

Langold

南国置业
LANGOLD REAL ESTATE

南国置业股份有限公司
2018 年年度报告

2019 年 04 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

公司负责人薛志勇、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：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

本报告中 2018 年展望和未来计划等前瞻性陈述，属于计划性事项，不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 1,734,215,770 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.50 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	5
第三节 公司业务概要.....	9
第四节 经营情况讨论与分析.....	11
第五节 重要事项.....	28
第六节 股份变动及股东情况.....	44
第七节 优先股相关情况.....	50
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	51
第九节 公司治理.....	60
第十节 公司债券相关情况.....	66
第十一节 财务报告.....	67
第十二节 备查文件目录.....	166

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	2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
电建地产	指	中国电建地产集团有限公司
电建集团	指	中国电力建设集团有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

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

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	畅文智	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、信息披露及备置地点

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

四、注册变更情况

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

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	中天运会计师事务所(特殊普通合伙)
会计师事务所办公地址	北京市西城区车公庄大街 9 号五栋大楼 B1 座
签字会计师姓名	孙火焰、王传平

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

追溯调整或重述原因

会计政策变更

	2018 年	2017 年		本年比上年 增减	2016 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业收入(元)	4,030,943,83 0.47	3,166,120,49 0.01	3,165,385,11 2.80	27.34%	2,899,068,58 8.72	2,897,889,97 2.39
归属于上市公司股东的净利润(元)	84,344,162.1 4	57,374,415.8 7	57,374,415.8 7	47.01%	43,281,353.3 5	43,281,353.3 5
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	-74,882,287. 58	-94,049,187. 07	-94,049,187. 07	20.38%	42,514,672.1 9	42,514,702.1 9
经营活动产生的现金流量净额(元)	2,344,024,24 0.63	1,650,219,84 1.27	1,650,219,84 1.27	42.04%	470,170,205. 91	470,170,205. 91
基本每股收益(元/股)	0.05	0.03	0.03	66.67%	0.03	0.03
稀释每股收益(元/股)	0.05	0.03	0.03	66.67%	0.03	0.03
加权平均净资产收益率	1.87%	1.27%	1.27%	0.60%	1.08%	1.08%

	2018 年末	2017 年末		本年末比上年末增减	2016 年末	
		调整前	调整后		调整后	调整前
总资产（元）	23,964,792,025.26	23,044,253,734.79	23,044,253,734.79	3.99%	20,793,572,720.35	20,793,572,720.35
归属于上市公司股东的净资产（元）	4,510,193,807.10	4,512,560,433.46	4,512,560,433.46	-0.05%	4,512,560,433.46	4,541,874,720.01

会计政策变更的原因及会计差错更正的情况

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

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

七、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

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

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	300,465,023.09	326,805,318.17	1,143,687,246.06	2,259,986,243.15
归属于上市公司股东的净利润	9,632,905.42	6,332,391.47	13,747,092.52	54,631,772.73
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	8,870,191.96	5,980,412.33	2,339,730.12	-92,072,621.99
经营活动产生的现金流量净额	-5,256,947.82	963,924,475.12	1,011,180,983.65	374,175,729.68

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

是 否

九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2018 年金额	2017 年金额	2016 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）		200,323,667.78		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	50,000.00			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	12,954,734.99	1,947,267.06	1,368,095.18	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	210,659,464.03			
减：所得税影响额	55,916,049.76	50,350,138.50	342,023.80	
少数股东权益影响额（税后）	8,521,699.54	497,193.40	259,420.22	
合计	159,226,449.72	151,423,602.94	766,651.16	--

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

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求
是
房地产业

报告期内，公司主要从事房地产的开发与运营业务。公司是一家以商业地产为引导，涵盖多种物业类型的综合性物业开发企业。公司坚持以商业物业为引导的开发策略，形成了成熟的研发、物业开发、商业运营和资源整合的经营模式。公司通过开发和运营商业物业，与其他类型物业形成协同效应，相互提升各种类型物业的价值，建设城市最具活力的有机单元。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，公司产业地产取得新的进展，华中小龟山文化金融公园作为公司轻资产输出的首个产业地产项目，在2018年底成功开园展示，首开区招商签约率达到70%以上。同时，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	长期股权投资增加 14,485.67 万元，主要为对合营、联营企业投资
固定资产	无重大变化
无形资产	无重大变化
在建工程	无

2、主要境外资产情况

适用 不适用

三、核心竞争力分析

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

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、报告期内市场环境变化及管理层看法

2018年，全球经济继续放缓，中美贸易摩擦持续发酵，房地产行业面临错综复杂的环境。在国家由高速增长阶段转向高质量发展阶段的背景下，经济结构正从增量扩能为主转变为存量调整、增量做优并举，经济发展动力逐步从传统增长点转向新的增长点，以“降杠杆、防风险”的房地产管控思路愈发清晰。两会政府工作报告及中央政治局会议确定了2018年房地产调控的政策基调，强调“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，继续实行差别化调控。

报告期内，房地产市场从传统的需求端调控向需求端与供给侧调控并重转变，住房供给结构调整的力度持续加大，住房租赁市场、共有产权住房等保障性安居房得到积极发展，有效供给比重不断增加。在短期调控与长效机制的紧密衔接下，房价水平得到有效控制，房地产市场的长效机制逐步建立健全。

预计2019年房地产政策核心由“严格调控”转为“以稳为主”，着重强调因城施策、理性施策和结构优化。需求端各项限制性调控政策将继续推进，通过优化部分调控手段，促进市场平稳运行；供应端将继续围绕增加短期供应量、调整住房及土地供应结构、提高保障性住房融资服务力度，继续保障“有效供给”。中长期逐步向综合施策转变，形成包括金融、土地、财税、住房保障、市场管理等在内的一揽子政策工具，保持房地产市场的稳定、健康发展。

根据国家统计局数据，2018年全国商品房销售面积17.17亿平方米，销售金额14.99万亿元，同比分别上升1.33%和12.17%；其中住宅销售面积14.79亿平方米，销售金额12.64万亿元，同比分别上升2.17%和14.65%。2018年，房地产行业呈现出“前企稳，后回落”的态势。从调控政策的效果来看，城市分化显著，一二线城市降温明显，成交规模继续同比下降；三四线城市在相对宽松的政策环境及棚改货币化的支持下，成为商品房成交规模的主力，部分城市仍处于去库存阶段。

2018年，房地产行业仍保持了较好的增长，但总的来看，我国房地产行业经过30多年的发展，已经从整体高速成长阶段进入了稳定增长阶段，城市间的分化和差异将会日益明显。未来中国的城镇化进程将更多体现在城市群的协同发展上，公司将紧随国家发展战略，研究长江中游城市群、成渝城市群等国家级城市群的发展机会，重点关注公司已有优势资源的城市群，抓住发展机遇，推动公司实现快速发展。同时，随着消费升级和新零售变革，商业市场环境和形态正在被重塑，商业地产的发展逻辑也在转变，商业模式与产品的创新及迭代将成为企业的核心竞争力。公司将抓住消费升级的契机，通过不断创新谋求发展，全面提升商业运营管理水平和竞争能力。

2、主要项目所处区域的市场分析

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

武汉市场：2018年，武汉实现GDP14847.29亿元，同比增长8%。武汉是湖北省省会，拥有优越的地理位置，“一带一路”、长江经济带、全面改革创新试验区等多重国家战略聚焦于此；同时武汉也是新兴产业、

高等院校的聚集之地，近年来经济发展呈现出高开稳走、稳中求进、进中提质的良好态势，经济总量在万亿台阶上持续攀升，有利因素不断增多。各项利好政策给武汉楼市带来机遇，商品房成交量持续攀升，商业氛围愈发浓厚。在“住房不炒”的调控主线下，武汉先后出台“刚需优先选房”、“大学生八折购房”等政策，对捂盘惜售、违规销售等现象加强监管，楼市逐渐回归理性。在人才流入与改善型刚需的影响下，武汉房地产市场仍存在较大的需求。

成都市场：2018年，成都实现GDP15342.77亿元，同比增长8%。2008年至今，成都经历高速发展期，在城市基础设施建设、产业投资发展、商业零售环境等方面都发生了较大变化，作为西南地区经济发展的重心，随着城市规划的提升、人口净流入的增加、民生改善的稳步推进，成都的城市影响力不断增大，其城市发展理念已向品质化转变，住宅市场供需紧张的局面已有所缓解，商业零售呈现出复合型多元化趋势，商业业态更加细化。

南京市场：2018年，南京实现GDP12820.40亿元，同比增长9.43%。在“住房不炒”和“租购并举”总基调下，南京房地产市场调控政策密集出台，力求保刚需、去投资、稳房价，调控体系不断完善。2018年南京楼市已基本趋于稳定，整体呈现平稳健康发展的走势，房企、购房者投资均趋于理性，总体处于供需平衡状态，未来调控目标以“稳”为主。

重庆市场：2018年，重庆实现GDP20363.19亿元，同比增长6%，保持稳健增长的态势。重庆紧随国家政策，坚持调控不动摇，但整体楼市政策相比全国其他热点城市调控手段相对温和。自2016年起，重庆购房需求释放，土地市场火爆，2018年房地产项目供应量突破历史新高，其中渝北区、巴南区、南岸区成为重庆商品房住宅成交排行的前三名。

3、报告期内公司总体经营发展情况的回顾

2018年，公司抢抓房地产市场新常态下的新机遇，坚持创新发展，夯实管理基础，重点围绕“去库存、抓效益、降成本、补短板、稳增长”，坚持稳中求进发展总基调，运营效率及质量效益进一步提升。公司全年实现营业收入40.31亿元，同比上升27.34%；实现营业利润21,681.07万元，较上年同期上升了16.14%；实现利润总额22,981.54万元，较上年同期上升了21.83%；实现归属于上市公司股东的净利润8,434.42万元，较上年同期增长了47.01%。

2018年，公司新开业商业项目泛悦坊·西城店，累计运营项目已达到17个，累计商业运营面积108.95万平方米。其中南国大家装珞狮路店、月星家居珞狮路店、泛悦Mall·西汇店、南国大家装汉西店部分区域正在进行业态调整和升级改造。2018年，公司在建项目数量为11个，其中公司操盘项目8个，合作方操盘项目3个，总建筑面积326.39万平方米，截至2018年底已完工建筑面积33.41万平方米。

（1）投资拓展工作成效显著，武汉、重庆再添土地储备

2018年，公司聚焦武汉、重庆等战略型城市，持续深耕。2018年1月，公司联合控股股东电建地产以25.1亿元竞得重庆洺悦城·公园里项目地块，该项目位于重庆市巴南区，属于商住用地，规划计容建筑面积52.50万平方米；同月，公司控股子公司武汉明涛房地产有限公司以4.6亿元成功竞得武汉洺悦华府项目地块，该项目位于武汉市新洲区阳逻经济开发区，规划计容建筑面积18.86万平方米。鉴于重庆的城市地位及房地产市场的良好预期，公司积极加强战略布局，2018年10月，公司又以5.73亿元成功竞得重庆洺悦华府项目地块，规划计容建筑面积10.22万平方米。

（2）存量项目调改升级重塑商业活力，轻资产管理输出探索创新求变

2018年，公司启动多个项目的调改工作，泛悦汇·KA街调改后重装开业，客流、出租率及租金水平大

幅提升。首个轻资产输出管理项目“泛悦坊-西城店”隆重开业，公司开启商业一线城市战略布局。该项目通过将产业业态、新零售业态和传统业态进行创新型组合，实现了运营项目的差异化竞争，赢得市场认可，并获得首届中国社区商业地产节“金邻奖”。“泛悦坊”轻资产管理输出产品线是公司商业运营创新的新起点，对公司转型升级具有重要意义，有利于公司培育新的利润增长点。同时，荆州南国温德姆酒店先后获得“2018年度最具影响力商务会议酒店奖”、“携程旅行口碑榜2018最佳酒店设施奖”、“新势力传媒商旅首选酒店奖”、“TTG China中国中南及西南地区最佳城市酒店奖”等多项殊荣。

(3) 积极盘活存量土地价值，公司资产得到有效配置

2018年，为了配合城市规划及棚户区项目建设需要，促进土地资源优化配置，公司与武汉市硚口区房屋征收管理办公室签订协议，由其对公司全资子公司武汉大本营商业管理有限公司位于武汉市硚口区古田四路36号的房屋及国有土地予以有偿收回。本次土地收储有利于公司盘活存量资产、提高资产运营效率并加快现金回流。

(4) 小龟山项目成功落地，文化、体育产业战略齐头并进

2018年，公司产业战略发展持续推进，与湖北宏泰产业投资基金有限公司、湖北省电力建设第一工程公司合作共同开发的华中小龟山文化金融公园开园展示。该项目位于武汉市武昌区核心地段，项目原为老旧厂房，用地面积6.70万平方米，经公司改造后将成为集高端现代服务业聚集区、城市文化艺术聚集区于一体的城市地标，园内引入多家国际、国内一流金融机构，是公司尝试多元化资源融合的有益探索，也是公司整合利用实际控制人电建集团内部土地资源的重要里程碑。此外，公司在文化产业、体育产业的投资工作也在稳步推进中，与中文发集团文化有限公司的协同效应初步显现，在产业业态、IP资源、招商支持等方面的合作进一步加深。

(5) 融资渠道、规模持续拓宽，财务结构进一步优化，资金保障基础良好

2018年，公司成功发行首期超短期融资券9亿元，发行利率5.5%，降低了公司财务成本。此外，公司还积极拓宽其他融资渠道，不断提升融资能力和市场影响力，探索创新性融资工具，先后收到深交所《关于南国置业股份有限公司2018年非公开发行公司债券符合深交所转让条件的无异议函》和《关于天风证券“天风-南国置业购房尾款资产支持专项计划”符合深交所挂牌条件的无异议函》，同意公司非公开发行不超过7亿元的公司债券，以及发行募集规模不超过3亿元的购房尾款专项资产支持证券。以上融资计划的获批为公司业务拓展提供了良好的资金保障。

4、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 ²)	计容建筑面积 (万m ²)
武汉	武汉洺悦华府 (武汉市新洲区村 P[2015]2007号)	8.98	18.86
重庆	重庆洺悦城·公园里 (重庆市巴南区17152号地)	17.18	52.50
	重庆洺悦华府 (重庆市沙坪坝区18087号地)	6.81	10.22
合计		32.97	81.58

(2) 截至报告期末累计土地储备

区域	项目	土地面积 (万m ²)	计容建筑面积 (万m ²)
荆州	荆州南国城市广场三期	2.17	12.70
武汉	武汉洺悦华府二组团	1.17	7.61

重庆	重庆洺悦城	—	29.88
	重庆洺悦城·公园里（重庆市巴南区17152号地）	—	40.40
	重庆洺悦华府（重庆市沙坪坝区18087号地）	6.81	10.22
合计		10.15	100.81

5、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 ²)	截至2018年底已完工建筑面积(万m ²)	预计总投资金额 (亿元)	实际投资金额 (亿元)
湖北	南国中心二期	在建	80.00%	30.88	0.00	54.20	35.60
	武汉洺悦府	在建	51.00%	26.47	5.66	35.73	26.06
	武汉洺悦华府	在建	51.00%	16.38	2.93	32.83	23.22
	武汉洺悦芳华	在建	100.00%	11.83	0.00	13.00	9.31
	武汉洺悦华府	在建	56.00%	24.05	0.00	22.63	5.50
	武汉泛悦城	在建	26.00%	74.11	0.00	130.43	81.27
重庆	重庆洺悦城	在建	35.76%	36.12	0.00	60.00	31.00
	重庆洺悦府	在建	100.00%	17.73	0.00	24.57	15.22
	重庆洺悦城·公园里	在建	50.00%	12.10	0.00	68.80	28.41
成都	成都泛悦城市广场	在建	41.00%	42.94	24.82	45.29	27.13
南京	南京泛悦城市广场	在建	26.01%	33.78	0.00	56.79	40.92
合计				326.39	33.41	544.27	323.64

注：武汉洺悦华府项目、重庆洺悦城项目、重庆洺悦城·公园里项目部分土地已开发。

6、报告期公司房地产销售情况

项目	权益比例	签约面积 (万m ²)	结算面积 (万m ²)
成都泛悦国际	100.00%	3.76	4.54
成都泛悦城市广场	100.00%	7.13	11.89
襄阳南国城市广场	100.00%	6.69	7.77
武汉南国中心二期	100.00%	3.04	—
武汉首义汇开发	100.00%	0.82	—
武汉洺悦府	100.00%	0.58	—
武汉洺悦华府	100.00%	2.83	3.87
武汉洺悦芳华	100.00%	3.49	—
尾盘项目（南国中心一期、西汇二期、北都开发、雄楚广场、荆州）	100.00%	0.36	0.93
重庆洺悦城·公园里	50.00%	3.57	—
重庆洺悦城	35.76%	5.5	—
武汉泛悦城	26.00%	13.38	—
南京泛悦城市广场	26.01%	6.03	—

合计	57.18	29.00
----	-------	-------

7、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 ²)	出租率(%)
武汉	南国大家装汉西店	商业	100%	14.26	88.41
武汉	月星家居汉西店	商业	100%	4.75	74.69
武汉	南国大家装珞狮路店	商业	100%	6.71	—
武汉	月星家居珞狮路店	商业	100%	3.78	—
荆州	南国大家装荆州店	商业	100%	5.75	98.87
襄阳	月星家居襄阳店	商业	100%	5.57	94.14
荆州	荆州南国温德姆酒店	商业	100%	4.33	58.60
武汉	泛悦Mall-西汇店	商业	100%	14.61	94.63
武汉	泛悦Mall-北都店	商业	100%	6.14	93.64
武汉	泛悦Mall-南湖店	商业	100%	3.59	99.01
武汉	泛悦坊-都会店	商业	100%	3.51	89.22
武汉	泛悦汇-KA街	商业	100%	3.54	98.61
武汉	泛悦汇-昙华林	商业	100%	4.42	99.90
武汉	汉口城市广场	商业	70%	11.18	96.44
襄阳	襄阳泛悦Mall-长虹店	商业	100%	6.41	84.29
成都	成都泛悦Mall-科华店	商业	100%	8.62	93.00
北京	泛悦坊-西城店	商业	100%	1.78	90.30
合计		—	—	108.95	

注：南国大家装珞狮路店、月星家居珞狮路店、泛悦Mall·西汇店、南国大家装汉西店部分区域正在进行业态调整和升级改造。

8、报告期分地区房地产业务情况

区域	营业收入 (元)	营业成本 (元)	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 (%)
湖北武汉	1,885,729,897.46	1,335,189,659.92	29.20%	250.44%	214.00%	8.22%
湖北荆州	70,251,730.13	87,996,729.24	-25.26%	15.86%	5.69%	12.05%
湖北襄阳	318,286,142.31	403,958,377.02	-26.92%	-65.93%	-43.09%	-50.93%
四川成都	1,756,676,060.57	1,693,191,789.55	3.61%	7.61%	18.04%	-8.52%

