资协议对与其他投资方共同投资的房地产开发项目公司在项目开发期间按照股权比例提供同等的财务资助，用于项目开发，项目财务资助相关情况详见本附注“九、关联方及关联交易”之（五）“4、关联方财务资助”所述。

(3) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款情况:

账龄	期末余额			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	216,425,805.57	83.26	10,821,290.27	5.00
1至2年(含2年)	23,654,970.18	9.10	2,365,497.03	10.00
2至3年(含3年)	6,776,805.61	2.62	2,033,041.68	30.00
3至4年(含4年)	1,622,044.64	0.62	648,817.86	40.00
4至5年(含5年)	1,414,291.64	0.54	707,145.82	50.00
5年以上	10,032,862.87	3.86	10,032,862.87	100.00
合计	259,926,780.51	100.00	26,608,655.53	

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 11,253,236.84 元，本期无收回或转回坏账准备。

(5) 本报告期无实际核销的其他应收账。

(6) 其他应收款按款项性质分类情况:

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
合作开发款	147,630,255.46	226,387,901.41
保证金	194,544,172.66	168,566,297.24
往来款	1,280,084,250.54	1,824,936,121.43
其他	258,072.44	27,538,521.34
合计	1,622,516,751.10	2,247,428,841.42

注：合作开发款为本公司与武汉地产开发投资集团有限公司合作开发位于武汉市建设大道沿长线与幸福大道交汇处的 P(2010)076 地块的汉口城市广场项目，本期收到项目回款 78,757,645.95 元。

(7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例 (%)	坏账准备期末 余额
重庆启润房地产开发有限公司	项目财务资助款等	960,919,715.13	1 年以内	59.22	
武汉榕庭置业有限公司	往来款	150,459,693.88	1 年以内	9.27	7,522,984.69
湖北省农业生产资料集团有限公司	保证金	150,000,000.00	5 年以上	9.25	
武汉地产开发投资集团有限公司	项目合作开发款	147,630,255.46	5 年以上	9.10	
南京电建中储房地产有限公司	项目财务资助款	104,040,000.00	1 年以内	6.41	
合计		1,513,049,664.47		93.25	7,522,984.69

(8) 期末无涉及政府补助的应收款项。

(9) 期末无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

(10) 期末无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债。

(五) 存货

1、存货分类：

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价 准备	账面价值	账面余额	跌价 准备	账面价值
开发成本	11,506,421,905.84		11,506,421,905.84	9,987,417,426.99		9,987,417,426.99
开发产品	6,014,909,747.03		6,014,909,747.03	6,725,954,422.80		6,725,954,422.80
库存商品	813,305.81		813,305.81	934,064.88		934,064.88
合计	17,522,144,958.68		17,522,144,958.68	16,714,305,914.67		16,714,305,914.67

(1) 开发成本明细

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
荆州南国城市广场	102,810,589.97	5,770,647.63		108,581,237.60
武汉南国中心二期	2,617,615,680.90	562,880,853.19		3,180,496,534.09
武汉泷悦华府	1,135,326,094.48	219,475,954.39		1,354,802,048.87
武汉洺悦府	2,537,795,057.80	354,656,846.26	706,640,322.70	2,185,811,581.36
成都泛悦城市广场	1,657,089,730.60	743,387,958.08	1,510,732,675.70	889,745,012.98
武汉凌悦华府	665,158,344.50	241,894,020.81		907,052,365.31
重庆洺悦府	1,271,621,928.74	339,976,693.75		1,611,598,622.49
武汉洺悦华府(注)		677,701,163.34		677,701,163.34
重庆泷悦华府		590,633,339.80		590,633,339.80
合计	9,987,417,426.99	3,736,377,477.25	2,217,372,998.40	11,506,421,905.84

注：存货-开发成本中武汉临江悦城房地产开发有限公司所开发的武汉洺悦华府项目基于合并财务报表的公允价值调整并以调整后的公允价值列报。

(2) 开发产品明细

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
武汉南国花郡	36,438,886.57		268,070.83	36,170,815.74
武汉风华天城	14,231,136.82		3,681,936.58	10,549,200.24
武汉南国 SOHO	96,774,663.70		3,136,881.31	93,637,782.39
武汉泛悦 MALL·南湖店	9,642,248.48		613,620.41	9,028,628.07
武汉中央花园	1,183,301.31		87,261.00	1,096,040.31
武汉南国中心一期	570,797,908.58		655,628.16	570,142,280.42
大武汉生活广场	822,354,907.32		17,321,228.06	805,033,679.26
武汉雄楚广场	185,563,750.88		9,318,413.90	176,245,336.98
襄阳泛悦 MALL·长虹店	1,115,329,030.16		532,593,369.91	582,735,660.25
荆州南国城市广场	27,617,211.43			27,617,211.43
武汉泛悦 MALL·北都店	254,375,729.72		3,784,849.03	250,590,880.69
武汉泛悦汇·KA 街	188,712,139.38		55,459,206.01	133,252,933.37
武汉悦公馆	30,991,280.29			30,991,280.29
成都泛悦国际(注)	939,144,611.71	1,382,053.70	507,599,904.90	432,926,760.51
武汉泛悦汇·昙华林	1,463,155,886.73		35,598,380.31	1,427,557,506.42
成都泛悦城市广场	161,110,842.27	1,510,732,675.70	1,173,840,299.64	498,003,218.33
武汉泷悦华府	808,530,887.45		585,840,677.82	222,690,209.63

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
武汉铭悦府		706,640,322.70		706,640,322.70
合计	6,725,954,422.80	2,218,755,052.10	2,929,799,727.87	6,014,909,747.03

注：存货-开发产品中成都泛悦国际项目本期开发产品增加 1,382,053.70 元，系商铺销售退回所致。

2、开发产品中的出租开发产品明细

(1) 出租开发产品原值

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
武汉中央花园	2,698,794.00			2,698,794.00
武汉泛悦 MALL·南湖店	15,421,617.98		187,889.03	15,233,728.95
武汉南国 SOHO	113,932,586.14			113,932,586.14
武汉南国花郡	18,378,051.58			18,378,051.58
武汉风华天城	2,264,240.00			2,264,240.00
大武汉生活广场	706,778,795.86			706,778,795.86
武汉泛悦 MALL·北都店	169,453,673.75		521,189.09	168,932,484.66
武汉泛悦汇·KA 街	102,723,173.82	36,688,015.39	61,240,876.47	78,170,312.74
成都泛悦国际	146,009,566.59			146,009,566.59
武汉泛悦汇·昙华林	1,392,202,163.97			1,392,202,163.97
襄阳泛悦 MALL·长虹店		119,022,305.87		119,022,305.87
合计	2,669,862,663.69	155,710,321.26	61,949,954.59	2,763,623,030.36

(2) 出租开发产品摊销

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
武汉中央花园	1,541,611.04	87,261.00		1,628,872.04
武汉泛悦 MALL·南湖店	5,779,369.50	494,076.47	68,345.09	6,205,100.88
武汉南国 SOHO	24,157,922.44	2,986,881.31		27,144,803.75
武汉南国花郡	826,551.72	268,070.83		1,094,622.55
武汉风华天城	585,683.37	73,210.49		658,893.86
大武汉生活广场	101,212,867.67	17,321,097.69		118,533,965.36
武汉泛悦 MALL·北都店	20,926,320.51	3,259,949.34		24,186,269.85
武汉泛悦汇·KA 街	18,802,372.39	3,910,807.62	6,827,225.16	15,885,954.85
成都泛悦国际	5,081,605.75	3,901,362.12		8,982,967.87
武汉泛悦汇·昙华林	19,151,088.43	35,598,380.31		54,749,468.74
襄阳泛悦 MALL·长虹店		2,888,648.97		2,888,648.97
合计	198,065,392.82	70,789,746.15	6,895,570.25	261,959,568.72

(3) 出租开发产品净值

项目	年初余额	期末余额
武汉中央花园	1,157,182.96	1,069,921.96
武汉泛悦 MALL·南湖店	9,642,248.48	9,028,628.07
武汉南国 SOHO	89,774,663.70	86,787,782.39
武汉南国花郡	17,551,499.86	17,283,429.03
武汉风华天城	1,678,556.63	1,605,346.14
大武汉生活广场	605,565,928.19	588,244,830.50
武汉泛悦 MALL·北都店	148,527,353.24	144,746,214.81
武汉泛悦汇·KA 街	83,920,801.43	62,284,357.89
成都泛悦国际	140,927,960.84	137,026,598.72
武汉泛悦汇·昙华林	1,373,051,075.54	1,337,452,695.23
襄阳泛悦 MALL·长虹店		116,133,656.90
合计	2,471,797,270.87	2,501,663,461.64

注：本公司出租开发产品在租赁期间比照同类固定资产的折旧方法进行摊销。

3、其他需说明的事项

(1) 本期存货—开发成本新增借款费用资本化金额 629,109,013.32 元，用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率为 4.75%-8.8%。

(2) 截至 2018 年 12 月 31 日用于抵押的存货的价值为 1,239,310,434.71 元。明细如下：

受限存货明细	抵押面积 (m ²)	抵押金额 (元)	备注
成都泛悦城市广场土地	74,042.13	668,401,729.35	中信信托有限责任公司 5.6 亿元长期借款
大武汉生活广场 V 座商铺	51,086.65	417,895,510.78	工商银行武汉江岸支行 5.9 亿元长期借款
大武汉生活广场 G 栋商铺	16,913.18	91,799,064.12	民生银行武汉分行短期借款 2.25 亿元
武汉南国 SOHO2 层 101、3 层 2-3 号商铺	15,668.69	61,214,130.46	中国银行江岸支行 2.25 亿元长期借款
合计	157,710.65	1,239,310,434.71	

(六) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预交及待抵扣增值税	302,854,782.50	145,070,764.51
合计	302,854,782.50	145,070,764.51

(七) 长期应收款

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

注：系本公司对武汉市硚口区土地整理储备中心硚口区建一路、四中片合作项目款。截止 2018 年 12 月 31 日，项目余额为 10,000,000.00 元。

(八) 长期股权投资

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		增加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他 综合 收益 调整	其他权益 变动	宣告发 放现金 股利或 利润	计提 减值 准备	其他		
一、合营企业											
武汉双联创和置业有限公司	15,680,776.39			45.40						15,680,821.79	
中文发集团文化有限公司	8,664,622.05			777,244.55						9,441,866.60	
重庆启润房地产开发有限公司		113,000,000.00		-4,747,199.59						108,252,800.41	
小计	24,345,398.44	113,000,000.00		-3,969,909.64						133,375,488.80	
二、联营企业											
南京电建中储房地产有限公司	18,512,408.99			-8,497,917.01						10,014,491.98	
武汉洛悦房地产有限公司	2,294,910.31			-2,294,910.31							
重庆源悦房地产开发有限公司		50,000,000.00		-3,980,887.13						46,019,112.87	
北京海赋资本管理有限公司		600,000.00		372.65						600,372.65	
小计	20,807,319.30	50,600,000.00		-14,773,341.80						56,633,977.50	
合计	45,152,717.74	163,600,000.00		-18,743,251.44						190,009,466.30	

