

**Langold**

**南国置业**  
LANGOLD REAL ESTATE

**南国置业股份有限公司**  
**2019 年半年度报告**

2019 年 08 月

## 第一节 重要提示、目录和释义

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

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

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

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	5
第三节 公司业务概要.....	8
第四节 经营情况讨论与分析.....	10
第五节 重要事项.....	24
第六节 股份变动及股东情况.....	33
第七节 优先股相关情况.....	37
第八节 董事、监事、高级管理人员情况.....	38
第九节 公司债相关情况.....	39
第十节 财务报告.....	40
第十一节 备查文件目录.....	127

## 释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司	指	南国置业股份有限公司
报告期、本报告期	指	2019 年 1 月 1 日至 2019 年 6 月 30 日
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
电建地产	指	中国电建地产集团有限公司
电建集团	指	中国电力建设集团有限公司

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司简介

股票简称	南国置业	股票代码	002305
变更后的股票简称（如有）	无		
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	南国置业股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	南国置业		
公司的外文名称（如有）	LANGOLD REAL ESTATE CO., LTD.		
公司的外文名称缩写（如有）	LANGOLD		
公司的法定代表人	薛志勇		

### 二、联系人和联系方式

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

### 三、其他情况

#### 1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用  不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2018 年年报。

#### 2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用  不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2018 年年报。

#### 四、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增 减
营业收入（元）	3,155,242,779.31	627,270,341.26	403.01%
归属于上市公司股东的净利润（元）	21,253,096.88	15,965,296.89	33.12%
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益的净利润（元）	20,837,923.20	14,850,604.29	40.32%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-1,919,553,473.26	958,667,527.30	-300.23%
基本每股收益（元/股）	0.0123	0.0092	33.70%
稀释每股收益（元/股）	0.0123	0.0092	33.70%
加权平均净资产收益率	0.41%	0.35%	0.06%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末 增减
总资产（元）	24,598,063,143.77	23,964,792,025.26	2.64%
归属于上市公司股东的净资产（元）	4,457,990,032.37	4,510,193,807.10	-1.16%

#### 五、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用  不适用

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

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

适用  不适用

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

#### 六、非经常性损益项目及金额

适用  不适用

单位：人民币元

项目	金额	说明
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	240,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	189,178.68	

少数股东权益影响额（税后）	14,005.00	
合计	415,173.68	--

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

适用  不适用

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

## 第三节 公司业务概要

### 一、报告期内公司从事的主要业务

报告期内，公司主要从事房地产的开发与运营业务。公司是一家以商业地产为引导，涵盖多种物业类型的综合性物业开发企业。公司形成了成熟的研发、物业开发、商业运营和资源整合的经营模式，通过开发和运营商业物业，与其他类型物业形成协同效应，相互提升各种类型物业的价值，建设城市最具活力的有机单元。报告期内，公司在主要项目所在地取得了较好的经营业绩，树立了一定的品牌形象。

根据整体定位不同，公司开发的商业地产已打造出“南国大家装、泛悦Mall、泛悦汇、泛悦坊”四条成熟的产品线。家居建材产品线“南国大家装”在武汉具有较强的竞争力；泛悦Mall为区域型城市广场，泛悦汇为街区型Lifestyle商业，泛悦坊为社区型商业中心。公司拥有丰富的商业运营经验及团队，品牌形象较好，有较大知名度。

报告期内，公司在运营商业项目17个，累计运营面积108.95万平方米，已形成以武汉为核心区域，成都、重庆、北京、南京、荆州、襄阳等城市多点布局的发展态势。目前，公司正根据消费升级趋势，对旗下商业项目进行调改，着手打造第五条标准化产品线泛悦·城市奥特莱斯，加快推进“泛悦精选”、“泛悦精装”等自有商业IP的孵化，进一步发挥公司多业态的协同效应，推动公司转型升级。

报告期内，公司依托自身商业及文化、体育产业资源，加快产业地产投资拓展步伐。

### 二、主要资产重大变化情况

#### 1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	长期股权投资比年初增加 28.66%，主要是按权益法确认的投资收益增加

#### 2、主要境外资产情况

适用  不适用

### 三、核心竞争力分析

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

**持续提升的价值创造能力**



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

#### **日趋成熟的运营模式及丰富的产品线**

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

#### **持续优化的股权结构及优质股东**

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

#### **优质的土地储备**

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

#### **高忠诚度的客户资源和丰富的商户资源**

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

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、概述

#### 1、行业环境及市场分析

报告期内，根据国家统计局数据，2019年1-6月份，全国房地产开发投资61,609亿元，同比增长10.9%。其中，住宅投资45,167亿元，增长15.8%，增速回落0.5%。住宅投资占房地产开发投资的比重为73.3%。房地产开发企业房屋施工面积772,292万平方米，同比增长8.8%。房地产开发企业土地购置面积8,035万平方米，同比下降27.5%；土地成交价款3,811亿元，下降27.6%。商品房销售面积75,786万平方米，同比下降1.8%。其中，住宅销售面积下降1.0%，办公楼销售面积下降10.0%，商业营业用房销售面积下降12.3%。商品房销售额70,698亿元，增长5.6%。其中，住宅销售额增长8.4%，办公楼销售额下降12.5%，商业营业用房销售额增长10.0%。

2019年上半年，房地产行业政策在“房子是用来住的，不是用来炒的”定位要求下，围绕稳地价、稳房价、稳预期的目标，保持调控政策的连续和稳定。2019年4月的中央政治局会议再次重申了“房住不炒”，要求落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制。住建部通过适时市场预警、央行通过货币闸门管控、银保监会通过资金流向监管，共同构建起了房地产市场风险防范机制。

2019年7月，中央政治局会议首次提出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，以“稳房价、稳地价、稳预期”为目标的地产调控政策信号明确。同时，各地政府分类调控、精准施策、有收有放，城市分化愈发明显。整体而言，房地产政策将以稳为主。同时在“因城施策、一城一策”政策指导下，房地产政策在不同城市、地区呈现出一定的灵活性。

#### 2、公司主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入31.55亿元，归属上市公司股东的净利润2,125.31万元，净利润较上年同期增加33.12%。截至报告期末，公司资产总额245.98亿元，归属于上市公司股东的净资产44.58亿元。

报告期内，公司继续深耕武汉、成都、南京、重庆等战略型重点城市，同时积极拓展其他重点一二线城市。2019年6月25日，通过产权交易所摘牌方式竞得武汉临江荣城房地产开发有限公司80%的股权，成功获取阳逻开发区P[2015]078号地块，土地面积82,480.97平方米，土地用途为城镇住宅用地，计容建筑面积17.32万平方米，土地位于武汉市新洲区阳逻街马山村，进一步增加了公司在武汉的优质土地储备。

报告期内，公司持续提升商业运营能力，推动商业模式创新，稳步推进重点项目改造升级与新项目筹开工作，积极打造自有商业核心IP。一是持续推进轻资产输出管理工作，已初步形成轻资产管理输出模式

及标准，培养轻资产运营团队。二是搭建客户评价系统并上线运行。构建消费者、商户及项目的闭环管理，提升商业运营管理能力，建立商业运营客户监督机制。三是加强联动整合异业资源，创新商业营销推广方式。武汉泛悦汇·昙华林项目整合艺术异业资源，打造商业项目“艺术”IP。四是积极探索招商工作新模式，引进优质商户品牌。以“好招商、招好商”为原则，实行主力店招商先行，一系列知名市场品牌入驻商业项目。五是商业自有IP品牌成功孵化落地。泛悦精选都会店、泛悦精选科华店及泛悦健康长虹店分别开业落地，丰富了商业运营业务范围，有力提升商业项目客流水平，持续打造公司商业项目“排他性核心竞争力”。六是积极探索集中收银模式，打造线上交易平台。公司将以泛悦城市奥特莱斯为试点，推进集中收银工作，有效撬动潜在需求形成沉淀资金，为公司发展提供持续稳定现金流。

报告期内，公司重点围绕产业核心能力提升、产业资源导入及产业运营服务体系完善三大模块工作，稳步推进产业地产各项工作。一是借助文体产业资源的导入，打造文化体育产业专业能力。二是充分挖掘集团内部成员企业资源优势，发挥公司商业地产核心优势，盘活存量土地资源，积极探索轻资产管理输出合作模式，实现“优势互补、互利共赢”。三是全力整合外部单位产业资源，积极“走出去”，寻求外部合作机会。

### 3、公司房地产储备情况

#### (1) 报告期内新增土地储备

区域	项目	土地面积 (万m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (万m <sup>2</sup> )
武汉	武汉洺悦华府二期 (武汉新洲区阳逻开发区马山村P[2015]078号地块)	8.25	17.32
合计		8.25	17.32

#### (2) 截至报告期末累计土地储备

区域	项目	土地面积 (万m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (万m <sup>2</sup> )
荆州	荆州南国城市广场三期	2.17	12.70
武汉	武汉洺悦华府二期 (武汉新洲区阳逻开发区马山村P[2015]078号地块)	8.25	17.32
重庆	重庆洺悦城·公园里	—	9.19
	重庆洺悦城	—	10.30
	重庆洺悦华府	—	1.72
合计		10.42	51.23

### 4、报告期公司房地产开发情况

区域	项目	项目状态	权益比例 (%)	总建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	截至2019年6月30日已完工建筑面积 (万m <sup>2</sup> )
----	----	------	----------	--------------------------	----------------------------------------

武汉	武汉南国中心二期	在建	80.00%	30.88	15.79
	武汉洺悦府	在建	51.00%	25.65	18.69
	武汉泷悦华府	在建	51.00%	25.96	8.32
	武汉洺悦芳华	在建	100.00%	11.83	0
	武汉洺悦华府	在建	56.00%	24.05	0
	武汉泛悦城	在建	26.00%	84.55	13.17
重庆	重庆洺悦城	在建	35.76%	73.50	0
	重庆洺悦城·公园里	在建	50%	28.65	0
	重庆洺悦府	在建	100%	17.73	0
	重庆泷悦华府	在建	100%	14.82	0
成都	成都泛悦城市广场	在建	41%	57.92	39.80
南京	南京泛悦城市广场	在建	26.01%	33.78	0
<b>合计</b>				<b>429.32</b>	<b>95.77</b>

#### 5、报告期公司房地产销售情况

项目	权益比例 (%)	签约面积 (万m <sup>2</sup> )
成都泛悦国际	51.02%	0.08
成都泛悦城市广场	41.00%	0.51
武汉南国中心二期	80.00%	0.45
武汉洺悦府	51.00%	0.41
武汉洺悦芳华	100.00%	2.51
武汉泷悦华府	51.00%	0.04
武汉泛悦汇KA街	100.00%	0.26
武汉洺悦华府	56.00%	1.86
重庆洺悦城	35.76%	3.25
重庆洺悦城·公园里	50.00%	4.13
重庆泷悦华府	100.00%	0.66
武汉泛悦城	26.00%	4.51
南京泛悦城市广场	26.01%	2.99
襄阳城市广场	100.00%	0.01
尾盘存量项目	100.00%	0.08
<b>合计</b>		<b>21.75</b>

#### 6、报告期公司运营项目情况

区域	项目	业态	权益比例 (%)	运营面积(万m <sup>2</sup> )	出租率(%)
湖北武汉	南国大家装汉西店	商业	100%	14.26	88.41%
湖北武汉	月星家居汉西店	商业	100%	4.75	66.35%
湖北武汉	南国大家装珞狮路店	商业	100%	6.71	—
湖北武汉	月星家居珞狮路店	商业	100%	3.78	—
湖北荆州	南国大家装荆州店	家居卖场	100%	5.75	97.54%
湖北襄阳	月星家居襄阳店	家居卖场	100%	5.57	61.51%
湖北武汉	泛悦Mall·西汇店	购物中心	100%	14.61	79.46%
湖北武汉	泛悦Mall·北都店	购物中心	100%	6.14	91.83%
湖北武汉	泛悦Mall·南湖店	购物中心	100%	3.59	97.43%
湖北武汉	泛悦坊·都会店	购物中心	100%	3.51	92.25%
湖北武汉	泛悦汇·KA街	购物中心	100%	3.54	97.47%
湖北武汉	泛悦汇·昙华林	购物中心	100%	4.42	99.13%
湖北襄阳	泛悦Mall·长虹店	购物中心	100%	6.41	81.41%
四川成都	泛悦Mall·科华店	购物中心	100%	8.62	96.44%
北京	泛悦坊·西城店	购物中心	100%	1.78	91.03%
湖北武汉	汉口城市广场	购物中心	70%	11.18	92.74%
湖北荆州	荆州南国温德姆酒店	酒店	100%	4.33	58.30%
<b>合计</b>				<b>108.95</b>	<b>—</b>

说明：1、为满足消费升级需要，公司拟定了调改计划，计划将南国大家装珞狮路店和月星家居珞狮路店打造成武汉首个城市级奥特莱斯，目前处于调改阶段，暂无出租率数据。

2、荆州南国温德姆酒店出租率数据为酒店入住率。

## 二、主营业务分析

### 概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

主要财务数据同比变动情况

单位：人民币元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	3,155,242,779.31	627,270,341.26	403.01%	主要系部分开发项目在本年实现竣工交付结利所致
营业成本	2,879,204,660.20	494,395,571.47	482.37%	主要系部分开发项目在本年实现竣工交付结利所致
销售费用	23,231,787.82	41,678,960.86	-44.26%	主要是公司严格控制费用支出所致
管理费用	18,485,747.36	20,719,209.75	-10.78%	主要是公司严格控制费

				用支出所致
财务费用	14,445,830.45	-73,747,003.93	219.59%	主要系利息费用增长所致
所得税费用	35,468,946.87	34,394,831.91	3.12%	
经营活动产生的现金流量净额	-1,919,553,473.26	958,667,527.30	-300.23%	主要系支付拍地保证金所致
投资活动产生的现金流量净额	293,400,612.69	-565,580,914.51	251.88%	主要系收回对重庆启润公司的财务资助所致
筹资活动产生的现金流量净额	1,162,378,396.91	199,169,174.62	483.61%	主要系发行债券所致
现金及现金等价物净增加额	-463,774,463.66	592,255,787.41	-178.31%	主要系经营支出较上年同期增长所致

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用  不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