9、报告期末公司融资情况

融资途径	融资余额(万元)	融资期限结构	融资成本区间(%)
银行贷款	372,585.00	6-144个月	5.39%-6.65%

其他	637,297.75	9-60个月	5.45%-8.80%
合计	1,009,882.75	—	—

10、提供购房按揭贷款的担保情况

截止2018年12月31日，公司及相关下属子公司为购买本公司商品房的客户提供购房按揭贷款的担保余额为233,200万元，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。根据行业惯例，此项担保是必须的，没有发生由于担保而发生损失的情形，因此该项担保对公司的财务状况无重大影响。

二、主营业务分析

1、概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2018年		2017年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	4,030,943,830.47	100%	3,165,385,112.80	100%	27.34%
分行业					
房地产业	4,030,943,830.47	100.00%	3,165,385,112.80	100.00%	27.34%
分产品					
房地产销售	3,630,273,610.67	90.06%	2,838,319,503.61	89.67%	27.90%
物业出租及物业管理	350,046,396.66	8.68%	281,143,544.48	8.88%	24.51%
酒店运营及其他	50,623,823.14	1.26%	45,922,064.71	1.45%	10.24%
分地区					
湖北武汉	1,885,729,897.46	46.78%	538,110,927.66	17.00%	250.44%
湖北荆州	70,251,730.13	1.74%	60,633,866.36	1.92%	15.86%
湖北襄阳	318,286,142.31	7.90%	934,199,600.94	29.51%	-65.93%
四川成都	1,756,676,060.57	43.58%	1,632,440,717.84	51.57%	7.61%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产业	4,030,943,830.47	3,520,336,555.73	12.67%	27.34%	32.71%	-3.53%
分产品						
房地产销售	3,630,273,610.67	3,137,646,630.93	13.57%	27.90%	35.17%	-4.65%
物业出租及物业管理	350,046,396.66	321,248,304.46	8.23%	24.51%	21.43%	2.33%
酒店运营及其他	50,623,823.14	61,441,620.34	-21.37%	10.24%	-8.16%	24.31%
分地区						
湖北武汉	1,885,729,897.46	1,335,189,659.92	29.20%	250.44%	214.00%	8.22%
湖北荆州	70,251,730.13	87,996,729.24	-25.26%	15.86%	5.69%	12.05%
湖北襄阳	318,286,142.31	403,958,377.02	-26.92%	-65.93%	-43.09%	-50.93%
四川成都	1,756,676,060.57	1,693,191,789.55	3.61%	7.61%	18.04%	-8.52%

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

适用 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

(5) 营业成本构成

产品分类

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2018 年	2017 年	同比增减
------	----	--------	--------	------

		金额	占营业成本比 重	金额	占营业成本比 重	
房地产销售	销售成本	3,137,646,630.93	89.13%	2,321,253,594.96	87.51%	35.17%
物业出租及物业管理	运营成本	321,248,304.46	9.12%	264,552,218.18	9.97%	21.43%
酒店运营及其他	运营成本	61,441,620.34	1.75%	66,898,913.94	2.52%	-8.16%

说明

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

报告期新增重庆六真房地产开发有限公司、湖北南国宏泰产业园投资发展有限公司、武汉临江悦城房地产开发有限公司、武汉投悦房地产开发有限公司、泛悦健康管理湖北有限公司等5家公司，同一控制下吸收合并减少一家子公司武汉轻工业机械有限公司。

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	1,281,446,236.54
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	31.79%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	武汉市硚口区房屋征收管理办公室	722,410,000.00	17.92%
2	成都锦凡企业管理咨询有限公司	330,873,259.05	8.21%
3	襄阳市樊城区建设投资经营有限公司	148,633,361.30	3.69%
4	新华人寿保险股份有限公司湖北分公司	61,125,799.05	1.51%
5	沃尔玛（湖北）商业零售有限公司	18,403,817.14	0.46%
合计	--	1,281,446,236.54	31.79%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	1,545,458,343.77
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	49.19%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	25.80%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	中国电力建设集团有限公司	783,368,681.95	24.94%
2	重庆联合产权交易所集团股份有限公司	573,000,000.00	18.24%
3	正太集团有限公司	130,783,151.78	4.16%
4	明石电力科技有限公司	31,283,189.07	1.00%
5	中文发集团文化有限公司	27,023,320.97	0.86%
合计	--	1,545,458,343.77	49.19%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

3、费用

单位：元

	2018 年	2017 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	106,225,211.65	160,527,072.08	-33.83%	主要是公司严格控制费用支出所致
管理费用	43,898,602.30	49,643,616.89	-11.57%	主要是公司严格控制费用支出所致
财务费用	-20,534,432.77	1,486,569.07	-1,481.33%	主要是利息收入增长所致

4、研发投入

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2018 年	2017 年	同比增减
经营活动现金流入小计	7,655,059,415.10	7,294,831,128.29	4.94%
经营活动现金流出小计	5,311,035,174.47	5,644,611,287.02	-5.91%
经营活动产生的现金流量净额	2,344,024,240.63	1,650,219,841.27	42.04%
投资活动现金流入小计	197,014,683.54	611,227,785.74	-67.77%
投资活动现金流出小计	1,143,115,905.51	488,353,122.21	134.08%

投资活动产生的现金流量净额	-946,101,221.97	122,874,663.53	-869.97%
筹资活动现金流入小计	7,202,475,000.00	13,990,240,000.00	-48.52%
筹资活动现金流出小计	8,808,027,850.03	15,159,983,396.92	-41.90%
筹资活动产生的现金流量净额	-1,605,552,850.03	-1,169,743,396.92	-37.26%
现金及现金等价物净增加额	-207,629,831.37	603,351,107.88	-134.41%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

√ 适用 □ 不适用

经营活动产生的现金流量净额较上年增加42.04%，主要原因是本年收回南京泛悦房地产有限公司债权款项；
 投资活动现金流入较上年减少67.77%，主要原因是收回关联企业融资款项金额同比减少；
 投资活动现金流出较上年增加134.08%，主要原因是本年非同一控制下收购武汉临江悦城房地产开发有限公司；
 投资活动产生的现金流量净额较上年减少869.97%，主要原因是收回关联企业融资款项金额同比减少和本年非同一控制下收购武汉临江悦城房地产开发有限公司；
 筹资活动现金流入较上年减少48.52%，主要原因是取得借款现金流入大幅减少；
 筹资活动现金流出较上年减少41.90%，主要原因是偿还债务现金流出大幅减少；
 现金及现金等价物净增加额较上年减少134.41%，主要原因是投资活动产生的现金流量和筹资活动产生的现金流量减少。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

√ 适用 □ 不适用

由于房地产行业的特殊性影响，部分项目的现金流入在本年度内尚未形成利润。

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：元

	2018 年末		2017 年末		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	2,657,276,89 2.12	11.09%	2,778,619,60 8.09	12.06%	-0.97%	无重大变动
应收账款	954,375,246. 56	3.98%	191,751,781. 49	0.83%	3.15%	主要增长原因为房屋征收及国有土地使用权经营收储
存货	17,522,144,9 58.68	73.12%	16,714,305,9 14.67	72.53%	0.59%	无重大变动
长期股权投资	190,009,466.	0.79%	45,152,717.7	0.20%	0.59%	无重大变动

	30		4			
固定资产	667,219,036.81	2.78%	687,188,697.96	2.98%	-0.20%	无重大变动
短期借款	525,000,000.00	2.19%	805,000,000.00	3.49%	-1.30%	无重大变动
长期借款	7,648,850,000.00	31.92%	6,312,640,000.00	27.39%	4.53%	因项目投资增长，增加融资

2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

3、截至报告期末的资产权利受限情况

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

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
163,600,000.00	0.00	100.00%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

5、募集资金使用情况

适用 不适用

(1) 募集资金总体使用情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

募集年份	募集方式	募集资金总额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2016	非公开发行	151,881.47	12,362.04	152,204.82	0	0	0.00%	0	报告期内，募集资金已使用完毕。	0
合计	--	151,881.47	12,362.04	152,204.82	0	0	0.00%	0	--	0
募集资金总体使用情况说明										
截至 2018 年 12 月 31 日，公司已累计使用募集资金人民币 1,522,048,197.67 元，募集资金专户累计产生银行存款利息净额 3,233,474.85 元，2018 年 12 月 31 日募集资金专户余额合计为零，募集资金专户已注销。										

(2) 募集资金承诺项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
1、雄楚广场	否	32,000	32,000	0	32,004.5	100.01%	2014年12月12日	1,546.63	不适用	否
2、昙华林	否	46,681.47	46,681.47	0	46,698.37	100.04%	2016年10月18日	1,497.19	不适用	否
3、南国中心一期	否	16,200	16,200	119.48	15,888.96	98.08%	2015年12月25日	137.79	不适用	否
4、南国中心二期	否	57,000	57,000	12,242.56	57,612.99	101.08%	2019年06月		不适用	否

							30 日			
承诺投资项目小计	--	151,88 1.47	151,88 1.47	12,362. 04	152,20 4.82	--	--	3,181.6 1	--	--
超募资金投向										
0	否									
合计	--	151,88 1.47	151,88 1.47	12,362. 04	152,20 4.82	--	--	3,181.6 1	--	--
未达到计划进度或 预计收益的情况和 原因（分具体项目）	不适用									
项目可行性发生重 大变化的情况说明	由于各个项目的房产尚未完全出售完毕，且存在对外租赁的长期物业，因此目前尚无法判断是否达到预期效益。									
超募资金的金额、用 途及使用进展情况	不适用									
募集资金投资项目 实施地点变更情况	不适用									
募集资金投资项目 实施方式调整情况	不适用									
募集资金投资项目 先期投入及置换情 况	<p>适用</p> <p>2016 年 7 月 7 日，公司第四届董事会第二次会议审议通过了《关于以募集资金置换已投入募集资金项目的自筹资金的议案》，同意公司用募集资金人民币 88,925.09 万元置换公司预先已投入募集资金投资项目的自筹资金。</p> <p>经公司董事会批准并公告，公司募投项目先期投入及置换的金额为人民币 889,250,896.48 元，上述数据业经中天运会计师事务所（特殊普通合伙）审核，并出具了中天运（2016）其他第 90182 号审核报告。</p>									
用闲置募集资金暂 时补充流动资金情 况	不适用									
项目实施出现募集 资金结余的金额及 原因	不适用									
尚未使用的募集资 金用途及去向	报告期内，募集资金已使用完毕。									
募集资金使用及披 露中存在的问题或 其他情况	不适用									

(3) 募集资金变更项目情况

适用 不适用

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

七、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
武汉大本营商业管理有限公司	子公司	场地出租；商业经营管理；物业管理；房屋租赁。	50,000,000.00	873,991,835.11	399,240,299.55	934,945,961.23	246,839,543.61	149,866,864.63
武汉南国洪广置业发展有限公司	子公司	房地产开发及商品房销售；批零兼营建筑材料、电线、电缆、五金制品。	10,000,000.00	229,171,836.84	67,938,019.18	153,401,241.15	55,037,556.56	55,437,601.04
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	182,516,544.30	140,466,301.12	12,316,953.06	-5,136,293.47	15,466,301.12
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	721,016,077.14	100,808,441.71	12,763,091.87	-19,382,072.42	-19,707,080.46

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	702,338,385.62	275,373,013.63	318,286,142.31	-114,810,186.51	-115,977,631.66
湖北森南房地产有限公司	子公司	房地产开发、销售、租赁、物业服务。	50,000,000.00	1,540,696,235.61	43,816,329.54	66,735,288.01	15,598,616.81	14,971,891.64
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	1,696,278,629.48	89,416,193.76	1,181,007,437.71	-38,324,291.93	-37,214,871.43
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、检出装饰工程设计、施工。	245,000,000.00	592,102,324.77	414,504,294.72	566,866,095.82	32,605,647.27	42,108,555.71
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	1,752,008,552.14	149,987,817.41	688,165,331.82	102,679,382.98	73,130,051.38
武汉南国商业发展有限责任公司	子公司	房地产开发、销售、租赁、物业管理。	640,000,000.00	2,383,356,599.17	756,973,515.40	31,941,482.42	640,554,559.98	640,999,079.31

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
武汉临江悦城房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并	购买日至期末净利润-1,812,961.41 元

八、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

九、公司未来发展的展望

1、公司所处行业竞争格局和发展趋势

展望2019年，房地产行业政策仍会延续“房子是用来住的，不是用来炒的”这一明确的主线，房地产调控政策将以“稳”为主，因城施策、一城一策仍将持续。随着长效机制的逐步建立健全，房企的外部环境也将逐步平稳。

2019年，房地产行业集中度将持续提升，业务模式和服务方式将面临新的挑战，品牌企业继续通过全产业链的复合布局保持规模增长，房地产与新兴产业的融合与创新、商业地产运营与内容的研究与打造将成为房企的立足之本。

对于房地产企业，一方面要继续加强精益化管理，推进制度体系和标准化建设，提高运营效率。另一方面要紧密关注不同城市的发展进程，研究重点城市的发展规律，挖掘战略布局城市的增量市场空间，充分把握时机，储备优质的土地资源，为企业可持续发展提供长期驱动力。同时，企业要投身商业内容创新与研究，充分利用合作企业的资源优势、地方政府的区域优势以及产业资本的聚集优势，通过协同整合资源，实现价值创造与共赢。

2、公司发展战略

公司将继续坚持以商业地产开发与运营为主体，以地产金融和产业地产等新兴业务为两翼的“一体两翼”发展战略，围绕武汉、成都、重庆、北京等重要城市进行战略布局。

房地产开发板块积极探索多元投资拓展模式。通过公开市场招拍挂、股权并购等多举措获取土地资源；培育“小股操盘”的投资理念，扩大与战略伙伴的合作范围，形成优势互补、利益共享。同时，牢固树立“快周转”经营理念，加快开发周转节奏，以提供良好的现金流及收益，保障公司业务可持续性发展。

商业运营板块聚焦“以资产管理收益增值为核心”。一是积极打造自有商业IP，不断提升商业运营服务品质，培育泛悦精装、泛悦教育、泛悦精选等自有商业IP的“排他性”核心竞争力；二是根据消费升级需要，持续推进项目调改，优化商业内容，丰富商业新业态矩阵；三是持续推进轻资产管理输出，形成轻资产管理输出模式及标准，培育轻资产运营团队，加快武汉、成都等地轻资产项目落地。

地产金融版块以进一步发挥上市公司融资优势为目标，积极拓宽信托、资管、基金、融资租赁等融资渠道，推进超短期融资券、中期票据及私募公司债等，同时探索资产证券化、资产支持专项计划等新型融资工具。

产业地产版块则以强化产业研策能力、形成产业招商及运营服务标准化体系、提升产业IP转化率为重点，围绕金融、文化、体育等领域加速推进产业项目落地；同时，积极盘活公司及集团内部存量土地资产，使土地价值与产业价值有效融合。

3、2019年度经营计划

2019年，公司计划在建项目12个，分别为：南国中心二期、武汉洺悦府、武汉洺悦华府、武汉洺悦芳华、武汉洺悦华府、重庆洺悦府、重庆洺悦城、重庆洺悦华府、成都泛悦城市广场；合作项目3个：武汉泛悦城、重庆洺悦城·公园里、南京泛悦城市广场。总建筑面积将接近400万平方米，计划竣工面积接近90万平方米。

2019年，公司计划新增商业运营项目1个，即南国中心。2019年累计运营项目将达到18个，累计商业运营面积将达到111万平方米左右。

2019年，公司还将进一步加强制度与管控体系建设，并全面应用至营销管控、工程监控、成本管控、风险防控等领域，有效提升公司运营及决策效率，为公司业务发展提供可靠支撑。

十、接待调研、沟通、采访等活动

1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用 不适用

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

第五节 重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

√ 适用 □ 不适用

公司于2018年5月17日召开的2017年度股东大会审议通过了《关于公司2017年度利润分配方案的议案》。经中天运会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2017年度公司实现净利润80,362,600.15元（母公司数，合并报表归属于母公司所有者的净利润57,374,415.87元），加年初未分配利润253,735,405.27元，扣除2017年度提取盈余公积8,036,260.02元和分配股利86,688,702.42元后，2017年度可供股东分配的利润为239,373,042.98元。资本公积1,268,955,079.75元（母公司数）。

2017年度利润分配方案为：以2017年12月31日总股本1,734,215,770股为基数，向全体股东每10股派发现金股利0.5元（含税）。本次合计分配现金86,710,788.50元。

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

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

2016年度：公司以2016年12月31日总股本1,734,215,770股为基数，向全体股东每10股派发现金股利0.5元（含税）。

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

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

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式（如回购股份）现金分红的金额	以其他方式现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比例	现金分红总额（含其他方式）	现金分红总额（含其他方式）占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率
2018年	86,710,788.50	84,344,162.14	102.81%	0.00	0.00%	86,710,788.50	102.81%

2017 年	86,710,788.5 0	57,374,415.8 7	151.13%	0.00	0.00%	86,710,788.5 0	151.13%
2016 年	86,710,788.5 0	43,281,353.3 5	200.34%	0.00	0.00%	86,710,788.5 0	200.34%

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

适用 不适用

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用 不适用

每 10 股送红股数 (股)	0
每 10 股派息数 (元) (含税)	0.50
每 10 股转增数 (股)	0
分配预案的股本基数 (股)	1,734,215,770
现金分红金额 (元) (含税)	86,710,788.50
以其他方式 (如回购股份) 现金分红金额 (元)	0.00
现金分红总额 (含其他方式) (元)	86,710,788.50
可分配利润 (元)	799,423,921.90
现金分红总额 (含其他方式) 占利润分配总额的比例	100%
本次现金分红情况	
公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的, 进行利润分配时, 现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
公司拟以 2017 年 12 月 31 日总股本 1,734,215,770 股为基数, 向全体股东每 10 股派发现金股利 0.5 元 (含税)。	

三、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	中国电建地产集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	1、电建地产及电建地产控制的其他企业目前与南国置业主营业务不存在直接的同业竞争。 2、本次要约收购完成后, 电建地产将依法采取必要的措施来避免发生未来与南国置业主营业务的同业竞争及利益冲突的业务或活动, 并促使电建地产控制的	2014 年 05 月 07 日	9999-12-31	均严格履行承诺。