(九) 固定资产

1、固定资产情况：

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	702,561,697.98	1,279,632.63	8,633,802.03	14,564,261.32	727,039,393.96
2.本期增加金额			481,660.40	690,636.63	1,172,297.03
(1) 购置			481,660.40	690,636.63	1,172,297.03
(2) 在建工程转入					
(3) 存货转入					
3.本期减少金额					
(1) 企业合并范围减少					
(2) 其他					
4.期末余额	702,561,697.98	1,279,632.63	9,115,462.43	15,254,897.95	728,211,690.99
二、累计折旧					
1.期初余额	23,549,243.57	650,169.98	7,508,230.38	8,143,052.07	39,850,696.00
2.本期增加金额	19,040,157.42	146,780.37	278,915.95	1,676,104.44	21,141,958.18
计提	19,040,157.42	146,780.37	278,915.95	1,676,104.44	21,141,958.18
3.本期减少金额					
(1) 企业合并范围减少					
(2) 其他					
4.期末余额	42,589,400.99	796,950.35	7,787,146.33	9,819,156.51	60,992,654.18
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
3.本期减少金额					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	659,972,296.99	482,682.28	1,328,316.10	5,435,741.44	667,219,036.81
2.期初账面价值	679,012,454.41	629,462.65	1,125,571.65	6,421,209.25	687,188,697.96

2、截止 2018 年 12 月 31 日本公司无暂时闲置的固定资产；

3、截止 2018 年 12 月 31 日本公司无通过融资租赁租入的固定资产；

4、截止 2018 年 12 月 31 日本公司通过经营租赁租出的固定资产情况：

项目	期末账面价值	备注
房屋及建筑物	23,080,318.14	洪广办公楼地下办公室

5、未办妥产权证书的固定资产情况：

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
洪广办公楼	23,080,318.14	地下办公室不计容

6、固定资产抵押情况：

项目	账面价值	备注
荆州温德姆酒店	543,164,078.22	光大银行武汉分行 2 亿长期借款

(十) 无形资产

项目	软件	合计
一、账面原值：		
1.期初余额	2,435,897.43	2,435,897.43
2.本期增加金额	733,255.98	733,255.98
购置	733,255.98	733,255.98
3.本期减少金额		
4.期末余额		
二、累计摊销		
1.期初余额	281,916.54	281,916.54
2.本期增加金额	1,040,933.06	1,040,933.06
摊销	1,040,933.06	1,040,933.06
3.本期减少金额		
4.期末余额		
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	1,846,303.81	1,846,303.81
2.期初账面价值	2,153,980.89	2,153,980.89

(十一) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			本期摊销	其他减少	
酒店用品	12,164,606.04		6,698,076.29		5,466,529.75

项目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			本期摊销	其他减少	
武汉大家装项目装修费	6,683,637.73		1,407,081.60		5,276,556.13
北京泛悦坊项目装修费		10,297,451.71	1,201,369.37		9,096,082.34
武汉泛悦汇·KA 街项目改造支出		14,214,343.73	947,622.92		13,266,720.81
合计	18,848,243.77	24,511,795.44	10,254,150.18		33,105,889.03

(十二) 递延所得税资产

1、未经抵销的递延所得税资产

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	41,872,287.69	10,468,071.93	28,800,510.04	7,200,127.55
合计	41,872,287.69	10,468,071.93	28,800,510.04	7,200,127.55

2、未确认递延所得税资产明细：

项目	期末余额	期初余额	备注
可抵扣亏损	446,439,119.46	452,357,357.09	未弥补亏损
合计	446,439,119.46	452,357,357.09	

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：

年份	期末余额	期初余额	备注
2019 年	9,488,974.90	48,474,052.21	
2020 年	87,031,015.89	146,765,502.08	
2021 年	59,178,235.30	150,276,383.09	
2022 年	80,934,682.22	106,841,419.71	
2023 年	209,806,211.15		
合计	446,439,119.46	452,357,357.09	

(十三) 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
预付武汉小龟山项目改造支出款	3,487,697.19	
合计	3,487,697.19	

(十四) 短期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款		

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	225,000,000.00	225,000,000.00
保证借款	300,000,000.00	
委托借款		580,000,000.00
合计	525,000,000.00	805,000,000.00

注：1、期末抵押借款系子公司武汉南国商业发展有限公司为母公司提供抵押担保，以子公司房产作为抵押取得借款的 2.25 亿元，借款期限 2018.9.14-2019.9.14，借款利率为 6.0%，抵押物情况参见本附注五之“（五）存货”的注释；

2、期末保证借款 3 亿元，系上海国际信托有限公司以险资债权投资计划通过民生银行股份有限公司武汉分行营业部对本公司之子公司湖北南国创新置业有限公司借款 3 亿元，按照贷款本金 1%缴纳信托业保障基金，借款利率为 8.2%，并由本公司提供连带责任保证。

（十五）应付票据及应付账款

项目	期末余额	期初余额
应付票据	25,000,000.00	
应付账款	1,353,807,070.00	1,345,810,643.90
合计	1,378,807,070.00	1,345,810,643.90

1、应付票据

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	25,000,000.00	
合计	25,000,000.00	

注：本年末无已到期未支付的应付票据。

2、应付账款

（1）应付账款按款项性质列示：

项目	期末余额	期初余额
工程款	1,304,052,886.48	1,310,416,687.34
监理费	1,349,924.73	1,444,879.73
设计营销及其他	48,404,258.79	33,949,076.83
合计	1,353,807,070.00	1,345,810,643.90

（2）应付账款按账龄列示：

项目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	908,146,562.66	528,834,886.75
1 至 2 年（含 2 年）	98,670,690.86	364,088,189.92
2 至 3 年（含 3 年）	111,819,835.98	362,731,736.33

项目	期末余额	期初余额
3年以上	235,169,980.50	90,155,830.90
合计	1,353,807,070.00	1,345,810,643.90

(3) 账龄超过1年的重要应付账款

项目	款项性质	期末余额	未偿还或未结转的原因
正太集团有限公司	工程款	124,391,536.10	未到结算期
中电建建筑集团有限公司	工程款	53,985,790.34	未到结算期
荆州市城市建设集团工程有限公司	工程款	45,994,682.43	未到结算期
湖北江天建设集团有限公司	工程款	16,718,490.79	未到结算期
浙江宝业建设集团有限公司	工程款	12,681,006.55	未到结算期
武汉禾筑园林景观工程有限公司	工程款	9,253,795.37	未到结算期
武汉汉源既济电力有限公司	工程款	8,296,491.08	未到结算期
中国电建集团江西省水电工程局有限公司	工程款	8,220,793.65	未到结算期
武汉常阳新力建设工程有限公司	工程款	7,810,474.59	未到结算期
广东世纪达建设集团有限公司	工程款	6,211,413.10	未到结算期
中国水利水电第五工程局有限公司	工程款	5,771,967.96	未到结算期
武汉市十建集团有限公司	工程款	5,752,270.47	未到结算期
武汉荣畅伟业建设工程有限公司	工程款	5,233,622.53	未到结算期
北京恒信建筑工程有限责任公司	工程款	4,948,213.24	未到结算期
湖北龙泰建筑装饰工程有限公司	工程款	4,482,758.85	未到结算期
合计		319,753,307.05	

(十六) 预收款项

1、预收款项按账龄列示:

项目	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	3,260,267,379.74	4,446,764,761.39
1至2年(含2年)	2,976,239,764.04	330,624,219.58
2至3年(含3年)	322,751,799.30	46,611,385.00
3年以上	68,709.99	33,531,033.99
合计	6,559,327,653.07	4,857,531,399.96

2、预收款项按项目性质列示:

项目	期末余额	期初余额
房款	6,526,536,262.95	4,830,945,559.38

项目	期末余额	期初余额
物管费及租金等	32,791,390.12	26,585,840.58
合计	6,559,327,653.07	4,857,531,399.96

3、预收房款按项目列示如下：

项目	期末余额	期初余额
武汉洺悦府	2,993,297,619.37	2,097,341,825.00
武汉南国中心二期	1,584,700,137.27	575,098,112.27
武汉洺悦华府	1,411,657,098.00	1,345,335,038.00
武汉凌悦华府	471,655,736.00	
成都泛悦城市广场	49,422,930.99	541,811,360.50
襄阳泛悦 MALL·长虹店	8,056,542.67	79,192,839.00
武汉风华天城	2,736,205.71	20,000.00
武汉泛悦汇·KA 街	2,633,430.00	
成都泛悦国际	1,741,196.95	190,181,093.62
武汉雄楚广场	568,921.00	1,792,697.00
武汉泛悦 MALL·南湖店	65,862.99	172,011.99
武汉泛悦 MALL·北都店	582.00	582.00
合计	6,526,536,262.95	4,830,945,559.38

4、账龄超过 1 年的重要预收款项

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
武汉城市投资发展有限公司	426,355,205.00	预收房款
武汉市硚口区土地整理储备中心	214,200,000.00	预收房款
武汉家驿酒店管理有限公司	4,358,724.30	夹层租金
王沁怡	8,385,975.00	预收房款
姜虎	7,953,463.00	预收房款
王欣焯	7,948,680.00	预收房款
王玉明	6,694,150.00	预收房款
刘小溪	6,255,522.00	预收房款
雷丽莎	6,255,344.00	预收房款
王艺璇	6,230,126.00	预收房款
合计	694,637,189.30	

(十七) 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示：

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	61,469.37	177,303,652.59	177,222,584.73	142,537.23
二、离职后福利-设定提存计划	55,596.80	9,770,845.98	9,790,622.70	35,820.08
三、辞退福利		1,305,445.58	1,305,445.58	
合计	117,066.17	188,379,944.15	188,318,653.01	178,357.31

2、短期薪酬列示：

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	14,692.00	146,117,210.18	146,131,902.18	
2、职工福利费		15,397,280.61	15,397,280.61	
3、社会保险费	21,444.48	4,481,831.64	4,489,206.16	14,069.96
其中：医疗保险费	19,856.00	3,910,318.02	3,917,309.22	12,864.80
工伤保险费	794.24	243,954.51	244,146.17	602.58
生育保险费	794.24	327,559.11	327,750.77	602.58
4、商业保险		882,222.99	882,222.99	
5、住房公积金		7,056,499.50	6,999,214.95	57,284.55
6、一次性住房补贴				
7、工会经费和职工教育经费	25,332.89	3,297,657.67	3,251,807.84	71,182.72
8、劳务派遣		70,950.00	70,950.00	
合计	61,469.37	177,303,652.59	177,222,584.73	142,537.23

3、设定提存计划列示：

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	53,611.20	9,433,756.05	9,453,053.65	34,313.60
2、失业保险费	1,985.60	337,089.93	337,569.05	1,506.48
3、企业年金缴费				
4、其他				
合计	55,596.80	9,770,845.98	9,790,622.70	35,820.08

4、辞退福利：

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、辞退福利		1,305,445.58	1,305,445.58	
其中：因解除劳动关系给予的补偿		1,305,445.58	1,305,445.58	
合计		1,305,445.58	1,305,445.58	

(十八) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
土地增值税	-57,590,993.76	124,437,962.86
企业所得税	40,812,163.64	81,609,859.94
增值税	42,795,349.71	29,493,940.13
契税	1,083,600.00	20,915,600.00
房产税	5,049,857.09	6,717,792.96
印花税	2,101,046.11	2,019,696.52
土地使用税	1,238,640.73	890,349.30
城市维护建设税	-10,853,755.51	-3,850,085.84
教育费附加	-4,264,011.46	-1,269,943.18
堤防费		37,016.06
个人所得税	542,093.59	1,163,042.51
地方教育附加	-1,833,678.43	-491,169.78
价格调节基金		26,252.08
合计	19,080,311.71	261,700,313.56

(十九) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	34,055,474.44	100,661,861.18
应付股利		
其他应付款	753,249,643.69	842,275,555.10
合计	787,305,118.13	942,937,416.28

1、应付利息

项目	期末余额	期初余额
企业债券利息	9,212,500.00	60,049,500.06
长期借款利息	24,842,974.44	40,612,361.12
合计	34,055,474.44	100,661,861.18