营业收入构成

单位：人民币元

	本报告期		上年同期		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	3,155,242,779.31	100%	627,270,341.26	100%	403.01%
分行业					
房地产业务	3,155,242,779.31	100.00%	627,270,341.26	100.00%	403.01%
分产品					
物业销售	2,985,183,468.42	94.61%	460,409,668.60	73.40%	548.38%
物业出租和物业管理	146,585,325.59	4.65%	142,627,364.89	22.74%	2.78%
酒店运营及其他	23,473,985.30	0.74%	24,233,307.77	3.86%	-3.13%
分地区					
湖北武汉	3,000,763,759.62	95.10%	181,745,211.19	28.97%	1,551.08%
湖北荆州	25,789,256.97	0.82%	26,460,667.84	4.22%	-2.54%
湖北襄阳	15,150,352.35	0.48%	143,861,138.35	22.93%	-89.47%
四川成都	113,539,410.37	3.60%	275,203,323.88	43.87%	-58.74%

占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

单位：人民币元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产业务	3,155,242,77 9.31	2,879,204,66 0.20	8.75%	402.87%	482.37%	-12.46%
分产品						
物业销售	2,985,183,46 8.42	2,705,441,62 2.75	9.37%	548.38%	723.54%	-19.28%
物业出租和物业管理	146,585,325. 59	142,949,729. 79	2.48%	2.78%	4.44%	-1.55%
酒店运营及其他	23,473,985.3 0	30,813,307.6 6	-31.27%	-3.86%	6.23%	-12.47%
分地区						
湖北武汉	3,000,763,75 9.62	2,761,815,55 5.57	7.96%	1,549.43%	1,684.41%	-6.96%
湖北荆州	25,789,256.9 7	37,082,552.5 1	-43.79%	-2.54%	4.52%	-9.71%
湖北襄阳	15,150,352.3 5	9,197,859.54	39.29%	-89.47%	-94.19%	49.39%
四川成都	113,539,410. 37	71,108,692.5 8	37.37%	-58.74%	-51.21%	-9.67%

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

□ 适用 √ 不适用

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

物业销售收入较上年同期增长 548.38%，主要是武汉洛悦府、武汉南国中心二期项目部分结利所致；

物业销售成本较上年同期增长 723.54%，主要是武汉洛悦府、武汉南国中心二期项目部分结利所致；

房地产业务营业收入比上年同期增长 402.87%，主要是武汉洛悦府、武汉南国中心二期项目部分结利所致；

房地产业务营业成本比上年同期增长 482.37%，主要是武汉洛悦府、武汉南国中心二期项目部分结利所致；

物业销售营业收入比上年同期增长 548.38%，主要是武汉洛悦府、武汉南国中心二期项目部分结利所致；

物业销售营业成本比上年同期增长 723.54%，主要是武汉洛悦府、武汉南国中心二期项目部分结利所致；

湖北武汉营业收入比上年同期增长 1,549.43%，主要是武汉洛悦府、武汉南国中心二期项目部分结利所致；

湖北武汉营业成本比上年同期增长 1,684.41%，主要是武汉洛悦府、武汉南国中心二期项目部分结利所致；

湖北襄阳营业收入比上年同期减少 89.47%，主要是襄阳项目进入尾盘阶段，销售物业减少所致；

湖北襄阳营业成本比上年同期减少 94.19%，主要是襄阳项目进入尾盘阶段，销售物业减少所致；

湖北襄阳毛利率比上年同期增加 49.39%，主要是上年同期襄阳项目部分还建限价房交付，导致毛利率偏低；

四川成都营业收入比上年同期减少 58.74%，主要是成都泛悦国际项目进入尾盘阶段，销售物业减少所致；

四川成都营业成本比上年同期减少 51.21%，主要是成都泛悦国际项目进入尾盘阶段，销售物业减少所致。

### 三、非主营业务分析

适用  不适用

### 四、资产及负债状况分析

#### 1、资产构成重大变动情况

单位：人民币元

	本报告期末		上年同期末		比重增 减	重大变动说明
	金额	占总资产 比例	金额	占总资产 比例		
货币资金	2,093,502, 428.46	8.51%	3,370,875, 395.50	13.61%	-5.10%	公司支付拍地保证金所致
应收账款	838,344,66 5.80	3.41%	128,097,25 6.19	0.52%	2.89%	
存货	17,224,413 ,515.43	70.02%	17,945,241 ,643.53	72.48%	-2.46%	
长期股权投资	244,463,48 6.06	0.99%	143,607,39 3.54	0.58%	0.41%	
固定资产	656,744,95 0.49	2.67%	676,867,52 5.35	2.73%	-0.06%	
短期借款	80,000,000 .00	0.33%	525,000,00 0.00	2.12%	-1.79%	
长期借款	9,205,800, 000.00	37.42%	8,348,450, 000.00	33.72%	3.70%	

#### 2、以公允价值计量的资产和负债

适用  不适用

#### 3、截至报告期末的资产权利受限情况

截止2019年6月30日，受限货币资金为32,065,259.30元，受限存货为1,239,310,434.71元，受限原因详见第十节、七、1、货币资金、5、存货相关注释。

### 五、投资状况分析

#### 1、总体情况

适用  不适用



报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
0.00	102,500,000.00	-100.00%

## 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用  不适用

## 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用  不适用

## 4、以公允价值计量的金融资产

适用  不适用

## 5、证券投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在证券投资。

## 6、衍生品投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

## 7、募集资金使用情况

适用  不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

## 8、非募集资金投资的重大项目情况

适用  不适用

公司报告期无非募集资金投资的重大项目。

## 六、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用  不适用

公司报告期未出售重大资产。

## 2、出售重大股权情况

适用  不适用

## 七、主要控股参股公司分析

适用  不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：人民币元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
湖北南国创新置业有限公司	子公司	房地产开发、销售、租赁、物业管理。	10,000,000.00	3,846,143,674.71	82,256,100.83	896,210,633.51	122,382,541.09	98,331,073.50
荆州南国商业发展有限公司	子公司	房地产开发、销售、租赁、物业管理。	100,000,000.00	710,159,438.83	95,662,726.35	6,394,412.22	-5,237,045.76	-5,145,715.36
荆州大本营商业管理有限公司	子公司	房地产开发、销售、租赁、物业管理。	5,000,000.00	5,927,250.66	-19,365,356.56	1,962,014.53	-3,190,583.80	-3,170,064.22
武汉南国洪创商业有限公司	子公司	房地产开发、销售、租赁、物业管理。	100,000,000.00	155,498,992.12	117,315,617.28	3,816,148.39	-23,107,871.99	-23,150,683.84
武汉南国商业发展有限公司	子公司	房地产开发、销售、租赁、物业管理。	640,000,000.00	2,955,911,577.72	759,559,400.18	14,299,985.91	2,311,060.74	2,585,884.78
武汉大本营商业管理有限公司	子公司	场地出租；商业经营管理；物业管理；房屋租赁	50,000,000.00	1,094,289,861.59	315,262,341.47	86,839,240.07	-84,566,090.66	-83,977,958.08
成都泛悦北城房地产开发有限公司	子公司	房地产开发、经营；物业管理；自有房屋租赁；建筑装饰工程设计施工。	100,000,000.00	1,733,734,839.23	128,738,494.19	95,823,471.78	39,302,300.43	39,322,300.43

成都南国商业管理有限公司	子公司	商业经营管理；物业管理；房屋租赁；场地出租；仓促服务；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	20,000,000.00	9,544,645.74	-20,444,481.59	374,451.78	122,547.55	122,690.84
荆州南国酒店管理有限公司	子公司	酒店管理	50,000,000.00	63,998,998.54	-44,476,445.02	23,473,985.30	-7,335,645.78	-7,316,302.19
成都中电建海赋房地产开发有限公司	子公司	房地产开发经营、物业管理、建筑装饰工程设计、施工。	245,000,000.00	456,242,811.26	416,067,023.23	17,341,486.81	1,562,728.51	1,562,728.51
武汉熙悦房地产有限公司	子公司	房地产开发、销售、咨询；物业管理和装饰	100,000,000.00	1,576,733,109.13	158,759,191.20	261,905,005.46	21,494,865.06	8,771,373.79
襄阳南国商业发展有限责任公司	子公司	房地产开发；商品房销售、租赁；对商业投资；企业管理；场地出租。	100,000,000.00	630,221,024.05	281,367,602.24	15,150,352.35	6,531,202.46	5,994,588.61
武汉南国融汇商业有限责任公司	子公司	商业经营管理；场地出租；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	392,150,000.00	3,943,695,448.51	393,334,354.73	1,667,534,141.54	57,280,554.64	56,896,276.70

		布；仓储服务；物业管理；酒店管理；会议展览服务。						
武汉南国洪广置业发展有限公司	子公司	房地产开发及商品销售；批零兼营建筑材料、电线、电缆、五金制品。	10,000,000.00	1,682,939,563.91	80,765,759.50	38,725,968.24	12,815,743.87	12,827,740.32
武汉临江悦城房地产开发有限公司	子公司	房地产开发、销售、租赁、物业管理	274,359,590.00	871,038,269.96	269,029,655.18		-3,098,855.85	-3,098,740.59
武汉双联创和置业有限公司	参股公司	房地产开发、商品房销售，房屋租赁、物业管理。	20,000,000.00	147,215,805.98	32,099,490.35	11,080,263.18	881,812.98	737,846.78
中文发集团文化有限公司	参股公司	图书、期刊、垫资出版物、音像制品批发、零售、网上销售；计算机技术培训；出租办公用房、出租商业用房。	60,000,000.00	65,362,254.22	6,440,104.17	49,541,948.39	2,033,725.05	2,067,058.05
南京电建中储房地产有限公司	参股公司	房地产开发、商品房销售、房地产信息咨询、物业管理。	100,000,000.00	4,927,418,966.87	28,922,523.64		-9,964,485.58	-9,579,944.58
武汉洛悦房地产有限公司	参股公司	房地产开发、商品房销售、物业管理、房屋	50,000,000.00	8,594,978,495.40	236,613,523.32	1,826,782,820.10	300,811,531.15	238,979,523.40

		装饰						
重庆瀑悦 房地产开发 有限公司	参股公司	房地产开 发、商品房 销售, 房屋 租赁、物业 管理	100,000,0 00.00	3,202,284 ,854.98	86,478,05 7.13		-5,663,36 8.61	-5,560,16 8.61
重庆启润 房地产开发 有限公司	参股公司	房地产开 发、商品房 销售, 房屋 租赁、物业 管理	316,000,0 00.00	3,872,326 ,334.70	293,719,6 18.80		-9,197,72 3.20	-8,939,45 8.10
重庆六真 房地产开发 有限公司	子公司	商品房销售 代理; 房地 产信息咨 询; 物业管 理; 室内外 装饰工程设 计、施工。	20,000,00 0.00	825,196,6 03.49	16,569,78 7.05		-3,119,51 2.63	-3,083,60 0.13
湖北兴弘 房地产有 限公司	子公司	房地产开 发; 房地产 经纪服务; 房地产信息 咨询服务; 物业管理; 房屋建筑工 程、建筑装 饰工程设计 及施工。	20,000,00 0.00	1,966,612 ,064.01	7,553,349 .43		-4,910,59 0.82	-4,910,23 5.25
湖北森南 房地产有 限公司	子公司	房地产中介 服务; 商品 房销售; 场 地租赁; 物 业服务; 停 车场服务; 服装、五金 交电、建筑 装饰材料、 家具、化工 产品(不含 危化品)的 批发零售; 对酒店行业 的项目投	50,000,00 0.00	1,527,198 ,135.45	35,962,19 3.88	33,329,88 1.67	-7,881,75 3.99	-7,854,13 5.66

		资；园林工程、建筑装饰工程的设计、施工；市场营销策划；会议及展览服务；广告设计、制作、发布、代理						
湖北南国宏泰产业园投资发展有限公司	子公司	园区基础设施建设、开发、招商、运营管理；物业管理；市场营销策划；企业孵化器服务；房地产中介服务；房地产经纪服务；房地产居间代理服务。	20,000,000.00	49,040,757.86	14,811,301.52	919,368.57	-3,003,019.48	-3,003,019.48

报告期内取得和处置子公司的情况

适用  不适用

## 八、公司控制的结构化主体情况

适用  不适用

## 九、对 2019 年 1-9 月经营业绩的预计

适用  不适用

## 十、公司面临的风险和应对措施

### 1、市场竞争加剧的风险

房地产市场现已进入专业化、规模化、品牌化等综合实力竞争阶段，加之政策调控的不确定性，加剧了行业竞争和市场大幅波动的风险。未来随着房地产市场分化趋势日益明显，行业集中度进一步提升。同时，随着资金、土地等资源不断向大型房企倾斜，强者恒强的局面将得以延续。中小房企的竞争优势减弱，生存空间压缩，行业进入“优胜劣汰”的加速洗牌阶段。房地产市场的竞争将更加激烈，从而加剧了市场

风险。

公司将聚焦主业实现稳健发展，抓住长江中游城市群、成渝城市群等国家级城市群的发展机遇，踏准节奏实现精准布局；根据居住升级需要，提升产品和服务赢客户；提升商业运营管理能力，促进公司稳健高效发展。同时，加快自有商业IP的孵化，打造多元竞争优势。

## 2、政策变化的风险

近年来，房地产行业受国家宏观调控政策影响较大。调控政策坚持贯彻“房子是用来住的，不是用来炒的”总定位，地产调控政策未见放松，房价上涨较快的城市调控力度有所加大。预期未来整体调控基调将依然延续，并逐步向长效机制、因城施策转变。公司将继续加强对宏观政策的跟踪研究，依据政策导向和市场状况，理性投资、合理布局，同时优化产品结构，提升产品质量。

## 3、经营风险

### （1）土地储备风险

土地是不可再生的自然资源，土地储备是公司持续稳定发展的重要因素，而公司在取得新土地资源的过程中可能面临土地政策和土地市场变化的风险。由于城市管理的需要，政府可能调整城市规划，使公司储备用地所处的环境发生不利变化，给公司的经营带来风险。

### （2）销售风险

房地产市场的需求目前也开始呈现多元化和个性化趋势，购房者对房地产产品和服务的要求越来越高，如果公司在项目定位、规划设计等方面不能准确把握消费者需求变化并做出快速反应，就可能造成产品积压，无法实现预期的盈利水平。