			其他企业避免发生与南国置业主营业务同业竞争及利益冲突的业务或活动。3、本次要约收购完成后，对于可能构成与南国置业主营业务竞争的新业务机会，电建地产将给予南国置业优先选择权。如南国置业无意或暂不具备运营该等新业务机会的能力，或第三方拒绝提供或不以合理的条款将该等机会提供给南国置业，则电建地产可以进行投资或收购。			
	中国电力建设集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	1、中国电建及中国电建控制的除南国置业外的其他企业（含电建地产）目前与南国置业主营业务不存在直接的同业竞争。2、本次要约收购完成后，中国电建将依法采取必要的措施来避免发生与南国置业主营业务的同业竞争及利益冲突的业务或活动，并促使中国电建控制的其他企业避免发生与南国置业主营业务同业竞争及利益冲突的业务或活动。3、本次要约收购完成后，对于可能构成与南国置业主营业务竞争的新业务机会，中国电建将给予南国置业优先选择权，如南国置业无意或暂不具备运营该等新业务机会的能力，或第三方拒绝提供或不以合理的条款将该等业务机会提供给南国置业，则中国电建可以进行投资或收购。”	2014年05月07日	9999-12-31	均严格履行承诺。
	中国电建地产集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	1、在电建地产成为南国置业的股东后，将善意履行作为南国置业股东的义务，不利用电建地产所处的地位，就南国置业与电建地产或电建地产控制的其他公司相关的任何关联交易采取任何行动，故意促使南国置业的股东大会或董事会作出侵犯南国置业和其他股东合法权益的决议。2、在电建地产成为公司的股东后，如果公司必须与电建地产或电建地产控制的其他公司发生任何关联交易，则电建地产承诺将促使上述交易的价格以及其他协议条款和交易条件是在公平合理且如同与独立第三者的正常商业交易的基础上决定。	2012年12月20日	9999-12-31	均严格履行承诺。
首次公开发行或再融资时所作承诺	中国电建地产集团有限公司	股份限售承诺	中国电建地产集团有限公司承诺：在本次非公开发行过程中认购的南国置业股票自南国置业非公开发行股票上市之日起 36 个月内不予转让。	2016年07月05日	2019-07-05	均严格履行承诺。
承诺是否	是					

按时履行	
------	--

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

适用 不适用

四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

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

适用 不适用

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

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

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

七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

合并报表范围变化情况详见第十一节之八、合并范围的变更。

九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	中天运会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	148
境内会计师事务所审计服务的连续年限	4
境内会计师事务所注册会计师姓名	孙火焰、王传平

境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	4
------------------------	---

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

十一、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

十二、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

其他诉讼事项：

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等执行异议纠纷案	1127	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。	法院于 2018 年 8 月 8 日执行南国置业账户 11271379.23 元资金款项。	2018 年 8 月 17 日	http://www.cninfo.com.cn
南国置业股份有限公司、武汉南国商业发展有限公司与湖北美圣商贸有限公司股权转让合同纠纷	5700	否	美圣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。目前, 该案尚在审理中。	不适用	不适用	不适用	不适用

十三、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
武汉铭悦房地产有限公司	同一实际控制人	销售商品/提供劳务	房屋出租	市场价	市场价	910.58	2.60%	910.58	否	现款结算	910.58万元	2018年04月24日	http://www.cninfo.com.cn
湖北省电力装备有限公司	同一实际控制人	销售商品/提供劳务	房屋出租	市场价	市场价	112.34	0.32%	112.34	否	现款结算	112.34万元	2018年04月24日	http://www.cninfo.com.cn
中国水利水电第十工程局有限公司	同一实际控制人	销售商品/提供劳务	房屋出租	市场价	市场价	23.03	0.07%	23.03	否	现款结算	23.03万元	2018年04月24日	http://www.cninfo.com.cn
中电建（湖北）建设管理	同一实际控制人	销售商品/提供劳务	房屋出租	市场价	市场价	71.57	0.20%	71.57	否	现款结算	71.57万元	2018年04月24日	http://www.cninfo.com.cn

有限公司													om.cn
中文发集团文化有限公司	合营企业	采购商品/接受劳务	租赁房屋	市场价	市场价	2,122.37	0.68%	2,122.37	否	现款结算	2122.37万元	2017年08月23日	http://www.cninfo.com.cn
中国水利水电第五工程局有限公司	同一实际控制人	采购商品/接受劳务	工程施工	市场价	市场价	17,289.51	5.50%	17,289.51	否	现款结算	17289.51万元	2018年04月24日	http://www.cninfo.com.cn
中国水利水电第十工程局有限公司	同一实际控制人	采购商品/接受劳务	工程施工	市场价	市场价	2,542.03	0.81%	2,542.03	否	现款结算	2542.03万元	2018年04月24日	http://www.cninfo.com.cn
中国水利水电第八工程局有限公司	同一实际控制人	采购商品/接受劳务	工程施工	市场价	市场价	2,147.29	0.68%	2,147.29	否	现款结算	2147.29万元	2018年04月24日	http://www.cninfo.com.cn
中国电建市政建设集团有限公司	同一实际控制人	采购商品/接受劳务	工程施工	市场价	市场价	21,606.94	6.88%	21,606.94	否	现款结算	21606.94万元	2018年04月24日	http://www.cninfo.com.cn
中电建物业管理有限公司	同一实际控制人	采购商品/接受劳务	物业服务	市场价	市场价	2,138.55	0.67%	2,138.55	否	现款结算	2138.55万元	2018年04月24日	http://www.cninfo.com.cn
中电建建筑集团有限公司	同一实际控制人	采购商品/接受劳务	工程施工	市场价	市场价	24,037.83	7.65%	24,037.83	否	现款结算	24037.83万元	2018年04月24日	http://www.cninfo.com.cn

													om.cn
中国电建集团江西省水电工程局有限公司	同一实际控制人	采购商品/接受劳务	工程施工	市场价	市场价	7,968.85	2.54%	7,968.85	否	现款结算	7968.85万元	2018年04月24日	http://www.cninfo.com.cn
湖北省电力装备有限公司	同一实际控制人	采购商品/接受劳务	采购商品	市场价	市场价	131.59	0.04%	131.59	否	现款结算	131.59万元	2018年04月24日	http://www.cninfo.com.cn
中国电建集团武汉重工装备有限公司	同一实际控制人	采购商品/接受劳务	工程施工	市场价	市场价	189.54	0.06%	189.54	否	现款结算	189.54万元	2018年04月24日	http://www.cninfo.com.cn
浙江华东工程咨询有限公司	同一实际控制人	采购商品/接受劳务	工程监理	市场价	市场价	206.2	0.07%	206.2	否	现款结算	206.2万元	2018年04月24日	http://www.cninfo.com.cn
中电建五兴物业管理有限公司	同一实际控制人	采购商品/接受劳务	物业服务费	市场价	市场价	78.53	0.02%	78.53	否	现款结算	78.53万元	2018年04月24日	http://www.cninfo.com.cn
合计				--	--	81,576.75	--	81,576.75	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况			无										
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）			<p>公司2017年第六次临时股东大会审议通过了《关于日常关联交易的议案》，预计2018年公司与中文发集团文化有限公司关联交易额度为2235万元（具体内容参见公司于2017年8月23日在巨潮资讯网上发布的《关于日常关联交易的公告》）；公司2017年度股东大会审议通过了《关于审批2018年度日常关联交易的议案》，预计2018年与公司实际控制人电建集团及其下属子公司进行的日常关联交易总额为113,703.34万元（具体内容请参见公司于2018年4月24日在巨潮资讯网上发布的《关于2018年度日常关联交易预计的公告》）。报告期，公司与实际控制人电建集团</p>										

	及其下属子公司、中文发集团文化有限公司进行的日常关联交易总额实际发生 81576.75 万元，未超过获批额度。
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）	无

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

共同投资方	关联关系	被投资企业的名称	被投资企业的主营业务	被投资企业的注册资本	被投资企业的总资产（万元）	被投资企业的净资产（万元）	被投资企业的净利润（万元）
中国电建地产集团有限公司	母公司	重庆启润房地产开发有限公司	房地产开发、房屋租赁、楼盘销售代理、物业管理	316,000,000	343,547.62	30,265.91	-1,318.45
中国电建地产集团有限公司	母公司	重庆瀑悦房地产开发有限公司	房地产销售、房地产经纪服务、房屋租赁	100,000,000	290,511.5	9,203.82	-796.18
中国电建地产集团有限公司	母公司	北京海赋资本管理有限公司	投资管理、资产管理、股权投资	10,000,000	250.16	250.16	0.16
被投资企业的重大在建项目的进展情况（如有）	重庆启润房地产开发有限公司和重庆瀑悦房地产开发有限公司开发的重庆·洺悦城项目和重庆·洺悦城·公园里项目建设进度按计划进行。						

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

1、2018年2月6日，南国置业股份有限公司（下称“公司”）与中国电建集团财务有限责任公司（以下简称“电建财务公司”）续签了为期三年的《金融服务协议》。根据《金融服务协议》的约定，电建财务公

司在经营范围内向公司及下属子公司提供一系列金融服务，包括但不限于存款服务、贷款服务及中国银监会批准的财务公司可从事的其他金融业务。

2、2018年3月12日，公司召开第四届董事会第十五次临时会议和第四届监事会第十九次会议审议通过了《关于对外投资暨关联交易的议案》，同意以自有资金与电建地产成立项目公司重庆瀑悦房地产开发有限公司（以下简称“项目公司”），共同开发重庆市巴南区李家沱-鱼洞组团Q分区17152号地块。项目公司拟注册资金10,000万元，公司出资5,000万元持有项目公司50%的股权，电建地产出资5,000万元持有项目公司50%的股权。

3、2017年10月25日，公司与电建地产、嘉兴鼎然投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“嘉兴鼎然”）以35%:35%:30%的股权比例成立重庆启润房地产开发有限公司（以下简称“重庆启润”）。重庆启润的注册资本为30,000万元人民币。

2018年5月4日，公司召开第四届董事会第十六次临时会议，审议通过了《关于对外投资暨关联交易的议案》。根据相关战略安排，公司和电建地产向重庆启润增资。实施方式为公司和电建地产分别向重庆启润增资800万元，增资完成后，电建地产持股35.76%，公司持股35.76%，嘉兴鼎然持股28.48%。

4、2018年6月1日，公司与电建地产、中信建投资本管理有限公司（以下简称“中信建投资本”）分别按照24%:26%:50%股权比例设立基金管理公司（以下简称“基金管理公司”）。该公司为有限责任公司，拟注册资金1,000万元，公司出资240万元，电建地产出资260万元，中信建投资本出资500万元。

5、2018年7月16日，公司全资子公司武汉大本营商业管理有限公司（以下简称“武汉大本营”）与中文源嵘（北京）文化发展有限公司（以下简称“中文源嵘”）签订商业顾问合同，中文源嵘将为公司及武汉大本营旗下的商业地产项目提供定位规划、工程改造、招商策略、招商执行等商业顾问服务，合同期限为自董事会审议通过之日起一年。

6、2018年7月16日，公司与电建地产、嘉兴鼎然成立重庆启润房地产开发有限公司，共同开发重庆“洛悦城”项目。为支持重庆启润的区域开发及拓展，在不影响公司正常经营的情况下，在本事项经股东大会通过之日起一年内，重庆启润股东向重庆启润按股权比例提供财务资助共计14亿元。其中，公司持有重庆启润35.76%股权，向重庆启润提供财务资助不超过5.01亿元人民币，其他股东按持股比例向重庆启润提供同等条件的财务资助。财务资助利率参照融资当期资金市场借贷利率执行。

7、公司于2017年8月4日召开第四届董事会第九次临时会议审议通过了《关于对外投资暨关联交易的议案》，同意公司以自有资金出资与湖北省电力建设第一工程有限公司（以下简称“省电力一公司”）成立项目公司，共同开发小龟山产业园项目。项目公司拟注册资金2,000万元，公司出资1,800万元持有项目公司90%的股权，省电力一公司出资200万元持有项目公司10%的股权。

鉴于项目公司在组织架构搭建过程中的实际情况和相关战略安排，经公司与湖北宏泰产业投资基金有限公司（以下简称“宏泰产业基金”）、省电力一公司友好协商，对投资项目公司方案进行了相关调整，项目公司注册资本2,000万元人民币，其中公司出资1,500万元人民币持有项目公司75%的股权，宏泰产业基金出资300万元持有项目公司15%的股权，省电力一公司出资200万元持有项目公司10%的股权。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
关于公司与中国电建集团财务有限责任公司续签《金融服务协议》的关联交易公告	2018年02月07日	http://www.cninfo.com.cn/

(2018-011 号)		
关于对外投资暨关联交易的公告 (2018-019 号)	2018 年 03 月 13 日	http://www.cninfo.com.cn/
关于对外投资暨关联交易的公告 (2018-046 号)	2018 年 05 月 05 日	http://www.cninfo.com.cn/
关于对外投资设立基金管理公司暨关联交易的公告 (2018-053 号)	2018 年 06 月 02 日	http://www.cninfo.com.cn/
关于日常关联交易的公告 (2018-061 号)	2018 年 07 月 17 日	http://www.cninfo.com.cn/
关于提供财务资助暨关联交易的公告 (2018-063 号)	2018 年 07 月 17 日	http://www.cninfo.com.cn/
关于对外投资调整暨关联交易的公告 (2018-072 号)	2018 年 08 月 21 日	http://www.cninfo.com.cn/

公司报告期无其他重大关联交易。

十七、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

适用 不适用

(1) 担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
武汉洛悦房地产有限公司	2017年02月11日	5,200	2017年05月31日	5,161	连带责任保证	2017.05.31-2020.05.31	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	3,861	连带责任保证	2017.06.30-2020.06.30	否	是
武汉洛悦房地产有限公司	2017年02月11日	5,200	2017年07月31日	5,174	连带责任保证	2017.07.31-2020.07.31	否	是
武汉洛悦房地产有限公司	2017年02月11日	7,800	2017年09月29日	7,774	连带责任保证	2017.09.29-2020.09.29	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	连带责任保证	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	15,000	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)			254,000	报告期内对外担保实际发生额合计 (A2)				15,000
报告期末已审批的对外担保额度合计 (A3)			410,275	报告期末实际对外担保余额合计 (A4)				39,571
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
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	9,985	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	4,992.5	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	29,972.5	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	20,000	连带责任 保证	2018.03.05 -2020.03.0 4	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 -2020.03.0 6	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 -2020.05.1 7	否	否
重庆泛悦房地产开发 有限公司	2018 年 04 月 24 日	10,000	2018 年 05 月 26 日	10,000	连带责任 保证	2018.05.26 -2020.05.2 5	否	否
湖北南国创新置业 有限公司	2018 年 04 月 24 日	10,000	2018 年 02 月 09 日	10,000	连带责任 保证	2018.02.09 -2020.02.0 9	否	否
湖北南国创新置业 有限公司	2018 年 04 月 24 日	10,000	2018 年 02 月 13 日	3,000	连带责任 保证	2018.02.13 -2020.02.0 9	否	否
湖北南国创新置业 有限公司	2018 年 04 月 24 日	70,000	2018 年 04 月 04 日	30,000	连带责任 保证	2018.04.04 -2020.02.0 9	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	50,490	连带责任 保证	2017.07.13 -2020.07.1 2	否	否
武汉南国融汇商业 有限责任公司	2017 年 04 月 27 日	10,200	2017 年 09 月 04 日	10,200	连带责任 保证	2017.09.04 -2020.07.1 2	否	否
荆州南国商业发展 有限公司	2017 年 04 月 27 日	11,000	2017 年 07 月 21 日	10,250	连带责任 保证	2017.07.21 -2029.07.2 1	否	否
荆州南国商业发展 有限公司	2017 年 04 月 27 日	9,000	2017 年 08 月 16 日	8,385	连带责任 保证	2017.08.16 -2029.07.2 1	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	19,668	连带责任 保证	2017.10.01 -2027.09.2 4	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	9,836	连带责任 保证	2017.10.19 -2027.09.2 4	否	否
武汉南国商业发展	2017 年	10,000	2017 年 10 月	9,832	连带责任	2017.10.21	否	否

有限公司	04 月 27 日		21 日		保证	-2027.09.24		
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	19,664	连带责任保证	2017.10.23-2027.09.24	否	否
武汉熙悦房地产有限公司	2016 年 05 月 28 日	20,400	2016 年 08 月 26 日	8,160	连带责任保证	2016.09.14-2019.09.13	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)	734,309			报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)	157,950			
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)	895,909			报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)	304,435			
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
武汉熙悦房地产有限公司	2016 年 05 月 28 日	58,000	2016 年 09 月 09 日	58,000	连带责任保证	2016.10.28-2018.10.26	是	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)	0			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)	58,000			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)	988,309			报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)	172,950			
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	1,364,184			报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)	344,006			
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例				76.27%				
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)				39,571				
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)				285,006				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)				118,497				
上述三项担保金额合计 (D+E+F)				443,074				
对未到期担保, 报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)				无				

违反规定程序对外提供担保的说明（如有）	无
---------------------	---

（2）违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、委托他人进行现金资产管理情况

（1）委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

（2）委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十八、社会责任情况

1、履行社会责任情况

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

（1）股东权益保护方面。

股东大会召集、召开等程序依法规范运作。2018年，公司股东大会的召集、提案与通知、召开、表决和决议等均符合法律规定，涉及关联交易的事项，关联股东和董事一律回避表决，充分保障了股东的权益。同时，股东大会以“现场会议+网络投票”方式召开，聘请律师事务所专业律师进行见证并出具专项法律意见，充分保障了股东大会的规范召开和所有股东依法行使职权。

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

（2）认真履行信息披露。

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

（3）债权人权益保护方面。

公司在保证财务状况稳定与公司资产、资金安全的基础上，兼顾债权人的利益。公司在各项重大经营决策过程，均充分考虑了债权人的合法权益，及时向债权人回馈与其债权权益相关的重大信息，严格按照

