



荣丰控股集团股份有限公司

2018 年年度报告

2019-014

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。

公司负责人王征、主管会计工作负责人吴庆及会计机构负责人(会计主管人员)吴庆声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均出席了审议本报告的董事会会议。

本年度报告内容涉及的未来计划等前瞻性陈述因存在不确定性，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。公司已在本年度报告中描述可能存在的相关风险，敬请查阅第四节“经营情况讨论与分析”之“可能面对的风险及对策”部分内容。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 2018 年 12 月 31 日股本 146,841,890 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.40 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.....	5
第二节 公司简介和主要财务指标.....	9
第三节 公司业务概要.....	11
第四节 经营情况讨论与分析.....	21
第五节 重要事项.....	30
第六节 股份变动及股东情况.....	35
第七节 优先股相关情况.....	35
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	36
第九节 公司治理.....	41
第十节 公司债券相关情况.....	46
第十一节 财务报告.....	47
第十二节 备查文件目录.....	153

释义

释义项	指	释义内容
荣丰控股、公司、本公司	指	荣丰控股集团股份有限公司
北京荣丰	指	北京荣丰房地产开发有限公司
长春荣丰	指	长春荣丰房地产开发有限公司
重庆荣丰	指	重庆荣丰吉联房地产开发有限公司
荣控实业	指	荣控实业投资有限公司
北海荣控	指	北海荣控投资管理有限公司
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

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	荣丰控股	股票代码	000668
变更后的股票简称（如有）	无		
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	荣丰控股集团股份有限公司		
公司的中文简称	荣丰控股		
公司的外文名称（如有）	RONGFENG HOLDING GROUP CO.,LTD.		
公司的外文名称缩写（如有）	RONG FENG HOLDING		
公司的法定代表人	王征		
注册地址	上海市浦东新区浦东大道 1200 号 1908 室		
注册地址的邮政编码	200120		
办公地址	北京市丰台区南四环西路 186 号四区汉威国际广场 6 号楼 3 层		
办公地址的邮政编码	100070		
公司网址	www.rongfengholding.com		
电子信箱	ir@rongfengholding.com		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	谢高	
联系地址	北京市丰台区南四环西路 186 号四区汉威国际广场 6 号楼 3 层荣丰控股	
电话	010-51757685	
传真	010-51757666	
电子信箱	rfholding_xg@126.com	

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	证券日报、证券时报
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	巨潮资讯网
公司年度报告备置地点	公司董事会秘书办公室

四、注册变更情况

组织机构代码	91310000300253536H
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	2009 年 1 月 23 日，S 武石油股改实施完成，主营业务由石油化工制品变更为房地产开发经营。
历次控股股东的变更情况（如有）	2009 年 1 月 23 日，S 武石油股改实施完成，控股股东由中国石油化工股份有限公司变更为盛世达投资有限公司。

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	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	武汉市武昌区东湖路 169 号 2-9 层
签字会计师姓名	王郁、杨云

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

	2018 年	2017 年	本年比上年增减	2016 年
营业收入（元）	248,466,742.41	269,986,791.41	-7.97%	13,001,935.70
归属于上市公司股东的净利润（元）	8,828,067.26	10,383,762.72	-14.98%	-40,935,612.52
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	7,360,068.69	7,991,795.83	-7.90%	-42,475,396.18
经营活动产生的现金流量净额（元）	50,924,332.06	115,124,629.69	-55.77%	-102,291,142.04
基本每股收益（元/股）	0.06	0.07	-14.29%	-0.28
稀释每股收益（元/股）	0.06	0.07	-14.29%	-0.28
加权平均净资产收益率	1.21%	1.70%	-0.49%	-6.53%
	2018 年末	2017 年末	本年末比上年末增减	2016 年末
总资产（元）	2,819,280,455.58	2,260,739,021.19	24.71%	2,026,437,864.42
归属于上市公司股东的净资产（元）	848,980,245.86	614,658,143.09	38.12%	604,274,380.37

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	30,350,344.89	66,517,325.93	45,473,103.73	106,125,967.86
归属于上市公司股东的净利润	2,548,530.87	2,240,811.50	-150,207.77	4,188,932.66
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,440,377.54	1,471,854.67	-455,159.99	3,902,996.47
经营活动产生的现金流量净额	-29,305,195.19	46,547,693.24	13,840,955.04	19,840,878.97

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）	30,888.91	1,202,817.31		出售二手车收益
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）	1,095,190.62	1,008,211.00	3,220,853.00	税收返还
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	245,292.39	381,990.15		理财收益
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	570,274.88	442,951.68	-697,642.46	定金罚没收入等

减：所得税影响额	364,344.79	420,394.72	812,339.81	
少数股东权益影响额（税后）	109,303.44	223,608.53	171,087.07	
合计	1,467,998.57	2,391,966.89	1,539,783.66	--

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

一、报告期内公司主营业务

公司主营业务为房地产开发，经营模式以自主开发销售为主，曾推出国内第一个小户型楼盘，第一家运动主题社区，在业内产生较大影响。目前在建项目为长春国际金融中心，主要产品为改善性住宅及高端办公物业。该项目位于长春市南关区人民大街与解放大路交汇处，规划用地面积3.26万平方米，总建筑面积29.15万平米，主楼高度为226米，为吉林省新地标。

报告期内公司主营业务、经营模式未发生重大变化。

二、报告期内行业发展情况及公司所处的行业地位

报告期内,房地产行业调控政策继续坚持“房住不炒”主基调，3月全国两会重申坚持住房不炒定位，7月中央政治局会议进一步提出要坚决抑制房价上涨，各地政府调控政策持续加码，房企融资环境持续收紧，融资监管更加严格，房价快速上涨的势头得到遏制，下半年调控政策效应逐渐显现，市场转冷降温，12月末中央经济工作会议提出要构建房地产市场健康发展长效机制，坚持“房住不炒”定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系。可以预见，随着房地产调控长效机制的建立，行业的黄金时代将渐行渐远。2018年，房地产市场交易规模再创新高，据国家统计局数据，全国商品房销售面积171654万平方米，比上年增长1.3%，增速比上年回落6.4个百分点。其中，住宅销售面积增长2.2%，办公楼销售面积下降8.3%，商业营业用房销售面积下降6.8%。商品房销售额149973亿元，增长12.2%，增速比上年回落1.5个百分点。其中，住宅销售额增长14.7%，办公楼销售额下降2.6%，商业营业用房销售额增长0.7%，增幅较去年同期明显放缓，同时，行业内分化加剧，集中度持续提升。报告期内，公司全力推进长春国际金融中心建设，强化内部管理，狠抓工程质量，加大营销力度，较好地完成了年初制定的各项经营目标。与业内标杆企业相比，公司目前总体规模较小，面临较大的竞争压力，公司将坚持差异化发展战略，按规模适度、稳健经营、局部突破的经营原则，在集中精力推进现有项目建设的同时，积极探索适合公司实际情况的适度多元化发展模式，培育新的业绩增长点。

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
------	--------

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

经过十几年的发展，公司树立了较好的企业形象，也积累了丰富的技术、管理和开发经验，有较强的创新能力，体现在个性化的设计、个性化的管理、个性化的服务等方面，产品设计、规划的理念超前，曾引领全国小户型风潮，集聚了一批在行业内具有较高水平的专业人士，人力资源储备充足，营销技术较为先进，管理团队经验丰富，企业文化独具特色，有较强的凝聚力和向心力。

公司主业明确，现有项目运营稳定，能够为公司提供良好的业绩支撑；公司财务状况良好，资产负债率较低，财务结构比较稳健；公司主要股东和关联方在资金等方面给予了公司有力的支持，为公司在建项目的顺利推进提供了有力支撑；公司拥有完善的治理结构和决策议事的内部管理制度，运营规范，为公司经营活动的有序开展提供了有力保障。

报告期内，公司继续保持和强化上述优势，未发生明显变化。

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

（一）房地产市场形势分析

2018年,面对严峻的国际形势和国内艰巨的改革任务,我国坚持稳中求进工作总基调,以供给侧结构性改革为主线,着力打好“防范化解重大风险、精准脱贫、污染防治”三大攻坚战,稳妥应对中美经贸摩擦,国民经济运行总体平稳,稳中有进。据国家统计局数据,全年国内生产总值900309亿元,按可比价格计算,比上年增长6.6%,实现了6.5%左右的预期发展目标。

房地产行业发展与宏观经济形势息息相关。2018年,房地产行业调控政策继续坚持“房住不炒”主基调,各地政府调控政策持续加码,累计出台调控政策400多项,房地产市场量价平稳回落,同时,交易规模再创新高,据国家统计局数据,全国商品房销售面积171654万平方米,比上年增长1.3%,增速比上年回落6.4个百分点。商品房销售额149973亿元,增长12.2%,增速比上年回落1.5个百分点,但商品房销售面积、金额及土地购置面积增幅较去年同期均明显放缓,显示出行业整体业绩增长乏力,有降温下行的趋势。在增速放缓的同时,行业集中度加速提升,强者恒强态势更加突显,中小房企生存空间受到进一步挤压。2018年12月末中央经济工作会议提出要构建房地产市场健康发展长效机制,坚持“房住不炒”定位,因城施策、分类指导,夯实城市政府主体责任,完善住房市场体系和住房保障体系。可以预见,随着房地产调控长效机制的建立,加之经济下行压力、国际经济环境不稳定等因素,预计2019年在坚持“房住不炒”主基调的前提下,行业政策环境将会有所放松,房企融资环境有望改善,行业发展将以稳为主,稳中有进。

（二）项目所在区域行业形势分析

公司目前地产开发项目主要位于吉林省长春市和重庆市。

2018年,长春市房地产市场量增价涨,住宅成交量为955万平,同比上升14%,住宅全年均价为8590元/平,同比上涨16.2%,商办类产品新增供应138.3万m²,同比增加93.6%,成交110.7万m²,同比增加22.9%,成交均价7996元/m²,同比上升2.3%。为防止房价过快上涨,长春市发布了多轮楼市调控政策,打击违法销售行为,稳定房价。预计2019年同样以“稳”为主,政策趋紧可能性较小,但现有监管政策短期内不会松动。

公司开发的长春国际金融中心项目位于长春市核心区,地铁一二号线交汇处,总建筑面积29.15万平米,其中住宅面积4.29万平米,办公物业面积12.87万平米,商业面积4.06万平米,该项目主楼高度为226米,为吉林省新地标,区位优势明显,目前项目建设顺利,销售状况良好。

2018年,重庆市商品房销售量价均创历史新高,主城区商品房销售面积3452万平方米,增长7%,成交均价11038元/平米,增长22%。公司重庆项目位于重庆市南岸区鸡冠石镇,规划用地面积46.26万平米,总建筑面积约33.4万平米,地理位置优越,周边路网等市镇基础设施建设日臻完善,此前一直影响项目开发的鸡冠石污水处理厂加盖改造工程已于2017年年底完工,为启动重庆项目创造了必要的外部条件,目前正在办理项目开发前期手续,重庆项目将会对公司未来业绩产生积极影响。