注：截至2018年12月31日，应付债券利息9,212,500.00元，本金情况见本附注“五、合并财务报表项目注释”之“（二十一）其他流动负债”。

2、应付股利

无

3、其他应付款

(1) 按账龄列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	275,584,301.13	692,456,133.81
1-2年(含2年)	431,046,212.68	44,484,770.19
2-3年(含3年)	7,034,891.53	27,157,329.87
3年以上	39,584,238.35	78,177,321.23
合计	753,249,643.69	842,275,555.10

2、按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
往来款	593,081,563.57	606,840,660.32
拆迁补偿款	40,898,377.34	30,991,438.73
保证金	34,913,899.19	132,293,408.38
不可预见费	49,672,227.08	31,187,829.30
物业维修基金、押金等	34,683,576.51	40,962,218.37
合计	753,249,643.69	842,275,555.10

3、账龄超过1年的重要其他应付款

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	307,869,528.81	借款及利息
中电建建筑集团有限公司	48,673,666.66	借款及利息
中国水利水电第五工程局有限公司	38,311,986.12	借款及利息
成都家乐福超市有限公司	2,000,000.00	经营保证金
希界维(成都)影城有限公司	1,000,000.00	经营保证金
广州金逸影视投资集团公司	400,000.00	经营保证金
合计	398,255,181.59	

(二十) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的保证借款	866,500,000.00	
1年内到期的委托借款	160,000,000.00	1,280,000,000.00
1年内到期的应付债券		2,260,647,933.23
合计	1,026,500,000.00	3,540,647,933.23

注：1、期末1年内到期的保证借款8.665亿元，其中（1）建信信托有限责任公司以《建信信托-电建地产重庆江北石坝项目集合资金信托计划说明书》通过中国建设银行股份有限公司武汉后湖大道同安支行对本公司借款3.665亿元，按照贷款本金1%缴纳信托业保障基金，由中国电建地产集团有限公司提供担保保证，并约定本公司之子公司重庆泛悦房地产开发有限公司为共同还款人；（2）上海国际信托有限公司以险资债权投资计划通过民生银行股份有限公司武汉分行营业部对本公司之子公司湖北南国创新置业有限公司借款5亿元，按照贷款本金1%缴纳信托业保障基金，由本公司提供连带责任保证；

2、期末1年内到期的委托借款1.6亿元，系中信建投证券股份有限公司委托渤海银行股份有限公司武汉分行对本公司之子公司武汉熙悦房地产有限公司借款，由中国电建地产集团有限公司和本公司提供担保。

（二十一）其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
超短期融资券	898,477,500.00	
合计	898,477,500.00	

注：公司于2018年10月25日发行第一期超短期融资券总额9亿元，票面利率5.5%，期限270天，到期还本付息，承销费2,025,000.00元，扣除承销费后本公司收到发行净额897,975,000.00元。本期按票面计提利息9,212,500.00元，溢折价摊销502,500.00元，期末债券账面余额898,477,500.00元。本期债券发行由中国电建地产集团有限公司提供连带责任担保保证。

（二十二）长期借款

项目	期末余额	期初余额	利率区间
质押借款			
抵押借款	971,350,000.00	1,402,640,000.00	5.39%-6.45%
保证借款	6,677,500,000.00	4,510,000,000.00	4.9%-8.8%
委托借款		400,000,000.00	5.8%
合计	7,648,850,000.00	6,312,640,000.00	

注：1、期末用于长期抵押借款的抵押物情况见本附注“五、合并财务报表项目注释”之“（五）存货”及“（九）固定资产”；

2、期末保证借款66.775亿元，其中（1）建设银行武汉新丽支行对本公司之子公司武汉南国融汇商业有限责任公司借款11.9亿元，其中5.831亿元由中国电建地产集团有限公司提供连带责任保证，6.069亿元由本公司提供连带责任保证；（2）中意资产管理有限公司以险资债权投资计划通过宁波银行股份有限公司对本公司借款30.7亿元，期初借款28亿元，还款0.9亿元，本期新增借款2.7亿元，还款15.1亿元，余额14.7亿元，由中国电建地产集团有限公司提供担保保证；（3）建信信托有限责任公司以《建信信托-电建地产重庆江北石坝项目集合资金信托计划说明书》通过中国建设银行股份有限公司武汉后湖大道同安支行对本公司借款0.5亿元，按照贷款本金1%缴纳信托业保障基金，由中国电建地产集团有限公司提供担保保证，并约定本公司之

子公司重庆泛悦房地产开发有限公司为共同还款人；(4) 中原信托有限公司以《中原信托-武汉南国中心贷款项目集合资金信托计划》通过平安银行武汉汉口支行对本公司借款 10 亿元，按照贷款本金 1% 缴纳信托业保障基金，已还款 0.02 亿元，余款 9.98 亿元，由中国电建地产集团有限公司提供担保保证；(5) 中国工商银行武汉江岸支行对本公司之子公司武汉南国商业发展有限公司借款 5.9 亿元，由本公司提供连带责任保证并以大武汉生活广场 V 座商铺抵押；(6) 上海国际信托有限公司以险资债权投资计划通过民生银行股份有限公司武汉分行营业部对本公司之子公司湖北南国创新置业有限公司借款 2 亿元，按照贷款本金 1% 缴纳信托业保障基金，由本公司提供连带责任保证；(7) 紫金信托有限责任公司以险资债权投资计划通过中国建设银行股份有限公司武汉江岸支行对本公司之子公司湖北南国创新置业有限公司借款 4.3 亿元，按照贷款本金 1% 缴纳信托业保障基金，由本公司及中国电建地产集团有限公司（差额补足）提供担保保证；(8) 平安信托有限责任公司以《平安信托*宏泰三百五十六号集合资金信托计划》通过平安银行武汉分行营业部本公司之子公司湖北兴弘房地产有限公司借款 1 亿元，按照贷款本金 1% 缴纳信托业保障基金，由中国电建地产集团有限公司提供担保保证；(9) 中国光大银行股份有限公司中北路支行对本公司之子公司湖北兴弘房地产有限公司借款 4.5 亿元，本期还款 0.005 亿元，余额 4.495 亿元，由本公司提供连带责任保证；(10) 中国农业银行重庆江北支行对本公司之子公司重庆泛悦房地产开发有限公司借款 7 亿元，由本公司提供连带责任保证担保；(11) 平安信托有限责任公司以《平安信托*宏泰三百五十五号集合资金信托计划》通过平安银行武汉分行营业部对本公司之子公司重庆泛悦房地产开发有限公司借款 5 亿元，按照贷款本金 1% 缴纳信托业保障基金，由中国电建地产集团有限公司提供担保保证。

(二十三) 应付债券

1、应付债券

项目	期末余额	期初余额
应付债券-面值		2,265,000,000.00
应付债券-利息调整		-4,352,066.77
减：重分类至 1 年内到期的应付债券		2,260,647,933.23
合计		

2、应付债券的增减变动：

债券名称	面值	发行日期	债券期限(年)	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
15 南国置业 MTN001	1,000,000,000.00	2015-4-28	3	1,000,000,000.00	998,820,381.90		22,666,666.60	1,179,618.10	1,000,000,000.00	
15 南国置业 PPN001	1,000,000,000.00	2015-10-28	3	1,000,000,000.00	568,218,916.53		33,155,000.00	1,781,083.47	570,000,000.00	
15 南国 01	1,000,000,000.00	2015-11-2	3	1,000,000,000.00	399,285,278.28		23,266,666.67	714,721.72	400,000,000.00	
15 南国 02	500,000,000.00	2015-11-3	3	500,000,000.00	294,323,356.52		17,159,166.67	676,643.48	295,000,000.00	

债券名称	面值	发行日期	债券 期限 (年)	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
减：1年内到期的应付债券					2,260,647,933.23					
合计	3,500,000,000.00			3,500,000,000.00			96,247,499.94	4,352,066.77	2,265,000,000	

注：1、公司于2015年4月28日发行第一期中期票据总额10亿元，票面利率为年利率6.8%，期限为3年期，每年付息一次，到期还本，承销费为900万元，本期计提利息22,666,666.60元，溢价摊销1,179,618.10元，本期偿还本金10亿元，已偿还完毕。

2、公司于2015年10月28日发行非公开债务融资工具，发行规模为人民币10亿元，期限2+1年，票面利率6.3%，每年付息一次，到期还本，承销费为1,200万元，债券最后一个付息期末回售部分债券利率上浮调整为6.98%，本期计提利息33,155,000.00元，溢价摊销1,781,083.47元，本期偿还本金5.7亿元，已偿还完毕。

3、公司于2015年11月2日发行非公开发行公司债券（第一期），债券发行规模为10亿元，期限为3年期，票面利率6.38%，每年付息一次，到期还本，承销费为700万元，债券最后一个付息期末回售部分债券利率上浮调整为6.98%，本期计提利息23,266,666.67元，溢价摊销714,721.72元，本期偿还本金4亿元，已偿还完毕。

4、公司于2015年11月3日发行非公开发行公司债券（第二期），债券发行规模为5亿元，期限为3年期，票面利率6.35%，每年付息一次，到期还本，承销费为425万元，债券最后一个付息期末回售部分债券利率上浮调整为6.98%，本期计提利息17,159,166.67元，溢价摊销676,643.48元，本期偿还本金2.95亿元，已偿还完毕。

（二十四）股本

项目	期初余额	本期变动增减（+、-）					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

（二十五）资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	1,307,159,503.87			1,307,159,503.87
合计	1,307,159,503.87			1,307,159,503.87

（二十六）盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	151,849,944.72	71,862,407.49		223,712,352.21
合计	151,849,944.72	71,862,407.49		223,712,352.21

注：根据母公司本年净利润的10%提取法定盈余公积。

（二十七）未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,319,335,214.87	1,356,685,761.44
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	1,319,335,214.87	1,356,685,761.44
加：本期归属于母公司所有者的净利润	84,344,162.14	57,374,415.87
减：提取法定盈余公积	71,862,407.49	8,036,260.02
分配现金股利		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	86,710,788.50	86,688,702.42
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,245,106,181.02	1,319,335,214.87

（二十八）营业收入和营业成本

1、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	4,030,943,830.47	3,520,336,555.73	3,165,385,112.80	2,652,704,727.08
合计	4,030,943,830.47	3,520,336,555.73	3,165,385,112.80	2,652,704,727.08

2、营业收入和营业成本按行业分类

行业分类	项目	本期发生额		上期发生额	
		收入	成本	收入	成本
房地产业	房地产销售	3,630,273,610.67	3,137,646,630.93	2,838,319,503.61	2,321,253,594.96
	物业出租及物业管理	350,046,396.66	321,248,304.46	281,143,544.48	264,552,218.18
	酒店运营及其他	50,623,823.14	61,441,620.34	45,922,064.71	66,898,913.94
合计		4,030,943,830.47	3,520,336,555.73	3,165,385,112.80	2,652,704,727.08

3、本期营业收入前五名的客户

客户名称	销售额（元）	占收入总额比例（%）
武汉市硚口区房屋征收管理办公室	722,410,000.00	17.92
成都锦凡企业管理咨询有限公司	330,873,259.05	8.21

客户名称	销售额(元)	占收入总额比例(%)
襄阳市樊城区建设投资经营有限公司	148,633,361.30	3.69
新华人寿保险股份有限公司湖北分公司	61,125,799.05	1.51
沃尔玛(湖北)商业零售有限公司	18,403,817.14	0.46
合计	1,281,446,236.54	31.79

4、本期确认收入前五的房地产开发项目

项目名称	营业收入	占收入总额比例(%)
成都泛悦城市广场	1,180,061,190.03	29.28
武汉珑悦华府	688,165,331.82	17.07
成都泛悦国际	557,999,347.03	13.84
襄阳泛悦 MALL·长虹店	316,640,566.08	7.86
武汉泛悦汇·KA 街	143,968,794.29	3.57
合计	2,886,835,229.25	71.62