与债权人签订的合同履行债务，实现股东利益与债权人利益的双赢。公司严格履行借款合同，按时向商业银行等支付利息，充分保护债权人利益。

(4) 职工权益保护方面。

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

(5) 供应商、客户和消费者权益保护方面。

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

2、履行精准扶贫社会责任情况

(1) 精准扶贫规划

公司报告年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

3、环境保护相关的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

否

上市公司及子公司均不属于环保部门公布的重点排污单位。

十九、其他重大事项的说明

适用 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

二十、公司子公司重大事项

适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	111,581,313	6.43%				-655,950	-655,950	110,925,363	6.40%
2、国有法人持股	108,794,326	6.27%						108,794,326	6.27%
3、其他内资持股	2,786,987	0.16%				-655,950	-655,950	2,131,037	0.13%
境内自然人持股	2,786,987	0.16%				-655,950	-655,950	2,131,037	0.13%
二、无限售条件股份	1,622,634,457	93.57%				655,950	655,950	1,623,290,407	93.60%
1、人民币普通股	1,622,634,457	93.57%				655,950	655,950	1,623,290,407	93.60%
三、股份总数	1,734,215,770							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	389,059	97,200		291,859	董监高持有股份按 75%自动锁定	---
谭永忠	411,337	102,825		308,512	董监高持有股份按 75%自动锁定	---
李军	1,239,401	309,825	0	929,576	董监高持有股份按 75%自动锁定	---
肖新乔	634,696	158,025	0	476,671	董监高持有股份按 75%自动锁定	---
宁晁	112,494	0	0	112,494	董监高持有股份按 75%自动锁定	---
王昉	0	0	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	0	0	108,794,326	非公开发行限售股	2019 年 7 月 5 日
合计	111,581,313	667,875	11,925	110,925,363	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	60,316	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	56,388	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
中国电建地产集团有限公司	国有法人	22.43%	388,986,313		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	15.34%	266,093,568			266,093,568		
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%	41,607,860			41,607,860		
尹光华	境内自然人	2.02%	35,000,000			35,000,000		
#中信建投证券股份有限公司	国有法人	2.00%	34,659,227			34,659,227		
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	1.02%	17,750,000			17,750,000		

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		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、武汉新天地投资有限公司系中国电建地产集团有限公司全资子公司，属于一致行动人；2、股东尹光华女士与许晓明先生系母子关系；3、公司未知其他股东之间是否存在关联和一致行动人等情形。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
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	266,093,568	人民币普通股	266,093,568					
东吴基金－上海银行－渤海国际信托股份有限公司	41,607,860	人民币普通股	41,607,860					
尹光华	35,000,000	人民币普通股	35,000,000					
#中信建投证券股份有限公司	34,659,227	人民币普通股	34,659,227					
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	17,750,000	人民币普通股	17,750,000					
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					
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	1、武汉新天地投资有限公司系中国电建地产集团有限公司全资子公司，属于一致行动人；2、股东尹光华女士与许晓明先生系母子关系；3、公司未知其他股东之间是否存在关联和一致行动人等情形。							
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	公司股东中信建投证券股份有限公司除通过普通证券账户持有 14,659,227 股外，通过转融通担保证券账户持有 20,000,000 股，实际合计持有 34,659,227 股。							

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

是 否

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

2、公司控股股东情况

控股股东性质：中央国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
中国电建地产集团有限公司	夏进	1999 年 07 月 08 日	70022835-6	房地产开发；销售商品房；房地产信息咨询；物业管理。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无			

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：中央国资管理机构

实际控制人类型：法人

实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
中国电力建设集团有限公司	晏志勇	2011 年 09 月 28 日	71783061-8	承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员；境内外水电、火电、核电、风电、太阳能发电及送变电工程和水利、水务工程总承包与规划、勘察设计、施工安装、技术研发、项目管理、咨询、监理、设备检修及相关设备的制造、修理、租赁；电力项目开发、投资、建设、管理、销售；境内外公路、铁路、港口、航道、机场、房屋、市政工程、城市轨道交通、环境工程、矿山、冶炼及石油化工的勘察设计、施工安装、技术研发、项目管理、咨询、监理、设备检修及相关设备制造修理租赁、开发、投资、建设、经营管理、生产销售；招标业务；进出口业务；房地产开发经营；实业投资、管理；物流仓储。
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公	中国电力建设集团有限公司持有中国电力建设股份有限公司 58.34%的股份。			

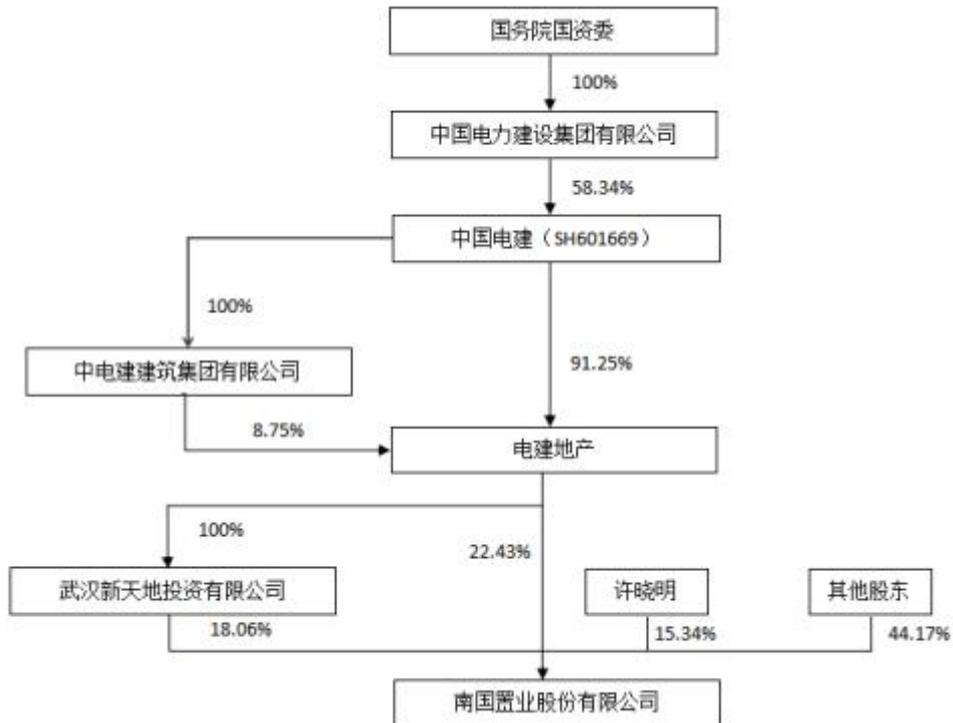
司的股权 情况	
------------	--

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数 (股)	本期增持股份 数量 (股)	本期减持股份 数量 (股)	其他增 减变动 (股)	期末持 股数 (股)
薛志勇	董事长	现任	男	46	2016年 05月 27日	2019年 05月 27日					
秦普高	董事	现任	男	50	2016年 05月 27日	2019年 05月 27日					
钟永红	董事、 总经理	现任	男	53	2018年 08月 03日	2019年 05月 27日					
吴咸发	董事、 总经理	离任	男	47	2016年 05月 27日	2019年 05月 27日					
武琳	董事	现任	女	38	2018年 05月 10日	2019年 05月 27日					
周涛	董事	离任	男	43	2016年 05月 27日	2019年 05月 27日					
谭永忠	董事	现任	男	51	2016年 05月 27日	2019年 05月 27日	411,350				411,350
刘异伟	董事	现任	男	47	2016年 05月 27日	2019年 05月 27日					
李亚丹	董事	现任	女	38	2016年 05月 27日	2019年 05月 27日					
刘红霞	独立董 事	现任	女	56	2016年 05月 27日	2019年 05月 27日					

吴建滨	独立董事	现任	男	58	2016年 05月 27日	2019年 05月 27日					
梁伟	独立董事	现任	男	48	2016年 05月 27日	2019年 05月 27日					
彭忠波	独立董事	现任	男	38	2016年 05月 27日	2019年 05月 27日					
姚桂玲	监事会 主席	现任	女	56	2017年 01月 17日	2019年 05月 27日					
宁晁	监事	现任	男	40	2017年 05月 26日	2019年 05月 27日	149,99 2				149,99 2
王琼	职工监 事	现任	女	55	2016年 05月 27日	2019年 05月 27日					
涂晓莉	副总经 理、财 务总监	现任	女	40	2017年 05月 26日	2019年 05月 27日					
李军	副总经 理	现任	女	52	2016年 05月 27日	2019年 05月 27日	1,239,4 35				1,239,4 35
牟家骅	副总经 理	现任	男	46	2017年 04月 01日	2019年 05月 27日					
王昉	副总经 理	现任	男	43	2018年 07月 16日	2019年 05月 27日		15,900			15,900
肖新乔	副总经 理	离任	男	42	2016年 05月 27日	2019年 05月 27日	635,56 1				635,56 1
张军	副总经 理	离任	男	43	2016年 05月 27日	2019年 05月 27日	389,14 6				389,14 6
郑彤	副总经 理	离任	男	53	2016年 05月 27日	2019年 05月 27日					
合计	--	--	--	--	--	--	2,825,4	15,900	0		2,841,3

84

84

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
周涛	董事	离任	2018年04月27日	主动辞职
武琳	董事	任免	2018年05月17日	被选举为董事
吴咸发	董事、总经理	离任	2018年07月15日	主动辞职
钟永红	总经理	任免	2018年07月16日	被聘任为总经理
钟永红	董事	任免	2018年08月02日	被选举为董事
王昉	副总经理	任免	2018年07月16日	被聘任为副总经理
张军	副总经理	解聘	2019年03月13日	主动辞职
谭永忠	董事会秘书、副总经理	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
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

三、任职情况

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

（1）董事

薛志勇，男，1973年出生，中国科学技术大学管理学院工商管理专业投资经济方向博士研究生。先后担任北京中环房地产开发有限公司副总经理，中国水电建设集团中环房地产有限公司总经理助理、党委委员，中国电建地产集团有限公司副总经理、党委委员。现任中国电建地产集团有限公司党委委员、副总经理，南国置业党委书记、董事长。

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

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

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

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

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

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

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

刘红霞，女，1963年出生，管理学博士、公司治理博士后、澳大利亚维多利亚大学访问学者。曾就职于北京中州会计师事务所，现任中央财经大学会计学院教授、博士生导师、博士后合作研究导师，北京企业内控专家委员会委员，北京市高级会计师评审委员，北京市会计学会理事，北京市财政学会理事，信达地产股份有限公司、中国长江航运集团南京油运股份有限公司、九阳股份有限公司独立董事，中国农业银行股份有限公司外部监事，南国置业独立董事。

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

彭忠波，男，1980年出生，法学博士。2007年至2011年，供职于深圳证券交易所中小板公司管理部；

2011年至2015年，担任金元证券股份有限公司投资银行总部董事总经理。2015年7月至今，担任东兴证券股份有限公司投资银行总部董事总经理。现任创元科技股份有限公司独立董事、深圳市美之高科技股份有限公司及南国置业独立董事。

（2）监事

姚桂玲，女，1963年出生，本科学历，历任湖北工业学校教师，湖北第二师范学院机电工程系副主任、物理与机电工程学院副院长。现任湖北第二师范学院物理与机电工程学院教授。现任南国置业监事会主席。

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

王琼，女，1964年出生，本科学历，会计师。曾任京山工商银行营业会计、主任，交通银行武汉分行财务主管，武汉国际租赁公司财务部高级业务经理，武汉市撤销非银行金融机构清算组会计，武汉正信房地产开发公司主管会计，武汉国投物业发展有限公司财务经理。2005年进入本公司，现任南国置业资金管理部部长、副总会计师、监事。

（3）高级管理人员

钟永红，本公司总经理，简历同上。

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

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

牟家骅，男，1973年出生，北京交通大学建筑与土木工程专业工程硕士，曾任中国新兴保信建设总公司六公司总工程师、副总经理，北京中环房地产开发有限公司工程部经理，中国电建地产集团有限公司工程管理部经理、工程技术部经理、设计研发部总经理，中国电力建设股份有限公司房地产管理部规划发展处处长。现任本公司副总经理。

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

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

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

吴疆，男，1981年出生，中共党员。2004年毕业于清华大学土木工程系建设管理专业，2010年毕业于清华大学材料科学与工程系，研究生学历，工学博士学位。曾任中弘控股股份有限公司投资拓展部专业经理、中国金茂控股集团投资拓展部专业经理、中国电建地产集团有限公司投资拓展部高级经理、

中冶置业集团有限公司投资拓展部副部长，南国置业投资总监。现任南国置业副总经理。

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

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

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
薛志勇	中国电建地产集团有限公司	党委委员、副总经理			是
秦普高	中国电建地产集团有限公司	党委委员、总会计师、副总经理			是
武琳	中国电建地产集团有限公司	董事会秘书、董事会办公室主任			是
宁晁	中国电建地产集团有限公司	资金管理部总经理、职工监事			是

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
吴建滨	贵州白酒交易所股份有限公司	独立董事			
刘红霞	中央财经大学会计学院	教授、博士生导师、博士后合作研究导师			
刘红霞	北京企业内控专家委员会	委员			
刘红霞	北京市会计学会	理事			
刘红霞	北京市财政学会	理事			
刘红霞	信达地产股份有限公司	独立董事			

刘红霞	中国长江航运集团南京油运股份有限公司	独立董事			
刘红霞	九阳股份有限公司	独立董事			
刘红霞	中国农业银行股份有限公司	外部监事			
梁伟	华通设计顾问工程有限公司	总规划师			
彭忠波	东兴证券股份有限公司投资银行总部	董事总经理			
彭忠波	创元科技股份有限公司	独立董事			
彭忠波	深圳市美之高科技股份有限公司	独立董事			

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

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

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

报告期内，公司董事、监事及高级管理人员的报酬已按月支付。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
薛志勇	董事长	男	46	现任	61.08	是
秦普高	董事	男	50	现任	0	是
钟永红	董事、总经理	男	53	现任	130.19	否
吴咸发	董事、总经理	男	47	离任	72.14	否
武琳	董事	女	38	现任	0	是
周涛	董事	男	43	离任	0	是
谭永忠	董事	男	51	现任	16.32	否
刘异伟	董事	男	47	现任	10	否
李亚丹	董事	女	38	现任	39.8	否
刘红霞	独立董事	女	56	现任	10	否
吴建滨	独立董事	男	58	现任	10	否
梁伟	独立董事	男	48	现任	10	否
彭忠波	独立董事	男	38	现任	10	否

姚桂玲	监事会主席	女	56	现任	15	否
宁晔	监事	男	40	现任	0	是
王琼	职工监事	女	55	现任	71.4	
张军	副总经理	男	42	离任	145.39	
李军	副总经理	女	51	现任	159.26	
郑彤	副总经理	男	52	离任	145.92	
肖新乔	副总经理	男	41	离任	126.95	
涂晓莉	副总经理	女	39	现任	145.02	
牟家骅	副总经理	男	45	现任	136.2	
王昉	副总经理	男	43	现任	165.94	
合计	--	--	--	--	1,480.61	--

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

五、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	162
主要子公司在职员工的数量（人）	534
在职员工的数量合计（人）	696
当期领取薪酬员工总人数（人）	696
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	0
销售人员	43
技术人员	0
财务人员	60
行政人员	66
工程人员	58
成本人员	44
设计人员	36
商业人员	348
投资拓展人员	12
其他服务人员	29

合计	696
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	121
本科	384
本科以下	191
合计	696

2、薪酬政策

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

3、培训计划

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

4、劳务外包情况

适用 不适用

第九节 公司治理

一、公司治理的基本状况

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

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

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

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

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

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

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

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

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

是 否

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

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面保持独立完整。

三、同业竞争情况

适用 不适用

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2018 年第一次临时股东大会	临时股东大会	41.17%	2018 年 02 月 28 日	2018 年 03 月 01 日	http://www.cninfo.com.cn/
2018 年第二次临时股东大会	临时股东大会	41.19%	2018 年 03 月 29 日	2018 年 03 月 30 日	http://www.cninfo.com.cn/
2017 年度股东大会决议	年度股东大会	47.07%	2018 年 05 月 17 日	2018 年 05 月 18 日	http://www.cninfo.com.cn/
2018 年第三次临时股东大会	临时股东大会	40.75%	2018 年 08 月 02 日	2018 年 08 月 03 日	http://www.cninfo.com.cn/
2018 年第四次临时股东大会	临时股东大会	40.76%	2018 年 09 月 06 日	2018 年 09 月 07 日	http://www.cninfo.com.cn/
2018 年第五次临时股东大会	临时股东大会	40.76%	2018 年 12 月 21 日	2018 年 12 月 22 日	http://www.cninfo.com.cn/

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

五、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
吴建滨	11	10	1	0	0	否	6
刘红霞	11	10	1	0	0	否	6

梁伟	11	10	1	0	0	否	6
彭忠波	11	10	1	0	0	否	6

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

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

六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

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

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

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

（三）董事会提名与薪酬考核委员会履职情况。报告期内，董事会薪酬与考核委员会召开了3次会议，先后对公司变更监事及高级管理人员事项等所涉相关人员任职资格进行了审查；对定期报告中披露的董事、监事和高管的薪酬情况、2018年公司整体经营情况及组织绩效考核管理办法等进行了认真的审核。

七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

八、高级管理人员的考评及激励情况

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

九、内部控制评价报告

1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2019 年 04 月 25 日	
内部控制评价报告全文披露索引	http://www.cninfo.com.cn/	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例		100.00%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例		100.00%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>财务报告重大缺陷的迹象包括：（1）公司董事、监事和高级管理人员的舞弊行为；（2）公司更正已公布的财务报告；（3）注册会计师发现的却未被公司内部控制识别的当期财务报告中的重大错报；（4）审计委员会和审计部门对公司的对外财务报告和财务报告内部控制监督无效。</p> <p>财务报告重要缺陷的迹象包括：（1）未依照公认会计准则选择和应用会计政策；（2）未建立反舞弊程序和控制措施；（3）对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制或没有实施且</p>	<p>非财务报告缺陷认定主要以缺陷对业务流程有效性的影响程度、发生的可能性作判定。如果缺陷发生的可能性较小，会降低工作效率或效果、或加大效果的不确定性、或使之偏离预期目标为一般缺陷；如果缺陷发生的可能性较高，会显著降低工作效率或效果、或显著加大效果的不确定性、或使之显著偏离预期目标为重要缺陷；如果缺陷发生的可能性高，会严重降低工作效率或效果、或严重加大效果的不确定性、或使之严重偏离预</p>

	没有相应的补偿性控制；(4) 对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、完整的目标。一般缺陷：是指除重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。	期目标为重大缺陷。
定量标准	定量标准以营业收入、资产总额作为衡量指标。内部控制缺陷可能导致或导致的损失与利润表相关的，以营业收入指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于营业收入的 1%，则认定为一般缺陷；如果超过营业收入的 1%但小于 2%，则为重要缺陷；如果超过营业收入的 2%，则认定为重大缺陷。内部控制缺陷可能导致或导致的损失与资产管理相关的，以资产总额指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于资产总额的 0.5%，则认定为一般缺陷；如果超过资产总额的 0.5%但小于 1%认定为重要缺陷；如果超过资产总额 1%，则认定为重大缺陷。	定量标准以营业收入、资产总额作为衡量指标。内部控制缺陷可能导致或导致的损失与利润表相关的，以营业收入指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于营业收入的 1%，则认定为一般缺陷；如果超过营业收入的 1%但小于 2%认定为重要缺陷；如果超过税前利润营业收入的 2%，则认定为重大缺陷。内部控制缺陷可能导致或导致的损失与资产管理相关的，以资产总额指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于资产总额的 0.5%，则认定为一般缺陷；如果超过资产总额 0.5%但小于 1%则认定为重要缺陷；如果超过资产总额 1%，则认定为重大缺陷。
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