（三）报告期内公司经营情况

1、经营指标完成情况

报告期内,公司实现营业收入248,446,742.41元,同比下降7.97%;利润总额16,434,331.47元,同比下降23.74%;净利润8,828,067.26元,同比下降14.98%;截止2018年12月31日,资产总额2,819,280,455.58元,同比增加24.71%;归属于母公司所有者权益958,644,926.75元,同比增加37.59%。

2、项目建设情况

公司始终把安全工作放在首位,长春项目自2015年开工以来,累计实现1426天安全生产无事故,同时充分利用有利施工时机,科学制定施工计划,加强施工力度,定期开展工程质量监督检查,确保工程质量,已完成住宅部分及B、C座写字楼的竣工验收,项目获评为吉林省最具社会责任感企业,全市建筑安全生产先进集体,吉林省百姓口碑金奖单位。

3、房地产销售情况

项目	所处位置	业态	建筑面积 (m ²)	本年实际销售面积 (m ²)	销售金额 (万元)
长春国际金融中心	长春市南关区	商业综合体	29.15万	18643.25	40394.77

4、土地储备情况

项目	所处位置	占地面积 (m ²)	权益比例
重庆慈母山项目	重庆市南岸区鸡冠石镇	46.24万	90%

5、租金及物业管理费收入情况

项目	所处位置	租金及物业管理费收入 (万元)
荣丰嘉园	广安门外大街305号八区	412.74
长春国际金融中心	长春市人民大街3518号	108.21
小计		520.95

6、房地产开发情况

项目	业态	状态	占地面积 (m ²)	权益比例	建筑面积 (m ²)	预计投资 (万元)	已投资 (万元)
长春国际金融中心	商业综合体	在建	3.29万	90%	29.15万	205530	164197.88

7、融资情况

融资途径	融资余额 (万元)	期限	成本区间
银行贷款	72600	2年—3年	6.88%—7.89%
关联方借款	17400	1年以内	9%

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

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	248,466,742.41	100%	269,986,791.41	100%	-7.97%

分行业					
房地产开发	243,257,209.54	97.90%	265,159,105.59	98.21%	-8.26%
物业管理及租赁	5,209,532.87	2.10%	4,827,685.82	1.79%	7.91%
分产品					
商品房销售收入	243,257,209.54	97.90%	265,159,105.59	98.21%	-8.26%
租赁及其他收入	5,209,532.87	2.10%	4,827,685.82	1.79%	7.91%
分地区					
长春	242,269,730.57	97.51%	261,830,733.93	96.98%	-7.47%
北京	6,197,011.84	2.49%	8,156,057.48	3.02%	-24.02%

(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						
房地产开发	243,257,209.54	118,827,689.44	51.15%	-8.26%	-23.92%	10.05%
物业管理及租赁	5,209,532.87	6,302,529.11	-20.98%	7.91%	164.77%	-71.67%
分产品						
商品房销售收入	243,257,209.54	118,827,689.44	51.15%	-8.26%	-23.92%	10.05%
租赁及其他收入	5,209,532.87	6,302,529.11	-20.98%	7.91%	164.77%	-71.67%
分地区						
长春	242,269,730.57	121,652,986.41	49.79%	-7.47%	-21.03%	8.62%
北京	6,197,011.84	3,477,232.14	43.89%	-24.02%	-23.04%	-0.72%

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

行业和产品分类

单位：元

行业分类	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	
房地产开发		118,827,689.44	94.96%	156,183,382.89	98.50%	-23.92%
物业管理及租赁		6,302,529.11	5.04%	2,380,395.56	1.50%	164.77%

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	
商品房销售收入		118,827,689.44	94.96%	156,183,382.89	98.50%	-23.92%
租赁及其他收入		6,302,529.11	5.04%	2,380,395.56	1.50%	164.77%

说明

(6) 报告期内合并范围是否发生变动 是 否**(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）	23,088,445.71
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	9.57%
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	客户 1	4,999,081.90	2.07%
2	客户 2	4,947,061.90	2.05%
3	客户 3	4,516,633.33	1.87%
4	客户 4	4,326,378.10	1.79%
5	客户 5	4,299,290.48	1.78%
合计	--	23,088,445.71	9.57%

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）	134,026,580.54
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	66.96%
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	1.90%

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	供应商 1	75,544,159.65	37.74%
2	供应商 2	28,623,772.36	14.30%
3	供应商 3	17,271,074.17	8.63%
4	供应商 4	8,785,802.00	4.39%
5	供应商 5	3,801,772.36	1.90%
合计	--	134,026,580.54	66.96%

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	6,433,349.12	4,868,183.54	32.15%	长春项目加大营销宣传力度
管理费用	47,558,714.97	41,789,633.43	13.81%	
财务费用	12,540,837.76	19,296,551.88	-35.01%	2018 年度财务费用有所下降系因 2017 年 12 月提前归还中铁信托贷款所致

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	417,077,263.39	391,447,682.37	6.55%
经营活动现金流出小计	366,152,931.33	276,323,052.68	32.51%

经营活动产生的现金流量净额	50,924,332.06	115,124,629.69	-55.77%
投资活动现金流入小计	145,760,194.35	414,467,605.15	-64.83%
投资活动现金流出小计	26,662,715.51	520,877,221.29	-94.88%
投资活动产生的现金流量净额	119,097,478.84	-106,409,616.14	211.92%
筹资活动现金流入小计	597,800,000.00	886,873,130.00	-32.59%
筹资活动现金流出小计	583,633,938.44	880,273,159.42	-33.70%
筹资活动产生的现金流量净额	14,166,061.56	6,599,970.58	114.64%
现金及现金等价物净增加额	184,187,872.46	15,314,984.13	1,102.66%

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

本期经营活动产生的现金流量净额下降原因，主要系支付工程款增加、管理费用增加、所得税增加所致。

本期投资活动产生的现金流量净额增加原因，主要系去年理财产品赎回金额较大所致。

本期筹资活动产生的现金流量净额增加原因，主要系去年归还中铁信托贷款所致。

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

三、非主营业务分析

□ 适用 √ 不适用

四、资产及负债状况

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	499,142,823.25	17.70%	238,538,490.70	10.55%	7.15%	
应收账款	7,315.58	0.00%	43,629.95	0.00%	0.00%	
存货	1,849,290,832.53	65.59%	1,782,273,704.63	78.84%	-13.25%	
投资性房地产	27,988,752.77	0.99%	29,776,734.65	1.32%	-0.33%	
长期股权投资					0.00%	
固定资产	3,969,253.98	0.14%	3,426,627.81	0.15%	-0.01%	

在建工程					0.00%	
短期借款					0.00%	
长期借款	70,200,000.00	2.49%	772,460,000.00	34.17%	-31.68%	本期贷款重分类至一年内到期的非流动负债所致

2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	期末数
金融资产							
3.可供出售金融资产	14,844,134.00	338,416,108.60	338,416,108.60				353,260,242.60
上述合计	14,844,134.00	338,416,108.60	338,416,108.60				353,260,242.60
金融负债	0.00	0.00	0.00				0.00

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	期末账面余额	受限原因
货币资金-银行按揭保证金	3,766,557.96	按揭担保保证金
货币资金-定期存单质押	224,000,000.00	借款质押
存货—长春国际金融中心	535,365,833.30	借款抵押
存货—北京荣丰嘉园	26,833,624.78	借款抵押
可供出售金融资产	353,260,242.60	借款质押
合计	1,143,226,258.64	

五、投资状况

1、总体情况

适用 不适用

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、金融资产投资

(1) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期末未出售重大资产。

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
荣控实业投资有限公司	子公司	贸易	60,000,000	834,016,240.42	-26,909,488.47	1,437,962.33	3,156,174.42	3,156,174.42
北京荣丰房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	92,720,356.38	1,079,845,063.78	899,095,744.90	6,197,011.84	-32,257,849.49	-24,733,772.98

长春荣丰房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	50,000,000	1,534,748,168.65	335,260,415.97	241,187,590.48	61,745,735.22	46,699,844.79
重庆荣丰吉联房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	20,000,000	489,811,694.87	16,363,572.13		-120,174.78	-120,174.78
长春国金发展物业服务集团有限公司	子公司	物业管理	1,300,000	665,121.50	-1,665,795.05	1,082,140.09	-3,119,690.63	-3,093,098.81

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

主要控股参股公司情况说明

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

一、公司发展战略

2018年，房地产业成交规模、房价地价均创历史新高，行业内分化加剧，规模效应不断发酵，品牌房企销售业绩显著提升，市场占有率不断提高，强者恒强态势更加突显，市场集中度加速提升，中小房企竞争压力增大，面临转型压力。未来公司将继续坚持差异化发展战略，整合有利资源，力争在局部区域或细分领域形成竞争优势，打造企业核心竞争力，提高市场地位，促进自身发展。在集中精力推进现有项目建设的同时，积极探索适合公司实际情况的适度多元化发展模式。

二、公司经营计划

2019年，公司将继续全力推进长春国际金融中心项目开发建设，按施工计划组织工程施工，年底前实现项目整体竣工。运用灵活有效的营销方式，积极创新，努力实现项目销售签约金额3—5亿元；完成重庆慈母山项目前期规划设计等工作，为项目启动做好准备；积极寻找优质资产，探索多元化发展模式，培育新的业绩增长点。

三、未来发展的风险提示及应对措施

（1）政策风险

房地产行业与国家政策导向紧密关联，受经济发展周期和国家的宏观经济政策影响较大，2018年中央及各地方政府出台大量调控政策稳定房价，公司主要项目所在地长春市也发布了多项楼市调控政策，政府多部门联合督查房地产销售不规范行为，防止房价过快上涨。预计2019年行业政策将延续“房住不炒”的主基调，以“稳”为主，政策趋紧可能性较小，但现有监管政策短期内亦不会取消。公司将继续密切关注国家相关政策的变化、积极分析应对、及时解决存在的问题，提高公司抗风险能力。

（2）市场风险

2018年，长春市商品房销售总额及销售均价与去年相比，均有所上涨，但从整体上看，商办产品库存压力仍然较大，未来市场仍将以去库存为主。长春国际金融中心项目目前仅余少量住宅，主要为商办产品且定位较为高端，售价远高于市场平均水平，可能对项目销售有较大影响。公司积极创新营销模式，系统研究、挖掘客户需求，确保完成公司制定的销售目标，满足公司的业绩需要。

十、接待调研、沟通、采访等活动情况

1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2018年02月22日	电话沟通	个人	咨询长春项目销售情况
2018年03月19日	电话沟通	个人	咨询公司股东人数
2018年04月11日	电话沟通	个人	咨询长春项目建设情况
2018年05月30日	电话沟通	个人	咨询长春项目销售情况
2018年06月11日	电话沟通	个人	咨询希腊项目进展情况
2018年06月20日	电话沟通	个人	咨询公司股东人数
2018年06月20日	电话沟通	个人	咨询公司经营情况
2018年07月13日	电话沟通	个人	咨询重庆项目进展情况
2018年07月23日	电话沟通	个人	咨询公司股东人数及中报披露时间
2018年08月20日	电话沟通	个人	咨询长沙银行股份性质
2018年08月30日	电话沟通	个人	咨询希腊项目进展情况及长春项目销售情况
2018年10月29日	电话沟通	个人	咨询长春项目建设情况
2018年10月31日	电话沟通	个人	咨询公司股东人数
2018年11月01日	电话沟通	个人	咨询长春项目销售情况及重庆项目进展情况
2018年11月05日	电话沟通	个人	咨询公司股东人数
2018年11月12日	电话沟通	个人	咨询举牌操作事宜
2018年12月10日	电话沟通	个人	咨询大股东增持进展情况
2018年12月19日	电话沟通	个人	咨询三季报数据事宜
接待次数			18
接待机构数量			0
接待个人数量			18
接待其他对象数量			0
是否披露、透露或泄露未公开重大信息	否		