### （3）周期性因素相关风险

房地产开发不仅受国家和地区政治、经济稳定性和波动性等风险的影响，也受行业周期性影响的风险。随着未来几年国家和地区的政治形势、经济发展趋势、人口培养、收入水平升降、消费心理、物业需求等因素变化，人们对房地产的需求将相应变化，进而影响上市公司的投资收益。

### （4）筹资风险

房地产开发所需的资金量一般都非常大，除利用自有资金外，还需利用预售收回的资金、银行借款等其他方式。一旦国家经济形势发生重大变化，或产业政策、信贷政策发生重大变化，公司存在由于资金筹集困难，从而影响其扩大经营规模及快速发展的风险。

## 第五节 重要事项

### 一、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

#### 1、本报告期股东大会情况

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

#### 2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用  不适用

### 二、本报告期利润分配或资本公积金转增股本情况

适用  不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

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

适用  不适用

公司报告期不存在由公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末超期未履行完毕的承诺事项。

### 四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是  否



公司半年度报告未经审计。

## 五、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用  不适用

## 六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用  不适用

## 七、破产重整相关事项

适用  不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

## 八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

适用  不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

其他诉讼事项

适用  不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
南国置业与湖北屈家岭文化有限公司及武汉鄂汉房地产开发有限公司等执行异议纠纷案	1,127	是	屈家岭案一审及二审判决认为王俊伟等鄂汉公司股东出资不实,南国置业作为受让股东,应对鄂汉公司股东出资不实范围内承担的补充清偿责任而承担连带责任,并已执行上述判决。	一审法院判决驳回原告南国置业股份有限公司诉讼请求,二审法院维持原判。湖北省高级人民法院裁定将于2019年9月18日提审。	2018年8月8日,法院执行南国置业账户11271379.23元资金款项。	2018年08月17日	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
南国置业股份有限公司、武汉南国商业发展有限公司与湖北美圣商贸有限公司股权转让合同纠纷	5,700	否	湖北美圣商贸有限公司向武汉市中级人民法院提起了诉讼,请求法院判令暂定增加股权转让价款5700万元。目前,该案尚在审理中。	不适用	不适用	2019年04月24日	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>

## 九、媒体质疑情况

适用  不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

## 十、处罚及整改情况

适用  不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

## 十一、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用  不适用

## 十二、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用  不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

## 十三、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

适用  不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例	获批的交易额度(万元)	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
中国水利水电第十工程局有限公司	同一实际控制人	接受劳务	工程施工	市场价	市场价	2,576.67	1.01%	2,576.67	否	现款结算	2576.67万元	2019年04月25日	http://www.cninfo.com.cn
中电建物业管理有限公司	同一实际控制人	接受劳务	物业服务	市场价	市场价	1,088.05	0.43%	1,088.05	否	现款结算	1088.05万元	2019年04月25日	http://www.cninfo.com.cn

													com .cn
浙江 华东 工程 咨询 有限 公司	同一 实际 控制 人	接受 劳务	工程 咨询	市场价	市场 价	28.38	0.01%	28.38	否	现款 结算	28.38 万元	2019 年04 月25 日	htt p:/ /ww w.c nin fo. com .cn
中电 建建 筑集 团有 限公 司	同一 实际 控制 人	接受 劳务	工程 施工	市场价	市场 价	16,66 0.53	6.54%	16,66 0.53	否	现款 结算	16660 .53万 元	2019 年04 月25 日	htt p:/ /ww w.c nin fo. com .cn
合计				--	--	20,35 3.63	--	20,35 3.63	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				不适用									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的,在报告期内的实际履行情况(如有)				不适用									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因(如适用)				不适用									

## 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

## 3、共同对外投资的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

## 4、关联债权债务往来

适用  不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是  否

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

## 5、其他重大关联交易

适用  不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

## 十四、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### (1) 托管情况

适用  不适用

公司报告期不存在托管情况。

#### (2) 承包情况

适用  不适用

公司报告期不存在承包情况。

#### (3) 租赁情况

适用  不适用

公司报告期不存在租赁情况。

### 2、重大担保

适用  不适用

#### (1) 担保情况

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日 期（协议签署 日）	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履 行完毕	是否为 关联方 担保
武汉洛悦房地产 有限公司	2017 年 02 月 11 日	5,200	2017 年 05 月 31 日	3,120	连带责任 保证	2017.05.3 1-2020.05 .31	否	是
武汉洛悦房地产 有限公司	2017 年 02 月 11 日	3,900	2017 年 06 月 30 日	2,340	连带责任 保证	2017.06.3 0-2020.06 .30	否	是

武汉洺悦房地产有限公司	2017年02月11日	5,200	2017年07月31日	5,161	连带责任保证	2017.07.31-2020.07.31	否	是
武汉洺悦房地产有限公司	2017年02月11日	7,800	2017年09月29日	7,761	连带责任保证	2017.09.29-2020.09.29	否	是
武汉洺悦房地产有限公司	2019年01月25日	13,000	2019年01月25日	13,000	连带责任保证	2019.01.25-2021.12.16	否	是
南京电建中储房地产有限公司	2017年03月17日	39,275	2017年04月12日	2,601	质押	2017.04.12-2020.04.12	否	是
重庆瀑悦房地产开发有限公司	2018年07月17日	33,000	2018年07月31日	18,100	连带责任保证	2018.07.31-2021.07.30	否	是
报告期内审批的对外担保额度合计(A1)			44,727	报告期内对外担保实际发生额合计(A2)				16,100
报告期末已审批的对外担保额度合计(A3)			319,275	报告期末实际对外担保余额合计(A4)				52,083
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期(协议签署日)	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
湖北兴弘房地产有限公司	2018年04月24日	10,000	2018年07月06日	9,973.89	连带责任保证	2018.07.06-2021.07.06	否	否
湖北兴弘房地产有限公司	2018年04月24日	5,000	2018年07月19日	4,986.95	连带责任保证	2018.07.19-2021.07.06	否	否
湖北兴弘房地产有限公司	2018年04月24日	30,000	2018年07月30日	29,939.16	连带责任保证	2018.07.30-2021.07.06	否	否
重庆泛悦房地产开发有限公司	2018年04月24日	20,000	2018年03月05日	15,000	连带责任保证	2018.03.05-2021.03.04	否	否
重庆泛悦房地产开发有限公司	2018年04月24日	30,000	2018年03月07日	30,000	连带责任保证	2018.03.07-2021.03.04	否	否
重庆泛悦房地产开发有限公司	2018年04月24日	10,000	2018年05月18日	10,000	连带责任保证	2018.05.18-2021.	否	否

	日					03.04		
重庆泛悦房地产开发有限公司	2018年04月24日	10,000	2018年05月26日	10,000	连带责任保证	2018.05.26-2021.03.04	否	否
武汉南国融汇商业有限责任公司	2017年04月27日	51,000	2017年07月13日	47,736	连带责任保证	2017.07.13-2020.07.12	否	否
武汉南国商业发展有限公司	2017年04月27日	20,000	2017年10月01日	19,502	连带责任保证	2017.10.01-2027.09.24	否	否
武汉南国商业发展有限公司	2017年04月27日	10,000	2017年10月19日	9,754	连带责任保证	2017.10.19-2027.09.24	否	否
武汉南国商业发展有限公司	2017年04月27日	10,000	2017年10月21日	9,748	连带责任保证	2017.10.21-2027.19.24	否	否
武汉南国商业发展有限公司	2017年04月27日	20,000	2017年10月23日	19,496	连带责任保证	2017.10.23-2027.09.24	否	否
武汉临江悦城房地产开发有限公司	2018年04月24日	30,000	2019年01月09日	30,000	连带责任保证	2019.01.09-2022.01.08	否	否
武汉临江悦城房地产开发有限公司	2018年04月24日	10,000	2019年02月02日	10,000	连带责任保证	2019.02.02-2022.01.08	否	否
武汉临江悦城房地产开发有限公司	2018年04月24日	20,000	2019年07月02日	20,000	连带责任保证	2019.07.02-2022.01.08	否	否
湖北森南房地产有限公司	2018年04月24日	60,000	2019年03月13日	60,000	连带责任保证	2019.03.13-2028.11.27	否	否
武汉南国洪广置业发展有限公司	2019年04月25日	5,000	2019年05月06日	5,000	连带责任保证	2019.05.06-2029.05.05	否	否
武汉南国洪广置业发展有限公司	2019年04月25日	25,000	2019年06月06日	15,000	连带责任保证	2019.06.06-2029.05.05	否	否
武汉南国商业发展有限公司	2019年04月25日	20,000	2019年06月26日	20,000	连带责任保证	2019.06.26-2024.06.18	否	否

武汉大本营商业管理有限公司	2019年04月25日	8,000	2019年06月21日	8,000	连带责任保证	2019.06.21-2020.06.20	否	否
重庆六真房地产开发有限公司	2019年04月25日	12,600	2019年06月28日	12,600	连带责任保证	2019.06.28-2022.06.27	否	否
重庆六真房地产开发有限公司	2019年04月25日	14,400	2019年07月04日	5,400	连带责任保证	2019.07.04-2022.06.27	否	否
重庆六真房地产开发有限公司	2019年04月25日	27,000	2019年06月28日	20,000	连带责任保证	2019.06.28-2022.06.27	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			548,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)				206,000
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			894,000	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)				422,136
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期(协议签署日)	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)			104,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)				0
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)			104,000	报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)				0
公司担保总额 (即前三大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)			696,727	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)				222,100
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)			1,317,275	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)				474,219
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例				106.38%				
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)				52,083				
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额 (E)				362,136				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)				217,238				
上述三项担保金额合计 (D+E+F)				474,219				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明 (如有)				无				
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)				无				

采用复合方式担保的具体情况说明

## (2) 违规对外担保情况

适用  不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

## 3、其他重大合同

适用  不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

## 十五、社会责任情况

### 1、重大环保问题情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

否

上市公司及子公司均不属于环保部门公布的重点排污单位，不存在重大环保问题。

### 2、履行精准扶贫社会责任情况

公司报告半年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

## 十六、其他重大事项的说明

适用  不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

## 十七、公司子公司重大事项

适用  不适用



## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	110,925,363	6.40%				349,702	349,702	111,275,065	6.42%
2、国有法人持股	108,794,326	6.27%						108,794,326	6.27%
3、其他内资持股	2,131,037	0.13%				349,702	349,702	2,480,739	0.14%
境内自然人持股	2,131,037	0.13%				349,702	349,702	2,480,739	0.14%
二、无限售条件股份	1,623,290,407	93.60%				-349,702	-349,702	1,622,940,705	93.58%
1、人民币普通股	1,623,290,407	93.60%				-349,702	-349,702	1,622,940,705	93.58%
三、股份总数	1,734,215,770	100.00%				0		1,734,215,770	100.00%

股份变动的原因

适用  不适用

股份变动的批准情况

适用  不适用

股份变动的过户情况

适用  不适用

股份回购的实施进展情况

适用  不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用  不适用

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

适用  不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用  不适用

## 2、限售股份变动情况

适用  不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
张军	291,859		97,287	389,146	董监高持有股份离任后 100% 锁定	2020 年 9 月 15 日
谭永忠	308,512			308,512	董监高持有股份按 75% 自动锁定	——
李军	929,576			929,576	董监高持有股份按 75% 自动锁定	——
肖新乔	476,671		158,890	635,561	董监高持有股份离任后 100% 锁定	2020 年 9 月 15 日
宁晁	112,494			112,494	董监高持有股份按 75% 自动锁定	——
王昉	11,925			11,925	董监高持有股份按 75% 自动锁定	——
中国电建地产集团有限公司	108,794,326			108,794,326	非公开发行限售股	2019 年 7 月 5 日
熊宇静	0		93,525	93,525	新聘任的董监高持有股份按 75% 自动锁定	——
合计	110,925,363	0	349,702	111,275,065	——	——

## 3、证券发行与上市情况

### 二、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	53,306	报告期末表决权恢复的优先	0
-------------	--------	--------------	---

				股股东总数（如有）				
持股 5%以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
中国电建地产集团有限公司	国有法人	22.43%	388,986,313		108,794,326	280,191,987		
武汉新天地投资有限公司	国有法人	18.06%	313,215,984			313,215,984		
许晓明	境内自然人	14.34%	248,758,868			248,758,868		
东吴基金—上海银行—渤海国际信托股份有限公司	境内非国有法人	2.40%	41,549,860			41,549,860		
尹光华	境内自然人	2.02%	35,000,000			35,000,000		
东海基金—工商银行—鑫龙 177 号资产管理计划	境内非国有法人	1.26%	21,876,540			21,876,540		
黄林祥	境内自然人	1.03%	17,948,000			17,948,000		
东海基金—工商银行—鑫龙 167 号资产管理计划	境内非国有法人	0.90%	15,672,799			15,672,799		
东吴基金—上海银行—东吴鼎利 6020 号资产管理计划	境内非国有法人	0.69%	11,968,070			11,968,070		
王萧	境内自然人	0.49%	8,555,000			8,555,000		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名普通股股东的情况（如有）	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、武汉新天地投资有限公司系中国电建地产集团有限公司全资子公司，属于一致行动人；2、股东尹光华女士与许晓明先生系母子关系；3、公司未知其他股东之间是否存在关联和一致行动人等情形。							
前 10 名无限售条件普通股股东持股情况								

股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
武汉新天地投资有限公司	313,215,984	人民币普通股	313,215,984
中国电建地产集团有限公司	280,191,987	人民币普通股	280,191,987
许晓明	248,758,868	人民币普通股	248,758,868
东吴基金—上海银行—渤海国际信托股份有限公司	41,549,860	人民币普通股	41,549,860
尹光华	35,000,000	人民币普通股	35,000,000
东海基金—工商银行—鑫龙 177 号资产管理计划	21,876,540	人民币普通股	21,876,540
黄林祥	17,948,000	人民币普通股	17,948,000
东海基金—工商银行—鑫龙 167 号资产管理计划	15,672,799	人民币普通股	15,672,799
东吴基金—上海银行—东吴鼎利 6020 号资产管理计划	11,968,070	人民币普通股	11,968,070
王萧	8,555,000	人民币普通股	8,555,000
前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股股东之间关联关系或一致行动的说明	1、武汉新天地投资有限公司系中国电建地产集团有限公司全资子公司，属于一致行动人；2、股东尹光华女士与许晓明先生系母子关系；3、公司未知其他股东之间是否存在关联和一致行动人等情形。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）	无		