十、内部控制审计报告或鉴证报告

内部控制鉴证报告

内部控制鉴证报告中的审议意见段	
<p>公司现有内部控制体系较为完整、合理，内部控制制度符合国家有关法律、法规和规章的要求。公司的法人治理、经营管理、信息披露和重大事项等活动较严格的按照公司各项内控制度的规定进行,内外部风险得到了合理控制,公司各项活动的预定目标基本实现。内部控制体系能够适应公司现行管理的要求和发展的需要。公司将根据经营管理和发展需要，不断完善内部控制制度和程序，提高内控管理水平，保障和推动公司持续健康发展。</p>	
内控鉴证报告披露情况	披露
内部控制鉴证报告全文披露日期	2019 年 04 月 25 日
内部控制鉴证报告全文披露索	http://www.cninfo.com.cn/

引	
内控鉴证报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制鉴证报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制鉴证报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

第十节 公司债券相关情况

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

第十一节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2019 年 04 月 24 日
审计机构名称	中天运会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	中天运[2019]审字第 90404 号
注册会计师姓名	孙火焰、王传平

审计报告正文

南国置业股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了南国置业股份有限公司（以下简称“南国置业”）的财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2018 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了南国置业 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2018 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

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

（一）房地产开发项目的收入确认

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

1、事项描述

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

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

2、审计应对

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

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

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

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

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

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

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

(二) 房地产开发项目存货的计量与价值确认

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

1、事项描述

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

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

2、审计应对

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

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

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

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

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

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

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

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

四、其他信息

南国置业管理层(以下简称“管理层”)对其他信息负责。其他信息包括南国置业 2018 年年度报告中涵盖的信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

南国置业治理层（以下简称“治理层”）负责监督南国置业的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

（5）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（6）就南国置业中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

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

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

中天运会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·北京

二〇一九年四月二十四日

中国注册会计师：孙火焰

（项目合伙人）

中国注册会计师：王传平

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

2018 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	2,657,276,892.12	2,778,619,608.09
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据及应收账款	954,375,246.56	191,751,781.49
其中：应收票据		
应收账款	954,375,246.56	191,751,781.49
预付款项	16,095,584.76	211,888,475.39
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,595,908,095.57	2,232,073,422.73
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	17,522,144,958.68	16,714,305,914.67
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	302,854,782.50	145,070,764.51
流动资产合计	23,048,655,560.19	22,273,709,966.88
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
可供出售金融资产		

持有至到期投资		
长期应收款	10,000,000.00	10,000,000.00
长期股权投资	190,009,466.30	45,152,717.74
投资性房地产		
固定资产	667,219,036.81	687,188,697.96
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	1,846,303.81	2,153,980.89
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	33,105,889.03	18,848,243.77
递延所得税资产	10,468,071.93	7,200,127.55
其他非流动资产	3,487,697.19	
非流动资产合计	916,136,465.07	770,543,767.91
资产总计	23,964,792,025.26	23,044,253,734.79
流动负债：		
短期借款	525,000,000.00	805,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据及应付账款	1,378,807,070.00	1,345,810,643.90
预收款项	6,559,327,653.07	4,857,531,399.96
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	178,357.31	117,066.17
应交税费	19,080,311.71	261,700,313.56
其他应付款	787,305,118.13	942,937,416.28
其中：应付利息	34,055,474.44	100,661,861.18
应付股利		
应付分保账款		

保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,026,500,000.00	3,540,647,933.23
其他流动负债	898,477,500.00	
流动负债合计	11,194,676,010.22	11,753,744,773.10
非流动负债：		
长期借款	7,648,850,000.00	6,312,640,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	7,648,850,000.00	6,312,640,000.00
负债合计	18,843,526,010.22	18,066,384,773.10
所有者权益：		
股本	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	151,849,944.72
一般风险准备		
未分配利润	1,245,106,181.02	1,319,335,214.87
归属于母公司所有者权益合计	4,510,193,807.10	4,512,560,433.46
少数股东权益	611,072,207.94	465,308,528.23

所有者权益合计	5,121,266,015.04	4,977,868,961.69
负债和所有者权益总计	23,964,792,025.26	23,044,253,734.79

法定代表人：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	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,239,079,780.78	1,724,244,422.20
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据及应收账款		560,819.20
其中：应收票据		
应收账款		560,819.20
预付款项		581,150.95
其他应收款	6,418,518,768.20	8,334,919,776.25
其中：应收利息		
应收股利		
存货	721,157,200.74	729,600,599.03
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	8,378,755,749.72	10,789,906,767.63
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款	10,000,000.00	10,000,000.00
长期股权投资	1,887,364,503.00	1,707,507,754.44
投资性房地产		
固定资产	1,515,451.71	1,882,303.32
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		

无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	2,470,783.05	608,044.85
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,901,350,737.76	1,719,998,102.61
资产总计	10,280,106,487.48	12,509,904,870.24
流动负债：		
短期借款	225,000,000.00	805,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据及应付账款	145,890,665.75	157,735,880.83
预收款项	3,430,101.04	192,011.99
应付职工薪酬		
应交税费	40,916,029.85	143,622,386.58
其他应付款	1,830,585,066.98	2,798,312,820.16
其中：应付利息	31,499,944.44	100,661,861.18
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	366,500,000.00	2,260,647,933.23
其他流动负债	898,477,500.00	
流动负债合计	3,510,799,363.62	6,165,511,032.79
非流动负债：		
长期借款	2,743,000,000.00	2,950,000,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		

其他非流动负债		
非流动负债合计	2,743,000,000.00	2,950,000,000.00
负债合计	6,253,799,363.62	9,115,511,032.79
所有者权益：		
股本	1,734,215,770.00	1,734,215,770.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,268,955,079.75	1,268,955,079.75
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	223,712,352.21	151,849,944.72
未分配利润	799,423,921.90	239,373,042.98
所有者权益合计	4,026,307,123.86	3,394,393,837.45
负债和所有者权益总计	10,280,106,487.48	12,509,904,870.24

3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	4,030,943,830.47	3,165,385,112.80
其中：营业收入	4,030,943,830.47	3,165,385,112.80
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	3,805,845,519.28	3,148,615,037.67
其中：营业成本	3,520,336,555.73	2,652,704,727.08
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	142,847,804.72	301,569,761.87
销售费用	106,225,211.65	160,527,072.08
管理费用	43,898,602.30	49,643,616.89
研发费用		
财务费用	-20,534,432.77	1,486,569.07
其中：利息费用	81,000,107.43	28,101,745.23
利息收入	104,412,735.92	28,465,883.57
资产减值损失	13,071,777.65	-17,316,709.32
加：其他收益	529,950.99	735,377.21
投资收益（损失以“-”号填列）	-8,817,611.96	169,180,018.22
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-18,743,251.44	-31,143,649.56
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	216,810,650.22	186,685,470.56
加：营业外收入	25,330,812.42	2,118,929.11
减：营业外支出	12,326,077.43	171,662.05
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	229,815,385.21	188,632,737.62
减：所得税费用	117,607,543.36	113,279,527.38
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	112,207,841.85	75,353,210.24
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	112,207,841.85	-74,944,129.71
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		150,297,339.95
归属于母公司所有者的净利润	84,344,162.14	57,374,415.87
少数股东损益	27,863,679.71	17,978,794.37
六、其他综合收益的税后净额		

归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
（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.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	112,207,841.85	75,353,210.24
归属于母公司所有者的综合收益总额	84,344,162.14	57,374,415.87
归属于少数股东的综合收益总额	27,863,679.71	17,978,794.37
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.05	0.03
（二）稀释每股收益	0.05	0.03

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	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

一、营业收入	19,167,790.91	52,158,435.62
减：营业成本	17,764,338.29	33,695,016.97
税金及附加	8,771,730.28	68,357,787.62
销售费用	76,155.00	482,600.24
管理费用	28,756,952.79	25,254,913.07
研发费用		
财务费用	-24,423,125.81	-17,378,803.09
其中：利息费用	67,291,462.13	
利息收入	93,144,426.21	17,624,518.23
资产减值损失	7,450,952.80	-12,960,384.48
加：其他收益	96,618.54	852.80
投资收益（损失以“-”号填列）	747,165,309.84	169,155,450.44
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-18,743,251.44	-31,143,649.56
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	728,032,715.94	123,863,608.53
加：营业外收入		
减：营业外支出	11,271,379.23	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	716,761,336.71	123,863,608.53
减：所得税费用	-1,862,738.20	43,501,008.38
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	718,624,074.91	80,362,600.15
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	718,624,074.91	80,362,600.15
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		

2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	718,624,074.91	80,362,600.15
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	5,178,920,659.45	6,417,400,964.05
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		

收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,476,138,755.65	877,430,164.24
经营活动现金流入小计	7,655,059,415.10	7,294,831,128.29
购买商品、接受劳务支付的现金	2,763,559,992.10	3,916,382,349.03
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	187,516,178.34	188,393,116.29
支付的各项税费	800,798,927.59	666,872,218.23
支付其他与经营活动有关的现金	1,559,160,076.44	872,963,603.47
经营活动现金流出小计	5,311,035,174.47	5,644,611,287.02
经营活动产生的现金流量净额	2,344,024,240.63	1,650,219,841.27
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		251,227,785.74
收到其他与投资活动有关的现金	197,014,683.54	360,000,000.00
投资活动现金流入小计	197,014,683.54	611,227,785.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	11,963,874.18	6,362,593.98

投资支付的现金	163,600,000.00	
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	462,465,124.08	
支付其他与投资活动有关的现金	505,086,907.25	481,990,528.23
投资活动现金流出小计	1,143,115,905.51	488,353,122.21
投资活动产生的现金流量净额	-946,101,221.97	122,874,663.53
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	3,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	3,000,000.00	
取得借款收到的现金	6,301,500,000.00	13,776,100,000.00
发行债券收到的现金	897,975,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		214,140,000.00
筹资活动现金流入小计	7,202,475,000.00	13,990,240,000.00
偿还债务支付的现金	7,763,790,000.00	13,001,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	877,292,850.03	864,461,396.92
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	166,945,000.00	1,293,722,000.00
筹资活动现金流出小计	8,808,027,850.03	15,159,983,396.92
筹资活动产生的现金流量净额	-1,605,552,850.03	-1,169,743,396.92
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-207,629,831.37	603,351,107.88
加：期初现金及现金等价物余额	2,732,841,464.19	2,129,490,356.31
六、期末现金及现金等价物余额	2,525,211,632.82	2,732,841,464.19

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	25,934,090.04	41,030,992.11
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,872,597,283.61	1,635,228,033.81
经营活动现金流入小计	1,898,531,373.65	1,676,259,025.92
购买商品、接受劳务支付的现金	24,187,240.04	45,484,454.13
支付给职工以及为职工支付的现金	10,412,462.58	6,086,978.82
支付的各项税费	120,590,225.63	71,869,355.60
支付其他与经营活动有关的现金	260,551,340.97	2,078,406,439.22
经营活动现金流出小计	415,741,269.22	2,201,847,227.77
经营活动产生的现金流量净额	1,482,790,104.43	-525,588,201.85
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		251,299,100.00
取得投资收益收到的现金	755,982,921.80	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	197,014,683.54	360,000,000.00
投资活动现金流入小计	952,997,605.34	611,299,100.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	109,106.95	842,863.52
投资支付的现金	198,600,000.00	20,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	505,086,907.25	481,990,528.23
投资活动现金流出小计	703,796,014.20	502,833,391.75
投资活动产生的现金流量净额	249,201,591.14	108,465,708.25
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		

取得借款收到的现金	3,121,500,000.00	10,358,100,000.00
发行债券收到的现金	897,975,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	4,019,475,000.00	10,358,100,000.00
偿还债务支付的现金	5,807,000,000.00	8,239,100,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	505,529,189.90	410,742,094.41
支付其他与筹资活动有关的现金	14,165,000.00	
筹资活动现金流出小计	6,326,694,189.90	8,649,842,094.41
筹资活动产生的现金流量净额	-2,307,219,189.90	1,708,257,905.59
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-575,227,494.33	1,291,135,411.99
加：期初现金及现金等价物余额	1,714,307,275.11	423,171,863.12
六、期末现金及现金等价物余额	1,139,079,780.78	1,714,307,275.11

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期												
	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		
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	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	465,308,528.23	4,977,868,961.69	
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)								71,862,407.49		-74,229,033.85	145,763,679.71	143,397,053.35	
(一)综合收益总额										84,344,162.14	27,863,679.71	112,207,841.85	
(二)所有者投入和减少资本											117,900,000.00	117,900,000.00	
1.所有者投入的普通股											3,000,000.00	3,000,000.00	
2.其他权益工具持有者投入资本													
3.股份支付计入所有者权益的金额													
4.其他											114,900,000.00	114,900,000.00	
(三)利润分配								71,862,407.49		-158,573,195.99		-86,710,788.50	
1.提取盈余公积								71,862,407.49		-71,862,407.49			
2.提取一般风险准备													
3.对所有者(或股东)的分配										-86,710,788.50		-86,710,788.50	
4.其他													

(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	1,734,215,770.00				1,307,159,503.87				223,712,352.21		1,245,106,181.02	611,072,207.94	5,121,266,015.04

上期金额

单位：元

项目	上期												
	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		
	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				143,813,684.70		1,356,685,761.44	447,329,733.86	4,989,204,453.87
加：会计政策变更													
前期差错更正													

同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	1,734,215,770.00				1,307,159,503.87				143,813,684.70		1,356,685,761.44	447,329,733.86	4,989,204,453.87
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									8,036,260.02		-37,350,546.57	17,978,794.37	-11,335,492.18
（一）综合收益总额											57,374,415.87	17,978,794.37	75,353,210.24
（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									8,036,260.02		-94,724,962.44		-86,688,702.42
1. 提取盈余公积									8,036,260.02		-8,036,260.02		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配											-86,688,702.42		-86,688,702.42
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													

1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	1,734,215,770.00				1,307,159,503.87				151,849,944.72		1,319,335,214.87	465,308,528.23	4,977,868,961.69

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期										
	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,734,215,770.00				1,268,955,079.75				151,849,944.72	239,373,042.98	3,394,393,837.45
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,734,215,770.00				1,268,955,079.75				151,849,944.72	239,373,042.98	3,394,393,837.45

	70.00				75				2	2.98	45
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）									71,862,407.49	560,050,878.92	631,913,286.41
（一）综合收益总额										718,624,074.91	718,624,074.91
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配									71,862,407.49	-158,573,195.99	-86,710,788.50
1. 提取盈余公积									71,862,407.49	-71,862,407.49	
2. 对所有者（或股东）的分配										-86,710,788.50	-86,710,788.50
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转											

留存收益											
5. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	1,734,215,770.00				1,268,955,079.75				223,712,352.21	799,423,921.90	4,026,307,123.86

上期金额

单位：元

项目	上期										
	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	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				143,813,684.70	253,735,405.27	3,400,719,939.72
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,734,215,770.00				1,268,955,079.75				143,813,684.70	253,735,405.27	3,400,719,939.72
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									8,036,260.02	-14,362,362.29	-6,326,102.27
（一）综合收益总额										80,362,600.15	80,362,600.15
（二）所有者投入和减少资本											
1. 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								8,036,260.02	-94,724,962.44	-86,688,702.42	
1. 提取盈余公积								8,036,260.02	-8,036,260.02		
2. 对所有者(或股东)的分配									-86,688,702.42	-86,688,702.42	
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	1,734,215,770.00				1,268,955,079.75			151,849,944.72	239,373,042.98	3,394,393,837.45	

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4月24日批准报出。

（四）本年度合并财务报表范围

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

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

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“三、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

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

具体会计政策和会计估计提示：

1、遵循企业会计准则的声明

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

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

（1）金融工具的分类及确认

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

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

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

(2) 金融工具的计量

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

(3) 本公司对金融资产和金融负债的公允价值的确认方法

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

(4) 金融资产负债转移的确认依据和计量方法

金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移时，或既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产控制的，应当终止确认该项金融资产。金融资产满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值与因转移而收到的对价和原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额部分，计入当期损益。部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则应终止确认该金融负债或其一部分。

(5) 金融资产减值

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

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

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

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

公允价值发生“严重”下跌的具体量化标准	期末公允价值相对于成本的下跌幅度已达到或超过50%。
公允价值发生“非暂时性”下跌的具体量化标准	连续12个月出现下跌。
成本的计算方法	取得时按支付对价(扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息)和相关交易费用之和作为

	投资成本。
期末公允价值的确定方法	存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。
持续下跌期间的确定依据	连续下跌或在下跌趋势持续期间反弹上扬幅度低于20%，反弹持续时间未超过6个月的均作为持续下跌期间。

11、应收票据及应收账款

(1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

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

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	坏账准备计提方法
账龄分析法组合	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

适用 不适用

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

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

适用 不适用

(3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

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

12、存货

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

(1) 本公司存货主要包括开发成本、开发产品等。

(2) 取得和发出按实际成本计价。

①开发用土地的核算：购买时的支出计入“开发成本”，按成本核算对象和成本项目进行分摊和核算。公司购买土地使用权的土地出让金一般采用分期付款支付方式，在满足合同约定付款条件时确认为公司资产，记入开发成本。对于满足合同约定付款条件而尚未支付的土地出让金，在满足合同约定付款条件当日列入应付账款，对于合同约定未到支付期但未来需要支付的土地出让金则在会计报表附注中作为承诺事项披露；

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

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

④开发产品按实际成本入账，结转时按销售面积和单位成本结转开发产品；

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

(3) 低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

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

13、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”。

14、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。

15、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。

16、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。

17、在建工程

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

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。

18、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。

19、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。

20、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。

21、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。

22、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。

23、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。

24、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。

25、收入

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

(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。

26、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。

27、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。

28、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。

29、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

√ 适用 □ 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
为解决执行企业会计准则的企业在财务报告编制中的实际问题，规范企业财务报表列报，提高会计信息质量，财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《关于修订 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号)(以下简称“财会[2018]15 号文件”)，对一般企业财务报表格式进行了修订。财会[2018]15 号文件规定，执行企业会计准则的非金融企业中，尚未执行新金融准则和新收入准则的企业应当按照企业会计准则和该文件附件 1 的要求编制财务报表；企业对不存在相应业务的报表项目可结合本企业的实际情况进行必要删减，企业根据重要性原则并结合本企业的实际情况可以对单独列示的内容增加报表项目。根据财会[2018]15 号文件的要求，公司需对会计政策相关内容进行相应调整，按照该文件规定的一般企业财务报表格式(适用于尚未执行新金融准则和新收入准则的企业)编制公司的财务报表。	公司于 2018 年 10 月 22 日召开第四届董事会第十一次会议和第四届监事会第二十五次会议审议通过《关于会计政策变更的议案》。本次会计政策变更无需提交股东大会审议。	