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

2018年度：以2018年12月31日股本146,841,890股为基数，每10股派现0.4元(含税)，共分配现金红利5,873,675.6元，不送股，也不以公积金转增股本。

2017年度：以2017年12月31日股本146,841,890股为基数，每10股派现0.2元(含税)，共分配现金红利2,936,837.8元，不送股，也不以公积金转增股本。

2016年度：根据公司利润分配政策，因公司 2016年度发生亏损，利润分配方案为：不分派现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

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	5,873,675.60	8,828,067.26	66.53%			5,873,675.60	66.53%
2017年	2,936,837.80	10,383,762.72	28.28%			2,936,837.80	28.28%
2016年	0.00	-40,935,612.52	0.00%			0.00	0.00%

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情况

适用 不适用

每 10 股送红股数 (股)	0
每 10 股派息数 (元) (含税)	0.40
每 10 股转增数 (股)	0
分配预案的股本基数 (股)	146,841,890
现金分红金额 (元) (含税)	5,873,675.60
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）	5,873,675.60
可分配利润（元）	8,828,067.26
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	66.53%
本次现金分红情况	
公司发展阶段属成熟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 40%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
以 2018 年 12 月 31 日股本 146,841,890 股为基数，每 10 股派现 0.4 元(含税)，共分配现金红利 5,873,675.6 元，不送股，也不以公积金转增股本。	

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
资产重组时所作承诺	盛世达投资有限公司、盛毓南、上海宫保商务咨询有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	“1、盛世达及其控制的企业将不在上市公司有房地产开发项目的同一地区直接和间接从事与上市公司构成竞争的住宅类房地产开发业务。2、如果上市公司在其现有业务的基础上进一步拓展其经营业务范围，而盛世达及其控制的企业已对此已经进行生产、经营的，盛世达同意上市公司在同等商业条件下有优先收购权和经营权。3、对于上市公司在其现有业务范围的基础上进一步拓展其经营业务范围，而盛世达及其控制的企业目前尚未对此进行生产、经营的，除非上市公司同意不再从事该等新业务并书面通知盛世达，否则盛世达及其控制的企业将不从事与上市公司相竞争的该等新业务。” “本人及本人控制的企业保证尽可能避免与上市公司发生关联交易，如果未来本人及本人控制的企业与上市公司发生难以避免的关联交易，本人承诺将遵循市场公平、公开、公正的原则，依法签订协议，履行合法程序，按照有关法律、法规和深圳证券交易所有关规则及时进行信息披露和办理有关报批程序，保证不通过关联交易损害上市公司和中小股东的合法权益。” “上海宫保及其控制的企业保证尽可能避免与上市公司发生关联交易，如果未来上海宫保及其控制的企业与上市公司发生难以避免的关联交易，上海宫保承诺将遵循市场公平、公开、公正的原则，依法签订协议，履行合法程序，按照有关法律、法规和深圳证券交易所有关规则及时进行信息披露和办理有关报批程序，保证不通	2008 年 09 月 03 日	长期	正常履行

			过关联交易损害上市公司和中小股东的合法权益。”			
其他对公司中小股东所作承诺	盛世达投资有限公司	股份增持承诺	盛世达投资有限公司计划自 2018 年 6 月 19 日起十二个月内，根据监管机构的有关规定增持公司股份，增持比例不低于公司股份总数的 1%。	2018 年 06 月 19 日	2018-06-19 至 2019-06-18	正常履行
承诺是否按时履行	是					

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

财政部于2018年6月15日发布了《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15号），对一般企业财务报表格式进行了修订；财政部于2018年9月7日发布《关于2018年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，规定了企业作为个人所得税的扣缴义务人，根据《中华人民共和国个人所得税法》收到的扣缴税款手续费，应作为其他与日常活动相关的项目在利润表的“其他收益”项目中填列。具体调整影响情况详见第十一节财务报告之“五、33.重要会计政策和会计估计变更”。

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

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。

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	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	72
境内会计师事务所审计服务的连续年限	9
境内会计师事务所注册会计师姓名	王郁、杨云
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	王郁 5 年、杨云 2 年

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

经2017年度股东大会审议决定，续聘中审众环会计师事务所为公司2018年度审计机构，负责公司2018年度财务报告及内部控制报告审计工作，审计费用共计72万元，其中财务审计费用50万元，内部控制审计费用22万元，聘期一年。

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

公司报告期末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。

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

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、其他重大关联交易

适用 不适用

一、公司2018年第一次临时股东大会审议通过《关于向控股股东盛世达投资有限公司申请借款额度的议案》，同意长春荣丰房地产开发有限公司向控股股东盛世达投资有限公司申请不超过3亿元的借款额度，借款年利率不超过9%，上述额度可于董事会通过之日起一年以内使用，并授权长春荣丰在额度范围内还旧借新滚动使用。

二、公司第九届三次董事会审议通过《关于与关联方联合竞买Ethniki Hellenic General Insurance S.A.股权的议案》，同意公司与关联方上海官保商务咨询有限公司作为联合体竞买National Bank of Greece全资保险子公司Ethniki Hellenic General Insurance S.A.不低于75%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
关于与关联方拟联合收购 Ethniki Hellenic General Insurance S.A.股权的意向性公告	2018 年 02 月 27 日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
关于与关联方拟联合收购 Ethniki Hellenic General Insurance S.A.股权的进展公告	2018 年 05 月 03 日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
关于向控股股东借款的关联交易公告	2018 年 02 月 08 日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)

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
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
长春荣丰房地产开发 有限公司	2017年03 月09日	40,000		31,000	连带责任保 证	2年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度 合计（B1）		0		报告期内对子公司担保实 际发生额合计（B2）		0		
报告期末已审批的对子公司担保 额度合计（B3）		40,000		报告期末对子公司实际担 保余额合计（B4）		31,000		
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
荣控实业投资有限公 司	2016 年 01 月 19 日	18,000		17,000	抵押	3 年	否	否
长春荣丰房地产开发 有限公司	2017 年 03 月 09 日	40,000		31,000	抵押	2 年	否	否
荣控实业投资有限公 司	2017 年 10 月 30 日	25,000		24,600	质押	2 年	否	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)			83,000	报告期末对子公司实际担 保余额合计 (C4)				72,600
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)			0	报告期内担保实际发生额 合计 (A2+B2+C2)				0
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)			123,000	报告期末实际担保余额合 计 (A4+B4+C4)				103,600
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例				122.03%				
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)				0				
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)				17,000				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)				61,150.99				
上述三项担保金额合计 (D+E+F)				78,150.99				
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				

采用复合方式担保的具体情况说明

(2) 违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、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

报告期内，公司在追求经济效益的同时，认真履行对股东、职工、债权人、消费者等方面应尽的责任和义务，并努力为社会公益事业作出力所能及的贡献。

在保障股东特别是中小股东利益方面，公司根据相关法律法规，不断完善、加强内部制度的建设，建立了较为完善的内控体系，形成了以股东大会、董事会和监事会相互制衡的管理机制；严格规范股东大会、董事会、监事会和总经理的权利、义务及职责范围；公平披露信息，维护中小投资者权益。

公司严格遵守《劳动法》、《劳动合同法》规定，不断完善包括薪酬体系、激励机制、社保、医保在内的薪酬与福利机制，注意员工生产安全的劳动保护，丰富员工业余生活，为员工提供良好的培训，提升员工的职业技能，确保员工队伍的稳定。

在保护债权人、消费者等利益相关者方面，公司充分尊重债权人、供应商、消费者及其他利益相关者的合法权益，在经济活动中诚实守信，公平公正，树立了良好的企业形象。

公司在生产经营和业务发展的过程中，将继续努力做到经济效益与社会效益、自身发展与社会发展相互协调，实现公司与社会、公司与环境、公司与员工的健康和谐发展。

2、履行精准扶贫社会责任情况

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

经核查，公司及其控股子公司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	153,497	0.10%	0	0	0	0	0	153,497	0.10%
1、国家持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
2、国有法人持股	153,497	0.10%	0	0	0	0	0	153,497	0.10%
3、其他内资持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
其中：境内法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境内自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、外资持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
二、无限售条件股份	146,688,393	99.89%	0	0	0	0	0	146,688,393	99.89%
1、人民币普通股	146,688,393	99.89%	0	0	0	0	0	146,688,393	99.89%
2、境内上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、其他	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
三、股份总数	146,841,890	100.00%	0	0	0	0	0	146,841,890	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

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	7,566	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	7,490	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
盛世达投资有限公司	境内非国有法人	39.28%	57,680,703	0	0	57,680,703	质押	57,680,703
紫光集团有限公司	国有法人	4.79%	7,039,376	0	0	0		
长江证券股份有限公司	境内非国有法人	2.04%	3,000,039	-393,864	0	0		

陈冠军	境内自然人	2.01%	2,947,729	253,555	0	0		
王秀荣	境内自然人	1.77%	2,602,300	43,200	0	0		
深圳天谷资产管理有限公司一天谷启富一号私募基金	其他	1.11%	1,628,800	1,628,800	0	0		
深圳天谷资产管理有限公司一天谷价值精选一号私募基金	其他	0.90%	1,324,700	1,324,700	0	0		
陈照军	境内自然人	0.85%	1,245,884	18,300	0	0		
杨明龙	境内自然人	0.68%	1,004,000	2,000	0	0		
王家骥	境内自然人	0.68%	994,001	162,400	0	0		
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	上述股东中，第一大股东与其余九名股东无关联关系，不属于一致行动人；天谷启富一号私募基金与天谷价值精选一号私募基金为一致行动人；其余股东之间是否存在关联关系，或其是否为一致行动人未知。							
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					
盛世达投资有限公司	57,680,703	人民币普通股	57,680,703					
紫光集团有限公司	7,039,376	人民币普通股	7,039,376					
长江证券股份有限公司	3,000,039	人民币普通股	3,000,039					
陈冠军	2,947,729	人民币普通股	2,947,729					
王秀荣	2,602,300	人民币普通股	2,602,300					
深圳天谷资产管理有限公司一天谷启富一号私募基金	1,628,800	人民币普通股	1,628,800					
深圳天谷资产管理有限公司一天谷价值精选一号私募基金	1,324,700	人民币普通股	1,324,700					
陈照军	1,245,884	人民币普通股	1,245,884					
杨明龙	1,004,000	人民币普通股	1,004,000					
王家骥	994,001	人民币普通股	994,001					
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	上述股东中，第一大股东与其余九名股东无关联关系，不属于一致行动人；天谷启富一号私募基金与天谷价值精选一号私募基金为一致行动人；其余股东之间是否存在关联关系，或其是否为一致行动人未知。							