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

是  否

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

### 三、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

## 第七节 优先股相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第八节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用  不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2018 年年报。

### 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用  不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
刘红霞	独立董事	任期满离任	2019年05月23日	任期满离任
谭永忠	董事会秘书、副总经理	解聘	2019年01月24日	主动辞职
郑彤	副总经理	解聘	2019年01月24日	主动辞职
肖新乔	副总经理	解聘	2019年03月13日	工作变动
张军	副总经理	解聘	2019年03月13日	主动辞职
畅文智	董事会秘书、副总经理	任免	2019年01月24日	被聘任为董事会秘书、副总经理
李明轩	副总经理	任免	2019年03月13日	被聘任为副总经理
吴疆	副总经理	任免	2019年03月13日	被聘任为副总经理
熊宇静	副总经理	任免	2019年03月13日	被聘任为副总经理
张晓冬	副总经理	任免	2019年03月13日	被聘任为副总经理

## 第九节 公司债相关情况

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

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是  否

公司半年度财务报告未经审计。

### 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

#### 1、合并资产负债表

编制单位：南国置业股份有限公司

2019 年 06 月 30 日

单位：元

项目	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,093,502,428.46	2,657,276,892.12
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	838,344,665.80	954,375,246.56
应收款项融资		
预付款项	1,730,575,441.02	16,095,584.76
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,479,199,330.69	1,595,908,095.57
其中：应收利息		
应收股利		



买入返售金融资产		
存货	17,224,413,515.43	17,522,144,958.68
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	231,589,630.58	302,854,782.50
流动资产合计	23,597,625,011.98	23,048,655,560.19
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	9,970,000.00	10,000,000.00
长期股权投资	244,463,486.06	190,009,466.30
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	656,744,950.49	667,219,036.81
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,375,791.70	1,846,303.81
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	77,652,003.66	33,105,889.03
递延所得税资产	8,279,432.91	10,468,071.93
其他非流动资产	1,952,466.97	3,487,697.19
非流动资产合计	1,000,438,131.79	916,136,465.07
资产总计	24,598,063,143.77	23,964,792,025.26
流动负债：		
短期借款	80,000,000.00	525,000,000.00
向中央银行借款		

拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	31,180,000.00	25,000,000.00
应付账款	2,468,896,477.48	1,353,807,070.00
预收款项	4,235,530,147.91	6,559,327,653.07
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	8,670,711.46	178,357.31
应交税费	-6,161,558.16	19,080,311.71
其他应付款	734,211,875.26	787,305,118.13
其中：应付利息	82,388,333.32	34,055,474.44
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
合同负债		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	515,550,000.00	1,026,500,000.00
其他流动负债	899,835,000.00	898,477,500.00
流动负债合计	8,967,712,653.95	11,194,676,010.22
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	9,205,800,000.00	7,648,850,000.00
应付债券	1,284,938,210.00	
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		

递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	10,490,738,210.00	7,648,850,000.00
负债合计	19,458,450,863.95	18,843,526,010.22
所有者权益：		
股本	1,734,215,770.00	1,734,215,770.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,307,159,503.87	1,307,159,503.87
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	223,712,352.21	223,712,352.21
一般风险准备		
未分配利润	1,192,902,406.29	1,245,106,181.02
归属于母公司所有者权益合计	4,457,990,032.37	4,510,193,807.10
少数股东权益	681,622,247.45	611,072,207.94
所有者权益合计	5,139,612,279.82	5,121,266,015.04
负债和所有者权益总计	24,598,063,143.77	23,964,792,025.26

法定代表人：薛志勇

主管会计工作负责人：涂晓莉

会计机构负责人：唐珂

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	605,736,773.39	1,239,079,780.78
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	288,754.04	

应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	13,215,639,292.65	6,418,518,768.20
其中：应收利息		
应收股利		
存货	718,605,485.85	721,157,200.74
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	8,529.85	
流动资产合计	14,540,278,835.78	8,378,755,749.72
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	10,000,000.00	10,000,000.00
长期股权投资	1,941,818,522.76	1,887,364,503.00
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	1,364,653.35	1,515,451.71
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	4,192,206.08	2,470,783.05
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,957,375,382.19	1,901,350,737.76
资产总计	16,497,654,217.97	10,280,106,487.48

流动负债：		
短期借款		225,000,000.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	146,050,109.90	145,890,665.75
预收款项	4,301,739.87	3,430,101.04
合同负债		
应付职工薪酬	538,881.99	
应交税费	39,893,008.57	40,916,029.85
其他应付款	6,185,165,884.06	1,830,585,066.98
其中：应付利息	77,588,333.34	31,499,944.44
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	416,500,000.00	366,500,000.00
其他流动负债	899,835,000.00	898,477,500.00
流动负债合计	7,692,284,624.39	3,510,799,363.62
非流动负债：		
长期借款	3,547,000,000.00	2,743,000,000.00
应付债券	1,284,938,210.00	
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	4,831,938,210.00	2,743,000,000.00
负债合计	12,524,222,834.39	6,253,799,363.62
所有者权益：		

股本	1,734,215,770.00	1,734,215,770.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,268,955,079.75	1,268,955,079.75
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	223,712,352.21	223,712,352.21
未分配利润	746,548,181.62	799,423,921.90
所有者权益合计	3,973,431,383.58	4,026,307,123.86
负债和所有者权益总计	16,497,654,217.97	10,280,106,487.48

### 3、合并利润表

单位：元

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
一、营业总收入	3,155,242,779.31	627,270,341.26
其中：营业收入	3,155,242,779.31	627,270,341.26
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	3,068,755,161.80	524,722,594.01
其中：营业成本	2,879,204,660.20	494,395,571.47
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	133,387,135.97	41,675,855.86
销售费用	23,231,787.82	41,678,960.86
管理费用	18,485,747.36	20,719,209.75

研发费用		
财务费用	14,445,830.45	-73,747,003.93
其中：利息费用	70,973,712.23	10,978,451.54
利息收入	57,680,530.26	86,343,356.44
加：其他收益	168,355.80	182,124.40
投资收益（损失以“-”号填列）	54,454,019.76	-4,045,324.20
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	54,454,019.76	-4,045,324.20
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-9,267,088.49	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-660,052.67
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	131,842,904.58	98,024,494.78
加：营业外收入	429,178.68	1,201,391.60
减：营业外支出		1,010.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	132,272,083.26	99,224,876.38
减：所得税费用	35,468,946.87	34,394,831.91
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	96,803,136.39	64,830,044.47
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	96,803,136.39	64,830,044.47
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		

1. 归属于母公司所有者的净利润	21, 253, 096. 88	15, 965, 296. 89
2. 少数股东损益	75, 550, 039. 51	48, 864, 747. 58
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) 不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益		
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6. 其他债权投资信用减值准备		
7. 现金流量套期储备		
8. 外币财务报表折算差额		
9. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	96, 803, 136. 39	64, 830, 044. 47



归属于母公司所有者的综合收益总额	21,253,096.88	15,965,296.89
归属于少数股东的综合收益总额	75,550,039.51	48,864,747.58
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.0123	0.0092
（二）稀释每股收益	0.0123	0.0092

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：薛志勇

主管会计工作负责人：涂晓莉

会计机构负责人：唐珂

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
一、营业收入	6,637,631.96	9,539,052.67
减：营业成本	7,644,550.19	9,505,512.56
税金及附加	3,517,534.18	4,570,893.34
销售费用		76,155.00
管理费用	12,654,126.66	13,481,501.24
研发费用		
财务费用	-1,723,876.61	-74,403,206.50
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	54,454,019.76	126,026,534.98
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	54,454,019.76	126,026,534.98
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-11,910,571.43	

资产减值损失（损失以“-”号填列）		-6,713,134.32
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	27,088,745.87	175,621,597.69
加：营业外收入		
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	27,088,745.87	175,621,597.69
减：所得税费用	-1,721,423.03	9,709,151.05
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	28,810,168.90	165,912,446.64
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	28,810,168.90	165,912,446.64
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益		
4. 金融资产重分类计入		

其他综合收益的金额		
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6. 其他债权投资信用减值准备		
7. 现金流量套期储备		
8. 外币财务报表折算差额		
9. 其他		
六、综合收益总额	28,810,168.90	165,912,446.64
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,124,051,127.36	2,157,706,171.31
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		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现	250,446,654.81	1,171,820,738.94

金		
经营活动现金流入小计	1,374,497,782.17	3,329,526,910.25
购买商品、接受劳务支付的现金	2,741,121,736.17	1,670,575,135.88
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		
为交易目的而持有的金融资产净增加额		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	103,875,520.60	100,900,134.31
支付的各项税费	246,638,517.92	521,953,664.32
支付其他与经营活动有关的现金	202,415,480.74	77,430,448.44
经营活动现金流出小计	3,294,051,255.43	2,370,859,382.95
经营活动产生的现金流量净额	-1,919,553,473.26	958,667,527.30
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	293,501,093.35	
投资活动现金流入小计	293,501,093.35	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	100,480.66	575,790.43
投资支付的现金		102,500,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支		462,505,124.08

付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	100,480.66	565,580,914.51
投资活动产生的现金流量净额	293,400,612.69	-565,580,914.51
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	3,170,000,000.00	3,996,500,000.00
发行债券收到的现金	1,290,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	2,406,379.92	
筹资活动现金流入小计	4,462,406,379.92	3,996,500,000.00
偿还债务支付的现金	2,569,000,000.00	3,240,690,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	725,502,983.01	408,860,825.38
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	5,525,000.00	147,780,000.00
筹资活动现金流出小计	3,300,027,983.01	3,797,330,825.38
筹资活动产生的现金流量净额	1,162,378,396.91	199,169,174.62
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	-463,774,463.66	592,255,787.41
加：期初现金及现金等价物余额	2,525,211,632.82	2,732,841,464.19
六、期末现金及现金等价物余额	2,061,437,169.16	3,325,097,251.60

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	7,264,972.55	12,182,865.26

收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	141,744,990.08	2,138,516,284.89
经营活动现金流入小计	149,009,962.63	2,150,699,150.15
购买商品、接受劳务支付的现金	63,861,353.82	650,384,163.59
支付给职工以及为职工支付的现金	7,110,526.01	4,948,523.20
支付的各项税费	7,056,111.99	98,582,086.06
支付其他与经营活动有关的现金	2,602,622,102.50	5,845,783.28
经营活动现金流出小计	2,680,650,094.32	759,760,556.13
经营活动产生的现金流量净额	-2,531,640,131.69	1,390,938,594.02
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	293,501,093.35	
投资活动现金流入小计	293,501,093.35	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	29,500.00	16,676.95
投资支付的现金		102,500,000.00
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		
投资活动现金流出小计	29,500.00	102,516,676.95
投资活动产生的现金流量净额	293,471,593.35	-102,516,676.95
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,465,000,000.00	1,866,500,000.00
发行债券收到的现金	1,290,000,000.00	

收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	2,755,000,000.00	1,866,500,000.00
偿还债务支付的现金	836,000,000.00	2,888,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	214,174,469.05	248,474,881.37
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	1,050,174,469.05	3,136,974,881.37
筹资活动产生的现金流量净额	1,704,825,530.95	-1,270,474,881.37
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	-533,343,007.39	17,947,035.70
加：期初现金及现金等价物余额	1,139,079,780.78	1,714,307,275.11
六、期末现金及现金等价物余额	605,736,773.39	1,732,254,310.81

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年半年度														
	归属于母公司所有者权益													少数 股东 权益	所有 者权 益合 计
	股 本	其他权益工具			资 本 公 积	减： 库 存 股	其 他 综 合 收 益	专 项 储 备	盈 余 公 积	一 般 风 险 准 备	未 分 配 利 润	其 他	小 计		
	优 先 股	永 续 债	其 他												
一、上年期末 余额	1,734,215,770.00				1,307,159,503.87				223,712,352.21		1,245,106,181.02		4,510,193,807.10	611,072,207.94	5,121,266,015.04
加：会计 政策变更											13,253,916.89		13,253,916.89		13,253,916.89
前 期差错更正															

同一控制下企业合并																
其他																
二、本年期初余额	1,734,215,770.00				1,307,159,503.87					223,712,352.21		1,258,360,097.91		4,523,447,723.99	611,072,207.94	5,134,519,931.93
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-65,457,691.62		-65,457,691.62		70,550,039.51	5,092,347.89	
（一）综合收益总额										21,253,096.88		21,253,096.88		75,550,039.51	96,803,136.39	
（二）所有者投入和减少资本														-5,000,000.00	-5,000,000.00	
1. 所有者投入的普通股														-5,000,000.00	-5,000,000.00	
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										-86,710,788.50		-86,710,788.50			-86,710,788.50	
1. 提取盈余公积																



2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配										-86,710,788.50		-86,710,788.50		-86,710,788.50
4. 其他														
（四）所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
（五）专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
（六）其他														
四、本期期末余额	1,734,215,770.00			1,307,159,503.87				223,712,352.21		1,192,902,406.29		4,457,990,032.37	681,622,247.45	5,139,612,279.82

上期金额

单位：元

项目	2018 年半年度														
	归属于母公司所有者权益												少数 股东 权益	所有 者权 益合 计	
	股 本	其他权益工具			资本 公积	减： 库存 股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分 配利 润	其他			小 计
优 先 股		永 续 债	其 他												
一、上年期末 余额	1,734,215,770.00				1,307,159,503.87				151,849,944.72		1,319,335,214.87		4,512,560,433.46	465,308,528.23	4,977,868,961.69
加：会计 政策变更															
前期 差错更正															
同一 控制下企 业合并															
其他															
二、本年期初 余额	1,734,215,770.00				1,307,159,503.87				151,849,944.72		1,319,335,214.87		4,512,560,433.46	465,308,528.23	4,977,868,961.69
三、本期增减 变动金额(减 少以“-”号 填列)											-70,745,491.61		-70,745,491.61	165,603,147.59	94,857,655.98
(一)综合收 益总额											15,965,296.89		15,965,296.89	48,864,747.58	64,830,044.47
(二)所有者 投入和减少 资本														116,738,400.	116,738,400.