根据财会[2018]15号文件的要求，公司调整以下财务报表项目的列示，并对可比会计期间的比较数据进行相应调整：

- ①原“应收票据”和“应收账款”项目合并计入新增的“应收票据及应收账款”项目；
- ②原“应收利息”、“应收股利”和“其他应收款”项目合并计入“其他应收款”项目；

- ③原“固定资产清理”和“固定资产”项目合并计入“固定资产”项目；
- ④原“工程物资”项目归并至“在建工程”项目；
- ⑤原“应付票据”和“应付账款”项目合并计入新增的“应付票据及应付账款”项目；
- ⑥原“应付利息”、“应付股利”和“其他应付款”项目合并计入“其他应付款”项目；
- ⑦原“专项应付款”项目归并至“长期应付款”项目；
- ⑧新增“研发费用”项目，原计入“管理费用”项目的研发费用单独列示为“研发费用”项目；
- ⑨在“财务费用”项目下列示“利息费用”和“利息收入”明细项目。

综上所述，公司相应追溯重述了比较期报表。该项会计政策变更仅对财务报表项目列示产生影响，不会对当期和会计政策变更前公司总资产、负债总额、净资产及净利润产生任何影响。

(2) 重要会计估计变更

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（注1）	应税收入	5%，6%，10%，11%
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2）	预收售房款、增值额	1%—6%预征、四级超率累进税率清算
企业所得税	应纳税所得额	25%

2、其他

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

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

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

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	80,868.48	123,010.88
银行存款	2,554,737,620.27	2,759,708,820.26
其他货币资金	102,458,403.37	18,787,776.95
合计	2,657,276,892.12	2,778,619,608.09

其他说明

期末货币资金使用受限情况

项目	期末余额	使用受限制原因
客户按揭保证金	27,406,570.09	保证金
农民工工资保证金	4,045,824.25	保证金
客户公积金贷款保证金	612,864.96	保证金
保函保证金	100,000,000.00	保证金
合计	132,065,259.30	

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

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

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

2、应收票据及应收账款

单位：元

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

(1) 应收账款

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	
单项金额重大并	722,41	74.50	0.00	0.00%	722,41					

单独计提坏账准备的应收账款	0,000.00	%			0,000.00					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	247,228,878.72	25.50%	15,263,632.16	100.00%	231,965,246.56	205,196,872.84	100.00%	13,445,091.35	6.55%	191,751,781.49
合计	969,638,878.72	100.00%	15,263,632.16	1.57%	954,375,246.56	205,196,872.84	100.00%	13,445,091.35	6.55%	191,751,781.49

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

应收账款（按单位）	期末余额			
	应收账款	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
合计	722,410,000.00	0.00	--	--

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	236,393,859.18	11,819,692.97	5.00%
1 至 2 年	2,591,799.06	259,179.91	10.00%
2 至 3 年	3,459,512.00	1,037,853.60	30.00%
3 至 4 年	2,720,181.80	1,088,072.72	40.00%
4 至 5 年	2,009,387.43	1,004,693.71	50.00%
5 年以上	54,139.25	54,139.25	100.00%
合计	247,228,878.72	15,263,632.16	

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

□ 适用 √ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 1,818,540.81 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

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	相应计提坏账准备期末
------	------	------------	------------

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

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	11,040,553.31	68.59%	11,944,982.73	5.64%
1 至 2 年	55,031.45	0.34%	4,468,338.58	2.11%
3 年以上	5,000,000.00	31.07%	195,475,154.08	92.25%
合计	16,095,584.76	--	211,888,475.39	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

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

4、其他应收款

单位：元

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

(1) 其他应收款

1)其他应收款分类披露

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	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	1,362,589,970.59	83.98%			1,362,589,970.59	2,141,746,565.11	95.30%			2,141,746,565.11
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	259,926,780.51	16.02%	26,608,655.53	10.24%	233,318,124.98	105,682,276.31	4.70%	15,355,418.69	14.53%	90,326,857.62
合计	1,622,516,751.10	100.00%	26,608,655.53	1.64%	1,595,908,095.57	2,247,428,841.42	100.00%	15,355,418.69	0.68%	2,232,073,422.73

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
湖北省农业生产资料集团有限公司	150,000,000.00			保证金
重庆启润房地产开发有限公司	960,919,715.13			项目财务资助款
武汉地产开发投资集团有限公司	147,630,255.46			项目合作开发款
南京电建中储房地产有限公司	104,040,000.00			股东方财务资助
合计	1,362,589,970.59		--	--

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	216,425,805.57	10,821,290.27	5.00%
1 至 2 年	23,654,970.18	2,365,497.03	10.00%
2 至 3 年	6,776,805.61	2,033,041.68	30.00%
3 至 4 年	1,622,044.64	648,817.86	40.00%
4 至 5 年	1,414,291.64	707,145.82	50.00%
5 年以上	10,032,862.87	10,032,862.87	100.00%
合计	259,926,780.51	26,608,655.53	10.24%

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

2)本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 11,253,236.84 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

3)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	226,387,901.41
保证金	194,544,172.66	168,566,297.24
往来款	1,280,084,250.54	1,824,936,121.43
其他	258,072.44	27,538,521.34
合计	1,622,516,751.10	2,247,428,841.42

4)按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
重庆启润房地产开发有限公司	项目财务资助款	960,919,715.13	2 年以内	59.22%	
武汉榕庭置业有限公司	往来款	150,459,693.88	1 年以内	9.27%	7,522,984.69
湖北省农业生产资料集团有限公司	保证金	150,000,000.00	5 年以上	9.25%	

司					
武汉地产投资开发集团有限公司	合作开发款	147,630,255.46	5 年以上	9.10%	
南京电建中储房地产有限公司	项目财务资助款	104,040,000.00	2-3 年	6.41%	
合计	--	1,513,049,664.47	--	93.25%	7,522,984.69

5、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求

参照披露

(1) 存货分类

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

按性质分类：

单位：元

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

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
荆州南国城市广场	2012 年 07 月 08 日	2019 年 12 月 31 日	1,306,000,000.00	102,810,589.97			5,770,647.63	108,581,237.60	727,866.66		银行贷款;其他
武汉南国中心二期	2013 年 12 月 30 日	2019 年 06 月 30 日	5,420,000,000.00	2,617,615,680.90			562,880,853.19	3,180,496,534.09	893,202,422.52	148,739,326.92	银行贷款;债券;其他

武汉泷悦华府	2016年 03月 01日	2019年 03月 31日	3,283,3 30,000. 00	1,135,3 26,094. 48			219,47 5,954.3 9	1,354,8 02,048. 87	248,70 8,162.4 5	79,995, 473.38	银行贷 款;其 他
武汉泷悦府	2015年 12月 30日	2019年 12月 30日	3,572,6 76,500. 00	2,537,7 95,057. 80	706,64 0,322.7 0		354,65 6,846.2 6	2,185,8 11,581. 36	369,65 7,090.9 8	120,61 2,992.6 3	银行贷 款;其 他
成都泛悦城市广场	2015年 08月 30日	2020年 06月 20日	4,529,2 66,400. 00	1,657,0 89,730. 60	1,510,7 32,675. 70		743,38 7,958.0 8	889,74 5,012.9 8		65,946, 475.82	银行贷 款;其 他
武汉凌悦华府	2018年 05月 20日	2020年 03月 28日	1,300,0 00,000. 00	665,15 8,344.5 0			241,89 4,020.8 1	907,05 2,365.3 1	72,607, 475.63	53,509, 281.19	银行贷 款;其 他
重庆泷悦府	2018年 01月 31日	2019年 09月 30日	2,457,0 00,000. 00	1,271,6 21,928. 74			339,97 6,693.7 5	1,611,5 98,622. 49	197,47 2,179.8 7	160,30 5,463.3 8	银行贷 款;其 他
武汉泷悦华府	2018年 03月 18日	2020年 10月 17日	2,263,2 00,000. 00				677,70 1,163.3 4	677,70 1,163.3 4			银行贷 款;其 他
重庆泷悦华府	2018年 11月25 日	2022年 12月 25日	1,204,6 77,700. 00				590,63 3,339.8 0	590,63 3,339.8 0			银行贷 款;其 他
合计	--	--	25,336, 150,60 0.00	9,987,4 17,426. 99	2,217,3 72,998. 40		3,736,3 77,477. 25	11,506, 421,90 5.84	1,782,3 75,198. 11	629,10 9,013.3 2	--

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累 计金额	其中：本期利息 资本化金额
武汉南国花郡	2012年 12月30 日	36,438,886. 57		268,070.83	36,170,815.74	18,208,819.45	
武汉风华天城	2005年 08月31 日	14,231,136. 82		3,681,936.58	10,549,200.24		
武汉南国SOHO	2008年 12月31 日	96,774,663. 70		3,136,881.31	93,637,782.39	35,997,151.37	
武汉泛悦MALL·南湖店	2007年 03月31 日	9,642,248.4 8		613,620.41	9,028,628.07		

武汉中央花园	2006年 12月30日	1,183,301.31		87,261.00	1,096,040.31		
武汉南国中心一期	2015年 05月31日	570,797,908.58		655,628.16	570,142,280.42	204,834,508.01	
大武汉生活广场	2014年 12月31日	822,354,907.32		17,321,228.06	805,033,679.26	245,564,220.77	
武汉雄楚广场	2014年 12月31日	185,563,750.88		9,318,413.90	176,245,336.98	245,240,524.39	
襄阳泛悦MALL·长虹店	2016年 12月30日	1,115,329,030.16		532,593,369.91	582,735,660.25	163,282,660.49	
荆州南国城市广场	2016年 09月01日	27,617,211.43			27,617,211.43	150,806,061.85	
武汉泛悦MALL·北都店	2011年 12月07日	254,375,729.72		3,784,849.03	250,590,880.69	80,401,213.98	
武汉泛悦汇·KA街	2011年 12月01日	188,712,139.38		55,459,206.01	133,252,933.37	45,000,000.00	
武汉悦公馆	2013年 09月30日	30,991,280.29			30,991,280.29	30,623,798.69	
成都泛悦国际	2015年 12月10日	939,144,611.71	1,382,053.70	507,599,904.90	432,926,760.51	202,943,784.59	
武汉泛悦汇·昙华林	2016年 10月30日	1,463,155,886.73		35,598,380.31	1,427,557,506.42	260,697,958.08	
成都泛悦城市广场	2017年 10月30日	161,110,842.27	1,510,732,675.70	1,173,840,299.64	498,003,218.33	364,096,330.14	65,946,475.82
武汉珑悦华府	2017年 12月19日	808,530,887.45		585,840,677.82	222,690,209.63	311,407,212.64	
武汉洛悦	2018年		706,640,322.		706,640,322.70	103,207,625.88	103,207,625.88

府	06月20日		70				
合计	--	6,725,954.4 22.80	2,218,755.05 2.10	2,929,799.72 7.87	6,014,909,747.0 3	2,462,311,870.3 3	169,154,101.70

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
武汉中央花园	1,157,182.96		87,261.00	1,069,921.96
武汉泛悦 MALL·南湖 店	9,642,248.48		613,620.41	9,028,628.07
武汉南国 SOHO	89,774,663.70		2,986,881.31	86,787,782.39
武汉南国花郡	17,551,499.86		268,070.83	17,283,429.03
武汉风华天城	1,678,556.63		73,210.49	1,605,346.14
大武汉生活广 场	605,565,928.19		17,321,097.69	588,244,830.50
武汉泛悦 MALL·北都 店	148,527,353.24		3,781,138.43	144,746,214.81
武汉泛悦 汇·KA街	83,920,801.43	36,688,015.39	58,324,458.93	62,284,357.89
成都泛悦国际	140,927,960.84		3,901,362.12	137,026,598.72
武汉泛悦 汇·昙华林	1,373,051,075.54		35,598,380.31	1,337,452,695.23
襄阳泛悦 MALL·长虹 店		119,022,305.87	2,888,648.97	116,133,656.90
合计	2,471,797,270.87	155,710,321.26	125,844,130.49	2,501,663,461.64

(2) 存货期末余额中利息资本化率的情况

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

(3) 存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

(1) 本期存货—开发成本新增借款费用资本化金额629,109,013.32元，用于计算确定借款费用资本化金

额的资本化率为4.75%-8.8%。

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

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
成都泛悦城市广场	1,446,548,436.55	668,401,729.35	银行借款抵押
大武汉生活广场	524,329,062.69	509,694,574.90	银行借款抵押
武汉南国 SOHO	77,761,226.97	61,214,130.46	银行借款抵押
合计	2,048,638,726.21	1,239,310,434.71	--

6、其他流动资产

单位：元

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

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		10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00	
合计	10,000,000.00		10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00	--

(2) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明

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

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
		追加投	减少投	权益法	其他综	其他权	宣告发	计提减		

		资	资	下确认 的投资 损益	合收益 调整	益变动	放现金 股利或 利润	值准备			余额
一、合营企业											
武汉双 联创和 置业有 限公司	15,680, 776.39			45.40							15,680, 821.79
中文发 集团文 化有限 公司	8,664,6 22.05			777,24 4.55							9,441,8 66.60
重庆启 润房地 产开发 有限公 司		113,000 ,000.00		-4,747, 199.59							108,25 2,800.4 1
小计	24,345, 398.44	113,000 ,000.00		-3,969, 909.64							133,37 5,488.8 0
二、联营企业											
南京电 建中储 房地产 有限公 司	18,512, 408.99			-8,497, 917.01							10,014, 491.98
武汉洺 悦房地 产有限 公司	2,294,9 10.31			-2,294, 910.31							
重庆瀑 悦房地 产开发 有限公 司		50,000, 000.00		-3,980, 887.13							46,019, 112.87
北京海 赋资本 管理有 限公司		600,00 0.00		372.65							600,37 2.65
小计	20,807, 319.30	50,600, 000.00		-14,773 ,341.80							56,633, 977.50

合计	45,152,717.74	163,600,000.00		-18,743,251.44						190,009,466.30	
----	---------------	----------------	--	----------------	--	--	--	--	--	----------------	--

9、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	667,219,036.81	687,188,697.96
合计	667,219,036.81	687,188,697.96

(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	8,633,802.03	14,564,261.32	727,039,393.96
2.本期增加金额			481,660.40	690,636.63	1,172,297.03
(1) 购置			481,660.40	690,636.63	1,172,297.03
(2) 在建工程转入					
(3) 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	9,115,462.43	15,254,897.95	728,211,690.99
二、累计折旧					
1.期初余额	23,549,243.57	650,169.98	7,508,230.38	8,143,052.07	39,850,696.00
2.本期增加金额	19,040,157.42	146,780.37	278,915.95	1,676,104.44	21,141,958.18
(1) 计提	19,040,157.42	146,780.37	278,915.95	1,676,104.44	21,141,958.18
3.本期减少金额					

额					
(1) 处置或 报废					
4.期末余额	42,589,400.99	796,950.35	7,787,146.33	9,819,156.51	60,992,654.18
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金 额					
(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	659,972,296.99	482,682.28	1,328,316.10	5,435,741.44	667,219,036.81
2.期初账面价 值	679,012,454.41	629,462.65	1,125,571.65	6,421,209.25	687,188,697.96

(2) 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	23,080,318.14

(3) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

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

(4) 固定资产抵押情况：

单位：元

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

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				2,435,897.43	2,435,897.43
2.本期增加 金额				733,255.98	733,255.98
(1) 购置				733,255.98	733,255.98
(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					
二、累计摊销					
1.期初余额				281,916.54	281,916.54
2.本期增加 金额				1,040,933.06	1,040,933.06
(1) 计提				1,040,933.06	1,040,933.06
3.本期减少 金额					
(1) 处置					
4.期末余额					
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				1,846,303.81	1,846,303.81
2.期初账面 价值				2,153,980.89	2,153,980.89

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	12,164,606.04		6,698,076.29		5,466,529.75
武汉大家装项目 装修费	6,683,637.73		1,407,081.60		5,276,556.13
北京泛悦坊项目 装修费		10,297,451.71	1,201,369.37		9,096,082.34
武汉泛悦汇·KA 街项目改造支出		14,214,343.73	947,622.92		13,266,720.81
合计	18,848,243.77	24,511,795.44	10,254,150.18		33,105,889.03

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

(2) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

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

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

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

13、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
武汉小龟山项目改造支出	3,487,697.19	
合计	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	225,000,000.00
保证借款	300,000,000.00	
委托借款		580,000,000.00
合计	525,000,000.00	805,000,000.00

短期借款分类的说明：

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

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

15、应付票据及应付账款

单位：元

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

(1) 应付票据分类列示

单位：元

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

(2) 应付账款列示

单位：元

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

(3) 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
中电建建筑集团有限公司	53,985,790.34	未到结算期
荆州市城市建设集团工程有限公司	45,994,682.43	未到结算期
湖北江天建设集团有限公司	16,718,490.79	未到结算期
浙江宝业建设集团有限公司	12,681,006.55	未到结算期
武汉禾筑园林景观工程有限公司	9,253,795.37	未到结算期
武汉汉源既济电力有限公司	8,296,491.08	未到结算期
中国电建集团江西省水电工程局有限公司	8,220,793.65	未到结算期
武汉常阳新力建设工程有限公司	7,810,474.59	未到结算期

广东世纪达建设集团有限公司	6,211,413.10	未到结算期
中国水利水电第五工程局有限公司	5,771,967.96	未到结算期
武汉市十建集团有限公司	5,752,270.47	未到结算期
武汉荣畅伟业建设工程有限公司	5,233,622.53	未到结算期
北京恒信建筑工程有限责任公司	4,948,213.24	未到结算期
湖北龙泰建筑装饰工程有限公司	4,482,758.85	未到结算期
合计	319,753,307.05	--

16、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
房款	6,526,536,262.95	4,830,945,559.38
物管费及租金等	32,791,390.12	26,585,840.58
合计	6,559,327,653.07	4,857,531,399.96

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元

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

17、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	61,469.37	177,303,652.59	177,222,584.73	142,537.23
二、离职后福利-设定提存计划	55,596.80	9,770,845.98	9,790,622.70	35,820.08
三、辞退福利		1,305,445.58	1,305,445.58	
合计	117,066.17	188,379,944.15	188,318,653.01	178,357.31