前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	上述股东中，王秀荣通过信用账户持有 2,602,300 股；陈照军通过信用账户持有 1,245,884 股；杨明龙通过信用账户持有 1,004,000 股；王家骥通过信用账户持有 994,001 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：自然人控股

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
盛世达投资有限公司	王征	2005 年 01 月 21 日	91110000770400908J	项目投资，投资管理，投资咨询
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：境内自然人

实际控制人类型：自然人

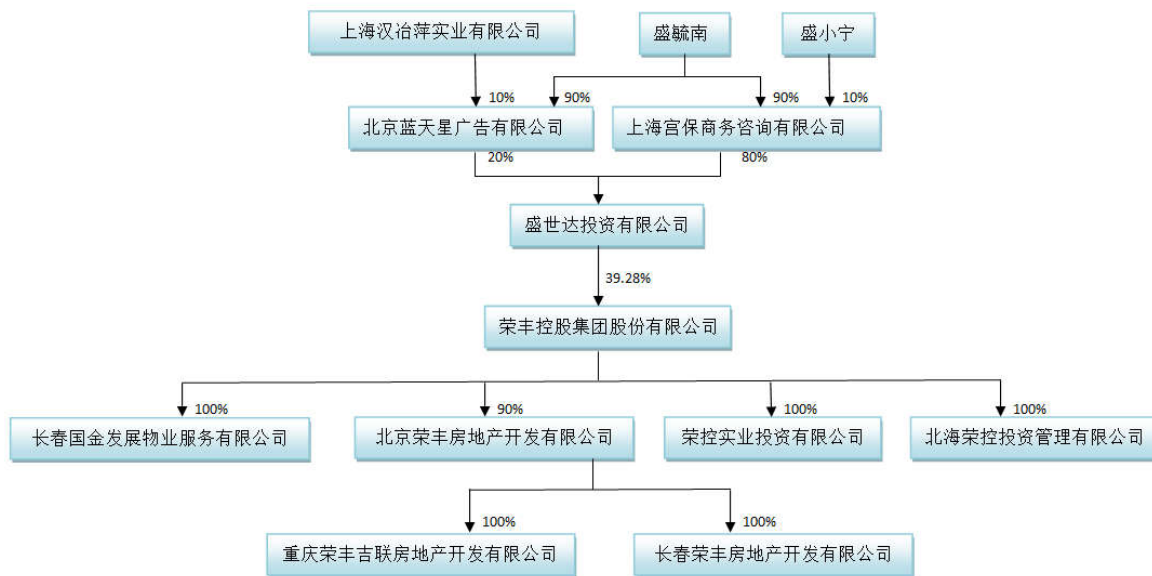
实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
盛毓南	本人	中国	否
主要职业及职务	退休		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无		

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）
王 征	董事长	现任	男	56	2014年11月18日	2020年12月14日	0	0	0	0	0
王焕新	副董事长 总裁	现任	女	51	2014年11月18日	2020年12月14日	0	0	0	0	0
楚建忠	董事 执行总裁	现任	男	62	2017年12月15日	2020年12月14日	0	0	0	0	0
殷建军	董事	现任	男	68	2016年12月20日	2020年12月14日	0	0	0	0	0
胡 智	独立董事	现任	男	55	2014年11月18日	2020年12月14日	0	0	0	0	0
周德元	独立董事	现任	男	72	2017年12月15日	2020年12月14日	0	0	0	0	0
周 展	独立董事	现任	女	57	2017年12月15日	2020年12月14日	0	0	0	0	0
黄方毅	监事长	离任	男	73	2015年05月22日	2018年08月26日	0	0	0	0	0
贾明辉	监事长	现任	女	59	2018年09月12日	2020年12月14日	0	0	0	0	0
辛化岐	监事	现任	男	54	2017年12月15日	2020年12月14日	0	0	0	0	0
王 宣	副总裁	现任	男	42	2017年12月15日	2020年12月14日	0	0	0	0	0
龚秀生	职工监事	现任	女	67	2017年11月29日	2020年12月14日	0	0	0	0	0
吴 庆	财务总监	现任	女	48	2016年12月05日	2020年12月14日	0	0	0	0	0
谢 高	董事会秘书	现任	男	39	2014年11月18日	2020年12月14日	0	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	0	0	0	0	0

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
黄方毅	监事长	离任	2018年08月26日	健康原因

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

董事长王征先生，1963年7月出生，1981年以上海市高考总分第二名的成绩考入华东师大外语系，研究生学历，民革成员。曾任香港环宇公司中国部经理、丹柏瑞有限公司董事长，现任公司董事长。王征先生是第十、十一届全国政协委员、社会与法制委员会委员、经济委员会委员，香港第十一、十二、十三届全国人大代表选举委员会成员，民革第十一、十二、十三届中央委员、祖国统一委员会副主任，第十三届、十四届民革北京市委副主委、社会与法制委员会主任、企业家联谊会会长，最高人民法院特约监督员，北京市政府特约规划监督员，上海金融仲裁院仲裁员，中国红十字会常务理事等。

副董事长 总裁王焕新女士，1968年11月出生，汉族，毕业于河北建筑工程学院，本科学历，中共党员，长春市第十三届政协委员。曾任宣化钢铁公司建筑安装工程公司工程副科长、北京港中建房地产开发有限公司工程部副经理、北京新松投资集团工程部经理、北京威宁谢工程咨询公司高级估算员、北京荣丰房地产开发有限公司预算部经理、副总经理，现任公司第九届董事会副董事长、总裁。

董事殷建军先生，1951年8月出生，汉族，大专学历，中共党员。1970年至1976年参军，1976年至1980年任职于北京汽车股份有限公司，1980年至1995年任北京市天龙股份有限公司工厂厂长、书记、分公司总经理、董事常务副总经理，1995年至2010年任天津乾德自动化仪器仪表安装有限公司总经理，现任北京能量影视传播股份有限公司独立董事、上海姚记扑克股份有限公司独立董事，公司第九届董事会董事。

董事 执行总裁楚建忠先生，1957年2月出生，汉族，大学学历，中共党员，长春市第十五届人大代表。1976年12月参军；1980年9月至1983年7月，解放军南京政治学院学习；1983年8月至2014年10月，于解放军某部历任指导员、助理、营房处处长、副局长等职务；现任公司第九届董事会董事、执行总裁兼长春荣丰房地产开发有限公司总经理。

独立董事胡智先生，1964年4月出生，汉族，研究生学历，注册会计师。曾任北京兴业会计师事务所部门经理，首席评估师；北京天健兴业资产评估有限公司副总经理；北京京都中新资产评估有限公司总经理；现任中联资产评估集团有限公司总裁、首席评估师，新希望六和股份有限公司独立董事，公司独立董事。

独立董事周展女士，1961年11月出生，汉族，大学本科学历，毕业于中南财经政法大学，民主建国会会员，注册会计师，注册税务师。1983年8月至1988年10月任北京市审计局基建审计处/外资审计处主任科员；1988年10月至1996年12月任职于财政部中华会计师事务所（其中：1994年3月-1996年6月香港郑和郑会计师事务所工作培训）；1997年3月至2005年3月任华实会计师事务所副主任会计师、合伙人；现任北京京重信会计师事务所合伙人、中国华荣能源股份有限公司独立董事、北京博晖创新光电技术股份有限公司独立董事，公司独立董事。

独立董事周德元先生，1947年10月出生，汉族，毕业于北京大学数学力学系计算数学专业，研究生学历，中共党员。1969年至1973年任陕西省安康市三线企业技术员；1973年1979年任云南电子设备厂（现南天信息产业股份有限公司）技术员、计划科长；1979年至1981年南京航空航天大学读硕士研究生；1982年1984年任云南省信息中心数据处理负责人；1984年1999年任珠海市信息中心主任兼中共党支部书记；2000年在上海组建高科技成果拍卖中心担任主任，同年组建风险投资公司，担任总裁。现任珠海市信息协会常务副理事长兼秘书长、沈阳银基烯碳新材料股份有限公司独立董事、珠海中慧微电子股份有限公司董事、广东迈科智能股份有限公司独立董事，公司独立董事。

监事长贾明辉女士，毕业于东悉尼TAFE英语交流和艺术专业。1977年-1981年中国人民解放军福建前线广播电台播音员；1982-1987 中国音乐学院附中教务处院办外事组工作；1987年- 1989年赴澳大利亚留学，就读于悉尼国际多种语言学校和东悉尼TAFE； 1989年-1990年 新南威尔士州立图书馆工作； 1990年-1991年澳洲国民银行新南威尔士州总行工作，兼任悉尼市政厅文化理事会理事；1992年-1995年任澳洲SEMC公司驻京首席代表；1995年-1998年任德国Dorsh工程咨询公司的高级顾问，德国奔驰公司驻京代表处高级顾问，瑞士ABB公司顾问；2008年至今创建法国红酒文化中心，合伙人；2014年-2018

年任亚洲品牌集团执行主席。

监事辛化岐先生，1965年11月出生，毕业于厦门大学历史系，本科学历，民革党员，执业律师。1985至1995年，中石油第七建设公司工作；1996至2000年，于广东省韶关市律师事务所（现广东南枫律师事务所）、广东省信德盛律师事务所执业；2000至2007年，北京市包律师事务所执业；2006年起兼任北京非常阳光商务调查有限公司经理；2007至2016年，于北京市凯誉律师事务所执业，合伙人；现于北京霍尚锋律师事务所执业，任负责人，公司监事。

职工监事龚秀生女士，1952年7月出生，大专学历，民革党员。1969年至1976年间任黑龙江生产建设兵团知青，1977年至1979年间任北京无线电一厂检验科科长，1979年至1985年间任铁道部房建处人事科科长，1985年至1992年间任民建北京市委办公室副主任，1992年至2007年任民革北京市委组织处副处长、宣处处长，2007年入职公司，历任人力资源部经理、董事会办公室主任、北京荣丰房地产开发有限公司副总经理、内审中心总监等职务，现任集团监察部经理。

副总裁王宣先生，1977年11月5日出生，汉族，本科学历，高级采购师，助理工程师。曾任北京东方广场有限公司采购主管，北京中弘投资有限公司招标采购部部长，2014年10月入职公司，任招采中心总监，现任公司副总裁。

代理财务总监吴庆女士，1971年2月出生，汉族，本科学历，法学学士，中级会计师。曾任上海梅龙镇集团有限公司总账会计，怡中纺织（实业）有限公司总经理助理，上海万狮制衣有限公司总经理助理，科友贸易（上海）有限公司财务经理，华衡能源集团有限公司财务总监，内蒙古矿业国际有限公司财务总监，现任公司代理财务总监。

董事会秘书谢高先生，男，1980年3月出生，中共党员，本科学历，有深圳证券交易所董事会秘书资格，基金从业资格。1997年12月至2009年12月，服役于解放军65739部队、92076部队，2010年4月入职荣丰控股集团，现任董事会秘书兼行政总监。

在股东单位任职情况

适用 不适用

在其他单位任职情况

适用 不适用

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

一、公司因涉嫌信息披露违法违规，于2014年7月1日被中国证监会立案调查，2016年3月18日收到中国证监会上海监管局下发的《行政处罚决定书》，对王征、王焕新给予警告，并分别处以30万元罚款。