														01	01
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他														116,738,400.01	116,738,400.01
(三)利润分配															
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配															
4. 其他															
(四)所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益															

计划变动额														
结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
(五)专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六)其他														
四、本期期末余额	1,734,215,770.00			1,307,159,503.87			151,849,944.72		1,248,589,723.26		4,441,814,941.85	630,911,675.82	5,072,661,767.55	

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,734,215,770.00				1,268,955,079.75				223,712,352.21	799,423,921.90		4,026,307,123.86
加：会计政策变更										5,024,849.32		5,024,849.32
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,734,215,770.00				1,268,955,079.75				223,712,352.21	804,448,771.22		4,031,320,003.18

	0.00				5					22		
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-57,900,619.60		-57,900,619.60
（一）综合收益总额										28,810,689.90		28,810,689.90
（二）所有者投入和减少资本												
1.所有者投入的普通股												
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他												
（三）利润分配										-86,710,788.50		-86,710,788.50
1.提取盈余公积												
2.对所有者（或股东）的分配										-86,710,788.50		-86,710,788.50
3.其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本（或股本）												
2.盈余公积转增资本（或股本）												

3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	1,734,215.77				1,268,955.079.75				223,712,352.21	746,548.181.62		3,973,431,383.58

上期金额

单位：元

项目	2018 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,734,215.77				1,268,955.079.75				151,849.944.72	239,373,042.98		3,394,393,837.45
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,734,215.77				1,268,955.079.75				151,849.944.72	239,373,042.98		3,394,393,837.45

三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)										79,201,658.14		79,201,658.14
(一)综合收益总额										165,912,446.64		165,912,446.64
(二)所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三)利润分配										-86,710,788.50		-86,710,788.50
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配										-86,710,788.50		-86,710,788.50
3. 其他												
(四)所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益												

计划变动额 结转留存收 益												
5. 其他综合 收益结转留 存收益												
6. 其他												
(五)专项储 备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六)其他												
四、本期期末 余额	1,73 4,21 5,77 0.00				1,268 ,955, 079.7 5				151, 849, 944. 72	318,57 4,701. 12		3,473,5 95,495. 59

### 三、公司基本情况

#### (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8月26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。报告期注销减少一家子公司襄阳佳宏房地产投资有限公司。

报告期合并范围详见本附注“九、在其他主体中权益”之“1、在子公司中的权益（1）企业集团构成”。



## 四、财务报表的编制基础

### 1、编制基础

本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“五、重要会计政策及会计估计”所述进行编制。

### 2、持续经营

本公司评价自报告期末起12个月的持续经营能力不存在重大疑虑因素或事项。

## 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本公司及子公司主要从事房地产开发业务。本公司及子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定制定的具体会计政策和会计估计包括应收款项坏账准备的确认和计量、存货的分类及发出存货计量、投资性房地产计量及折旧方法、固定资产分类及折旧方法、无形资产摊销、长期待摊费用摊销、收入确认和计量等。详见本附注“12、应收账款”、“15、存货”、“19、投资性房地产”、“20、固定资产”、“23、无形资产”、“25、长期待摊费用”、“29、收入”。

### 1、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2019年6月30日的合并及母公司财务状况以及2019上半年的合并及母公司经营成果和现金流量等相关信息。

### 2、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。

### 3、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。

### 4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

#### 1、同一控制下的企业合并

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。

## 6、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。

## 7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

### 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。

## 8、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。

## 9、外币业务和外币报表折算

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。

## 10、金融工具

### (a) 金融资产

#### (i) 分类和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：

(1) 以摊余成本计量的金融资产； (2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产； (3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，

本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

#### 债务工具

本公司持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，分别采用以下三种方式进行计量：

以摊余成本计量：本公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、结算备付金、拆出资金、买入返售金融资产、应收账款、其他应收款、发放贷款和垫款、债权投资和长期应收款等。本公司将自资产负债表日起一年内(含一年)到期的发放贷款和垫款、债权投资和长期应收款，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内(含一年)的发放贷款和垫款、债权投资列示为其他流动资产。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益：本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的

利息收入计入当期损益。此类金融资产列示为其他债权投资，自资产负债表日起一年内(含一年)到期的其他债权投资，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内(含一年)的其他债权投资列示为其他流动资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益：本公司将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产。在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

#### 权益工具

本公司将对其没有控制、共同控制和重大影响的权益工具投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产；自资产负债表日起预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列示为其他权益工具投资。该类金融资产的相关股利收入计入当期损益。

#### (ii) 减值

本公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资等，以预期信用损失为基础确认损失准备。本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

于每个资产负债表日，本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

对于划分为组合的其他应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。本公司将计提或转回的损失准备计入当期损益。对于持有的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，本公司在将减值损失或利得计入当期损益的同时调整其他综合收益。

#### (iii) 终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：(1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2)该金融资产已转移，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3)该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

其他权益工具投资终止确认时，其账面价值与收到的对价以及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，计入留存收益；其余金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价以及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，计入当期损益。

**(b) 金融负债**

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

本公司的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付账款、其他应付款、拆入资金、卖出回购金融资产款、代理买卖证券款、借款及应付债券等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。期限在一年以下(含一年)的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本公司终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

**(c) 金融工具的公允价值确定**

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。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。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

**11、应收票据**

适用 不适用

**12、应收账款**

适用 不适用

**13、应收款项融资**

适用 不适用

**14、其他应收款**

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

**15、存货**

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

(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方式支付，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。

## 16、持有待售资产

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”。

## 17、长期应收款

适用 不适用

## 18、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。

## 19、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

本公司投资性房地产的类别，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。

## 20、固定资产

### (1) 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) 折旧方法

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

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。

### (3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

融资租入固定资产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。

## 21、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。

## 22、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。

## 23、无形资产

### （1）计价方法、使用寿命、减值测试

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。

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。

## (2) 内部研究开发支出会计政策

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。

## 24、长期资产减值

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。

## 25、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。

## 26、职工薪酬

### (1) 短期薪酬的会计处理方法

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) 离职后福利的会计处理方法

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) 辞退福利的会计处理方法

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) 其他长期职工福利的会计处理方法

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。

## 27、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。

## 28、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。

## 29、收入

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

是否已执行新收入准则

是  否

(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。

## 30、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，包括财政贷款贴息、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：

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

B、用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益；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。

### 31、递延所得税资产/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。

### 32、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。

### 33、重要会计政策和会计估计变更

#### (1) 重要会计政策变更

√ 适用 □ 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序
--------------	------

执行《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（2017 年修订）、执行《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》	2019 年 5 月 23 日第五届董事会第一次会议审议通过
执行《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》（2019 修订）、执行《企业会计准则第 12 号——债务重组》（2019 修订）	2019 年 8 月 26 日第五届董事会第二次会议审议通过

其他说明：

财政部于2017年颁布了修订后的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》及《企业会计准则第37号——金融工具列报》等（以下合称“新金融工具准则”），并于2019年颁布了《财政部关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6号）及其解读，本公司已采用上述准则和通知编制2019年度财务报表，对本公司财务报表影响如下：

(a) 一般企业财务报表格式的修改：

(i) 对合并资产负债表的影响列示如下：

会计政策变更的内容及原因	受影响的报表项目名称	影响金额
本公司将应收票据及应收账款拆分为应收票据和应收账款	应收账款	954,375,246.56
	应收票据	
	应收票据及应收账款	-954,375,246.56
本公司将应付票据及应付账款拆分为应付票据和应付账款	应付账款	1,353,807,070.00
	应付票据	25,000,000.00
	应付票据及应付账款	-1,378,807,070.00

(ii) 对合并利润表及合并现金流量表无重大影响。

(iii) 对公司资产负债表的影响列示如下：

会计政策变更的内容及原因	受影响的报表项目名称	影响金额
本公司将应收票据及应收账款拆分为应收票据和应收账款	应收账款	0.00
	应收票据	0.00
	应收票据及应收账款	0.00
本公司将应付票据及应付账款拆分为应付票据和应付账款	应付账款	145,890,665.75
	应付票据	0.00
	应付票据及应付账款	-145,890,665.75

(iv) 对公司利润表及现金流量表无重大影响。

(b) 金融工具

根据新金融工具准则的相关规定，本公司及本公司对于首次执行该准则的累积影响数调整 2019 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，2018 年度的比较财务报表未重列。会计政策变更导致的影响如下：

受影响的报表项目	2018年12月31日金额	2019年1月1日金额	影响金额
应收账款	954,375,246.56	962,268,835.17	7,893,588.61
其他应收款	1,595,908,095.57	1,605,716,396.16	9,808,300.59
长期应收款	10,000,000.00	9,970,000.00	-30,000.00

递延所得税资产	10,468,071.93	6,050,099.62	-4,417,972.31
未分配利润	1,245,106,181.02	1,258,360,097.91	13,253,916.89

(c) 财政部于2019年5月9日发布了《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》（2019 修订）（财会〔2019〕8号），修订后的准则自2019年6月10日起施行，对2019年1月1日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换，应根据本准则进行调整。对2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换，不需要按照本准则的规定进行追溯调整。本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

(d) 财政部于2019年5月16日发布了《企业会计准则第12号——债务重组》（2019修订）（财会〔2019〕9号），修订后的准则自2019年6月17日起施行，对2019年1月1日至本准则施行日之间发生的债务重组，应根据本准则进行调整。对2019年1月1日之前发生的债务重组，不需要按照本准则的规定进行追溯调整。本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

## (2) 重要会计估计变更

适用  不适用

## (3) 首次执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用  不适用

## (4) 首次执行新金融工具准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用  不适用

## 六、税项

### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	5%，6%，9%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
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1）	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%

### 2、其他

注1：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%。

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	109,236.02	80,868.48
银行存款	2,076,303,689.33	2,554,737,620.27
其他货币资金	17,089,503.11	102,458,403.37
合计	2,093,502,428.46	2,657,276,892.12

其他说明

- 截至2019年6月30日，受限货币资金为32,065,259.30元；
- 其他货币资金主要为预收房款POS机在途款项；
- 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。

### 2、应收账款

#### (1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	722,410,000.00	85.64%	0.00	0.00%	722,410,000.00	722,410,000.00	74.50%	0.00	0.00%	722,410,000.00
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	121,122,731.29	14.36%	5,188,065.49	4.28%	115,934,665.80	247,228,878.72	25.50%	15,263,632.16	6.17%	231,965,246.56
其中：										
合计	843,532,731.29	100.00%	5,188,065.49	0.62%	838,344,665.80	969,638,878.72	100.00%	15,263,632.16	1.57%	954,375,246.56

按单项计提坏账准备：0.00元。

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
武汉市硚口区房屋征收管理办公室	722,410,000.00	0.00	0.00%	未发现减值迹象

按组合计提坏账准备：5,188,065.49 元

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	112,871,322.26	2,257,426.46	2.00%
1 至 2 年	1,408,980.55	140,898.05	10.00%
2 至 3 年	2,059,512.00	308,926.80	15.00%
3 至 4 年	2,675,103.80	802,531.14	30.00%
4 至 5 年	26,557.00	13,278.50	50.00%
5 年以上	2,081,255.68	1,665,004.54	80.00%
合计	121,122,731.29	5,188,065.49	--

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

适用  不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	835,281,322.26
1 年以内	835,281,322.26
1 至 2 年	1,408,980.55
2 至 3 年	2,059,512.00
3 年以上	4,782,916.48
3 至 4 年	2,675,103.80
4 至 5 年	26,557.00
5 年以上	2,081,255.68
合计	843,532,731.29

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	核销	



应收账款坏账准备	7,370,043.55	-2,181,978.06			5,188,065.49
合计	7,370,043.55	-2,181,978.06			5,188,065.49

(3) 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的比例(%)	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	85.64	
曹军	3,350,000.00	0.40	67,000.00
张红光	3,302,684.00	0.39	66,053.68
彭松仁	3,105,600.00	0.37	62,112.00
洪平	2,669,520.00	0.32	53,390.40
合计	734,837,804.00	87.11	248,556.08

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	1,730,575,441.02	100.00%	11,040,553.31	68.59%
1 至 2 年			55,031.45	0.34%
3 年以上			5,000,000.00	31.07%
合计	1,730,575,441.02	--	16,095,584.76	--

## (2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)	未结算原因
武汉市公共资源交易管理办公室	1,712,800,000.00	98.97	未到结算期
武汉市十建集团有限公司	3,731,113.54	0.22	未到结算期
中文发集团文化有限公司	3,547,679.36	0.20	未到结算期
中电建建筑集团有限公司	3,371,253.43	0.19	未到结算期
荆州市宏盛人力资源有限公司	2,133,539.38	0.12	未到结算期
合计	1,725,583,585.71	99.71	

## 4、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	1,479,199,330.69	1,595,908,095.57
合计	1,479,199,330.69	1,595,908,095.57

## (1) 其他应收款

## 1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
合作开发款	147,630,255.46	147,630,255.46
保证金	177,924,073.58	194,544,172.66
往来款	1,174,444,490.49	1,280,084,250.54
其他	7,100,177.30	258,072.44
合计	1,507,098,996.83	1,622,516,751.10

## 2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额		16,800,354.94		16,800,354.94
2019 年 1 月 1 日余额 在本期	---	---	---	---
本期计提		11,449,066.55		11,449,066.55

其他变动		-349,755.35		-349,755.35
2019 年 6 月 30 日余额		27,899,666.14		27,899,666.14

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用  不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	193,822,951.65
1 年以内	193,822,951.65
1 至 2 年	893,102,706.51
2 至 3 年	114,927,538.22
3 年以上	305,245,800.45
3 至 4 年	551,390.48
4 至 5 年	2,412,291.64
5 年以上	302,282,118.33
合计	1,507,098,996.83

3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
重庆启润房地产开发有限公司	往来款	717,182,705.67	1-2 年	47.59%	
武汉榕庭置业有限公司	往来款	156,502,354.09	0-2 年	10.38%	14,338,253.48
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	9.95%	
武汉地产开发集团有限公司	合作开发款	147,630,255.46	5 年以上	9.80%	
北京产权交易所有限公司	往来款	111,200,000.00	1 年以内	7.38%	2,224,000.00
合计	--	1,282,515,315.22	--	85.10%	16,562,253.48