(2) 短期薪酬列示

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	14,692.00	146,117,210.18	146,131,902.18	
2、职工福利费		15,397,280.61	15,397,280.61	20,000.00
3、社会保险费	21,444.48	4,481,831.64	4,489,206.16	14,069.96
其中：医疗保险费	19,856.00	3,910,318.02	3,917,309.22	12,864.80
工伤保险费	794.24	243,954.51	244,146.17	602.58
生育保险费	794.24	327,559.11	327,750.77	602.58
4、住房公积金		7,056,499.50	6,999,214.95	37,284.55
5、工会经费和职工教育经费	25,332.89	3,297,657.67	3,251,807.84	71,182.72
8、商业保险		882,222.99	882,222.99	
9、劳务派遣		70,950.00	70,950.00	
合计	61,469.37	177,303,652.59	177,222,584.73	142,537.23

(3) 设定提存计划列示

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	53,611.20	9,433,756.05	9,453,053.65	34,313.60

2、失业保险费	1,985.60	337,089.93	337,569.05	1,506.48
合计	55,596.80	9,770,845.98	9,790,622.70	35,820.08

18、应交税费

单位：元

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

19、其他应付款

单位：元

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

(1) 应付利息

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	24,842,974.44	40,612,361.12
企业债券利息	9,212,500.00	60,049,500.06
合计	34,055,474.44	100,661,861.18

其他说明：

注：截至2018年12月31日，应付债券利息9,212,500.00元，本金情况见本附注“五、合并财务报表项目注释”之“(二十二)其他流动负债”。

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

2)账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

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

20、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	1,026,500,000.00	1,280,000,000.00
一年内到期的应付债券		2,260,647,933.23
合计	1,026,500,000.00	3,540,647,933.23

其他说明：

注：1、期末1年内到期的保证借款8.665亿元，其中（1）建信信托有限责任公司以《建信信托-电建地产重庆江北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）上海国际信托有限公司以险资债权投资计划通过民生银行股份有限公司武汉分行营业部对本公司

之子公司湖北南国创新置业有限公司借款5亿元，按照贷款本金1%缴纳信托业保障基金，由本公司提供连带责任保证；

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

21、其他流动负债

单位：元

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

短期应付债券的增减变动：

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
18 南国置业 SCP001	900,000,000.00	2018-10-25	0.75 年	900,000,000.00		900,000,000.00	9,212,500.00	502,500.00		898,477,500.00
合计	--	--	--	900,000,000.00		900,000,000.00	9,212,500.00	502,500.00		898,477,500.00

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。本期按票面计提利息9,212,500.00元，溢折价摊销502,500.00元，期末债券账面余额898,477,500.00元（面值-利息调整1,522,500.00元）。本期债券发行由中国电建地产集团有限公司提供连带责任担保保证。

22、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	971,350,000.00	1,402,640,000.00
保证借款	6,677,500,000.00	4,510,000,000.00
委托借款		400,000,000.00
合计	7,648,850,000.00	6,312,640,000.00

长期借款分类的说明：

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

2、期末保证借款66.775亿元，其中（1）建设银行武汉新丽支行对本公司之子公司武汉南国融汇商业有限责任公司借款

11.9亿元，其中5.831亿元由中国电建地产集团有限公司提供连带责任保证，6.069亿元由本公司提供连带责任保证；（2）中意资产管理有限公司以险资债权投资计划通过宁波银行股份有限公司对本公司借款30.7亿元，期初借款28亿元，还款0.9亿元，本期新增借款2.7亿元，还款15.1亿元，余额14.7亿元，由中国电建地产集团有限公司提供担保保证；（3）建信信托有限责任公司以《建信信托-电建地产重庆江北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0.5亿元，按照贷款本金1%缴纳信托业保障基金，由中国电建地产集团有限公司提供担保保证，并约定本公司之子公司重庆泛悦房地产开发有限公司为共同还款人；（4）中原信托有限公司以《中原信托-武汉南国中心贷款项目集合资金信托计划》通过平安银行武汉汉口支行对本公司借款10亿元，按照贷款本金1%缴纳信托业保障基金，还款0.02亿元，余款9.98亿元，由中国电建地产集团有限公司提供担保保证；（5）中国工商银行武汉江岸支行对本公司之子公司武汉南国商业发展有限公司借款5.9亿元，由本公司提供连带责任保证并以大武汉生活广场V座商铺抵押；（6）上海国际信托有限公司以险资债权投资计划通过民生银行股份有限公司武汉分行营业部对本公司之子公司湖北南国创新置业有限公司借款2亿元，按照贷款本金1%缴纳信托业保障基金，由本公司提供连带责任保证；（7）紫金信托有限责任公司以险资债权投资计划通过中国建设银行股份有限公司武汉江岸支行对本公司之子公司湖北南国创新置业有限公司借款4.3亿元，按照贷款本金1%缴纳信托业保障基金，由本公司及中国电建地产集团有限公司（差额补足）提供担保保证；（8）平安信托有限责任公司以《平安信托*宏泰三百五十六号集合资金信托计划》通过平安银行武汉分行营业部对本公司之子公司湖北兴弘房地产有限公司借款1亿元，按照贷款本金1%缴纳信托业保障基金，由中国电建地产集团有限公司提供担保保证；（9）中国光大银行股份有限公司中北路支行对本公司之子公司湖北兴弘房地产有限公司借款4.5亿元，本期还款0.005亿元，余额4.495亿元，由本公司提供连带责任保证；（10）中国农业银行重庆江北支行对本公司之子公司重庆泛悦房地产开发有限公司借款7亿元，由本公司提供连带责任担保；（11）平安信托有限责任公司以《平安信托*宏泰三百五十五号集合资金信托计划》通过平安银行武汉分行营业部对本公司之子公司重庆泛悦房地产开发有限公司借款5亿元，按照贷款本金1%缴纳信托业保障基金，由中国电建地产集团有限公司提供担保保证。

23、应付债券

（1）应付债券

单位：元

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

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

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
15 南国置业 MTN001	1,000,000,000.00	2015-4-28	3	1,000,000,000.00	998,820,381.90		22,666,666.60	1,179,618.10	1,000,000,000.00	

15 南国置业 PPN001	1,000,000,000.00	2015-10-28	3	1,000,000,000.00	568,218,916.53		33,155,000.00	1,781,083.47	570,000,000.00	
15 南国 01	1,000,000,000.00	2015-11-2	3	1,000,000,000.00	399,285,278.28		23,266,666.67	714,721.72	400,000,000.00	
15 南国 02	500,000,000.00	2015-11-3	3	500,000,000.00	294,323,356.52		17,159,166.67	676,643.48	295,000,000.00	
重分类: 1 年内到期的应付债券					-2,260,647,933.23					
合计	--	--	--	3,500,000,000.00			96,247,499.94	4,352,066.77	2,265,000,000.00	

24、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

25、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

26、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	151,849,944.72	71,862,407.49		223,712,352.21
合计	151,849,944.72	71,862,407.49		223,712,352.21

27、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	1,319,335,214.87	1,356,685,761.44
调整后期初未分配利润	1,319,335,214.87	1,356,685,761.44
加：本期归属于母公司所有者的净利润	84,344,162.14	57,374,415.87
减：提取法定盈余公积	71,862,407.49	8,036,260.02
应付普通股股利	86,710,788.50	86,688,702.42
期末未分配利润	1,245,106,181.02	1,319,335,214.87

28、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	4,030,943,830.47	3,520,336,555.73	3,165,385,112.80	2,652,704,727.08
合计	4,030,943,830.47	3,520,336,555.73	3,165,385,112.80	2,652,704,727.08

报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	成都泛悦城市广场	1,180,061,190.03
2	武汉泷悦华府	688,165,331.82
3	成都泛悦国际	557,999,347.03
4	襄阳泛悦 MALL·长虹店	316,640,566.08
5	武汉泛悦汇·KA 街	143,968,794.29

29、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	89,150,518.58	239,728,114.60
营业税		9,776,414.04
城市维护建设税	9,670,348.44	11,038,746.41
教育费附加	4,142,946.55	4,891,052.90
房产税	26,216,456.80	24,413,965.64
地方教育附加	2,549,962.85	2,605,012.29

印花税	5,088,425.03	4,972,996.77
土地使用税	6,029,146.47	3,962,221.82
其他		181,237.40
合计	142,847,804.72	301,569,761.87

30、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	29,948,709.16	46,921,372.21
市场活动费	28,500,784.33	51,396,770.53
销售代理费	32,356,900.67	43,593,125.33
物业费	10,410,849.81	9,386,927.52
职工薪酬	2,127,622.75	1,882,777.83
办公费	246,680.56	336,721.57
通讯费	228,580.32	667,130.20
专业服务费	709,833.48	298,293.64
其他	1,695,250.57	6,043,953.25
合计	106,225,211.65	160,527,072.08

31、管理费用

单位：元

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

其他	6,304,988.44	6,308,651.76
合计	43,898,602.30	49,643,616.89

32、财务费用

单位：元

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

33、资产减值损失

单位：元

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

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	529,950.99	735,377.21

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

其他说明：

注：本期发生额9,925,639.48元，系根据股权转让协议，武汉地产控股有限公司承接重庆启润房地产开发有限公司原股东嘉兴鼎然投资合伙企业（有限合伙）持有的28.48%股权而代其向本公司支付的开发项目前期垫资资金占用费。

36、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	50,000.00		50,000.00
违约金、赔款	24,953,327.55	2,118,929.11	24,953,327.55
其他	327,484.87		327,484.87
合计	25,330,812.42	2,118,929.11	25,330,812.42

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
小微服务业企业进入规模服务业企业奖励	武汉市发展和改革委员会	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	50,000.00		与收益相关

37、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
罚款支出	286,938.20	171,662.05	286,938.20
赔款金、违约金	12,039,139.23		12,039,139.23
合计	12,326,077.43	171,662.05	12,326,077.43

其他说明：

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

38、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	120,875,487.74	109,687,920.47
递延所得税费用	-3,267,944.38	3,591,606.91
合计	117,607,543.36	113,279,527.38

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

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

39、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	36,008,509.18	28,465,883.57
收到的保证金及押金	38,180,551.78	19,113,829.00
收到的往来款及其他	2,401,949,694.69	829,850,451.67
合计	2,476,138,755.65	877,430,164.24

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付的销售费用	78,993,739.89	128,739,586.67
支付的管理费用	22,294,655.37	29,735,914.91
银行手续费支出	2,878,195.72	1,850,707.41

支付的往来款及其他	1,454,993,485.46	712,637,394.48
合计	1,559,160,076.44	872,963,603.47

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

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

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

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

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

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

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

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

40、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	112,207,841.85	75,353,210.24
加：资产减值准备	13,071,777.65	-17,316,709.32
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	21,141,958.18	20,287,643.56
无形资产摊销	1,040,933.06	281,916.54
长期待摊费用摊销	10,254,150.18	6,939,103.57
财务费用（收益以“-”号填列）	81,000,107.43	28,101,745.23
投资损失（收益以“-”号填列）	8,817,611.96	-169,180,018.22
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-3,267,944.38	3,591,606.91
存货的减少（增加以“-”号填列）	-243,393,858.34	-1,707,742,595.77
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	388,112,852.71	101,000,693.00
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,955,038,810.33	3,308,903,245.53
经营活动产生的现金流量净额	2,344,024,240.63	1,650,219,841.27
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	2,525,211,632.82	2,732,841,464.19
减：现金的期初余额	2,732,841,464.19	2,129,490,356.31
现金及现金等价物净增加额	-207,629,831.37	603,351,107.88

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	466,953,600.00
其中：	--
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	4,488,475.92
其中：	--
其中：	--
取得子公司支付的现金净额	462,465,124.08

(3) 现金和现金等价物的构成

单位：元

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

41、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	132,065,259.30	保证金
存货	1,239,310,434.71	抵押
固定资产	543,164,078.22	抵押
合计	1,914,539,772.23	--

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
武汉临江悦城房地产开发有限公司	2018年04月19日	466,953,600.00	80.00%	购买		支付全部价款，并且完成资产交接	0.00	-1,812,961.41

其他说明：

2018年1月，本公司之子公司武汉明涛房地产有限公司通过北京产权交易所以公开竞拍的方式取得武汉临江悦城房地产开发有限公司（以下简称“临江悦城”）80.00%的股权，支付股权收购款及交易费共计46,695.36万元（其中股权转让款45,960.00万元、交易手续费735.36万元），上述款项已于2018年2月11日支付完毕，2018年4月19日公司与转让方武汉阳逻经济开发区建设开发有限公司办理完成产权移交手续。

(2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	金额
--现金	466,953,600.00
合并成本合计	466,953,600.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	466,953,600.00

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	581,853,600.00	273,941,357.18
货币资金	4,488,475.92	4,488,475.92
应收款项	90,000.00	90,000.00
存货	564,445,185.67	256,532,942.85
其他流动资产	12,829,938.41	12,829,938.41
净资产	581,853,600.00	273,941,357.18
减：少数股东权益	114,900,000.00	54,788,271.44
取得的净资产	466,953,600.00	219,153,085.74

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

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

2、其他原因的合并范围变动

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

(1) 本年新设成立增加的子公司

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

(2) 本年注销减少的子公司

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

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

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
襄阳佳宏房产投资有限公司	湖北襄阳	湖北襄阳	房地产业投资。		50.00%	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%		同一控制下的企业合并
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%		同一控制下的企业合并
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%		同一控制下的企业合并
武汉轻工业机械有限公司	湖北武汉	湖北武汉	轻工业设备制造、药业机械设备制造；技术进出口、货物进出口、代理进出口业	100.00%		非同一控制下的企业合并

			务。			
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 赋房地产开发 有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发经 营、物业管理、 检出装饰工程 设计、施工。	51.02%		同一控制下的 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、 化工产品批零 兼营；装饰工 程设计；房屋	51.00%		投资设立

			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%		非同一控制下的企业合并
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
重庆六真房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发、房屋租赁、商品房销售；物业管理、室内外装饰工程设	100.00%		投资设立

			计、施工。			
湖北南国宏泰产业园投资发展有限公司	湖北武汉	湖北武汉	园区基础设施建设、开发、招商、运营管理；物业管理。	75.00%		投资设立
武汉临江悦城房地产开发有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、商品房销售、租赁、物业服务、装饰装修工程施工。		80.00%	非同一控制下的企业合并
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
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

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

注2：2014年12月17日，本公司与中国电建地产集团有限公司（以下简称“电建地产”）、中电建建筑集团有限公司（变更前名称为：中国水利水电第二工程局有限公司）、中国水利水电第五工程局有限公司、北京汉富国开投资管理有限公司分别出资4,100.00万元、1,900.00万元、1,000.00万元、1,000.00万元、2,000.00万元成立成都泛悦北城房地产开发有限公司（以下简称“成都泛悦”），截止2018年12月31日，成都泛悦股权结构为本公司、电建地产、中电建建筑集团有限公司、中国水利水电第五工程局有限公司分别持股41.00%、39.00%、10.00%、10.00%。根据合作协议，电建地产将其所持有成都泛悦10%的表决权让渡给本公司行使，并认可本公司拥有成都泛悦的实际控制权，故纳入合并报表范围。

其他说明：

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

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

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

注6：2015年12月16日，电建地产与武汉南国商业发展有限公司（以下简称“武汉商业”）共同成立武汉熙悦房地产有限

公司（以下简称“熙悦”），注册资本人民币10,000.00万元。其中电建地产出资4,900.00万元人民币，占比49%，武汉商业出资5,100.00万元人民币，占比51%。由于武汉商业对熙悦具有实际控制权，故纳入合并报表范围。

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

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

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

注10：2018年12月25日，本公司投资设立全资子公司武汉投悦房地产开发有限公司（以下简称“武汉投悦”），注册资本为人民币2,000.00万元。截至2018年12月31日注册资本尚未到位。由于本公司为其独资法人，对武汉投悦具有100%的实际控制权，故纳入合并报表范围。

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

(2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
成都中电建海赋房地产开发有限公司	48.98%	20,624,770.59		203,024,203.55
武汉南国融汇商业有限责任公司	49.00%	-3,232,117.36		164,854,658.23
湖北南国创新置业有限公司	20.00%	-1,603,913.37		-3,214,994.53
成都泛悦北城房地产开发有限公司	59.00%	-21,956,774.14		52,755,554.32
武汉熙悦房地产有限公司	49.00%	35,833,725.18		73,494,030.53
武汉明涛房地产有限公司	30.00%	-455,891.77		-455,891.77
湖北南国宏泰产业园投资发展有限公司	25.00%	-46,419.75		2,953,580.25
武汉临江悦城房地产开发有限公司	20.00%	-362,592.28		114,537,407.72

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
成都中电建海赋房地产开发有限公司	591,850,145.83	252,178.94	592,102,324.77	177,598,030.05		177,598,030.05	1,025,422,198.69	424,558.47	1,025,846,757.16	653,451,018.15		653,451,018.15
武汉南国融汇商业有限责任公司	4,521,153,932.71	102,296.39	4,521,256,229.10	2,994,818,151.07	1,190,000.00	4,184,818,151.07	3,709,276,355.64	89,330.84	3,709,365,686.48	2,166,331,450.58	1,200,000.00	3,366,331,450.58
湖北南国创新置业有限公司	3,725,688,422.79	868,817.41	3,726,557,240.20	3,112,632,212.87	630,000.00	3,742,632,212.87	2,909,627,001.14	319,387.94	2,909,946,389.08	2,918,001,794.89		2,918,001,794.89
成都泛悦北城房地产开发有限公司	1,694,305,800.09	1,972,829.39	1,696,278,629.48	1,046,862,435.72	560,000.00	1,606,862,435.72	1,925,319,678.15	661,875.57	1,925,981,553.72	1,099,350,488.53	700,000.00	1,799,350,488.53
武汉熙悦房地产有限公司	1,751,941,133.25	67,418.89	1,752,008,552.14	1,602,020,734.73		1,602,020,734.73	3,119,652,960.26	47,934.19	3,119,700,894.45	2,642,843,128.42	400,000.00	3,042,843,128.42

武汉明涛房地产有限公司	80.31	466,953,600.00	466,953,680.31	467,022,950.42	467,022,950.42						
湖北南国宏泰产业园投资发展有限公司	15,644,288.15	3,579,436.85	19,223,725.00	1,409,404.00	1,409,404.00						
武汉临江悦城房地产开发有限公司	397,038,154.46	45,995.53	397,084,149.99	124,955,754.22	124,955,754.22						

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
成都中电建海赋房地产开发有限公司	566,866,095.82	42,108,555.71	42,108,555.71	91,050,988.68	724,504,396.85	23,484,328.95	23,484,328.95	584,287,117.77
武汉南国融汇商业有限责任公司		-6,596,157.87	-6,596,157.87	-79,249,137.46	42,459.63	-23,154,056.18	-23,154,056.18	618,795,254.29
湖北南国创新置业有限公司		-8,019,566.86	-8,019,566.86	-1,145,346,971.35	51,082.88	-9,785,538.15	-9,785,538.15	831,307,389.53
成都泛悦北城房地产开发有限公司	1,181,007,437.71	-37,214,871.43	-37,214,871.43	281,830,641.93	883,103,993.47	42,622,700.79	42,622,700.79	-129,562,105.01