二、公司与控股股东及关联方之间非经营性资金往来，未履行审议程序及未履行信息披露义务。2016年7月7日，深交所对公司及王征、王焕新予以公开谴责。

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

在公司担任职务的董事、监事和公司高级管理人员的薪酬，根据其在公司担任的具体职务，依据公司有关薪资管理制度和审批程序进行发放。独立董事、外部董事、监事报酬由公司股东大会决定；公司高级管理人员薪酬由公司董事会决定。

截至2018年12月31日，在公司领取报酬的在职董事、监事和高级管理人员共计14人，从公司获得的报酬总额为 593.91 万元。

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
王 征	董事长	男	56	现任	150	否

王焕新	副董事长 总裁	女	51	现任	127.54	否
楚建忠	董事 执行总裁	男	62	现任	64.02	否
殷建军	董事	男	68	现任	8	否
胡 智	独立董事	男	55	现任	12	否
周德元	独立董事	男	72	现任	12	否
周 展	独立董事	男	58	现任	12	否
黄方毅	监事长	男	73	离任	5	否
贾明辉	监事长	女	59	现任	0.83	否
辛化岐	监事	男	54	现任	5	否
龚秀生	职工监事	女	67	现任	25.92	否
王 宣	副总裁	男	42	现任	52.12	否
吴 庆	代理财务总监	女	48	现任	58.18	否
谢 高	董事会秘书	男	39	现任	61.3	否
合计	--	--	--	--	593.91	--

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）	6
主要子公司在职员工的数量（人）	154
在职员工的数量合计（人）	160
当期领取薪酬员工总人数（人）	160
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	4
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	40
销售人员	22
技术人员	46
财务人员	15
行政人员	37
合计	160

教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士	6
本科	77
专科	47
高中及以下	30
合计	160

2、薪酬政策

1、薪酬导向

公司一贯以来注重薪酬的外部市场竞争力及公司内部的相对公平性，强调薪酬的激励作用，充分体现不同业绩和能力之间的薪酬变化，鼓励员工提升个人绩效和工作技能。在公司整体战略目标的指导下，鼓励员工为整体目标共同努力，并以此作为绩效考核的依据。同时还考虑到公司可支付人工成本的能力。

2、薪酬支付原则

- (1) 战略导向原则：薪酬体系能将员工行为导向于公司战略目标的实现。
- (2) 合法原则：薪酬体系符合国家法律政策的要求，体系运作规范化。
- (3) 公平原则：公司内部不同职级、不同部门之间的薪酬相对公平合理。
- (4) 激励原则：收入与贡献、风险与收益相统一，使员工的切身利益和部门业绩、公司业绩相一致。
- (5) 有效竞争原则：保持薪酬水平具有适当的市场竞争力，既能有效吸引高素质的人才，又能有效控制人力成本。

3、薪酬结构

员工薪酬结构由固定薪酬与变动薪酬组成，并实行短期激励与长期激励相结合的薪酬体系结构。

3、培训计划

2019年公司将围绕自身的发展需要，继续以满足项目开发需求为目标，结合实际情况，采取多元化的形式开展培训活动，提高员工综合素质，推动公司整体绩效的提升。全年计划安排通用类培训不少于十二期，专业类培训不少于六期，受训率达到95%以上，实现培养出一批高素质、多技能的复合型人才的目标，不断激发员工的积极性及主动性，提升公司团队活力。在管理层培训方面，加强管理能力培训，使管理者加深对现代企业经营管理的理解，了解企业内外部的形势，树立长远发展的观点，提高管理者的计划、执行能力。在员工培训层面，培训重点在提高专业技能及工作主动性。通过对员工的培训与开发，提高员工的工作技能、知识层次；端正员工的工作态度，改善工作绩效。从而整体上优化公司人才体系，初步系统地搭建人才梯队建设框架，为公司未来的可持续发展提供具有综合竞争力的复合型人才。

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》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《上市公司治理准则》以及《公司章程》的规定，结合公司实际情况，不断改进和完善公司管理制度和治理结构，进一步提高公司规范运作水平。目前公司治理实际状况符合中国证监会有关上市公司治理的规范性文件要求。

（一）股东与股东大会

公司严格按照《上市公司股东大会规则》、《公司章程》及公司《股东大会议事规则》的要求召集、召开股东大会，保障所有股东、特别是中小股东享有平等地位，确保所有股东能够充分行使自己的权利。公司所有的重大事项均按照法律法规及公司制度履行审批程序，确保股东享有知情权和参与权。

（二）控股股东与上市公司

报告期内，控股股东及实际控制人均遵循《公司法》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》、《公司章程》及公司相关制度中有关控股股东和实际控制人行为规范的规定，规范地行使权利。公司拥有独立完整的业务和自主经营能力，在业务、人员、资产、机构、财务上独立于控股股东，公司实行独立核算，独立承担责任和风险，公司董事会、监事会和其他内部机构独立运作。公司控股股东能够严格规范自身行为，对上市公司董事、监事候选人的提名，严格遵循法律、法规和公司章程规定的条件和程序，没有直接或间接干预公司决策及生产经营活动等损害公司及其他股东的权益的行为。

（三）董事会

公司按照《公司章程》的相关内容制定《董事会议事规则》并严格执行。公司董事会的人数和人员构成符合法律、法规的要求，目前公司共有董事7名，其中独立董事3名，公司董事会下设战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会四个专门委员会，各专门委员会运作规范，发挥了相应职能，对定期报告的编制过程、董事、监事和高级管理人员薪酬制订、考核实施过程等进行有效监督。

（四）监事会

公司按照《公司章程》的相关内容制定《监事会议事规则》，对监事会的组成和职权、监事会会议的召开程序、议案的审议及表决程序及监事会会议记录等事项进行了详细的规定。公司监事会的人数和人员构成符合法律、法规及规范性法律文件的要求，监事能够认真履行职责，对公司财务以及公司董事、经理和其他高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，维护公司和股东的合法权益。

（五）信息披露

公司按照《证券法》、《上市规则》和《公司章程》的要求，真实、准确、完整、及时地披露有关信息，并确保所有股东有平等的机会获得信息。

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

报告期内，公司与控股股东之间实行了业务、人员、资产、机构、财务“五分开”，公司具有独立完整的业务及自主经营能力。

一、人员独立

公司高、中级管理人员均不在股东单位兼职，均在本公司领薪；股东单位的所有高、中级管理人员也不在本公司经营班

子兼职及领薪。

二、机构独立

公司有独立办公机构，不存在与股东单位合署办公的情况。也不存在股东单位干预股东大会、董事会和公司经营班子做出的人事任免及各项决议等情况。

三、财务独立

公司设立了独立的财务部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，设立了独立的银行账户，独立依法纳税。公司在财务方面，能独立做出决策，不存在股东干预公司资金使用的情况。

四、公司拥有独立的采购和销售系统。

五、公司拥有独立的生产经营场所，能独立依法对经营管理事务做出决策，不存在股东与公司“捆绑”经营的情况。

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	10.46%	2018年02月28日	2018年03月01日	公告编号：2018-014 公告名称：《荣丰控股集团2018年第一次临时股东大会决议公告》 披露网站：巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
2017年年度股东大会	年度股东大会	2.52%	2018年05月16日	2018年05月17日	公告编号：2018-027 公告名称：《荣丰控股集团2017年年度股东大会决议公告》 披露网站：巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
2018年第二次临时股东大会	临时股东大会	2.37%	2018年09月12日	2018年09月13日	公告编号：2018-044 公告名称：《荣丰控股集团2018年第二次临时股东大会决议公告》 披露网站：巨潮资讯网 (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
胡 智	5	2	2	1	0	否	1
周德元	5	3	2	0	0	否	0
周 展	5	3	2	0	0	否	3

连续两次未亲自出席董事会的说明

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

无

六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

（一）董事会审计委员会履责情况

1、2018年3月21日，审计委员会召开2018年第一次会议，与中审众环会计师事务所进行进场前沟通，确定2017年度审计工作计划。

2、2018年4月12日，审计委员会召开2018年第二次会议，听取注册会计师进场后发表的审计意见，并就重点事项与会计师进行深入交流，确定2017年度财务报告的最后结果。审议同意续聘中审众环会计师事务所为公司2018年财务报表及内部控制审计单位。

（二）董事会薪酬与考核委员会履责情况

1、2018年2月18日，薪酬委员会召开2018年第一次会议，审核公司2017年度绩效考核结果，审核公司2018年度绩效考核方案。

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，公司依照《公司章程》及《荣丰控股集团绩效考核管理办法》之规定，结合年度经营目标完成情况，对高级管理人员进行了年度工作考评，根据考评结果并经董事会薪酬考核委员会审核通过后发放绩效工资，公司目前主要通过调节绩效奖金来对高级管理人员进行激励，使高级管理人员的薪酬收入与管理水平、经营业绩紧紧挂钩，以充分调动和激发高级管理人员的积极性，报告期内未实施股权激励。

九、内部控制情况

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	巨潮资讯网 (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	公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定性标准是根据缺陷潜在负面影响的性质、范围等进行判断，具有以下特征的缺陷，至少定性为重大缺陷：发现公司管理层存在的重大程度的舞弊；已经发现并报告给管理层的重大内部控制缺陷在经过合理的时间后，并未加以改正；控制环境无效；其他可能影响报表使用者正确判断的缺陷。	公司确定的非财务报告内部控制缺陷评价的定性标准是根据缺陷潜在负面影响的性质、范围等进行判断，具有以下特征的缺陷，至少定性为重大缺陷：对外正式披露并对本公司定期报告披露造成重大负面影响；违反法律、法规较严重；除政策性亏损原因外，企业连年亏损，持续经营受到挑战；其他可能影响财务报告内部控制的重大缺陷。
定量标准	根据被检查单位适用业务流程潜在错报金额合计，分别按照被评价分（子）公司和股份公司两种口径计算错报指标。错报指标1（%）：（错报指标1=潜在错报金额合计/被检查单位期末净资产）当被检查单位为公司总部时，不计算错报指标1，仅以错报指标2为一般缺陷认定标准。错报指	缺陷认定等级 直接财产损失金额 一般缺陷 50万元（含50万元）~350万元 重要缺陷 350万元（含350万元）~700万元 重大缺陷 700万元及以上

	标 2 (%)：(错报指标 2=潜在错报金额合计/股份公司期末净资产) 确认影响会计报表缺陷等级标准如下：一般缺陷：错报指标 1≥0.5%，且错报指标 2<0.5%；重要缺陷：0.5%≤错报指标 2<1%；重大缺陷：错报指标 2≥1%。	
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

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
四、财务报告内部控制审计意见：我们认为，荣丰控股公司按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2019 年 04 月 25 日
内部控制审计报告全文披露索引	4 月 25 日刊登于巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

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 23 日
审计机构名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	众环审字（2019）012010 号
注册会计师姓名	王郁 杨云

审计报告

众环审字（2019）012010号

荣丰控股集团股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了荣丰控股集团股份有限公司（以下简称“荣丰控股公司”）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、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