## 5、存货

是否已执行新收入准则

是  否

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	329,499,766.07		329,499,766.07	813,305.81		813,305.81
开发成本	9,617,909,560.73		9,617,909,560.73	11,506,421,905.84		11,506,421,905.84
开发产品	7,277,004,188.63		7,277,004,188.63	6,014,909,747.03		6,014,909,747.03
合计	17,224,413,515.43		17,224,413,515.43	17,522,144,958.68		17,522,144,958.68

公司是否需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第4号—上市公司从事种业、种植业务》的披露要求

否

(2) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

本期存货—开发成本新增借款费用资本化金额328,632,914.60元，用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率为4.9%-8.8%。

(3) 存货受限情况

截至2019年6月30日用于抵押的存货的价值为1,239,310,434.71元。明细如下：

单位：元

项目名称	期末余额	受限原因
成都泛悦城市广场	668,401,729.35	银行借款抵押
大武汉生活广场	509,694,574.90	银行借款抵押
武汉南国 SOHO	61,214,130.46	银行借款抵押
合计	1,239,310,434.71	--

6、其他流动资产

是否已执行新收入准则

是  否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

预交及待抵扣增值税	231,589,630.58	302,854,782.50
合计	231,589,630.58	302,854,782.50

## 7、长期应收款

### (1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
武汉市硚口区土地整理储备中心	10,000,000.00	30,000.00	9,970,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00	
合计	10,000,000.00	30,000.00	9,970,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00	--

坏账准备减值情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额		30,000.00		30,000.00
2019 年 1 月 1 日余额在本期	---	---	---	---
2019 年 6 月 30 日余额		30,000.00		30,000.00

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用  不适用

## 8、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他			
一、合营企业												
武汉双联创和置业有	15,680,821.79			368,923.39							16,049,745.18	

限公司											
中文发 集团文 化有限 公司	9,441, 866.60			1,033, 529.03						10,475 ,395.6 3	
重庆启 润地产 开发有 限公司	108,25 2,800. 41			-3,196 ,750.2 2						105,05 6,050. 19	
小计	133,37 5,488. 80			-1,794 ,297.8 0						131,58 1,191. 00	
二、联营企业											
南京电 建中储 房地产 有限公 司	10,014 ,491.9 8			-2,491 ,743.5 8						7,522, 748.40	
重庆瀑 悦房地 产开发 有限公 司	46,019 ,112.8 7			-2,780 ,084.3 0						43,239 ,028.5 7	
北京海 赋资本 管理有 限公司	600,37 2.65			629.38						601,00 2.03	
武汉洺 悦房地 产有限 公司				61,519 ,516.0 6						61,519 ,516.0 6	
小计	56,633 ,977.5 0			56,248 ,317.5 6						112,88 2,295. 06	
合计	190,00 9,466. 30			54,454 ,019.7 6						244,46 3,486. 06	

其他说明

9、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	656,744,950.49	667,219,036.81
合计	656,744,950.49	667,219,036.81

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	702,561,697.98	1,279,632.63	9,115,462.43	15,254,897.95	728,211,690.99
2. 本期增加金额			51,060.00	26,583.28	77,643.28
(1) 购置			51,060.00	26,583.28	77,643.28
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额	702,561,697.98	1,279,632.63	9,166,522.43	15,281,481.23	728,289,334.27
二、累计折旧					
1. 期初余额	42,589,400.99	796,950.35	7,787,146.33	9,819,156.51	60,992,654.18
2. 本期增加金额	9,357,238.54	73,390.19	283,048.65	838,052.22	10,551,729.60
(1) 计提	9,357,238.54	73,390.19	283,048.65	838,052.22	10,551,729.60
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					

4. 期末余额	51,946,639.53	870,340.54	8,070,194.98	10,657,208.73	71,544,383.78
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	650,615,058.45	409,292.09	1,096,327.45	4,624,272.50	656,744,950.49
2. 期初账面价值	659,972,296.99	482,682.28	1,328,316.10	5,435,741.44	667,219,036.81

(2) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
房屋及建筑物	22,661,856.78

(3) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
洪广办公楼	22,661,856.78	地下办公室不计容

10、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计



一、账面原值					
1. 期初余额				3,169,153.41	3,169,153.41
2. 本期增加 金额				52,335.55	52,335.55
(1) 购置				52,335.55	52,335.55
(2) 内部 研发					
(3) 企业 合并增加					
3. 本期减少金 额					
(1) 处置					
4. 期末余额				3,221,488.96	3,221,488.96
二、累计摊销					
1. 期初余额				1,322,849.60	1,322,849.60
2. 本期增加 金额				522,847.66	522,847.66
(1) 计提				522,847.66	522,847.66
3. 本期减少 金额					
(1) 处置					
4. 期末余额				1,845,697.26	1,845,697.26
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加 金额					
(1) 计提					
3. 本期减少 金额					
(1) 处置					

4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值				1,375,791.70	1,375,791.70
2. 期初账面价值				1,846,303.81	1,846,303.81

11、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
酒店用品	5,466,529.75		3,349,038.15		2,117,491.60
运营项目装修改造	14,372,638.47	15,298,736.25	2,071,836.76		27,599,537.96
武汉泛悦汇·KA街项目改造支出	13,266,720.81	9,553,765.62	1,829,068.46		20,991,417.97
武汉小龟山金融产业园项目		27,400,226.57	456,670.44		26,943,556.13
合计	33,105,889.03	52,252,728.44	7,706,613.81		77,652,003.66

12、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	33,117,731.63	8,279,432.91	41,872,287.69	10,468,071.93
合计	33,117,731.63	8,279,432.91	41,872,287.69	10,468,071.93

(2) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	500,513,848.72	446,439,119.46
合计	500,513,848.72	446,439,119.46

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2019 年		9,488,974.90	
2020 年	87,031,015.89	87,031,015.89	
2021 年	59,178,235.30	59,178,235.30	
2022 年	80,934,682.22	80,934,682.22	
2023 年	209,806,211.15	209,806,211.15	
	63,563,704.16		
合计	500,513,848.72	446,439,119.46	--

13、其他非流动资产

是否已执行新收入准则

是  否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
武汉小龟山项目改造支出	1,952,466.97	3,487,697.19
合计	1,952,466.97	3,487,697.19

14、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款		225,000,000.00
保证借款	80,000,000.00	300,000,000.00
合计	80,000,000.00	525,000,000.00

短期借款分类的说明：

注：1、期末保证借款8000万元，系华夏银行武汉分行对本公司之子公司武汉大本营商业管理有限公司借款8000万元，借款利率为5.92%，并由本公司提供连带责任保证。

15、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
----	------	------

商业承兑汇票	31,180,000.00	25,000,000.00
合计	31,180,000.00	25,000,000.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

## 16、应付账款

### (1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
工程款	2,399,717,929.96	1,304,052,886.48
监理费	426,525.90	1,349,924.73
设计营销及其他	68,752,021.62	48,404,258.79
合计	2,468,896,477.48	1,353,807,070.00

### (2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
正太集团有限公司	124,391,536.10	未到结算期
中国水利水电第八工程局有限公司	10,349,218.22	未到结算期
浙江宝业建设集团有限公司	7,715,186.47	未到结算期
武汉市十建集团有限公司	5,013,276.51	未到结算期
合计	147,469,217.30	--

## 17、预收款项

是否已执行新收入准则

是  否

### (1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
房款	4,207,214,685.90	6,526,536,262.95
物管费及租金等	28,315,462.01	32,791,390.12
合计	4,235,530,147.91	6,559,327,653.07

## 18、应付职工薪酬

### (1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	142,537.23	108,717,131.59	100,251,408.85	8,608,259.97
二、离职后福利-设定提存计划	35,820.08	4,021,345.40	3,995,695.05	62,451.49
三、辞退福利		984,186.75	984,186.75	
合计	178,357.31	113,722,663.74	105,231,290.65	8,670,711.46

### (2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴		90,466,777.76	82,054,684.86	8,412,092.90
2、职工福利费		11,096,748.56	11,096,748.56	
3、社会保险费	14,069.96	1,912,509.62	1,897,962.32	28,617.26
其中：医疗保险费	12,864.80	1,703,320.39	1,689,687.64	26,497.55
工伤保险费	602.58	67,831.33	67,775.32	658.59
生育保险费	602.58	141,357.90	140,499.36	1,461.12
4、住房公积金	57,284.55	3,927,967.96	3,934,789.76	50,462.75
5、工会经费和职工教育经费	71,182.72	1,197,373.04	1,151,468.70	117,087.06
6、商业保险		115,754.65	115,754.65	
合计	142,537.23	108,717,131.59	100,251,408.85	8,608,259.97

### (3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	34,313.60	3,876,077.77	3,850,427.42	59,963.95
2、失业保险费	1,506.48	145,267.63	145,267.63	2,487.54

合计	35,820.08	4,021,345.40	3,995,695.05	62,451.49
----	-----------	--------------	--------------	-----------

## 19、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	22,144,019.21	42,795,349.71
企业所得税	-12,901,914.25	40,812,163.64
个人所得税	66,914.47	542,093.59
城市维护建设税	-9,188,489.38	-10,853,755.51
土地增值税	-8,607,563.49	-57,590,993.76
契税	1,083,600.00	1,083,600.00
房产税	6,180,005.75	5,049,857.09
印花税	-647,809.90	2,101,046.11
土地使用税	905,363.45	1,238,640.73
教育费附加	-3,574,601.05	-4,264,011.46
地方教育附加	-1,621,082.97	-1,833,678.43
合计	-6,161,558.16	19,080,311.71

## 20、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	82,388,333.32	34,055,474.44
其他应付款	651,823,541.94	753,249,643.69
合计	734,211,875.26	787,305,118.13

### (1) 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	30,998,333.32	24,842,974.44
企业债券利息	51,390,000.00	9,212,500.00
合计	82,388,333.32	34,055,474.44

其他说明：

注：截至2019年6月30日，应付债券利息51,390,000.00元，本金情况见本附注“五、合并财务报表项目注释”之“（二十 二）其他流动负债”、“（二十 四）应付债券”。

## (2) 其他应付款

### 1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
往来款	410,202,290.81	593,081,563.57
拆迁补偿款	16,757,747.80	40,898,377.34
保证金	29,186,474.65	34,913,899.19
不可预见费	111,585,297.86	49,672,227.08
物业维修基金、押金等	84,091,730.82	34,683,576.51
合计	651,823,541.94	753,249,643.69

## 21、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	515,550,000.00	1,026,500,000.00
合计	515,550,000.00	1,026,500,000.00

注：1、期末1年内到期的保证借款5.1555亿元，其中（1）建信信托有限责任公司以《建信信托-电建地产重庆江北大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）建信信托有限责任公司以《建信信托-电建地产重庆江北大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5000万元，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；（3）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期末余额9905万元，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；

## 22、其他流动负债

是否已执行新收入准则

 是  否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券	899,835,000.00	898,477,500.00
合计	899,835,000.00	898,477,500.00

短期应付债券的增减变动：

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利	溢折价摊销	本期偿还	期末余额

							息			
18 南 国置业 SCP001	900,00 0,000. 00	2018-1 0 -25	0.75 年	900,00 0,000. 00	898,47 7,500. 00		26,237 ,500.0 0	1,357, 500.00		899,83 5,000. 00
合计	--	--	--		898,47 7,500. 00		26,237 ,500.0 0	1,357, 500.00		899,83 5,000. 00

其他说明：

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。期初按票面计提利息9,212,500.00元，本期按票面计提利息26,237,500.00元，支付利息1,350,000.00元，2018年度溢价摊销 502,500.00元，本期折溢价摊销1,357,500.00，期末债券账面余额899,835,000.00元（面值-利息调整165,000.00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。

## 23、长期借款

### （1）长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	975,000,000.00	971,350,000.00
保证借款	8,230,800,000.00	6,677,500,000.00
合计	9,205,800,000.00	7,648,850,000.00

长期借款分类的说明：

- 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”；
- 2、期末保证借款82.308亿元，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期末余额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期末余额21亿元，由中国电建地产集团有限公司提供担保保证；（3）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期末余额9.97亿元，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；（4）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期末余额0.999亿元，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；（5）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期末余额4.49亿元，由本公司提供连带责任保证；（6）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期末余额6.5亿元，由本公司提供连带责任保证担保；（7）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期末余额7.249亿元，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；（8）建信信托有限责任公司以《建信信托-电建地产重庆江北大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期末余额2.35亿元，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）建设银行江岸支行对本公司之子公司武汉临江悦城房地产开发有限公司借款期末余额4亿元，由本公司提供担保保证；（10）工商银行江岸支行对本公司之子公司武汉南国洪广置业发展有限公司借款期末余额2亿元，由本公司提供担保保证；（11）工商银行江岸支行对本公司之子公司湖北森南房地产有限公司借款期末余额6亿元，由本公司提供担保保证，差额由中国电



建地产集团有限公司补足；（12）工商银行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期末余额5.85亿元，由中国电建地产集团有限公司提供担保保证。

## 24、应付债券

### （1）应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付债券-面值	1,300,000,000.00	
应付债券-利息调整	-15,061,790.00	
重分类：1年内到期的应付债券		
合计	1,284,938,210.00	

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

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	承销费用	期末余额
19 南国债	700,000,000.00	2019/1/24	3 年	700,000,000.00	0.00	700,000,000.00	17,290,000.00	938,210.00		7,000,000.00	693,938,210.00
19 南国置业 MTN001	600,000,000.00	2019-6-21	3 年	600,000,000.00	0.00	600,000,000.00				6,000,000.00	591,000,000.00
合计	--	--	--	1,300,000,000.00	0.00	1,300,000,000.00	17,290,000.00	938,210.00		13,000,000.00	1,284,938,210.00

## 25、股本

单位：元

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

## 26、资本公积

单位：元

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

## 27、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	223,712,352.21			223,712,352.21
合计	223,712,352.21			223,712,352.21

## 28、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,245,106,181.02	1,319,335,214.87
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	13,253,916.89	
调整后期初未分配利润		1,319,335,214.87
加：本期归属于母公司所有者的净利润	21,253,096.88	15,965,296.89
应付普通股股利	86,710,788.50	86,710,788.50
期末未分配利润	1,192,902,406.29	1,248,589,723.26