限公司									
武汉熙悦 房地产有 限公司	688,165,33 1.82	73,130,051 .38	73,130,051 .38	1,557,377, 097.45	66,663.63	-11,083,79 3.49	-11,083,79 3.49	906,808,72 7.92	
武汉明涛 房地产有 限公司		-68,851.97	-68,851.97	466,953,09 8.45					
湖北南国 宏泰产业 园投资发 展有限公 司		-185,679.0 0	-185,679.0 0	249,123.70					
武汉临江 悦城房地 产开发有 限公司		-1,812,961. 41	-1,812,961. 41	-1,121,759. 39					

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	江苏南京	江苏南京	房地产开发、 商品房销售、	26.01%		权益法

司			房地产信息咨询、物业管理			
武汉洺悦房地产有限公司	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

(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
流动资产	135,192,550.52	50,420,946.78	3,434,585,583.19	122,534,798.15	44,703,390.32
其中：现金和现金等价物	121,645,688.59	7,134,244.39	134,457,635.53	118,737,125.74	13,570,296.37
非流动资产	693,072.19	22,261,366.09	890,658.27	858,195.45	24,843,236.58
资产合计	135,885,622.71	72,682,312.87	3,435,476,241.46	123,392,993.60	69,546,626.90
流动负债	104,523,979.14	68,309,266.75	3,132,817,164.56	92,031,440.83	66,728,069.88
负债合计	104,523,979.14	68,309,266.75	3,132,817,164.56	92,031,440.83	66,728,069.88
归属于母公司股东权益	31,361,643.57	4,373,046.12	302,659,076.90	31,361,552.77	2,818,557.02
按持股比例计算的净资产份额	15,680,821.79	2,186,523.06	108,230,885.90	15,680,776.39	1,409,278.51
--其他		7,255,343.54	21,914.51		7,255,343.54
对合营企业权益投资的账面价值	15,680,821.79	9,441,866.60	108,252,800.41	15,680,776.39	8,664,622.05

营业收入	34,490,082.02	101,599,810.19		40,326,758.77	65,874,934.42
净利润	90.80	1,554,489.10	-13,184,468.34	10,863,059.37	-44,140,955.90
综合收益总额	90.80	1,554,489.10	-13,184,468.34	10,863,059.37	-44,140,955.90

(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	
	重庆瀑悦房地产开发有限公司	北京海赋资本管理有限公司	南京电建中储房地产有限公司	武汉洺悦房地产有限公司	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	2,885,754,958.77	2,501,557.71	4,615,364,567.66	9,357,563,849.89	4,208,114,607.80	7,782,484,988.04
非流动资产	801,191.66		502,966.01	10,039,516.67	256,794.84	461,087.17
资产合计	2,886,556,150.43	2,501,557.71	4,615,867,533.67	9,367,603,366.56	4,208,371,402.64	7,782,946,075.21
流动负债	2,394,445,278.44		3,197,365,065.45	7,224,318,499.95	1,761,697,204.29	3,925,119,497.09
非流动负债	400,000,000.00		1,380,000,000.00	2,145,500,000.00	2,375,500,000.00	3,849,000,000.00
负债合计	2,794,445,278.44		4,577,365,065.45	9,369,818,499.95	4,137,197,204.29	7,774,119,497.09
归属于母公司股东权益	92,110,871.99	2,501,557.71	38,502,468.22	-2,215,133.39	71,174,198.35	8,826,578.12
按持股比例计算的净资产份额	46,019,112.87	600,372.65	10,014,491.98	-575,934.68	18,512,408.99	2,294,910.31
对联营企业权益投资的账面价值	46,019,112.87	600,372.65	10,014,491.98		18,512,408.99	2,294,910.31
营业收入						18,503.24
净利润	-7,961,774.26	1,552.71	-32,671,730.13	-11,041,711.51	-16,831,301.65	-38,949,537.47
综合收益总额	-7,961,774.26	1,552.71	-32,671,730.13	-11,041,711.51	-16,831,301.65	-38,949,537.47

(4) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失

武汉洛悦房地产有限公司	0.00	575,934.68	575,934.68
-------------	------	------------	------------

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）金融工具分类

1、资产负债表日的各类金融资产的账面价值如下：

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

2、资产负债表日的各类金融负债的账面价值如下：

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

（二）信用风险

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

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

（三）流动风险

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

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

（四）市场风险

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

本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的长期负债有关。

十一、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
中国电建地产集团有限公司	中国北京	房地产开发、销售；物业管理	8,000,000,000.00	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“九、在其他主体中的权益”之“2、在合营安排或联营企业中的权益”。

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
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
南京电建中储房地产有限公司	联营企业
武汉谏悦房地产有限公司	联营企业
重庆瀑悦房地产开发有限公司	联营企业

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
许晓明	5%以上自然人股东
武汉新天地投资有限公司	5%以上法人股东
尹光华	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
中国电建集团武汉重工装备有限公司	同一控制人所属子公司
中电建建筑集团有限公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电第五工程局有限公司	同一控制人所属子公司

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

其他说明

注1：本年度原武汉电力设备厂更名为中国电建集团武汉重工装备有限公司；

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

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
中国水利水电第五工程局有限公司	工程施工	172,895,123.92	172,895,123.92	否	150,986,415.17
中国水利水电第十工程局有限公司	工程施工	25,420,251.70	25,420,251.70	否	487,037.28
中国水利水电第八工程局有限公司	工程施工	21,472,877.96	21,472,877.96	否	121,972,838.01
中国电建市政建设集团有限公司	工程施工	216,069,425.89	216,069,425.89	否	150,061,447.95
中电建物业管理有限公司	物业服务	21,385,472.00	21,385,472.00	否	8,996,465.81
中电建建筑集团	工程施工	240,378,344.56	240,378,344.56		224,207,624.80

有限公司					
武汉汉源既济电力有限公司	工程施工			否	186,016.79
中国电建集团江西省水电工程局有限公司	工程施工	79,688,523.86	79,688,523.86	否	132,744,001.84
湖北省电力装备有限公司	采购商品	1,315,857.18	1,315,857.18	否	3,655,951.53
中国电建集团武汉重工装备有限公司	工程施工	1,895,440.20	1,895,440.20	否	
浙江华东工程咨询有限公司	工程监理	2,062,030.74	2,062,030.74	否	
中电建五兴物业管理有限公司	物业服务费	785,333.94	785,333.94	否	

(2) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
武汉洺悦房地产有限公司	房屋	9,105,800.00	2,302,669.01
湖北省电力装备有限公司	房屋	1,123,420.00	491,445.72
中国水利水电第十工程局有限公司	房屋	230,287.68	
中电建（湖北）建设管理有限公司	房屋	715,725.96	

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	21,223,673.92	6,856,555.67

(3) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕

武汉洛悦房地产有限公司	51,610,000.00	2017年05月31日	2020年05月31日	否
武汉洛悦房地产有限公司	38,610,000.00	2017年06月30日	2020年06月30日	否
武汉洛悦房地产有限公司	51,740,000.00	2017年07月31日	2020年07月31日	否
武汉洛悦房地产有限公司	77,740,000.00	2017年09月29日	2020年09月29日	否
南京电建中储房地产有限公司	26,010,000.00	2017年04月12日	2020年04月12日	否
重庆瀑悦房地产开发有限公司	150,000,000.00	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	1,000,000,000.00	2015年04月30日	2018年04月30日	是
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	998,000,000.00	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	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	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	78,400,000.00	2016年09月14日	2019年09月13日	否
中国电建地产集团有限公司	500,000,000.00	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	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	485,100,000.00	2017年07月13日	2020年07月12日	否
中国电建地产集团有限公司	98,000,000.00	2017年09月04日	2020年07月12日	否
中国电建地产集团有限公司	100,000,000.00	2018年11月02日	2020年11月02日	否

(4) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
中国电建地产集团有限公司	1,000,000,000.00	2017年12月21日	2018年03月16日	对公司经营活动的支持，已归还
中国电建地产集团有限公司	500,000,000.00	2018年01月12日	2018年01月26日	对公司经营活动的支持，已归还
中国电建地产集团有限公司	710,000,000.00	2018年07月02日	2018年07月03日	对公司经营活动的支持，已归还
中国电建地产集团有限公司	578,000,000.00	2016年06月06日	2018年04月28日	对公司经营活动的支持，已归还
中国水利水电第五工程局有限公司	35,000,000.00	2014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

限公司				持，已归还 7314 万元
-----	--	--	--	---------------

(5) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	13,929,700.00	12,385,416.23

(6) 其他关联交易

a、与关联方货币资金往来

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

b、与关联方利息

①支付关联方利息

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
中国电建地产集团有限公司	借款利息	1,502,940.94	19,710,516.08

②收到关联方利息

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

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

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

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	960,919,715.13		481,990,528.23	
其他应收款	南京电建中储房地产有限公司	104,040,000.00		208,080,000.00	
其他应收款	中文发集团文化有限公司	19,018,300.00	951,830.00	19,000,000.00	950,000.00
其他应收款	中国水利水电第五工程局有限公司	4,248,426.32	212,421.32	60,767.29	3,038.36
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	武汉市谏悦房地产有限公司	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		
其他应收款	中电建建筑集团有限公司			311,906.44	15,595.32
其他应收款	中国水利水电第十工程局有限公司			1,024,302.79	51,215.14
小计		1,091,126,874.91	1,309,272.99	710,467,504.75	1,019,848.83
应收账款	武汉谏悦房地产有限公司	5,311,708.69	265,585.43	2,417,802.46	120,890.12
小计		5,311,708.69	265,585.43	2,417,802.46	120,890.12
预付账款	中国水利水电第五工程局有限公司	5,166,643.14			
预付账款	中文发集团文化有限公司	3,547,679.36			
小计		8,714,322.50			

(2) 应付项目

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	205,792,170.45	428,556,533.84
应付账款	中国水利水电第五工程局有限公司	137,814,174.39	66,520,629.83
应付账款	中国水利水电第十工程局有限公司	44,454,754.88	5,127,049.10
应付账款	中国电建市政建设集团有限公司	102,068,434.21	52,218,910.00
应付账款	中国电建集团武汉重工装备有限公司	3,044,717.25	2,485,903.00
应付账款	武汉汉源既济电力有限公司	8,482,507.87	27,058,428.67
应付账款	湖北省电力装备有限公司	1,481,815.38	2,095,797.59
应付账款	中电建物业管理有限公司	2,769,362.88	690,633.43
应付账款	中电建物业管理有限公司成都分公司		4,608.12
应付账款	中电建物业管理有限公司襄阳分公司	1,506,205.00	
应付账款	中国水利水电第八工程局有限公司	20,997,109.91	30,115,982.90
应付账款	中国电建集团江西省水电工程局有限公司	8,220,793.65	13,404,742.65
小计		536,632,045.87	628,279,219.13
应付票据	中国水利水电第五工程局有限公司	25,000,000.00	
小计		25,000,000.00	
预收账款	中国水利水电第十工程局有限公司	9,339,760.00	
小计		9,339,760.00	
其他应付款	中国电建地产集团有限公司	332,892,422.55	448,165,001.14
其他应付款	中国电建地产集团有限公司资金管理部	1,832,382.50	
其他应付款	中电建建筑集团有限公司	40,616,291.66	56,895,666.66
其他应付款	中国水利水电第五工程局有限公司	40,586,361.12	38,311,986.12
其他应付款	中电建物业管理有限公司襄阳分公司		1,136,205.00
其他应付款	武汉汉源既济电力有限公司	60,000.00	800,000.00

其他应付款	中国电建市政建设集团有限公司	298,743.69	298,743.69
其他应付款	中文发集团文化有限公司	1,417,465.24	1,890,420.25
其他应付款	湖北省电力装备有限公司	312,839.40	258,009.00
小计		418,016,506.16	547,756,031.86

7、关联方承诺

十二、承诺及或有事项

1、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

a、诉讼事项

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

b、对外担保

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

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

其他对外担保详见本附注“十一、关联方及关联交易”之（五）“2、关联担保情况”之所述。

十三、资产负债表日后事项

1、利润分配情况

单位：元

拟分配的利润或股利	86,710,788.50
经审议批准宣告发放的利润或股利	86,710,788.50

十四、其他重要事项

本期无需要披露的其他重要事项。

十五、母公司财务报表主要项目注释

1、应收票据及应收账款

单位：元

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

(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	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款						644,791.00		83,971.80	13.02%	560,819.20
合计						644,791.00		83,971.80	13.02%	560,819.20

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额-83,971.80 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

2、其他应收款

单位：元

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

(1) 其他应收款

1)其他应收款分类披露

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	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	6,245,966,256.31	97.16%			6,245,966,256.31	8,292,071,864.85	99.46%			8,292,071,864.85
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	182,435,644.09	2.84%	9,883,132.20	5.42%	172,552,511.89	45,196,119.00	0.54%	2,348,207.60	5.20%	42,847,911.40
合计	6,428,401,900.40	100.00%	9,883,132.20	0.15%	6,418,518,768.20	8,337,267,983.85	100.00%	2,348,207.60	0.03%	8,334,919,776.25

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
湖北森南房地产有限公司	1,421,006,301.42			集团内关联方不计提坏账
武汉南国商业发展有限公司	985,405,049.05			集团内关联方不计提坏账
重庆启润房地产开发有限公司	960,919,715.13			项目财务资助款等
重庆六真房地产开发有限公司	573,292,140.00			集团内关联方不计提坏账
湖北南国创新置业有限公司	441,197,108.78			集团内关联方不计提坏账
武汉明涛房地产有限公司	326,902,960.46			集团内关联方不计提坏账
武汉大本营商业管理有限公司	289,675,149.55			集团内关联方不计提坏账
荆州南国商业发展有	284,968,393.84			集团内关联方不计提

限公司				坏账
襄阳南国商业发展有 限责任公司	243,699,654.07			集团内关联方不计提 坏账
武汉地产开发投资集 团有限公司	147,630,255.46			项目合作开发款
武汉南国洪广置业发 展有限公司	121,483,308.60			集团内关联方不计提 坏账
南京电建中储房地产 有限公司	104,040,000.00			项目财务资助款
成都泛悦北城房地产 开发有限公司	100,974,558.22			集团内关联方不计提 坏账
荆州南国酒店管理有 限公司	95,912,476.11			集团内关联方不计提 坏账
武汉临江悦城房地产 开发有限公司	74,917,037.98			集团内关联方不计提 坏账
武汉熙悦房地产有限 公司	49,064,394.03			集团内关联方不计提 坏账
武汉南国洪创商业有 限公司	24,877,753.61			集团内关联方不计提 坏账
合计	6,245,966,256.31		--	--

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	167,422,644.09	8,371,132.20	5.00%
1 至 2 年	15,000,000.00	1,500,000.00	10.00%
2 至 3 年			30.00%
3 至 4 年			40.00%
4 至 5 年	2,000.00	1,000.00	50.00%
5 年以上	11,000.00	11,000.00	100.00%
合计	182,435,644.09	9,883,132.20	

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

2)本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额-7,534,924.60 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

3)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	6,266,593,644.94	8,080,684,963.44
合作开发款	147,630,255.46	226,387,901.41
保证金	14,165,000.00	10,000,000.00
其他	13,000.00	20,195,119.00
合计	6,428,401,900.40	8,337,267,983.85

4)按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
湖北森南房地产有限公司	往来款	1,421,006,301.42	1 年以内	22.11%	
武汉南国商业发展有限公司	往来款	985,405,049.05	1 年以内	15.33%	
重庆启润房地产开发有限公司	项目财务资助款	960,919,715.13	2 年以内	14.95%	
重庆六真房地产开发有限公司	往来款	573,292,140.00	1 年以内	8.92%	
湖北南国创新置业有限公司	往来款	441,197,108.78	1 年以内	6.86%	
合计	--	4,381,820,314.38	--	68.17%	

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	1,662,355,036.70		1,662,355,036.70
对联营、合营企业投资	190,009,466.30		190,009,466.30	45,152,717.74		45,152,717.74
合计	1,887,364,503.		1,887,364,503.	1,707,507,754.		1,707,507,754.

	00		00	44		44
--	----	--	----	----	--	----

(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	199,156,411.99	42,480,300.00		241,636,711.99		
湖北南国创新置业有限公司	8,000,000.00			8,000,000.00		
武汉北都商业有限公司	310,870,783.52			310,870,783.52		
武汉南国洪广置业发展有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
武汉轻工业机械有限公司	42,480,300.00		42,480,300.00			
湖北森南房地产有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
成都中电建海赋房地产开发有限公司	128,434,146.80			128,434,146.80		
武汉南国融汇商业有限责任公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
成都泛悦北城房地产开发有限公司	41,000,000.00			41,000,000.00		
重庆泛悦房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
重庆六真房地产开发有限公司		20,000,000.00		20,000,000.00		
湖北南国宏泰产业园投资发		15,000,000.00		15,000,000.00		

展有限公司						
合计	1,662,355,036.70	77,480,300.00	42,480,300.00	1,697,355,036.70		

(2) 对联营、合营企业投资

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	15,680,776.39			45.40						15,680,821.79	
中文发集团文化有限公司	8,664,622.05			777,244.55						9,441,866.60	
重庆启润房地产开发有限公司		113,000,000.00		-4,747,199.59						108,252,800.41	
小计	24,345,398.44	113,000,000.00		-3,969,909.64						133,375,488.80	
二、联营企业											
南京电建中储房地产有限公司	18,512,408.99			-8,497,917.01						10,014,491.98	
武汉铭悦房地产有限公司	2,294,910.31			-2,294,910.31							
重庆瀑悦房地		50,000,		-3,980,						46,019,	

产开发 有限公司		000.00		887.13						112.87	
北京海 赋资本 管理有 限公司		600,00 0.00		372.65						600,37 2.65	
小计	20,807, 319.30	50,600, 000.00		-14,773 ,341.80						56,633, 977.50	
合计	45,152, 717.74	163,60 0,000.0 0		-18,743 ,251.44						190,00 9,466.3 0	

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	19,167,790.91	17,764,338.29	52,158,435.62	33,695,016.97
合计	19,167,790.91	17,764,338.29	52,158,435.62	33,695,016.97

其他说明：

5、投资收益

单位：元

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

十六、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	金额	说明
----	----	----

计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	50,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	12,954,734.99	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	210,659,464.03	
减：所得税影响额	55,916,049.76	
少数股东权益影响额	8,521,699.54	
合计	159,226,449.72	--

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	1.87%	0.05	0.05
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-1.66%	-0.04	-0.04

第十二节 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。