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，公允反映了荣丰控股公司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。

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，我们独立于荣丰控股公司，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。

我们在审计中识别出的关键审计事项如下：

土地增值税的计提

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p>公司应缴纳的主要税项之一为土地增值税。</p> <p>公司销售开发的房地产需要就土地增值额按照超率累进税率 30%-60%缴纳土地增值税。在每个财务报告期末，管理层需要对土地增值税的计提金额进行估算，在作出估算的判断时，主要考虑的要素包括相关税务法律法规的规定和解释，预计的销售房地产取得的收入减去预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用、开发费用等。公司在土地增值税汇算清缴时，实际应付税金可能与公司预估的金额存在差异。</p> <p>由于土地增值税的计提对合并财务报表的重要性，且管理层作出估计时的判断包括对相关税务法律法规和实务做法的理解等考虑要素，因此，我们将公司土地增值税的计提识别为关键审计事项。</p>	<p>1. 评价管理层与计算土地增值税相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</p> <p>2. 基于我们的经验和知识，以及对各地方税务机关相应实务操作的理解，评价管理层对预计销售房地产取得的收入及可扣除项目估计所依据的假设和判断是否公允合理；</p> <p>3. 重新计算公司报告期计提的土地增值税，并将计算结果与公司所记录的金额进行比较。</p>

四、其他信息

荣丰控股公司管理层对其他信息负责。其他信息包括荣丰控股公司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

荣丰控股公司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，管理层负责评估荣丰控股公司的持续经营能力，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荣丰控股公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督荣丰控股公司的财务报告过程。

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：

（一）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。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）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。

（四）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，就可能对导致对荣丰控股公司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荣丰控股公司不能持续经营。

（五）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。

（六）就荣丰控股公司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。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师 王 郁
（项目合伙人）

中国注册会计师 杨 云

中国 武汉

2019年4月23日

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：荣丰控股集团股份有限公司

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	499,142,823.25	238,538,490.70
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	7,315.58	43,629.95
其中：应收票据		
应收账款	7,315.58	43,629.95
预付款项	1,781,044.03	3,175,201.28
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	38,023,945.28	40,969,315.08
其中：应收利息	17,922,029.95	10,412,187.50
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	1,849,290,832.53	1,782,273,704.63
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	2,527,479.10	121,898,446.88
流动资产合计	2,390,773,439.77	2,186,898,788.52
非流动资产：		
发放贷款和垫款		

可供出售金融资产	353,260,242.60	14,844,134.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
投资性房地产	27,988,752.77	29,776,734.65
固定资产	3,969,253.98	3,426,627.81
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	85,683.43	50,850.52
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		413,125.01
递延所得税资产	41,203,083.03	23,328,760.68
其他非流动资产	2,000,000.00	2,000,000.00
非流动资产合计	428,507,015.81	73,840,232.67
资产总计	2,819,280,455.58	2,260,739,021.19
流动负债：		
短期借款		
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	186,360,348.29	281,468,051.67
预收款项	350,816,478.45	208,290,284.23
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	2,789,671.49	3,305,212.89
应交税费	58,890,475.76	49,047,387.23
其他应付款	64,534,527.69	65,411,027.95
其中：应付利息	9,824,593.36	11,142,400.16
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	868,440,000.00	4,000,000.00
其他流动负债	174,000,000.00	180,000,000.00
流动负债合计	1,705,831,501.68	791,521,963.97
非流动负债：		
长期借款	70,200,000.00	772,460,000.00
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	84,604,027.15	
其他非流动负债		
非流动负债合计	154,804,027.15	772,460,000.00
负债合计	1,860,635,528.83	1,563,981,963.97
所有者权益：		
股本	146,841,890.00	146,841,890.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	80,465,680.08	80,465,680.08
减：库存股		
其他综合收益	228,430,873.31	
专项储备		
盈余公积	111,560,121.09	111,560,121.09
一般风险准备		
未分配利润	281,681,681.38	275,790,451.92
归属于母公司所有者权益合计	848,980,245.86	614,658,143.09

少数股东权益	109,664,680.89	82,098,914.13
所有者权益合计	958,644,926.75	696,757,057.22
负债和所有者权益总计	2,819,280,455.58	2,260,739,021.19

法定代表人：王征

主管会计工作负责人：吴庆

会计机构负责人：吴庆

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	306,943.06	470,540.36
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		
其中：应收票据		
应收账款		
预付款项		
其他应收款	1,150,565.02	98,840.64
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
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	1,457,508.08	569,381.00
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		
长期股权投资	398,282,074.72	397,282,074.72
投资性房地产		
固定资产	13,166.67	13,166.67
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		
其他非流动资产		
非流动资产合计	398,295,241.39	397,295,241.39
资产总计	399,752,749.47	397,864,622.39
流动负债：		
短期借款		
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		
预收款项		
应付职工薪酬	30,300.00	265,574.08
应交税费	8,964.43	57,261.47
其他应付款	94,940,093.72	86,865,395.89
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	94,979,358.15	87,188,231.44
非流动负债：		
长期借款		
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		
负债合计	94,979,358.15	87,188,231.44
所有者权益：		
股本	146,841,890.00	146,841,890.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	25,566,901.83	25,566,901.83
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	111,560,121.09	111,560,121.09
未分配利润	20,804,478.40	26,707,478.03
所有者权益合计	304,773,391.32	310,676,390.95
负债和所有者权益总计	399,752,749.47	397,864,622.39

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	248,466,742.41	269,986,791.41
其中：营业收入	248,466,742.41	269,986,791.41
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	233,974,057.74	259,021,432.09
其中：营业成本	125,130,218.55	158,563,778.45
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	38,949,441.81	31,687,675.94
销售费用	6,433,349.12	4,868,183.54
管理费用	47,558,714.97	41,789,633.43
研发费用		
财务费用	12,540,837.76	19,296,551.88
其中：利息费用	20,749,792.45	25,402,729.91
利息收入	8,656,745.47	6,381,251.17
资产减值损失	3,361,495.53	2,815,608.85
加：其他收益	1,095,190.62	1,028,309.38
投资收益（损失以“-”号填列）	245,292.39	7,855,761.15
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
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）	30,888.91	1,202,817.31
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	15,864,056.59	21,052,247.16
加：营业外收入	635,510.38	449,933.67
减：营业外支出	65,235.50	27,080.37
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	16,434,331.47	21,475,100.46
减：所得税费用	5,421,705.59	7,583,526.11
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	11,012,625.88	13,891,574.35
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	11,012,625.88	13,891,574.35
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
归属于母公司所有者的净利润	8,828,067.26	10,383,762.72
少数股东损益	2,184,558.62	3,507,811.63
六、其他综合收益的税后净额	253,812,081.45	
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	228,430,873.31	

（一）不能重分类进损益的其他综合收益	228,430,873.31	
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	25,381,208.14	
七、综合收益总额	264,824,707.33	13,891,574.35
归属于母公司所有者的综合收益总额	237,258,940.57	10,383,762.72
归属于少数股东的综合收益总额	27,565,766.76	3,507,811.63
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.06	0.07
（二）稀释每股收益	0.06	0.07

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：21,908,661.86 元，上期被合并方实现的净利润为：24,204,403.39 元。

法定代表人：王征

主管会计工作负责人：吴庆

会计机构负责人：吴庆

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	0.00	0.00
减：营业成本	0.00	0.00

税金及附加	2,020.40	0.00
销售费用		
管理费用	2,929,981.60	3,899,958.38
研发费用		
财务费用	3,727.68	4,059.46
其中：利息费用		
利息收入	4,192.79	2,362.54
资产减值损失	37,210.28	17,541.32
加：其他收益	6,278.13	
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
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）	-2,966,661.83	-3,921,559.16
加：营业外收入	500.00	
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-2,966,161.83	-3,921,559.16
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-2,966,161.83	-3,921,559.16
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-2,966,161.83	-3,921,559.16
（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	-2,966,161.83	-3,921,559.16
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	404,030,313.79	376,104,586.21
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	13,046,949.60	15,343,096.16
经营活动现金流入小计	417,077,263.39	391,447,682.37

购买商品、接受劳务支付的现金	227,027,616.28	188,592,698.88
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
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	34,548,791.90	27,341,894.38
支付的各项税费	68,299,590.99	29,084,912.46
支付其他与经营活动有关的现金	36,276,932.16	31,303,546.96
经营活动现金流出小计	366,152,931.33	276,323,052.68
经营活动产生的现金流量净额	50,924,332.06	115,124,629.69
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	145,500,000.00	400,000,000.00
取得投资收益收到的现金		12,456,285.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,866.61	1,606,410.59
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	256,327.74	404,909.56
投资活动现金流入小计	145,760,194.35	414,467,605.15
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,162,715.51	877,221.29
投资支付的现金	25,500,000.00	520,000,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	26,662,715.51	520,877,221.29
投资活动产生的现金流量净额	119,097,478.84	-106,409,616.14
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	170,300,000.00	460,000,000.00

发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	427,500,000.00	426,873,130.00
筹资活动现金流入小计	597,800,000.00	886,873,130.00
偿还债务支付的现金	8,120,000.00	805,297,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	70,513,938.44	72,876,159.42
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	505,000,000.00	2,100,000.00
筹资活动现金流出小计	583,633,938.44	880,273,159.42
筹资活动产生的现金流量净额	14,166,061.56	6,599,970.58
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	184,187,872.46	15,314,984.13
加：期初现金及现金等价物余额	87,188,392.83	71,873,408.70
六、期末现金及现金等价物余额	271,376,265.29	87,188,392.83

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		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	92,521,911.13	211,595,862.54
经营活动现金流入小计	92,521,911.13	211,595,862.54
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	1,866,718.15	2,146,661.35
支付的各项税费	2,020.40	
支付其他与经营活动有关的现金	86,879,932.08	209,341,826.68
经营活动现金流出小计	88,748,670.63	211,488,488.03
经营活动产生的现金流量净额	3,773,240.50	107,374.51
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金	1,000,000.00	300,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,000,000.00	300,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-1,000,000.00	-300,000.00
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		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,936,837.80	
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	2,936,837.80	
筹资活动产生的现金流量净额	-2,936,837.80	
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	-163,597.30	-192,625.49
加：期初现金及现金等价物余额	470,540.36	663,165.85
六、期末现金及现金等价物余额	306,943.06	470,540.36

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	146,841,890.00				80,465,680.08				111,560,121.09		275,790,451.92	82,098,914.13	696,757,057.22
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	146,841,890.00				80,465,680.08				111,560,121.09		275,790,451.92	82,098,914.13	696,757,057.22
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							228,430,873.31				5,891,229.46	27,565,766.76	261,887,869.53
（一）综合收益总额							228,430,873.31				8,828,067.26	27,565,766.76	264,824,707.33
（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											-2,936,837.80		-2,936,837.80
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													

3. 对所有者（或股东）的分配												-2,936,837.80		-2,936,837.80
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	146,841,890.00				80,465,680.08		228,430,873.31		111,560,121.09		281,681,681.38	109,664,680.89	958,644,926.75	