(二十九) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	89,150,518.58	239,728,114.60
营业税		9,776,414.04
城市维护建设税	9,670,348.44	11,038,746.41
教育费附加	4,142,946.55	4,891,052.90
房产税	26,216,456.80	24,413,965.64
地方教育附加	2,549,962.85	2,605,012.29
印花税	5,088,425.03	4,972,996.77
土地使用税	6,029,146.47	3,962,221.82
其他		181,237.40
合计	142,847,804.72	301,569,761.87

(三十) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	29,948,709.16	46,921,372.21
市场活动费	28,500,784.33	51,396,770.53

项目	本期发生额	上期发生额
销售代理费	32,356,900.67	43,593,125.33
物业费	10,410,849.81	9,386,927.52
职工薪酬	2,127,622.75	1,882,777.83
办公费	246,680.56	336,721.57
通讯费	228,580.32	667,130.20
专业服务费	709,833.48	298,293.64
其他	1,695,250.57	6,043,953.25
合计	106,225,211.65	160,527,072.08

(三十一) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	12,362,455.79	14,933,032.11
专业服务费	8,739,108.19	11,271,543.09
差旅费	3,466,671.06	3,484,940.61
办公费	1,779,929.22	1,481,010.80
折旧费	3,462,318.57	3,368,939.14
员工餐费	1,861,877.59	803,577.16
会议费	856,278.17	1,374,400.06
软件使用费	1,908,301.59	1,458,026.38
业务招待费	936,292.97	1,095,648.33
无形资产摊销	1,040,933.06	281,916.54
品牌宣传费	263,996.91	2,161,687.76
保洁费	915,450.74	1,620,243.15
其他	6,304,988.44	6,308,651.76
合计	43,898,602.30	49,643,616.89

(三十二) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	81,000,107.43	28,101,745.23
减：利息收入	104,412,735.92	28,465,883.57
手续费支出	2,878,195.72	1,850,707.41
合计	-20,534,432.77	1,486,569.07

(三十三) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	13,071,777.65	-17,316,709.32
合计	13,071,777.65	-17,316,709.32

(三十四) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
代扣代缴税款手续费	529,950.99	735,377.21
合计	529,950.99	735,377.21

(三十五) 投资收益

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	-18,743,251.44	-31,143,649.56
处置长期股权投资产生的投资收益		200,323,667.78
其他	9,925,639.48	
合计	-8,817,611.96	169,180,018.22

(三十六) 营业外收入

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	50,000.00		50,000.00
违约金、赔款(注)	24,953,327.55	2,118,929.11	24,953,327.55
其他	327,484.87		327,484.87
合计	25,330,812.42	2,118,929.11	25,330,812.42

注：本期违约金、赔款收入中，本公司之子公司成都中电建海赋房地产开发有限公司诉成都文隽实业有限公司购房违约一案，经法院裁决，公司以其支付的认购定金为限确认违约赔偿款 2,300.00 万元。

政府补助明细：

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
2017 年小微服务企业奖励	50,000.00		与收益相关
合计	50,000.00		

(三十七) 营业外支出

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
罚款支出	286,938.20	171,662.05	286,938.20
赔款金、违约金(注)	12,039,139.23		12,039,139.23
合计	12,326,077.43	171,662.05	12,326,077.43

注:本期赔款金、违约金支出中,本公司因湖北屈家岭文化传播有限公司诉武汉商业物资供销有限责任公司、武汉鄂汉房地产开发有限公司返还购房款一案,被法院裁定追加为被执行人,并冻结公司账户,报告期内法院强制执行扣款 11,271,379.23 元,公司根据谨慎性原则全额确认损失。

(三十八) 所得税费用

1、所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	120,875,487.74	109,687,920.47
递延所得税费用	-3,267,944.38	3,591,606.91
合计	117,607,543.36	113,279,527.38

2、会计利润与所得税费用调整过程:

项目	本期发生额
利润总额	229,815,385.21
按法定/适用税率计算的所得税费用	57,453,846.30
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	13,941.00
非应税收入的影响	4,685,812.86
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,359,425.25
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-8,565,612.24
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	62,660,130.19
其他影响	
所得税费用	117,607,543.36

(三十九) 现金流量表项目

1、收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	36,008,509.18	28,465,883.57
收到的保证金及押金	38,180,551.78	19,113,829.00

项目	本期发生额	上期发生额
收到的往来款及其他	2,401,949,694.69	829,850,451.67
合计	2,476,138,755.65	877,430,164.24

2、支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付的销售费用	78,993,739.89	128,739,586.67
支付的管理费用	22,294,655.37	29,735,914.91
银行手续费支出	2,878,195.72	1,850,707.41
支付的往来款及其他	1,454,993,485.46	712,637,394.48
合计	1,559,160,076.44	872,963,603.47

3、收到其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收回对联营企业的借款	197,014,683.54	360,000,000.00
合计	197,014,683.54	360,000,000.00

4、支付其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
合营企业借款	505,086,907.25	481,990,528.23
合计	505,086,907.25	481,990,528.23

5、收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
存单解押		
关联方资金拆借		214,140,000.00
合计		214,140,000.00

6、支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
归还的关联企业融资款项	133,910,000.00	1,293,722,000.00
支付信托融资保障金	33,035,000.00	
合计	166,945,000.00	1,293,722,000.00

(四十) 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量:		

项目	本期金额	上期金额
净利润	112,207,841.85	75,353,210.24
加：资产减值准备	13,071,777.65	-17,316,709.32
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	21,141,958.18	20,287,643.56
无形资产摊销	1,040,933.06	281,916.54
长期待摊费用摊销	10,254,150.18	6,939,103.57
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	81,000,107.43	28,101,745.23
投资损失（收益以“-”号填列）	8,817,611.96	-169,180,018.22
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-3,267,944.38	3,591,606.91
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）	-243,393,858.34	-1,707,742,595.77
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	388,112,852.71	101,000,693.00
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,955,038,810.33	3,308,903,245.53
其他		
经营活动产生的现金流量净额	2,344,024,240.63	1,650,219,841.27
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	2,525,211,632.82	2,732,841,464.19
减：现金的期初余额	2,732,841,464.19	2,129,490,356.31
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	-207,629,831.37	603,351,107.88

2、本年取得或处置子公司和收到处置子公司的现金净额

项目	金额
一、本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	466,953,600.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	4,488,475.92
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	

项目	金额
取得子公司支付的现金净额	462,465,124.08
二、处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	

3、现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,525,211,632.82	2,732,841,464.19
其中：库存现金	80,868.48	123,010.88
可随时用于支付的银行存款	2,522,672,360.97	2,713,930,676.36
可随时用于支付的其他货币资金	2,458,403.37	18,787,776.95
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	2,525,211,632.82	2,732,841,464.19

(四十一) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	132,065,259.30	保证金
存货	1,239,310,434.71	抵押
固定资产	543,164,078.22	抵押
合计	1,914,539,772.23	

注：受限资产的详细情况见本附注五之“（一）货币资金”、“（五）存货”和“（九）固定资产”相关注释。

六、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
武汉临江悦城房地产开发有限公司	2018.4.19	466,953,600.00	80	收购	2018.4.19	完成产权移交	-	-1,812,961.41

2018年1月，本公司之子公司武汉明涛房地产有限公司通过北京产权交易所公开竞拍

的方式取得武汉临江悦城房地产开发有限公司（以下简称“临江悦城”）80.00%的股权，支付股权收购款及交易费共计 46,695.36 万元（其中股权转让款 45,960.00 万元、交易手续费 735.36 万元），上述款项已于 2018 年 2 月 11 日支付完毕，2018 年 4 月 19 日公司与转让方武汉阳逻经济开发区建设开发有限公司办理完成产权移交手续。

(2) 合并成本及商誉

合并成本	武汉临江悦城房地产开发有限公司
--现金	466,953,600.00
--非现金资产的公允价值	
--发行或承担的债务的公允价值	
--发行的权益性证券的公允价值	
--或有对价的公允价值	
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
--其他	
合并成本合计	466,953,600.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	466,953,600.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	

(3) 被购买方于购买日可辨认资产和负债情况

项目	武汉临江悦城房地产开发有限公司	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值
流动资产	581,853,600.00	273,941,357.18
其中：货币资金	4,488,475.92	4,488,475.92
存货	564,445,185.67	256,532,942.85
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		
净资产	581,853,600.00	273,941,357.18
减：少数股东权益	114,900,000.00	54,788,271.44
取得的净资产	466,953,600.00	219,153,085.74

购买日可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

公司之子公司武汉明涛房地产有限公司通过北京产权交易所竞拍方式取得临江悦城 80.00%的股权，以北京中企华资产评估有限责任公司出具的中企华评咨字（2017）第 4516 号评估报告作为参考依据确定临江悦城购买日可辨认资产、负债的公允价值。

2、同一控制下企业合并

无

3、处置子公司

无

4、其他原因导致合并范围变动的情况

(1) 本年新设成立增加的子公司

公司名称	增加原因	成立时间	注册地	注册资本 (万元)	持股比例 (%)
重庆六真房地产开发有限公司	设立	2018年11月	重庆	2,000.00	100.00
泛悦健康管理湖北有限公司	设立	2018年11月	湖北襄阳	500.00	100.00
湖北南国宏泰产业园投资发展有限公司	设立	2018年12月	湖北武汉	2,000.00	75.00
武汉投悦房地产开发有限公司	设立	2018年12月	湖北武汉	2,000.00	100.00

(2) 本年注销减少的子公司

公司名称	减少原因	减少时间	注册地	注册资本 (万元)	持股比例 (%)
武汉轻工业机械有限公司	合并注销	2018年6月	湖北武汉	500.00	100.00

注：武汉轻工业机械有限公司本年由公司之全资子公司武汉大本营商业管理有限公司吸收合并并注销。

七、在其他主体中的权益

(一) 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(%)		表决权比例(%)	取得方式	备注
				直接	间接			
湖北南国创新置业有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、销售、租赁、物业管理。	80.00		80.00	1	
荆州南国商业发展有限公司	湖北荆州	湖北荆州	房地产开发、销售、租赁、物业管理。		100.00	100.00	1	
荆州大本营商业管理有限公司	湖北荆州	湖北荆州	房地产开发、销售、租赁、物业管理。		100.00	100.00	1	
武汉南国洪创商业有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、销售、租赁、物业管理。		100.00	100.00	1	
襄阳佳宏房产投资有限公司	湖北襄阳	湖北襄阳	房地产业投资。		50.00	70.00	1	注1
武汉南国商业发展有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、销售、租赁、物业管理。	100.00		100.00	2	
武汉北都商业有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、销售、租赁、物业管理。	100.00		100.00	2	
武汉大本营商业管理有限公司	湖北武汉	湖北武汉	场地出租；商业经营管理；物业管理；房屋租赁。	100.00		100.00	2	
成都泛悦北城房地产开发有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发、经营；物业管理；自有房屋租赁；建筑装饰工程设计施工。	41.00		51.00	1	注2
成都南国商业管理有限公司	四川成都	四川成都	商业经营管理；物业管理；房屋租赁；场地出租；仓储服务；百货、建材的批发零售；企业营销策划；市场营销策划；设计、制作、代理、发布国内各类广告	100.00		100.00	1	注3