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 13,253,916.89 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润元。

## 29、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,155,242,779.31	2,879,204,660.20	627,270,341.26	494,395,571.47
合计	3,155,242,779.31	2,879,204,660.20	627,270,341.26	494,395,571.47

是否已执行新收入准则

是  否

## 30、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	6,538,563.35	2,699,420.93
教育费附加	4,234,397.44	1,157,010.25
房产税	15,668,677.39	13,407,230.40
土地使用税	2,908,823.84	2,875,242.15
印花税	264,912.56	792,914.89
土地增值税	103,771,761.39	20,063,822.57
其他		680,214.67
合计	133,387,135.97	41,675,855.86

## 31、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	12,455,515.56	23,882,401.36
销售代理费	10,163,051.08	15,435,835.24
交易手续费		302,438.83
其他	613,221.18	2,058,285.43
合计	23,231,787.82	41,678,960.86

## 32、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	8,237,889.91	7,182,371.45
办公费	821,227.97	1,798,511.17
差旅费	788,373.16	1,376,363.08
专业服务费	2,673,695.70	407,836.11
业务招待费	222,637.81	387,661.21
折旧费	2,078,790.90	2,268,003.15
其他	3,663,131.91	7,298,463.58
合计	18,485,747.36	20,719,209.75

### 33、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	70,973,712.23	10,978,451.54
减：利息收入	57,680,530.26	86,343,356.44
手续费及其他支出	1,152,648.48	1,617,900.97
合计	14,445,830.45	-73,747,003.93

### 34、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
代扣代缴税款手续费	168,355.80	182,124.40

### 35、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	54,454,019.76	-4,045,324.20
合计	54,454,019.76	-4,045,324.20

### 36、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-11,449,066.55	
应收账款坏账损失	2,181,978.06	
合计	-9,267,088.49	

### 37、资产减值损失

是否已执行新收入准则

是  否

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		-660,052.67
合计		-660,052.67

### 38、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
政府补助	240,000.00		240,000.00
其他	189,178.68	1,201,391.60	189,178.68
合计	429,178.68	1,201,391.60	

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否 影响当年 盈亏	是否特殊 补贴	本期发生 金额	上期发生 金额	与资产相 关/与收益 相关
硚口区科 技企业孵 化器	武汉市硚 口区科学 技术局	补助	因符合地 方政府招 商引资等 地方性扶 持政策而 获得的补 助	否	否	100,000.0 0		与收益相 关
2018 年度 工商企业 纳税大户 奖励	沙市区财 政局国库 收付中心	奖励	因符合地 方政府招 商引资等 地方性扶 持政策而 获得的补 助	否	否	100,000.0 0		与收益相 关
荆州市商 务局市场 体系建设 专项资金	荆州市商 务局	补助	因符合地 方政府招 商引资等 地方性扶 持政策而 获得的补 助	否	否	40,000.00		与收益相 关

### 39、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
其他		1,010.00	

合计		1,010.00	
----	--	----------	--

#### 40、所得税费用

##### (1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	37,698,280.16	34,887,434.63
递延所得税费用	-2,229,333.29	-492,602.72
合计	35,468,946.87	34,394,831.91

##### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	132,272,083.26
按法定/适用税率计算的所得税费用	33,068,020.82
非应税收入的影响	-13,613,504.94
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	123,504.95
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	15,890,926.04
所得税费用	35,468,946.87

#### 41、现金流量表项目

##### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	17,384,111.36	28,853,142.66
收到的保证金、押金	57,181,129.77	35,096,784.62
收到的往来款及其他	175,881,413.68	1,107,870,811.66
合计	250,446,654.81	1,171,820,738.94

##### (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

支付的保证金、押金	20,780,044.88	6,037,980.00
日常费用类支出	37,771,616.44	51,683,776.30
支付的往来款及其他	143,863,819.42	19,708,692.14
合计	202,415,480.74	77,430,448.44

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收回关联企业融资款项及利息	293,501,093.35	
合计	293,501,093.35	

(4) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收回融资保证金	2,406,379.92	
合计	2,406,379.92	

(5) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
归还关联企业融资款		133,910,000.00
支付融资保证金	5,525,000.00	13,870,000.00
合计	5,525,000.00	147,780,000.00

42、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	96,803,136.39	64,830,044.47
加：资产减值准备	9,267,088.49	660,052.67
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	10,551,729.60	10,573,921.02

无形资产摊销	522,847.66	520,135.50
长期待摊费用摊销	7,706,613.81	4,052,578.94
财务费用（收益以“-”号填列）	70,973,712.23	10,978,451.54
投资损失（收益以“-”号填列）	-54,454,019.76	4,045,324.20
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-2,188,639.02	-492,602.72
存货的减少（增加以“-”号填列）	-297,731,443.25	-1,230,935,728.86
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-488,633,643.14	1,233,335,496.20
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,272,370,856.27	861,099,854.34
经营活动产生的现金流量净额	-1,919,553,473.26	958,667,527.30
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	2,061,437,169.16	3,325,097,251.60
减：现金的期初余额	2,525,211,632.82	2,732,841,464.19
现金及现金等价物净增加额	-463,774,463.66	592,255,787.41

(2) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,061,437,169.16	2,525,211,632.82
其中：库存现金	109,236.02	86,805.02
可随时用于支付的银行存款	2,044,238,430.03	3,315,301,391.25
可随时用于支付的其他货币资金	17,089,503.11	9,709,055.33
三、期末现金及现金等价物余额	2,061,437,169.16	2,525,211,632.82
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	32,065,259.30	45,778,143.90

43、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	32,065,259.30	冻结
存货	1,239,310,434.71	借款抵押



合计	1,271,375,694.01	--
----	------------------	----

## 八、合并范围的变更

### 1、其他原因的合并范围变动

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

#### 本年注销减少的子公司

公司名称	减少原因	减少时间	注册地	注册资本 (万元)	持股比例(%)
襄阳佳宏房产投资有限公司	清算注销	2019年1月	湖北襄阳	1000.00	50.00

## 九、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
湖北南国创新置业有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、销售、租赁、物业管理。	80.00%		投资设立
荆州南国商业发展有限公司	湖北荆州	湖北荆州	房地产开发、销售、租赁、物业管理。		100.00%	投资设立
荆州大本营商业管理有限公司	湖北荆州	湖北荆州	房地产开发、销售、租赁、物业管理。		100.00%	投资设立
武汉南国洪创商业有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、销售、租赁、物业管理。		100.00%	投资设立
武汉南国商业发展有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、销售、租赁、物业管理。	100.00%		同一控制下企业合并
武汉北都商业有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、销售、租赁、物业管理。	100.00%		同一控制下企业合并

武汉大本营商业管理有限公司	湖北武汉	湖北武汉	场地出租；商业经营管理；物业管理；房屋租赁	100.00%		同一控制下企业合并
成都泛悦北城房地产开发有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发、经营；物业管理；自有房屋租赁；建筑装饰工程设计施工	41.00%		投资设立
成都南国商业管理有限公司	四川成都	四川成都	商业经营管理；物业管理；房屋租赁；场地出租；仓储服务；百货、建材的批发零售；企业营销策划；市场营销策划；设计、制作、代理、发布国内各类广告。	100.00%		投资设立
荆州南国酒店管理有限公司	湖北荆州	湖北荆州	酒店管理		100.00%	投资设立
成都中电建海赋房地产有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发、经营；物业管理；建筑装饰工程设计施工	51.02%		同一控制下企业合并
武汉熙悦房地产有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、销售、咨询；物业管理和装饰		51.00%	投资设立
襄阳南国商业发展有限责任公司	湖北襄阳	湖北襄阳	房地产开发、商品房销售、租赁；对商业投资；企业管理；场地出租；		100.00%	投资设立
武汉南国融汇商业有限责任公司	湖北武汉	湖北武汉	商业经营管理；场地出租；日用百货、五金交电、建筑及装饰材料、	51.00%		投资设立

			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。			
湖北森南房地产有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、销售、租赁、物业服务。	100.00%		投资设立
武汉南国洪广置业发展有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发及商品房销售；批零兼营建筑材料、电线、电缆、五金制品。	100.00%		非同一控制下企业合并
重庆泛悦房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发；室内外装饰工程设计、施工；园林绿化设计、施工；房屋销售、租赁；物业管理；建筑材料；装饰材料的研发、生产、销售。	100.00%		投资设立
湖北兴弘房地产有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、房地产经纪服务；房地产信息咨询服务；物业管理；房屋建筑工程、建筑装饰工程设计及施工		100.00%	投资设立
武汉明涛房地产有限公司	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%	投资设立
武汉临江悦城房地产开发有	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、销售、租赁、		80.00%	非同一控制下企业合并

限公司			物业管理、装饰装修工程施工			
重庆六真房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发；房屋租赁；商品房销售代理；房地产信息咨询；物业管理；室内外装饰工程设计、施工。	100.00%		投资设立
湖北南国宏泰产业园投资发展有限公司	湖北武汉	湖北武汉	园区基础设施建设、开发、招商、运营管理；物业管理；市场营销策划；企业孵化器服务；房地产中介服务；房地产经纪服务；房地产居间代理服务。	75.00%		投资设立
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%		投资设立
武汉投悦房地产开发有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发；商品房销售；物业管理；建筑装饰材料的销售；	100.00%		投资设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

## 2、在合营安排或联营企业中的权益

## (1) 重要的合营企业或联营企业

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

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

## (2) 重要合营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额			期初余额/上期发生额		
	武汉双联创和置业有限公司	中文发集团文化有限公司	重庆启润房地产开发有限公司	武汉双联创和置业有限公司	中文发集团文化有限公司	重庆启润房地产开发有限公司
流动资产	146,694,865.78	47,052,898.91	3,871,447,639.72	135,192,550.52	50,420,946.78	3,434,585,583.19
其中：现金和现金等价物	130,086,762.78	17,329,558.22	203,609,003.51	121,645,688.59	7,134,244.39	134,457,635.53
非流动资产	520,940.20	18,309,355.31	878,694.99	693,072.19	22,261,366.09	890,658.27
资产合计	147,215,805.98	65,362,254.22	3,872,326,334.71	135,885,622.71	72,682,312.87	3,435,476,241.46
流动负债	115,116,315.63	58,922,150.04	2,700,204,829.70	104,523,979.14	68,309,266.75	3,132,817,164.56
非流动负债			871,000,000.00			
负债合计	115,116,315.63	58,922,150.04	3,571,204,829.70	104,523,979.14	68,309,266.75	3,132,817,164.56
归属于母公司股东权益	32,099,490.35	6,440,104.18	301,121,505.01	31,361,643.57	4,373,046.12	302,659,076.90
按持股比例计算的净资产份额	16,049,745.18	3,220,052.09	107,681,050.19	15,680,821.79	2,186,523.06	108,230,885.90
--其他		7,255,343.54	-2,625,000.00		7,255,343.54	21,914.51
对合营企业权益投资的账面价值	16,049,745.18	10,475,395.63	105,056,050.19	15,680,821.79	9,441,866.60	108,252,800.41
营业收入	11,080,263.18	49,541,948.39		11,521,314.49	47,861,656.09	
财务费用	-174,326.94	647,634.49	-232,709.07	-175,246.61	650,820.79	-322,893.78
所得税费用	249,241.20		-53,165.10	4,680.60		-75,177.50
净利润	737,846.78	2,067,058.06	-8,939,458.11	-5,039.54	168,646.74	-2,826,733.52

综合收益总额	737,846.78	2,067,058.06	-8,939,458.11	-5,039.54	168,646.74	-2,826,733.52
--------	------------	--------------	---------------	-----------	------------	---------------

(3) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额				期初余额/上期发生额			
	重庆漂悦 房地产开发有 限公司	北京海赋 资本管理 有限公司	南京电建 中储房地 产有限公 司	武汉洺悦 房地产有 限公司	重庆漂悦 房地产开发有 限公司	北京海赋 资本管理 有限公司	南京电建 中储房地 产有限公 司	武汉洺悦 房地产有 限公司
流动资产	3,201,558,162.72	2,504,271.07	4,926,987,597.30	8,584,918,108.51	2,885,754,958.77	2,501,557.71	4,615,364,567.66	9,357,563,849.89
非流动资产	726,692.26		431,369.57	10,060,386.89	801,191.66		502,966.01	10,039,516.67
资产合计	3,202,284,854.98	2,504,271.07	4,927,418,966.87	8,594,978,495.40	2,886,556,150.43	2,501,557.71	4,615,867,533.67	9,367,603,366.56
流动负债	1,820,806,797.84	95.93	4,424,496,443.23	7,092,864,972.08	2,394,445,278.44		3,197,365,065.45	7,224,318,499.95
非流动负债	1,295,000,000.00		474,000,000.00	1,265,500,000.00	400,000,000.00		1,380,000,000.00	2,145,500,000.00
负债合计	3,115,806,797.84	95.93	4,898,496,443.23	8,358,364,972.08	2,794,445,278.44		4,577,365,065.45	9,369,818,499.95
归属于母 公司股东 权益	86,478,057.14	2,504,175.14	28,922,523.64	236,613,523.32	92,110,871.99	2,501,557.71	38,502,468.22	-2,215,133.39
按持股比 例计算的 净资产份 额	43,239,028.57	601,002.03	7,522,748.40	61,519,516.06	46,019,112.87	600,372.65	10,014,491.98	-575,934.68
对联营企 业权益投 资的账面 价值	43,239,028.57	601,002.03	7,522,748.40	61,519,516.06	46,019,112.87	600,372.65	10,014,491.98	
营业收入				1,826,782,820.10				16,877.66
净利润	-5,560,168.60	2,622.42	-9,579,944.56	236,613,523.31	-1,263,962.22		-12,511,799.76	2,878,958.32
综合收益 总额	-5,560,168.60	2,622.42	-9,579,944.56	236,613,523.31	-1,263,962.22		-12,511,799.76	2,878,958.32

## 十、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具，包括银行借款、应付债券、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）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。

### （二）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等多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。

### （三）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。

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。

## 十一、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
中国电建地产集团有限公司	中国北京	房地产开发；销售商品房；房地产信息咨询；物业管理	90 亿元	22.43%	22.43%