上期金额

单位：元

项目	上期												少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益													
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			
	优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	146,841,890.00				80,465,680.08				111,560,121.09		265,406,689.20	78,591,102.50	682,865,482.87	
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	146,841,890.00				80,465,680.08				111,560,121.09		265,406,689.20	78,591,102.50	682,865,482.87
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)											10,383,762.72	3,507,811.63	13,891,574.35
(一)综合收益总额											10,383,762.72	3,507,811.63	13,891,574.35
(二)所有者投入和减少资本													
1.所有者投入的普通股													
2.其他权益工具持有者投入资本													
3.股份支付计入所有者权益的金额													
4.其他													
(三)利润分配													
1.提取盈余公积													
2.提取一般风险准备													
3.对所有者(或股东)的分配													
4.其他													
(四)所有者权益内部结转													
1.资本公积转增资本(或股本)													
2.盈余公积转增资本(或股本)													
3.盈余公积弥补亏损													
4.设定受益计划变动额结转留存收益													
5.其他													

(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	146,841,890.00				80,465,680.08			111,560,121.09		275,790,451.92	82,098,914.13	696,757,057.22

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	146,841,890.00				25,566,901.83				111,560,121.09	26,707,478.03	310,676,390.95
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	146,841,890.00				25,566,901.83				111,560,121.09	26,707,478.03	310,676,390.95
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-5,902,999.63	-5,902,999.63
（一）综合收益总额										-2,966,618.83	-2,966,618.83
（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										-2,936,837.80	-2,936,837.80	
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配										-2,936,837.80	-2,936,837.80	
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	146,841,890.00				25,566,901.83					111,560,121.09	20,804,478.40	304,773,391.32

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	146,841,890.00				25,566,901.83				111,560,121.09	30,629,037.19	314,597,950.11
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											

二、本年期初余额	146,841,890.00				25,566,901.83				111,560,121.09	30,629,037.19	314,597,950.11
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)										-3,921,559.16	-3,921,559.16
(一)综合收益总额										-3,921,559.16	-3,921,559.16
(二)所有者投入和减少资本											
1.所有者投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
(三)利润分配											
1.提取盈余公积											
2.对所有者(或股东)的分配											
3.其他											
(四)所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本(或股本)											
2.盈余公积转增资本(或股本)											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他											
(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	146,841,890.00				25,566,901.83				111,560,121.09	26,707,478.03	310,676,390.95
----------	----------------	--	--	--	---------------	--	--	--	----------------	---------------	----------------

三、公司基本情况

荣丰控股集团股份有限公司（以下简称公司或本公司），原名中国石化武汉石油（集团）股份有限公司是1988年8月24日经武汉市经济体制改革委员会武体改（1988）39号文批准，由武汉市石油公司、江汉石油管理局、武汉石油化工厂、交通银行武汉分行等4家单位作为主要发起人，以定向募集方式设立的股份有限公司。2008年，中国石化武汉石油（集团）股份有限公司实施重大资产重组，将所有石油化工类资产与负债全部出售给原股东中国石油化工股份有限公司，同时向盛世达投资有限公司收购其持有的北京荣丰房地产开发有限公司90%股权。

2008年9月16日经武汉市工商行政管理局办理完毕公司名称、经营范围工商变更登记手续，公司名称由“中国石化武汉石油（集团）股份有限公司”变更为“荣丰控股集团股份有限公司”。

截至2018年12月31日，本公司注册资本为人民币146,841,890.00元，实收资本为人民币146,841,890.00元。

1、本公司注册地、组织形式和总部地址

本公司组织形式：股份有限公司

本公司注册地址：上海市浦东新区浦东大道1200号1908室。

本公司总部办公地址：北京市丰台区南四环西路186号四区汉威国际广场6号楼3层南侧。

2、本公司的业务性质和主要经营活动

本公司及子公司（以下合称“本集团”）主要经营房地产开发、商品房出售、出租及商品贸易等。

3、母公司以及集团最终母公司的名称

本公司母公司为盛世达投资有限公司，盛世达投资有限公司的最终母公司是上海宫保商务咨询有限公司，盛毓南为上海宫保商务咨询有限公司实际控制人。

4、财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报表业经公司于2019年4月23日召开的第九届八次董事会批准对外报出。

截至报告期末，纳入合并财务报表范围的子公司共计五家，详见本附注（九）1。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本财务报表以持续经营为基础编制，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

2、持续经营

公司生产经营情况正常，财务状况正常，具备持续经营能力。

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

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

2、会计期间

本集团会计期间为公历1月1日至12月31日。

3、营业周期

正常营业周期，是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本集团房产项目建设周期较长、因行业特性导致正常营业周期长于一年，尽管相关资产往往超过一年才变现、出售或耗用，仍然划分为流动资产；正常营业周期中的经营性负债项目即使在资产负债日后超过一年才予清偿，仍然划分为流动负债。除此以外，本集团其他业务的正常营业周期短于一年。正常营业周期短于一年的，自资产负债表日起一年内变现的资产或自资产负债表日起一年内到期应予以清偿的负债归类为流动资产或流动负债。

4、记账本位币

本集团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) 本集团报告期内发生同一控制下企业合并的，采用权益结合法进行会计处理。合并方在企业合并中取得的资产和负债，于合并日按照被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。企业合并形成母子公司关系的，编制合并财务报表，按照本集团制定的“合并财务报表”会计政策执行；合并财务报表比较数据调整的期间应不早于合并方、被合并方处于最终控制方的控制之下孰晚的时间。

(2) 本集团报告期内发生非同一控制下的企业合并的，采用购买法进行会计处理。区别下列情况确定合并成本：①一次交换交易实现的企业合并，合并成本为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。②通过多次交换交易分步实现的企业合并，对于购买日之前持有的被购买方的股权，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

A、在个别财务报表中，按照原持有被购买方的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

B、在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允

价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期投资收益。本集团在附注中披露其在购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

③为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。④在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入合并成本。

本集团在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本集团在购买日对合并成本进行分配，按照规定确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债。①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，确认为商誉。②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差额，则对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；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，其差额计入当期损益。

企业合并形成母子公司关系的，母公司设置备查簿，记录企业合并中取得的子公司各项可辨认资产、负债及或有负债等在购买日的公允价值。编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整，按照本集团制定的“合并财务报表”会计政策执行。

6、合并财务报表的编制方法

（1）合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本公司及全部子公司截至2018年12月31日止的年度财务报表。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本公司所控制的结构化主体等）。控制，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

（2）合并财务报表编制方法

本公司以自身和其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。

本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

（3）少数股东权益和损益的列报

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。

子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

（4）超额亏损的处理

在合并财务报表中，子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

（5）当期增加减少子公司的合并报表处理

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的年初余额。因非同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初余额。在报告期内处置子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初余额。

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司在合并当期的期初至报告期末的收入、费用、利润纳入

合并利润表,将该子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。因非同一控制下企业合并增加的子公司,将该子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表,将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。在报告期内处置子公司,将该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表,将该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时,对于处置后的剩余股权投资,按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和,减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额,计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益,在丧失控制权时转为当期投资收益。

因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司的可辨认净资产份额之间的差额,以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产份额的差额,均调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价,资本公积中的股本溢价不足冲减的,调整留存收益。

(6) 分步处置股权至丧失控制权的合并报表处理

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的,将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理;但是,在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额,在合并财务报表中确认为其他综合收益,在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。不属于一揽子交易的,在丧失控制权之前与丧失控制权时,按照前述不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资与丧失对原有子公司控制权时的会计政策实施会计处理。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况,表明将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理:①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的;②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果;③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生;④一项交易单独看是不经济的,但是和其他交易一并考虑时是经济的。

个别财务报表分步处置股权至丧失控制权按照处置长期股权投资的会计政策实施会计处理。

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,是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本集团将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营,是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业,是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

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,但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排应当划分为共同经营:合营安排的法律形式表明,合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务;合营安排的合同条款约定,合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务;其他相关事实和情况表明,合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务,如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出,并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。不能仅凭合营方对合营安排提供债务担保即将其视为合营方承担该安排相关负债。合营方承担向合营安排支付认缴出资义务的,不视为合营方承担该安排相关负债。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,本集团对合营安排的分类进行重新评估。对于为完成不同活动而设立多项合营安排的一个框架性协议,本集团分别确定各项合营安排的分类。

确定共同控制的依据及对合营企业的计量的会计政策详见本附注(五)13。

(2) 共同经营的会计处理方法

本集团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,以及按其份额确认共同持有的资产;确认单独所承担的负债,以及按其份额确认共同承担的负债;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。

本集团向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本集团全额确认该损失。本集团自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本集团按其承担的份额确认该部分损失。

本集团属于对共同经营不享有共同控制的参与方的，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，按照上述原则进行会计处理；否则，按照本集团制定的金融工具或长期股权投资计量的会计政策进行会计处理。

8、现金及现金等价物的确定标准

本集团现金包括库存现金、可以随时用于支付的存款；现金等价物包括本集团持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9、外币业务和外币报表折算

本集团外币交易均按交易发生日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币。

（1）汇兑差额的处理

在资产负债表日，按照下列规定对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，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；在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。

（2）外币财务报表的折算

本集团对境外经营的财务报表进行折算时，遵循下列规定：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用期初、期末即期汇率的平均汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益。比较财务报表的折算比照上述规定处理。

10、金融工具

（1）金融工具的确认

本集团成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

（2）金融资产的分类和计量

①本集团基于风险管理、投资策略及持有金融资产的目的等原因，将持有的金融资产划分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、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：取得该金融资产的目的是为了在短期内出售；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的

权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

只有符合以下条件之一，金融资产才可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产：该项指定可以消除或明显减少由于金融工具计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具投资，不得指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

B、持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本集团有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

C、贷款和应收款项

贷款和应收款项，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。

D、可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。

本集团在初始确认时将某金融资产划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产后，不能重分类为其他类金融资产；其他类金融资产也不能重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。

②金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

③金融资产的后续计量

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

B、持有至到期投资，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

C、贷款和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

D、可供出售金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。可供出售金融资产持有期间实现的利息或现金股利，计入当期损益。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，按照成本计量。

④金融资产的减值准备

A、本集团在期末对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，确认减值损失，计提减值准备。

B、本集团确定金融资产发生减值的客观证据包括下列各项：

a) 发行方或债务人发生严重财务困难；

b) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；

c) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；

d) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；

e) 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

f) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；

g) 债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

h) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

i) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

C、金融资产减值损失的计量

a) 持有至到期投资、贷款和应收款项减值损失的计量

持有至到期投资、贷款和应收款项（以摊余成本后续计量的金融资产）的减值准备，按该金融资产预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提，计入当期损益。

本集团对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，对单项金额不重大的金融资产，单独或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产，无论单项金额重大与否，仍将包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单独确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本集团对以摊余成本计量的金融资产确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，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。

b) 可供出售金融资产

本集团对可供出售金融资产按单项投资进行减值测试。资产负债表日，判断可供出售金融资产的公允价值是否严重或非暂时性下跌：如果单项可供出售金融资产的公允价值跌幅超过成本的20%，或者持续下跌时间达3个月以上，则认定该可供出售金融资产已发生减值，按成本与公允价值的差额计提减值准备，确认减值损失。可供出售金融资产的期末成本为取得时按照投资成本进行初始计量、出售时按加权平均法所计算的摊余成本。