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式	备注
				直接	间接			
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	100.00	1	注4
成都中电建海赋房地产开发有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发经营、物业管理、检出资饰工程设计、施工。	51.02		51.02	2	注5
武汉熙悦房地产有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、销售、咨询；物业管理和装饰。		51.00	51.00	1	注6
襄阳南国商业发展有限责任公司	湖北襄阳	湖北襄阳	房地产开发；商品房销售，租赁；对商业投资；企业管理；场地出租。		100.00	100.00	1	
武汉南国融汇商业有限责任公司	湖北武汉	湖北武汉	商业经营管理；场地出租；日用百货、五金交电、建筑及装饰材料、化工产品批零兼营；装饰工程设计；房屋租赁；广告设计制作发布；仓储服务；物业管理；酒店经营管理；会议展览服务。	51.00		51.00	1	
湖北森南房地产有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、销售、租赁、物业服务。	100.00		100.00	1	
武汉南国洪广置业发展有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发及商品房销售；批零兼营建筑材料、电线、电缆、五金制品。	100.00		100.00	3	注7
重庆泛悦房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发；室内外装饰工程设计、施工；园林绿化设计、施工；房屋销售、租赁；物业管理；建筑材料、装饰材料的研发、生产、销售。	100.00		100.00	1	
湖北兴弘房地产有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发；房地产经纪服务；房地产信息咨询服务；物业管理；房屋建筑工程、建筑装饰工程设计及施工。		100.00		1	
武汉明涛房地产有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发，物业服务，装饰装修工程施工		70.00		1	注8
重庆六真房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发、房屋租赁、商品房销售；物业管理、室内外装饰工程设计、施工	100.00		100.00	1	
湖北南国宏泰产业园投资发展有限公司	湖北武汉	湖北武汉	园区基础设施建设、开发、招商、运营管理；物业管理	75.00		75.00	1	注9
武汉临江悦城房地产开发有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、商品房销售、租赁、物业服务、装饰装修工程施工		80.00	80.00	3	
泛悦健康管理湖北有限公司	湖北襄阳	湖北襄阳	营养健康咨询服务；门诊部医疗服务	100.00		100.00	1	注10
武汉投悦房地产开发有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发；商品房销售；物业管理；建筑装饰材料的销售	100.00		100.00	1	注11

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

(1) 子公司的持股比例不同于表决权比例的原因

注1：2013年8月7日，本公司之子公司襄阳南国商业发展有限责任公司（以下简称“襄阳南国”）与襄阳市樊城区建设投资经营有限公司（以下简称“襄阳投资公司”）各出资50%成立襄阳佳宏房产投资有限公司（以下简称“襄阳佳宏”）。根据合作协议，襄阳投资公司将其所持有襄阳佳宏总股本20%股份的表决权让渡给襄阳南国行使并认可襄阳南国拥有襄阳佳宏的实际控制权，故纳入合并报表范围。

注2：2014年12月17日，本公司与中国电建地产集团有限公司（以下简称“电建地产”）、中电建建筑集团有限公司（变更前名称为：中国水利水电第二工程局有限公司）、中国水利水电第五工程局有限公司、北京汉富国开投资管理有限公司分别出资4,100.00万元、1,900.00万元、1,000.00万元、1,000.00万元、2,000.00万元成立成都泛悦北城房地产开发有限公司（以下简称“成都泛悦”），截止2018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。

(2) 其他说明

注 3: 2014 年 8 月 18 日, 本公司投资设立全资子公司成都南国商业管理有限公司(以下简称“成都商管”), 注册资本为人民币 2,000.00 万元。截至 2018 年 12 月 31 日注册资本尚未到位。由于本公司为其独资法人, 对成都商管具有 100%的实际控制权, 故纳入合并报表范围。

注 4: 2014 年 12 月 3 日, 本公司之子公司荆州南国商业发展有限公司(以下简称“荆州南国商业”)向荆州市工商管理局申请注册成立的荆州南国酒店管理有限公司(以下简称“荆州酒店”), 注册资金 5,000.00 万元, 截至 2018 年 12 月 31 日注册资本尚未到位。由于荆州南国商业对荆州酒店具有 100%的实际控制权, 故纳入合并报表范围。

注 5: 2015 年 11 月 14 日, 本公司与电建地产达成股权合作协议。根据合作协议, 本公司以货币资金的形式对成都中电建海赋房地产开发有限公司(简称“成都海赋”)进行增资(增资前注册资本 20,000 万元, 电建地产持股 60%, 本公司持股 40%), 增资金额 7,139.42 万元, 其中, 增加注册资本人民币 4,500.00 万元, 增加资本公积人民币 2,639.42 万元。增资到位后, 成都海赋的股权结构变为本公司持股 51.02%, 电建地产持股 48.98%, 从而本公司成为成都海赋的控股股东, 故纳入合并报表范围。

注 6: 2015 年 12 月 16 日, 电建地产与武汉南国商业发展有限公司(以下简称“武汉商业”)共同成立武汉熙悦房地产有限公司(以下简称“熙悦”), 注册资本人民币 10,000.00 万元。其中电建地产出资 4,900.00 万元人民币, 占比 49%, 武汉商业出资 5,100.00 万元人民币, 占比 51%。由于武汉商业对熙悦具有实际控制权, 故纳入合并报表范围。

注 7: 2017 年 9 月, 武汉南国洪广置业发展有限公司更名为湖北易迅房地产有限公司, 2018 年 3 月 8 日公司重新更名为武汉南国洪广置业发展有限公司。

注 8: 2017 年 12 月, 本公司之子公司武汉南国洪广置业发展有限公司和武汉榕庭置业有限公司共同投资设立武汉明涛房地产有限公司(以下简称“明涛”), 申请的注册资本为 2,000.00 万元, 截至 2018 年 12 月 31 日注册资本尚未到位。根据公司章程约定, 武汉南国洪广置业发展有限公司对明涛持股 1,400.00 万, 占比 70.00%, 具有实际控制权, 故纳入合并报表范围。

注 9: 2018 年 9 月, 本公司与湖北宏泰产业投资基金有限公司(以下简称“宏泰产业基金”)、湖北省电力建设第一工程有限公司分别认缴出资 1,500.00 万元、300.00 万元、200.00 万元成立湖北南国宏泰产业园投资发展有限公司(以下简称“南国宏泰”)。截至 2018 年 12 月 31 日, 本公司实缴出资 1,500.00 万元, 宏泰产业基金实缴出资 300.00 万元, 共实缴出资 1,800.00 万元。根据公司章程, 本公司对南国宏泰持股占比 75.00%, 具有实际控制权, 故纳入合并报表范围。

注 10: 2018 年 11 月 19 日, 本公司投资设立全资子公司泛悦健康管理湖北有限公司(以下简称“泛悦健康”), 注册资本为人民币 500.00 万元。截至 2018 年 12 月 31 日注册资本尚未到位。由于本公司为其独资法人, 对泛悦健康具有 100%的实际控制权, 故纳入合并报表范围。

注 11: 2018 年 12 月 25 日, 本公司投资设立全资子公司武汉投悦房地产开发有限公司(以下简称“武汉

投悦”)，注册资本为人民币2,000.00万元。截至2018年12月31日注册资本尚未到位。由于本公司为其独资法人，对武汉投悦具有100%的实际控制权，故纳入合并报表范围。

2、重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例 (%)	少数股东的表决权比例 (%)	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	备注
成都中电建海赋房地产开发有限公司	48.98	48.98	20,624,770.59		203,024,203.55	
武汉南国融汇商业有限责任公司	49.00	49.00	-3,232,117.36		164,854,658.23	
湖北南国创新置业有限公司	20.00	20.00	-1,603,913.37		-3,214,994.53	
成都泛悦北城房地产开发有限公司	59.00	49.00	-21,956,774.14		52,755,554.32	注
武汉熙悦房地产有限公司	49.00	49.00	35,833,725.18		73,494,030.53	
武汉明涛房地产有限公司	30.00	30.00	-455,891.77		-455,891.77	
湖北南国宏泰产业园投资发展有限公司	25.00	25.00	-46,419.75		2,953,580.25	
武汉临江悦城房地产开发有限公司	20.00	20.00	-362,592.28		114,537,407.72	

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的原因

本公司之子公司成都泛悦北城房地产开发有限公司少数股东持股比例为59%，表决权比例为49%，系根据合作协议，电建地产将其所持有成都泛悦10%的表决权让渡给本公司行使。

3、重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	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
成都中电建海赋房地产开发有限公司	591,850,145.83	252,178.94	592,102,324.77	177,598,030.05		177,598,030.05
武汉南国融汇商业有限责任公司	4,521,153,932.71	102,296.39	4,521,256,229.10	2,994,818,151.07	1,190,000,000.00	4,184,818,151.07
湖北南国创新置业有限公司	3,725,688,422.79	868,817.41	3,726,557,240.20	3,112,632,212.87	630,000,000.00	3,742,632,212.87
成都泛悦北城房地产开发有限公司	1,694,305,800.09	1,972,829.39	1,696,278,629.48	1,046,862,435.72	560,000,000.00	1,606,862,435.72
武汉熙悦房地产有限公司	1,751,941,133.25	67,418.89	1,752,008,552.14	1,602,020,734.73		1,602,020,734.73
武汉明涛房地产有限公司	80.31	466,953,600.00	466,953,680.31	467,022,950.42		467,022,950.42
湖北南国宏泰产业园投资发展有限公司	15,644,288.15	3,579,436.85	19,223,725.00	1,409,404.00		1,409,404.00
武汉临江悦城房地产开发有限公司	397,038,154.46	45,995.53	397,084,149.99	124,955,754.22		124,955,754.22

(续)

子公司名称	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
成都中电建海赋房地产开发有限公司	1,025,422,198.69	424,558.47	1,025,846,757.16	653,451,018.15		653,451,018.15
武汉南国融汇商业有限责任公司	3,709,276,355.64	89,330.84	3,709,365,686.48	2,166,331,450.58	1,200,000,000.00	3,366,331,450.58
湖北南国创新置业有限公司	2,909,627,001.14	319,387.94	2,909,946,389.08	2,918,001,794.89		2,918,001,794.89
成都泛悦北城房地产开发有限公司	1,925,319,678.15	661,875.57	1,925,981,553.72	1,099,350,488.53	700,000,000.00	1,799,350,488.53
武汉熙悦房地产有限公司	3,119,652,960.26	47,934.19	3,119,700,894.45	2,642,843,128.42	400,000,000.00	3,042,843,128.42

重要非全资子公司的主要财务信息 (续表)

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
成都中电建海赋房地产开发有限公司	566,866,095.82	42,108,555.71	42,108,555.71	91,050,988.68
武汉南国融汇商业有限责任公司		-6,596,157.87	-6,596,157.87	-79,249,137.46
湖北南国创新置业有限公司		-8,019,566.86	-8,019,566.86	-1,145,346,971.35
成都泛悦北城房地产开发有限公司	1,181,007,437.71	-37,214,871.43	-37,214,871.43	281,830,641.93
武汉熙悦房地产有限公司	688,165,331.82	73,130,051.38	73,130,051.38	1,557,377,097.45
武汉明涛房地产有限公司		-68,851.97	-68,851.97	466,953,098.45
湖北南国宏泰产业园投资发展有限公司		-185,679.00	-185,679.00	249,123.70
武汉临江悦城房地产开发有限公司		-1,812,961.41	-1,812,961.41	-1,121,759.39

(续)

子公司名称	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
成都中电建海赋房地产开发有限公司	724,504,396.85	23,484,328.95	23,484,328.95	584,287,117.77
武汉南国融汇商业有限责任公司	42,459.63	-23,154,056.18	-23,154,056.18	618,795,254.29
湖北南国创新置业有限公司	51,082.88	-9,785,538.15	-9,785,538.15	831,307,389.53
成都泛悦北城房地产开发有限公司	883,103,993.47	42,622,700.79	42,622,700.79	-129,562,105.01
武汉熙悦房地产有限公司	66,663.63	-11,083,793.49	-11,083,793.49	906,808,727.92