本企业的母公司情况的说明：本企业最终控制方是中国电力建设集团有限公司。

### 2、本企业的子公司情况

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

### 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系
-----------	--------



武汉双联创和置业有限公司	合营企业
中文发集团文化有限公司	合营企业
重庆启润房地产开发有限公司	合营企业
武汉洛悦房地产有限公司	联营企业
南京电建中储房地产有限公司	联营企业
重庆瀑悦房地产开发有限公司	联营企业
北京海赋资本管理有限公司	联营企业

#### 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
许晓明	5%以上自然人股东
武汉新天地投资有限公司	5%以上自然人股东
湖北省电力装备有限公司	同一控制人所属子公司
中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
中国电建集团武汉重工装备有限公司	同一控制人所属子公司
中国水电建设集团房地产武汉有限公司	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
中国电建集团江西省水电工程局有限公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电第七工程局有限公司	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

#### 5、关联交易情况

##### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
-----	--------	-------	---------	----------	-------

浙江华东工程咨询有限公司	工程咨询	283,808.42	283,808.42	否	
中电建建筑集团有限公司	工程施工	166,605,299.53	166,605,299.53	否	126,365,320.69
中电建物业管理有限公司	接受劳务	10,880,495.78	10,880,495.78	否	845,750.29
中国水利水电第十工程局有限公司	工程施工	25,766,699.39	25,766,699.39	否	14,420,251.70
武汉汉源既济电力有限公司	工程施工			否	467,115.00
中国水利水电第八工程局有限公司	工程施工			否	47,185,991.49
中国电建市政建设集团有限公司	工程施工			否	55,534,132.86
湖北省电力装备有限公司	工程施工			否	484,972.28
中国水利水电第五工程局有限公司	工程施工			否	35,239,188.52

(2) 关联租赁情况

本公司作为出租方:

单位: 元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
武汉谏悦房地产有限公司	房屋	4,552,900.02	4,336,091.43
湖北省电力装备有限公司	房屋	639,450.30	491,445.71
中电建(湖北)建设管理有限公司	房屋	357,862.98	340,821.89
中国水利水电第十工程局有限公司	房屋	115,143.84	109,660.80

本公司作为承租方:

单位: 元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
中文发集团文化有限公司	房屋	12,416,877.76	10,687,627.83

## (3) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
武汉谏悦房地产有限公司	31,200,000.00	2017年05月31日	2020年05月31日	否
武汉谏悦房地产有限公司	23,400,000.00	2017年06月30日	2020年06月30日	否
武汉谏悦房地产有限公司	51,610,000.00	2017年07月31日	2020年07月31日	否
武汉谏悦房地产有限公司	77,610,000.00	2017年09月29日	2020年09月29日	否
武汉谏悦房地产有限公司	130,000,000.00	2019年01月25日	2021年12月26日	否
南京电建中储房地产有限公司	26,010,000.00	2017年04月12日	2020年04月12日	否
重庆谏悦房地产开发有限公司	181,000,000.00	2018年07月31日	2021年07月30日	否

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国电建地产集团有限公司	458,640,000.00	2017年07月13日	2020年07月12日	否
中国电建地产集团有限公司	60,000,000.00	2016年12月01日	2020年12月01日	否
中国电建地产集团有限公司	300,000,000.00	2017年07月20日	2020年12月01日	否
中国电建地产集团有限公司	200,000,000.00	2017年07月25日	2020年12月01日	否
中国电建地产集团有限公司	366,500,000.00	2018年05月09日	2019年11月09日	否
中国电建地产集团有限公司	50,000,000.00	2018年12月03日	2020年06月03日	否
中国电建地产集团有限公司	85,000,000.00	2019年01月11日	2021年07月11日	否
中国电建地产集团有限公司	150,000,000.00	2019年01月16日	2021年07月16日	否

限公司				
中国电建地产集团有限公司	499,900,000.00	2018年08月28日	2020年08月28日	否
中国电建地产集团有限公司	100,000,000.00	2019年01月17日	2021年01月17日	否
中国电建地产集团有限公司	125,000,000.00	2019年01月29日	2021年01月29日	否
中国电建地产集团有限公司	99,900,000.00	2018年11月02日	2020年11月02日	否
中国电建地产集团有限公司	900,000,000.00	2018年10月25日	2019年07月22日	否
中国电建地产集团有限公司	997,000,000.00	2018年02月01日	2021年02月01日	否
中国电建地产集团有限公司	690,000,000.00	2017年06月16日	2022年06月16日	否
中国电建地产集团有限公司	430,000,000.00	2017年07月11日	2022年06月16日	否
中国电建地产集团有限公司	20,000,000.00	2017年09月29日	2022年06月16日	否
中国电建地产集团有限公司	60,000,000.00	2017年10月31日	2022年06月16日	否
中国电建地产集团有限公司	80,000,000.00	2018年10月24日	2023年08月23日	否
中国电建地产集团有限公司	190,000,000.00	2018年08月23日	2023年08月23日	否
中国电建地产集团有限公司	140,000,000.00	2019年01月11日	2023年08月23日	否
中国电建地产集团有限公司	70,000,000.00	2019年01月25日	2023年08月23日	否
中国电建地产集团有限公司	60,000,000.00	2019年03月08日	2023年08月23日	否
中国电建地产集团有限公司	160,000,000.00	2019年03月11日	2023年08月23日	否
中国电建地产集团有限公司	200,000,000.00	2019年03月18日	2023年08月23日	否

## (4) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
中国水利水电第五工程局有限公司	35,000,000.00	2014年12月20日		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	35,000,000.00	2014年12月20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年01月20日		对公司经营活动的支持
中电建建筑集团有限公司	5,000,000.00	2015年01月20日		对公司经营活动的支持
中国电建地产集团有限公司	190,140,000.00	2017年09月21日		对公司经营活动的支持,已归还7314万元

## 6、关联方应收应付款项

### (1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	重庆启润房地产开发有限公司	717,182,705.67		960,919,715.13	
其他应收款	南京电建中储房地产有限公司	104,040,000.00		104,040,000.00	
其他应收款	中文发集团文化有限公司	14,018,300.00	1,400,366.00	19,018,300.00	951,830.00
其他应收款	中国水利水电第五工程局有限公司	14,748,847.41		4,248,426.32	212,421.32
其他应收款	武汉谏悦房地产有限公司			2,791,614.58	139,580.73
其他应收款	武汉市浣悦房地产有限公司			6,335.63	316.78
其他应收款	中电建物业管理有限公司武汉分公司			101,483.25	5,074.16
其他应收款	中电建物业管理有限公司襄阳分公司			1,000.00	50.00

小计		849,989,853.08	1,400,366.00	1,091,126,874.91	1,309,272.99
应收账款	武汉谏悦房地产有限公司			5,311,708.69	265,585.43
小计				5,311,708.69	265,585.43
预付账款	中国水利水电第五工程局有限公司			5,166,643.14	
预付账款	中文发集团文化有限公司	3,547,679.36		3,547,679.36	
预付账款	中电建建筑集团有限公司	3,371,253.43			
小计		6,918,932.79		8,714,322.50	

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	中电建建筑集团有限公司	267,598,473.93	205,792,170.45
应付账款	中国水利水电第五工程局有限公司	152,361,315.77	137,814,174.39
应付账款	中国水利水电第十工程局有限公司	29,834,850.15	44,454,754.88
应付账款	中国电建市政建设集团有限公司	127,765,360.33	102,068,434.21
应付账款	中国电建集团武汉重工装备有限公司		3,044,717.25
应付账款	武汉汉源既济电力有限公司		8,482,507.87
应付账款	湖北省电力装备有限公司	393,020.15	1,481,815.38
应付账款	中电建物业管理有限公司	1,720,977.93	4,275,567.88
应付账款	中国水利水电第八工程局有限公司	10,349,218.22	20,997,109.91
应付账款	中国电建集团江西省水电工程局有限公司		8,220,793.65
应付账款	中文发集团文化有限公司	1,039,218.87	
应付账款	中电建市政园林工程有限公司	3,749,441.51	
小计		594,811,876.86	536,632,045.87

应付票据	中国水利水电第五工程局有限公司	31,180,000.00	25,000,000.00
小计		31,180,000.00	25,000,000.00
预收账款	中国水利水电第十工程局有限公司		9,339,760.00
小计			9,339,760.00
其他应付款	中国电建地产集团有限公司	137,190,786.33	334,724,805.05
其他应付款	中电建建筑集团有限公司	41,211,708.33	40,616,291.66
其他应付款	中国水利水电第五工程局有限公司	36,195,277.79	40,586,361.12
其他应付款	武汉汉源既济电力有限公司		60,000.00
其他应付款	中国电建市政建设集团有限公司		298,743.69
其他应付款	中文发集团文化有限公司		1,417,465.24
其他应付款	湖北省电力装备有限公司		312,839.40
其他应付款	中电建物业管理有限公司	4,000.00	
其他应付款	中电建市政园林工程有限公司	10,000.00	
小计		214,611,772.45	418,016,506.16

## 十二、承诺及或有事项

### 1、或有事项

(1) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

## 十三、母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	

其中:									
按组合计提坏账准备的应收账款	294,646.98	100.00%	5,892.94	2.00%	288,754.04				
其中:									
合计	294,646.98	100.00%	5,892.94	2.00%	288,754.04				

按组合计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
账龄组合	294,646.98	5,892.94	2.00%

确定该组合依据的说明:

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

适用  不适用

按账龄披露

单位: 元

账龄	期末余额
1 年以内 (含 1 年)	294,646.98
1 年以内	294,646.98
合计	294,646.98

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	核销	
应收账款	0.00	5,892.94			5,892.94
合计	0.00	5,892.94			5,892.94

(3) 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的比例 (%)	相应集体坏账准备期末余额
武汉市洪山区保障性房屋管理运营中心	294,646.98	100.00	5,892.94
合计	294,646.98	100.00	5,892.94



2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	13,215,639,292.65	6,418,518,768.20
合计	13,215,639,292.65	6,418,518,768.20

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	13,068,256,968.56	6,266,593,644.94
合作开发款	147,630,255.46	147,630,255.46
保证金	16,515,000.00	14,165,000.00
其他		13,000.00
合计	13,232,402,224.02	6,428,401,900.40

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额		4,858,252.88		4,858,252.88
2019 年 1 月 1 日余额在本期	---	---	---	---
本期计提		11,904,678.49		11,904,678.49
2019 年 6 月 30 日余额		16,762,931.37		16,762,931.37

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用  不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	12,921,004,388.56
1 年以内	12,921,004,388.56
1 至 2 年	163,767,580.00
3 年以上	147,630,255.46
5 年以上	147,630,255.46

合计	13,232,402,224.02
----	-------------------

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额		期末余额
		计提	收回或转回	
按组合计提的坏账准备	4,858,252.88	11,904,678.49		16,762,931.37
合计	4,858,252.88	11,904,678.49		16,762,931.37

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
重庆泛悦房地产开发有限公司	往来款	2,613,501,478.87	1 年以内	19.78%	0.00
湖北南国创新置业有限公司	往来款	1,611,310,806.83	1 年以内	12.19%	0.00
武汉南国洪广置业发展有限公司	往来款	1,374,823,626.63	1 年以内	10.40%	0.00
武汉南国商业发展有限公司	往来款	1,369,218,940.76	1 年以内	10.36%	0.00
武汉南国融汇商业有限责任公司	往来款	1,050,000,000.00	1 年以内	7.95%	0.00
合计	--	8,018,854,853.09	--	60.68%	0.00

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,697,355,036.70		1,697,355,036.70	1,697,355,036.70		1,697,355,036.70
对联营、合营企业投资	244,463,486.06		244,463,486.06	190,009,466.30		190,009,466.30

合计	1,941,818,52 2.76		1,941,818,52 2.76	1,887,364,50 3.00		1,887,364,50 3.00
----	----------------------	--	----------------------	----------------------	--	----------------------

(1) 对子公司投资

单位：元

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	241,636,711.99			241,636,711.99		
武汉北都商业有限公司	310,870,783.52			310,870,783.52		
武汉南国洪广置业发展有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
湖北南国创新置业有限公司	8,000,000.00			8,000,000.00		
湖北森南房地产有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
武汉南国融汇商业有限责任公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
成都中电建海赋房地产开发有限公司	128,434,146.80			128,434,146.80		
成都泛悦北城房地产开发有限公司	41,000,000.00			41,000,000.00		
重庆泛悦房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
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	1,697,355,036.70			1,697,355,036.70		
----	------------------	--	--	------------------	--	--

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

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
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
武汉双联创和置业有限公司	15,680,821.79			368,923.39						16,049,745.18	
中印集团文化有限责任公司	9,441,866.60			1,033,529.03						10,475,395.63	
重庆启润房地产开发有限公司	108,252,800.41			-3,196,750.22						105,056,050.19	
小计	133,375,488.80			-1,794,297.80						131,581,191.00	
二、联营企业											
重庆瀑悦房地产开发有限公司	46,019,112.87			-2,780,084.30						43,239,028.57	
武汉洛悦房地产有限公司	0.00			61,519,516.06						61,519,516.06	
南京电建中储房地产	10,014,491.98			-2,491,743.58						7,522,748.40	

有限公司											
北京海 赋资本 管理有 限公司	600,37 2.65			629.38						601,00 2.03	
小计	56,633 ,977.5 0			56,248 ,317.5 6						112,88 2,295. 06	
合计	190,00 9,466. 30			54,454 ,019.7 6						244,46 3,486. 06	

#### 4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	6,637,631.96	7,644,550.19	9,456,947.67	9,505,512.56
合计	6,637,631.96	7,644,550.19	9,456,947.67	9,505,512.56

是否已执行新收入准则

是  否

#### 5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	54,454,019.76	126,026,534.98
合计	54,454,019.76	126,026,534.98

### 十四、补充资料

#### 1、当期非经常性损益明细表

适用  不适用

单位：元

项目	金额	说明
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	240,000.00	

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	189,178.68	
少数股东权益影响额	14,005.00	
合计	415,173.68	--

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

适用  不适用

## 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	0.41%	0.0123	0.0123
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.41%	0.0120	0.0120

## 第十一节 备查文件目录

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

南国置业股份有限公司

董事长：薛志勇

2019年8月27日