4、本公司本期无向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持。

(二) 本公司本期无在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易。

(三) 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(%)		表决权比例(%)	对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接		
武汉双联创和置业有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、商品房销售, 房屋租赁、物业管理	50.00		50.00	权益法
中文发集团文化有限公司	北京	北京	图书、期刊、电子出版物、音像制品批发、零售、网上销售、查账报告、评估报告等文字材料; 计算机技术培训; 出租办公用房、出租商业用房	50.00		50.00	权益法
重庆启润房地产开发有限公司(注)	重庆	重庆	房地产开发、房屋租赁、楼盘销售代理、物业管理	35.76		35.76	权益法
南京电建中储房地产有限公司	江苏南京	江苏南京	房地产开发、商品房销售、房地产信息咨询、物业管理	26.01		26.01	权益法
武汉浞悦房地产有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、商品房销售、物业管理、房屋装饰	26.00		26.00	权益法
重庆灏悦房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产销售、房地产经纪服务、房屋租赁	50.00		50.00	权益法
北京海赋资本管理有限公司	北京	北京	投资管理、资产管理、股权投资	24.00		24.00	权益法

注: 2017年11月, 本公司与中国电建地产集团有限公司(以下简称“电建地产”)、嘉兴鼎然投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“嘉兴鼎然”)成立重庆启润房地产开发有限公司(以下简称“重庆启润”), 共同合作投资、开发和建设重庆巴南项目。重庆启润注册资本为3亿元, 根据公司章程约定, 本公司与电建地产、嘉兴鼎然三方股权比例为35%、35%和30%, 重大事项须一致表决通过; 各方按所持股权比例以货币方式缴纳注册资本, 截至2017年12月31日止, 上述出资尚未到位。2018年5月, 重庆启润注册资本变更为3.16亿元, 本公司与电建地产、嘉兴鼎然三方认缴出资及持股比例变更为35.76%、35.76%和28.48%, 2018年8月, 本公司、电建地产、武汉地产控股有限公司(以下简称“武汉地产”)、嘉兴鼎然签订《股权转让协议书》, 嘉兴鼎然将所持重庆启润28.48%股权转让给武汉地产。

2、重要合营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额			期初余额/上期发生额	
	武汉双联创和置业有限公司	中文发集团文化有限公司	重庆启润房地产开发有限公司	武汉双联创和置业有限公司	中文发集团文化有限公司
流动资产	135,192,550.52	50,420,946.78	3,434,585,583.19	122,534,798.15	44,703,390.32
其中: 现金和现金等价物	121,645,688.59	7,134,244.39	134,457,635.53	118,737,125.74	13,570,296.37
非流动资产	693,072.19	22,261,366.09	890,658.27	858,195.45	24,843,236.58
资产合计	135,885,622.71	72,682,312.87	3,435,476,241.46	123,392,993.60	69,546,626.90

项目	期末余额/本期发生额			期初余额/上期发生额	
	武汉双联创和置业有限公司	中文发集团文化有限公司	重庆启润房地产开发有限公司	武汉双联创和置业有限公司	中文发集团文化有限公司
流动负债	104,523,979.14	68,309,266.75	3,132,817,164.56	92,031,440.83	66,728,069.88
非流动负债					
负债合计	104,523,979.14	68,309,266.75	3,132,817,164.56	92,031,440.83	66,728,069.88
少数股东权益					
归属于母公司股东权益	31,361,643.57	4,373,046.12	302,659,076.90	31,361,552.77	2,818,557.02
按持股比例计算的净资产份额	15,680,821.79	2,186,523.06	108,230,885.90	15,680,776.39	1,409,278.51
调整事项					
--商誉					
--内部交易未实现利润					
--其他		7,255,343.54	21,914.51		7,255,343.54
对联营企业权益投资的账面价值	15,680,821.79	9,441,866.60	108,252,800.41	15,680,776.39	8,664,622.05
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值					
营业收入	34,490,082.02	101,599,810.19		40,326,758.77	65,874,934.42
净利润	90.80	1,554,489.10	-13,184,468.34	10,863,059.37	-44,140,955.90
终止经营的净利润					
其他综合收益					
综合收益总额	90.80	1,554,489.10	-13,184,468.34	10,863,059.37	-44,140,955.90
本年度收到的来自联营企业的股利					

3、重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额			
	重庆灏悦房地产开发有限公司	北京海赋资本管理有限公司	南京电建中储房地产有限公司	武汉洛悦房地产有限公司
流动资产	2,904,313,669.29	2,501,552.71	4,615,364,567.66	9,357,563,849.89
其中：现金和现金等价物	38,683,740.87	2,501,552.71	631,401,633.77	1,281,859,533.88
非流动资产	801,319.48		502,966.01	10,039,516.67
资产合计	2,905,114,988.77	2,501,552.71	4,615,867,533.67	9,367,603,366.56
流动负债	2,413,076,763.03		3,197,365,065.45	7,224,318,499.95
非流动负债	400,000,000.00		1,380,000,000.00	2,145,500,000.00
负债合计	2,813,076,763.03		4,577,365,065.45	9,369,818,499.95
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	92,038,225.74	2,501,552.71	38,502,468.22	-2,215,133.39
按持股比例计算的净资产份额	46,019,112.87	600,372.65	10,014,491.98	-575,934.68
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				

项目	期末余额/本期发生额			
	重庆瀑悦房地产开发有 限公司	北京海赋资本管理有 限公司	南京电建中储房地 产有限公司	武汉洛悦房地产有 限公司
对联营企业权益投资的账面价值	46,019,112.87	600,372.65	10,014,491.98	
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入				
净利润	-7,961,774.26	1,552.71	-32,671,730.13	-11,041,711.51
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-7,961,774.26	1,552.71	-32,671,730.13	-11,041,711.51
本年度收到的来自联营企业的股利				

(续)

项目	期初余额/上期发生额	
	南京电建中储房地产有限公司	武汉洛悦房地产有限公司
流动资产	4,208,114,607.80	7,782,484,988.04
其中：现金和现金等价物	722,830,976.82	696,561,143.06
非流动资产	256,794.84	461,087.17
资产合计	4,208,371,402.64	7,782,946,075.21
流动负债	1,761,697,204.29	3,925,119,497.09
非流动负债	2,375,500,000.00	3,849,000,000.00
负债合计	4,137,197,204.29	7,774,119,497.09
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	71,174,198.35	8,826,578.12
按持股比例计算的净资产份额	18,512,408.99	2,294,910.31
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对联营企业权益投资的账面价值	18,512,408.99	2,294,910.31
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入		18,503.24
净利润	-16,831,301.65	-38,949,537.47
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-16,831,301.65	-38,949,537.47
本年度收到的来自联营企业的股利		

4、不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

无

5、合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力不存在重大限制情况。

6、合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期末确认的损失 (或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
武汉谏悦房地产有限公司		575,934.68	575,934.68

(四) 本公司无在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益。

八、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具，包括银行借款、应付债券、货币资金等。这些金融工具的主要目的在于为本公司的运营融资。本公司具有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如下：

金融资产项目	期末余额	期初余额
货币资金	2,657,276,892.12	2,778,619,608.09
应收票据及应收账款	954,375,246.56	191,751,781.49
合计	3,611,652,138.68	2,970,371,389.58

2、资产负债表日的各类金融负债的账面价值如下：

金融负债项目	期末余额	期初余额
短期借款	525,000,000.00	805,000,000.00
应付票据及应付账款	1,378,807,070.00	1,345,810,643.90
其他应付款-应付利息	34,055,474.44	100,661,861.18
一年内到期的非流动负债	1,026,500,000.00	3,540,647,933.23
其他流动负债	898,477,500.00	
长期借款	7,648,850,000.00	6,312,640,000.00
合计	11,511,690,044.44	12,104,760,438.31

(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。

本公司金融资产包括货币资金、应收账款，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。

（三）流动风险

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、应付债券等融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。根据财务报表中反映的借款的账面价值，本公司2018年12月31日应于12个月内到期的借款比重为24.26%，2017年12月31日应于12个月内到期的借款比重为40.77%。

（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。

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长期负债有关。

九、关联方及关联交易

（一）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 (万元)	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
中国电建地产集团有限公司	中国北京	房地产开发、销售； 物业管理	800,000.00	40.49	40.49

注：本公司最终控制方是中国电力建设集团有限公司。

（二）本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见本附注“七、在其他主体中的权益”之“1、在子公司中的权益”。

（三）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本附注“七、在其他主体中的权益”之“3、在合营安排或联营企业中的权益”。

（四）其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	备注
许晓明	5%以上自然人股东	持有公司 15.34%股权
武汉新天地投资有限公司	5%以上法人股东	持有公司 18.06%股权
湖北省电力装备有限公司	同一控制人所属子公司	
中国电建集团武汉重工装备有限公司	同一控制人所属子公司	注 1

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	备注
中电建建筑集团有限公司	同一控制人所属子公司	
中国水利水电第五工程局有限公司	同一控制人所属子公司	
中国水利水电第十工程局有限公司	同一控制人所属子公司	
中国电建市政建设集团有限公司	同一控制人所属子公司	
中电建物业管理有限公司	同一控制人所属子公司	
武汉汉源既济电力有限公司	同一控制人所属子公司	
中国电建集团江西省水电工程局有限公司	同一控制人所属子公司	注 2
中国水利水电第八工程局有限公司	同一控制人所属子公司	
中国水利水电第七工程局有限公司	同一控制人所属子公司	
中国水利水电第十一工程局有限公司	同一控制人所属子公司	
中电建（湖北）建设管理有限公司	同一控制人所属子公司	
浙江华东工程咨询有限公司	同一控制人所属子公司	
中电建五兴物业管理有限公司	同一控制人所属子公司	
武汉市浣悦房地产有限公司	同一控制人所属子公司	
诚通房地产投资有限公司	本公司董事薛志勇、周涛在该公司担任董事	

注 1：本年度原武汉电力设备厂更名为中国电建集团武汉重工装备有限公司；

注 2：本年度原江西省水电工程局有限公司更名为中国电建集团江西省水电工程局有限公司。

（五）关联交易情况

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

销售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
武汉浣悦房地产有限公司	租赁	9,105,800.00	2,302,669.01
湖北省电力装备有限公司	租赁	1,123,420.00	491,445.72
中国水利水电第十工程局有限公司	租赁	230,287.68	
中电建（湖北）建设管理有限公司	租赁	715,725.96	
合计		11,175,233.64	2,794,114.73

采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
中文发集团文化有限公司	房租	21,223,673.92	6,856,555.67
中国水利水电第五工程局有限公司	工程施工	224,139,105.48	150,986,415.17
中国水利水电第十工程局有限公司	工程施工	25,420,251.70	487,037.28

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
中国水利水电第八工程局有限公司	工程施工	21,472,877.96	121,972,838.01
中国电建市政建设集团有限公司	工程施工	216,069,425.89	150,061,447.95
中电建物业管理有限公司襄阳分公司	接受劳务	3,215,674.53	2,522,185.34
中电建物业管理有限公司武汉分公司	接受劳务	2,654,177.94	834,933.15
中电建物业管理有限公司成都分公司	物业服务费	2,667,314.93	1,634,455.92
中电建物业管理有限公司	物业服务	11,509,173.70	4,004,891.40
中电建建筑集团有限公司	工程施工	238,103,969.56	224,207,624.80
武汉汉源既济电力有限公司	工程施工		186,016.79
中国电建集团江西省水电工程局有限公司	工程施工	79,688,523.86	132,744,001.84
湖北省电力装备有限公司	采购商品	1,315,857.18	3,655,951.53
中国电建集团武汉重工装备有限公司	工程施工	1,895,440.20	
浙江华东工程咨询有限公司	工程监理	2,062,030.74	
中电建五兴物业管理有限公司	物业服务费	785,333.94	
合计		830,999,157.61	800,154,354.85

2、关联担保情况

本公司作为担保方：

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
武汉谏悦房地产有限公司	51,610,000.00	2017/5/31	2020/5/31	否
武汉谏悦房地产有限公司	38,610,000.00	2017/6/30	2020/6/30	否
武汉谏悦房地产有限公司	51,740,000.00	2017/7/31	2020/7/31	否
武汉谏悦房地产有限公司	77,740,000.00	2017/9/29	2020/9/29	否
南京电建中储房地产有限公司	26,010,000.00	2017/4/12	2020/4/12	否
重庆漂悦房地产开发有限公司	150,000,000.00	2018/7/31	2021/7/30	否

本公司作为被担保方：

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	1,000,000,000.00	2015/4/30	2018/4/30	是
中国电建地产集团有限公司	690,000,000.00	2017/6/16	2022/6/16	否
中国电建地产集团有限公司	430,000,000.00	2017/7/11	2022/6/16	否
中国电建地产集团有限公司	20,000,000.00	2017/9/29	2022/6/16	否
中国电建地产集团有限公司	60,000,000.00	2017/10/31	2022/6/16	否
中国电建地产集团有限公司	80,000,000.00	2018/10/24	2023/8/23	否
中国电建地产集团有限公司	190,000,000.00	2018/8/23	2023/8/23	否
中国电建地产集团有限公司	998,000,000.00	2018/2/1	2021/2/1	否
中国电建地产集团有限公司	366,500,000.00	2018/5/9	2019/11/9	否

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	50,000,000.00	2018/12/3	2020/6/3	否
中国电建地产集团有限公司	900,000,000.00	2018/10/25	2019/7/22	否
中国电建地产集团有限公司	78,400,000.00	2016/9/14	2019/9/13	否
中国电建地产集团有限公司	500,000,000.00	2018/8/28	2020/8/28	否
中国电建地产集团有限公司	60,000,000.00	2016/12/1	2020/12/1	否
中国电建地产集团有限公司	300,000,000.00	2017/7/20	2020/12/1	否
中国电建地产集团有限公司	200,000,000.00	2017/7/25	2020/12/1	否
中国电建地产集团有限公司	485,100,000.00	2017/7/13	2020/7/12	否
中国电建地产集团有限公司	98,000,000.00	2017/9/4	2020/7/12	否
中国电建地产集团有限公司	100,000,000.00	2018/11/2	2020/11/2	否

3、关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明	拆借资金状态
拆入					
中国电建地产集团有限公司	1,000,000,000.00	2017/12/21	2018/3/16	对公司经营活动的支持	已归还
中国电建地产集团有限公司	500,000,000.00	2018/1/12	2018/1/26	对公司经营活动的支持	已归还
中国电建地产集团有限公司	710,000,000.00	2018/7/2	2018/7/3	对公司经营活动的支持	已归还
中国电建地产集团有限公司	578,000,000.00	2016/6/6	2018/4/28	对公司经营活动的支持	已归还
中国水利水电第五工程局有限公司	35,000,000.00	2014/12/20	未约定到期日	对公司经营活动的支持	已归还 1000 万元
中国水利水电第五工程局有限公司	5,000,000.00	2015/1/20	未约定到期日	对公司经营活动的支持	在借
中电建建筑集团有限公司	35,000,000.00	2014/12/20	未约定到期日	对公司经营活动的支持	已归还 1000 万元
中电建建筑集团有限公司	5,000,000.00	2015/1/20	未约定到期日	对公司经营活动的支持	在借
中国电建地产集团有限公司	190,140,000.00	2017/9/21	未约定到期日	对公司经营活动的支持	已归还 7314 万元

4、关联方财务资助

根据第三届董事会第十四次临时会议相关决议,公司拟向联营企业南京电建中储房地产有限公司按股权比例提供财务资助共 6.92 亿元人民币,2016 年度公司累计支付 7.43 亿元人民币,同期累计收回了 4.34 亿元人民币;公司 2017 年度累计支付 0.47 亿元人民币,同期收回 1.48 亿元人民币;2018 年度收回 1.04 亿元人民币,余额 1.04 亿元人民币。

根据第四届董事会第八次会议相关决议,公司拟向合营企业重庆启润按股权比例提供财务资助不超过 4.8 亿元人民币,2017 年度公司实际支付 4.8 亿元人民币;根据公司第四届董事会第十八次临时会议决议,公司 2018 年拟向重庆启润按股权比例提供财务资助不超过 5.01 亿元人民币,2018 年度公司累计支付 5.05 亿元人民币,同期收回 0.93 亿元人民币,截止 2018 年 12 月 31 日,本公司对重庆启润财务资助款本金余额 8.94 亿元人民币。

5、关联方资产、股权转让及债务重组情况

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
诚通房地产投资有限公司	收购南京泛悦房地产有限公司的100%股权		251,299,100.00

6、关键管理人员报酬

项目	本期金额	上期金额
关键管理人员报酬	13,929,700.00	12,385,416.23

7、其他关联交易

(1) 与电建财务公司货币资金往来

2018年2月6日，公司与中国电建集团财务有限责任公司（以下简称“电建财务公司”）续签了为期三年的《金融服务协议》。根据《金融服务协议》的约定，电建财务公司在经营范围内向公司及下属子公司提供一系列金融服务，包括但不限于存款服务、贷款服务及中国银监会批准的财务公司可从事的其他金融业务。截止2018年12月31日，公司在电建财务公司存款余额428,089,415.57元。

(2) 与关联方利息

①支付关联方利息

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	借款利息	1,502,940.94	19,710,516.08

②收到关联方利息

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
重庆启润房地产开发有限公司（注1）	利息收入	52,520,107.16	
诚通房地产投资有限公司（注2）	利息收入	13,116,551.94	
中国电建集团财务有限责任公司	利息收入	473,133.68	76,332.38

注1：根据合作开发协议，公司本年度应收取重庆启润财务资助利息55,671,313.59元（含税），财务资助利率参照融资当期资金市场借贷利率执行。

注2：2017年度，本公司通过北京产权交易所挂牌出让全资子公司南京泛悦房地产有限公司（以下简称“南京泛悦”）100%股权，并于2017年12月12日与收购方诚通房地产投资有限公司签订《产权交易合同》。根据协议，诚通房地产投资有限公司于2018年3月15日归还本公司对南京泛悦债权1,075,288,135.47元，并支付资金占用费13,913,545.06元（含税）。

(六) 关联方应收应付款项

1、应收项目

项目名称	关联方	期末	期初
------	-----	----	----

		账面余额	账面余额
其他应收款	重庆启润房地产开发有限公司	960,919,715.13	481,990,528.23
其他应收款	南京电建中储房地产有限公司	104,040,000.00	208,080,000.00
其他应收款	中文发集团文化有限公司	19,018,300.00	19,000,000.00
其他应收款	中国水利水电第五工程局有限公司	4,248,426.32	60,767.29
其他应收款	武汉洺悦房地产有限公司	2,791,614.58	
其他应收款	武汉市洺悦房地产有限公司	6,335.63	
其他应收款	中电建物业管理有限公司武汉分公司	101,483.25	
其他应收款	中电建物业管理有限公司襄阳分公司	1,000.00	
其他应收款	中电建建筑集团有限公司		311,906.44
其他应收款	中国水利水电第十工程局有限公司		1,024,302.79
小计		1,091,126,874.91	710,467,504.75
应收账款	武汉洺悦房地产有限公司	5,311,708.69	2,417,802.46
小计		5,311,708.69	2,417,802.46
预付账款	中国水利水电第五工程局有限公司	5,166,643.14	
预付账款	中文发集团文化有限公司	3,547,679.36	
小计		8,714,322.50	

2、应付项目

项目名称	关联方	期末	期初
		账面余额	账面余额
应付账款	中电建建筑集团有限公司	205,792,170.45	428,556,533.84
应付账款	中国水利水电第五工程局有限公司	137,814,174.39	66,520,629.83
应付账款	中国水利水电第十工程局有限公司	44,454,754.88	5,127,049.10
应付账款	中国电建市政建设集团有限公司	102,068,434.21	52,218,910.00
应付账款	中国电建集团武汉重工装备有限公司	3,044,717.25	2,485,903.00
应付账款	武汉汉源既济电力有限公司	8,482,507.87	27,058,428.67
应付账款	湖北省电力装备有限公司	1,481,815.38	2,095,797.59
应付账款	中电建物业管理有限公司	2,769,362.88	690,633.43
应付账款	中电建物业管理有限公司成都分公司		4,608.12
应付账款	中电建物业管理有限公司襄阳分公司	1,506,205.00	
应付账款	中国水利水电第八工程局有限公司	20,997,109.91	30,115,982.90
应付账款	中国电建集团江西省水电工程局有限公司	8,220,793.65	13,404,742.65
小计		536,632,045.87	628,279,219.13

项目名称	关联方	期末	期初
		账面余额	账面余额
应付票据	中国水利水电第五工程局有限公司	25,000,000.00	
小计		25,000,000.00	
预收账款	中国水利水电第十工程局有限公司	9,339,760.00	
小计		9,339,760.00	
其他应付款	中国电建地产集团有限公司	332,892,422.55	448,165,001.14
其他应付款	中国电建地产集团有限公司资金管理部	1,832,382.50	
其他应付款	中电建建筑集团有限公司	40,616,291.66	56,895,666.66
其他应付款	中国水利水电第五工程局有限公司	40,586,361.12	38,311,986.12
其他应付款	中电建物业管理有限公司襄阳分公司		1,136,205.00
其他应付款	武汉汉源既济电力有限公司	60,000.00	800,000.00
其他应付款	中国电建市政建设集团有限公司	298,743.69	298,743.69
其他应付款	中文发集团文化有限公司	1,417,465.24	1,890,420.25
其他应付款	湖北省电力装备有限公司	312,839.40	258,009.00
小计		418,016,506.16	547,756,031.86

(七) 关联方承诺

承诺事由	承诺方	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	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	无	均严格履行承诺
	中国电力建设集团有限公司	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	2014年05月07日	无	均严格履行承诺

承诺事由	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
	公司	务或活动。3、本次要约收购完成后，对于可能构成与南国置业主营业务竞争的新业务机会，中国电建将给予南国置业优先选择权，如南国置业无意或暂不具备运营该等新业务机会的能力，或第三方拒绝提供或不以合理的条款将该等业务机会提供给南国置业，则中国电建可以进行投资或收购。”			
	中国电建地产集团有限公司	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	无	均严格履行承诺
承诺是否及时履行	是				

十、股份支付

无。

十一、承诺及或有事项

(一)重要的承诺事项

截至资产负债表日，本公司无需披露的重要承诺事项。

(二)或有事项

1、诉讼事项

于2018年12月31日，本公司存在与湖北美圣商贸有限公司（以下简称“美圣公司”）就子公司武汉南国商业发展有限公司一项约1,745.76万元的股权转让合同纠纷未决诉讼事项。美圣公司向武汉市中级人民法院提起诉讼，请求法院判令暂定增加股权转让价款5,700.00万元。目前，该案尚在审理中。本公司已就该未决诉讼进行了评估，认为本公司无需就该等诉讼事项计提预计负债。

2、对外担保

内容	涉及金额 (亿元)	对本期和期后公司财务状况、 经营成果和现金流量的影响	性质
债务担保	23.32	无	购买商品房业主的按揭贷款担保

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

其他对外担保详见本附注“九、关联方及关联交易”之（五）“2、关联担保情况”之所述。

十二、资产负债表日后事项

1、发行债券

根据 2018 年 8 月 20 日召开的第四届董事会第十次会议及 2018 年 9 月 6 日召开的第四次临时股东大会，审议通过了《关于公司非公开发行公司债券的议案》，并于 2018 年 12 月 27 日取得深圳证券交易所出具的《符合深交所转让条件的无异议函》（深证函〔2018〕799 号）。

该债券期限不超过 3 年（含 3 年），基础发行规模 2 亿元，可超额配售不超过 5 亿元（含 5 亿元）。本期发行债券为 3 年期，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。截止 2019 年 1 月 24 日，债券发行工作已结束，实际发行规模为 7 亿元，票面利率为 5.7%。

2、利润分配情况

截至本财务报告批准报出日，本公司拟以 2018 年 12 月 31 日总股本 1,734,215,770 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 0.5 元（含税），本预案将于 2019 年 4 月 24 日召开第四届董事会第十二次会议进行审议。

十三、其他重要事项

本期无需要披露的其他重要事项。

十四、母公司财务报表主要项目注释

（一）应收票据及应收账款

项目	期末余额	期初余额
应收票据		
应收账款		560,819.20
合计		560,819.20

1、应收票据

无

2、应收账款

(1) 应收账款分类披露：

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
其中：账龄分析组合					
组合小计					
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计					

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
其中：账龄分析组合	644,791.00		83,971.80	13.02	560,819.20
组合小计	644,791.00		83,971.80	13.02	560,819.20
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	644,791.00		83,971.80	13.02	560,819.20

2、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况：

无

3、按欠款方归集的期末余额较大的应收账款情况：

无

4、本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额-83,971.80元，本期无收回或转回坏账准备。

5、本期无实际核销的应收账款情况。

(二) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	6,418,518,768.20	8,334,919,776.25
合计	6,418,518,768.20	8,334,919,776.25

1、应收利息

无

2、应收股利

无

3、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露：

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	6,245,966,256.31	97.16			6,245,966,256.31
2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
其中：账龄分析组合	182,435,644.09	2.84	9,883,132.20	5.42	172,552,511.89
组合小计	182,435,644.09	2.84	9,883,132.20	5.42	172,552,511.89
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	6,428,401,900.40	100.00	9,883,132.20	0.15	6,418,518,768.20

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
1. 单项金额重大并单项计提坏账	8,292,071,864.85	99.46			8,292,071,864.85

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
准备的其他应收款					
2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
其中：账龄分析法组合	45,196,119.00	0.54	2,348,207.60	5.20	42,847,911.40
组合小计	45,196,119.00	0.54	2,348,207.60	5.20	42,847,911.40
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	8,337,267,983.85	100.00	2,348,207.60	0.03	8,334,919,776.25

(2) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款情况：

名称单位	期末数			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
湖北森南房地产有限公司	1,421,006,301.42			集团内关联方不计提坏账
武汉南国商业发展有限公司	985,405,049.05			集团内关联方不计提坏账
重庆启润房地产开发有限公司	960,919,715.13			项目财务资助款等
重庆六真房地产开发有限公司	573,292,140.00			集团内关联方不计提坏账
湖北南国创新置业有限公司	441,197,108.78			集团内关联方不计提坏账
武汉明涛房地产有限公司	326,902,960.46			集团内关联方不计提坏账
武汉大本营商业管理有限公司	289,675,149.55			集团内关联方不计提坏账
荆州南国商业发展有限公司	284,968,393.84			集团内关联方不计提坏账
襄阳南国商业发展有限责任公司	243,699,654.07			集团内关联方不计提坏账
武汉地产开发投资集团有限公司	147,630,255.46			项目合作开发款
武汉南国洪广置业发展有限公司	121,483,308.60			集团内关联方不计提坏账
南京电建中储房地产有限公司	104,040,000.00			项目财务资助款
成都泛悦北城房地产开发有限公司	100,974,558.22			集团内关联方不计提坏账
荆州南国酒店管理有限公司	95,912,476.11			集团内关联方不计提坏账
武汉临江悦城房地产开发有限公司	74,917,037.98			集团内关联方不计提坏账
武汉熙悦房地产有限公司	49,064,394.03			集团内关联方不计提坏账
武汉南国洪创商业有限公司	24,877,753.61			集团内关联方不计提坏账
合计	6,245,966,256.31			

(3) 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款情况:

账龄	期末余额			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	167,422,644.09	91.77	8,371,132.20	5.00
1 至 2 年 (含 2 年)	15,000,000.00	8.22	1,500,000.00	10.00
2 至 3 年 (含 3 年)				30.00
3 至 4 年 (含 4 年)				40.00
4 至 5 年 (含 5 年)	2,000.00		1,000.00	50.00
5 年以上	11,000.00	0.01	11,000.00	100.00
合计	182,435,644.09	100.00	9,883,132.20	

(4) 其他应收款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	6,266,593,644.94	8,080,684,963.44
合作开发款	147,630,255.46	226,387,901.41
保证金	14,165,000.00	10,000,000.00
其他	13,000.00	20,195,119.00
合计	6,428,401,900.40	8,337,267,983.85

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
湖北森南房地产有限公司	往来款	1,421,006,301.42	1 年以内	22.11	
武汉南国商业发展有限公司	往来款	985,405,049.05	1 年以内	15.33	
重庆启润房地产开发有限公司	项目财务资助款等	960,919,715.13	1 年以内	14.95	
重庆六真房地产开发有限公司	往来款	573,292,140.00	1 年以内	8.92	
湖北南国创新置业有限公司	往来款	441,197,108.78	1 年以内	6.86	
合计		4,381,820,314.38		68.17	

(6) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额- 7,534,924.60 元, 本期无收回或转回坏账准备。

(7) 本期无实际核销的其他应收款情况。

(三) 长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,697,355,036.70		1,697,355,036.70	1,662,355,036.70		1,662,355,036.70
对联营、合营企业投资	190,009,466.30		190,009,466.30	45,152,717.74		45,152,717.74
合计	1,887,364,503.00		1,887,364,503.00	1,707,507,754.44		1,707,507,754.44

1、对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
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	199,156,411.99	42,480,300.00		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		
武汉轻工业机械有限公司	42,480,300.00		42,480,300.00			
湖北森南房地产有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
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		
成都泛悦北城房地产开发有限公司	41,000,000.00			41,000,000.00		
重庆泛悦房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
重庆六真房地产开发有限公司		20,000,000.00		20,000,000.00		
湖北南国宏泰产业园投资发展有限公司		15,000,000.00		15,000,000.00		
合计	1,662,355,036.70	77,480,300.00	42,480,300.00	1,697,355,036.70		

2、对联营、合营企业投资

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		增加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
武汉双联创和置业有限公司	15,680,776.39			45.40						15,680,821.79	
中文发集团文化有限公司	8,664,622.05			777,244.55						9,441,866.60	
重庆启润房地产开发有限公司		113,000,000.00		-4,747,199.59						108,252,800.41	
小计	24,345,398.44	113,000,000.00		-3,969,909.64						133,375,488.80	
二、联营企业											

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		增加投资	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		
南京电建中储房地产有限公司	18,512,408.99			-8,497,917.01						10,014,491.98	
武汉铭悦房地产有限公司	2,294,910.31			-2,294,910.31							
重庆源悦房地产开发有限公司		50,000,000.00		-3,980,887.13						46,019,112.87	
北京海赋资本管理有限公司		600,000.00		372.65						600,372.65	
小计	20,807,319.30	50,600,000.00		-14,773,341.80						56,633,977.50	
合计	45,152,717.74	163,600,000.00		-18,743,251.44						190,009,466.30	

(四) 营业收入和营业成本

1、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	19,167,790.91	17,764,338.29	52,158,435.62	33,695,016.97
合计	19,167,790.91	17,764,338.29	52,158,435.62	33,695,016.97

2、营业收入和营业成本按行业分类

行业分类	项目	本期发生额		上期发生额	
		收入	成本	收入	成本
房地产业	房地产销售	9,779,757.99	13,854,838.19	44,871,808.68	31,020,474.27
	物业出租及物业管理	9,388,032.92	3,909,500.10	7,286,626.94	2,674,542.70
合计		19,167,790.91	17,764,338.29	52,158,435.62	33,695,016.97

3、本期收入客户前五名

客户名称	销售额(元)	占收入总额比例(%)
沃尔玛(湖北)商业零售有限公司	3,607,343.53	18.82
广州金逸影视投资集团有限公司	1,714,285.72	8.94
武汉大本营商业管理有限公司	1,267,393.69	6.61
招商银行股份有限公司循礼门支行	879,245.29	4.59
武汉市洪山区保障性房屋管理运营中心	589,294.00	3.07
合计	8,057,562.23	42.03

(五) 投资收益

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（注）	755,982,921.80	
权益法核算的长期股权投资收益	-18,743,251.44	-31,143,649.56
处置长期股权投资产生的投资收益		200,299,100.00
其他	9,925,639.48	
合计	747,165,309.84	169,155,450.44

注：报告期内收到子公司分配的现金股利 755,982,921.80 元。

十五、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益		
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	50,000.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		

项目	金额	说明
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	12,954,734.99	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	210,659,464.03	
所得税影响额	55,916,049.76	
少数股东权益影响额	8,521,699.54	
税后归属于母公司	159,226,449.72	

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		稀释每股收益	
	本年度	上年度	本年度	上年度	本年度	上年度
归属于公司普通股股东的净利润	1.87	1.27	0.05	0.03	0.05	0.03
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-1.66	-2.08	-0.04	-0.05	-0.04	-0.05

注：本公司根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）的要求计算净资产收益率、每股收益。

$$\text{加权平均净资产收益率} = P_0 / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$$

其中：P₀ 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E₀ 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E_j 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M₀ 为报告期月份数；M_i 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；M_j 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；E_k 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；M_k 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

十六、财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会于2019年4月24日决议批准。根据本公司章程，本财务报表将提交股东大会审议。

[此页无正文]



第 18 页至第 93 页的财务报表附注由下列负责人签署：

法定代表人：	主管会计工作负责人：	会计机构负责人：
签名： <u>薛志勇</u>	签名： <u>李胜子</u>	签名： <u>张珺</u>
日期： _____	日期： _____	日期： _____



营业执照

(11-2)

(副本)

统一社会信用代码 91110102089661664J

名称 中天运会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市西城区车公庄大街9号院1号楼1门701-704

执行事务合伙人 祝卫

成立日期 2013年12月13日

合伙期限 2013年12月13日至 长期

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、资产评估；法律、法规规定的其他业务。（企业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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



在线扫码获取详细信息

登记机关



提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2019

年 21 月 日



证书序号: 000410

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
中天运会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 祝卫



证书号: 27

发证时间: 二〇一九年十二月二十六日

证书有效期至: 二〇一九年十二月二十六日



姓名: 王传平
 性别: 男
 出生日期: 1957-10-15
 工作单位: 中天运会计师事务所(普通合伙)
 执业领域: 湖北、江苏
 身份证号: 420606195710151017

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

王传平(420606195710151017)
 2017年已通过
 湖北注册会计师协会



验证证书真实有效



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 another year after this renewal.

王传平(420606195710151017)

2017年已通过



证书编号: 420606024193

No. of Certificate

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

湖北注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

1999 10 15



姓名: 孙火培
 Full name: _____
 性别: 男
 Sex: _____
 出生日期: 1988-08-14
 Date of birth: _____
 工作单位: 湖北华英士会计师事务所有限公司
 Working unit: _____
 身份证号: 420084106509146015
 Identity card No: _____

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

同意转出
 Agree the holder to be transferred from

湖北华英士会计师事务所
 CPAs
 湖北注册会计师协会
 Hubei Institute of CPAs
 2008年12月21日
 2008.12.21

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

中天运会计师事务所(特殊普通合伙)
 CPAs
 湖北分所
 Hubei Branch



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 another year after this re-...

身份证号: 420084106509146015

2009年已注册



证书编号: 420002210017
 No. of Certificate: _____

批准注册协会: 湖北注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: _____

发证日期: 2009年10月
 Date of Issuance: _____