可供出售金融资产的公允价值发生非暂时性下跌时，即使该金融资产没有终止确认，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，亦予以转出，计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的可供出售权益工具投资，或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发生减值时，本集团将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

对可供出售债务工具确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认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。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。同时，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或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发生的减值损失，不予转回。

(3) 金融负债的分类和计量

①本集团将持有的金融负债分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债是指满足下列条件之一的金融负债：承担该金融负债的目的是为了在近期内回购；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与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挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

只有符合以下条件之一，金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债：该项指定可以消除或明显减少由于金融工具计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

本集团在初始确认时将某金融负债划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债后，不能重分类为其他类金融负债；其他类金融负债也不能重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。

②金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

③金融负债的后续计量

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

B、其他金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

(4) 金融资产转移确认依据和计量

本集团在已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方时终止对该项金融资产的确认。在金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项的差额计入当期损益：

①所转移金融资产的账面价值；

②因转移而收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

本集团的金融资产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，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

①终止确认部分的账面价值；

②终止确认部分的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额，按照金融资产终止确认部分和未终止确认部分的相对公允价值，对该累计额进行分摊后确定。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移金融资产整体，并将所收到的对价确认为一项金融负债。

对于继续涉入条件下的金融资产转移，本集团根据继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产和金融负债，以充分反映本集团所保留的权利和承担的义务。

(5) 金融负债的终止确认

本集团金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本集团与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

(6) 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：本集团具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；本集团计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

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	单项金额在前 5 名的应收款项或其他不属于前 5 名，但期末单项金额占应收账款（或其他应收款）总额 10%（含 10%）以上的款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	本集团对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计提坏账准备。单独测试未发生减值的应收款项，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。

(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
------	----------

组合 1: 已单独计提减值准备的应收账款、其他应收款及组合 2 外, 公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础, 结合现时情况分析确定坏账准备计提的比例。	账龄分析法
组合 2: 本集团合并范围内公司间应收款项。	其他方法

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
----	----------	-----------

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	有客观证据表明单项金额虽不重大, 但因其发生了特殊减值的应收款应进行单项减值测试。
坏账准备的计提方法	结合现时情况分析确定坏账准备计提的比例。

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) 存货分类: 本集团存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处于生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。具体划分为拟开发产品、在建开发产品、已完工开发产品等。

(2) 存货的确认: 本集团存货同时满足下列条件的, 予以确认:

- ①与该存货有关的经济利益很可能流入企业;
- ②该存货的成本能够可靠地计量。

(3) 存货取得和发出的计价方法: 房地产类存货按实际成本归集, 包括开发产品完工前用于房地产开发的借款利息支出, 已完工销售房地产类存货按平均单位面积成本法结转成本。其他各类存货的取得按成本进行初始计量, 发出按加权平均法确定发出存货的实际成本。

(4) 低值易耗品和包装物的摊销方法: 低值易耗品和包装物在领用时根据实际情况采用一次摊销法进行摊销。

(5) 期末存货的计量: 资产负债表日, 存货按成本与可变现净值孰低计量, 存货成本高于其可变现净值的, 计提存货跌价准备, 计入当期损益。

①可变现净值的确定方法:

确定存货的可变现净值, 以取得的确凿证据为基础, 并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

为生产而持有的材料等, 用其生产的产成品的可变现净值高于成本的, 该材料仍然按照成

本计量; 材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的, 该材料按照可变现净值计量。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货, 其可变现净值以合同价格为基础计算。

持有存货的数量多于销售合同订购数量的, 超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

②存货跌价准备通常按照单个存货项目计提。

对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。

(6) 存货的盘存制度：本集团采用永续盘存制。

13、持有待售资产

(1) 存货分类：本集团存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处于生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。具体划分为拟开发产品、在建开发产品、已完工开发产品等。

(2) 存货的确认：本集团存货同时满足下列条件的，予以确认：

①与该存货有关的经济利益很可能流入企业；

②该存货的成本能够可靠地计量。

(3) 存货取得和发出的计价方法：房地产类存货按实际成本归集，包括开发产品完工前用于房地产开发的借款利息支出，已完工销售房地产类存货按平均单位面积成本法结转成本。其他各类存货的取得按成本进行初始计量，发出按加权平均法确定发出存货的实际成本。

(4) 低值易耗品和包装物的摊销方法：低值易耗品和包装物在领用时根据实际情况采用一次摊销法进行摊销。

(5) 期末存货的计量：资产负债表日，存货按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。

①可变现净值的确定方法：

确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然按照成

本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料按照可变现净值计量。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。

持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

②存货跌价准备通常按照单个存货项目计提。

对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。

(6) 存货的盘存制度：本集团采用永续盘存制。

14、长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

(1) 初始计量

本集团分别下列两种情况对长期股权投资进行初始计量：

①企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A. 同一控制下的企业合并中，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，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

B. 非同一控制下的企业合并中，本集团区别下列情况确定合并成本：

a) 一次交换交易实现的企业合并，合并成本为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；

b) 通过多次交换交易分步实现的企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；

c) 为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额；

d) 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入合并成本。

②除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A. 以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

B. 以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本，但不包括应自被投资单位收取的已宣告但尚未发放的现金股利或利润。发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的，从权益中扣减。

C. 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第7号-非货币性资产交换》确定。

D. 通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号-债务重组》确定。

③无论是以何种方式取得长期股权投资，取得投资时，对于支付的对价中包含的应享有被投资单位已经宣告但尚未发放的现金股利或利润都作为应收项目单独核算，不构成取得长期股权投资的初始投资成本。

(2) 后续计量

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

①采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

②采用权益法核算的长期股权投资，其初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本集团不一致的，按照本集团的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本集团负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，本集团在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本集团的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失属于资产减值损失的，予以全额确认。

本集团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，本集团都按照《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本集团处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会

计处理。

④本集团因其他投资方对其子公司增资而导致本集团持股比例下降,从而丧失控制权但能实施共同控制或施加重大影响的,在个别财务报表中,对该项长期股权投资从成本法转为权益法核算。首先,按照新的持股比例确认本投资方应享有的原子公司因增资扩股而增加净资产的份额,与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益;然后,按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制,是指按照相关约定对某项安排所共有的控制,并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。相关活动,是指对某项安排的回报产生重大影响的活动。重大影响,是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力,但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

长期股权投资的减值测试方法及减值准备计提方法按照本集团制定的“长期资产减值”会计政策执行。

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

(1) 本集团的投资性房地产是指为赚取租金或资本增值,或两者兼有而持有的房地产。主要包括:

- ①已出租的土地使用权;
- ②持有并准备增值后转让的土地使用权;
- ③已出租的建筑物。

(2) 本集团投资性房地产同时满足下列条件的,予以确认:

- ①与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业;
- ②该投资性房地产的成本能够可靠地计量。

(3) 初始计量

投资性房地产按照成本进行初始计量。

- ①外购投资性房地产的成本,包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出;
- ②自行建造投资性房地产的成本,由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成;
- ③以其他方式取得的投资性房地产的成本,按照相关会计准则的规定确定。

(4) 后续计量

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。采用成本模式计量的投资性房地产,采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

本集团有确凿证据表明房地产用途发生改变,将自用房地产或存货转换为投资性房地产或将投资性房地产转换为自用房地产时,按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

本集团期末对采用成本模式计量的投资性房地产按其成本与可收回金额孰低计价,可收回金额低于成本的,按两者的差额计提减值准备。减值准备一经计提,不予转回。

16、固定资产

(1) 确认条件

本集团固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一个会计年度的有形资产。(1) 固定资产在同时满足下列条件时,按照成本进行初始计量:①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业;②该固定资产的成本能够可靠地计量。(2) 固定资产折旧与固定资产有关的后续支出,符合规定的固定资产确认条件的计入固定资产成

本；不符合规定的固定资产确认条件的在发生时直接计入当期损益。

(2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20	10%	4.5%
运输设备	年限平均法	5	5%、10%	18%、19%
其他设备	年限平均法	5	5%、10%	18%、19%

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

本集团在租入的固定资产实质上转移了与资产有关的全部风险和报酬时确认该项固定资产的租赁为融资租赁。融资租赁取得的固定资产的成本，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者确定。融资租入的固定资产采用与自有应计折旧资产相一致的折旧政策。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

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

在建工程的核算方法

(1) 在建工程的计价：按实际发生的支出确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。

(2) 本集团在在建工程达到预定可使用状态时，将在建工程转入固定资产。所建造的已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确认为固定资产，并计提折旧；待办理了竣工决算手续后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(3) 在建工程的减值，按照本集团制定的“长期资产减值”会计政策执行。

18、借款费用

借款费用的核算方法

(1) 借款费用资本化的确认原则和资本化期间

本集团发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的，在同时满足下列条件时予以资本化，计入相关资产成本：

- ① 资产支出已经发生；
- ② 借款费用已经发生；
- ③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

不符合资本化条件的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期的损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。以后发生的借款费用于

发生当期确认为费用。

符合资本化条件的资产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可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

(2) 借款费用资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，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。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据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，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

19、生物资产

20、油气资产

21、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

无形资产的确认和计量

本集团无形资产是指本集团所拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

(1) 无形资产的确认

本集团在同时满足下列条件时，予以确认无形资产：

- ①与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该无形资产的成本能够可靠地计量。

2) 无形资产的计量

- ①本集团无形资产按照成本进行初始计量。
- ②无形资产的后续计量

A、对于使用寿命有限的无形资产在取得时判定其使用寿命并在以后期间在使用寿命内采用直线法摊销，摊销金额按受益项目计入相关成本费用核算。使用寿命不确定的无形资产不摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

截止2018年12月31日，本集团现有无形资产的实际摊销年限如下：

类别	摊销年限（年）	年摊销率
软件使用权	3	33.33%

B、无形资产的减值，按照本集团制定的“长期资产减值”会计政策执行。

(2) 内部研究开发支出会计政策

22、长期资产减值

当存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

- (1) 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

(2) 本集团经营所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或将在近期发生重大变化，从而对本集团产生不利影响。

(3) 市场利率或者其他市场投资回报率在当期已经提高，从而影响企业用来计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

(4) 有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏。

(5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

(6) 本集团内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者损失）远远低于预计金额等。

(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

本集团在资产负债表日对长期股权投资、固定资产、工程物资、在建工程、无形资产（使用寿命不确定的除外）等适用《企业会计准则第8号——资产减值》的各项资产进行判断，当存在减值迹象时对其进行减值测试估计其可收回金额。可收回金额以资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，本集团通常以单项资产为基础估计其可收回金额。当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为基础确定资产组的可收回金额。

资产组是本集团可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。资产组由创造现金流入相关的资产组成。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

本集团对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉的减值测试结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

23、长期待摊费用

本集团将已经发生的但应由本年和以后各期负担的摊销期限在一年以上的经营租赁方式租入的固定资产改良支出等各项费用确认为长期待摊费用，并按项目受益期采用直线法平均摊销。

24、职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

本集团在职工为其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。

(2) 离职后福利的会计处理方法

离职后福利

本集团将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。离职后福利计划，是指本集团与职工就离职后福利达成的协议，或者本集团为向职工提供离职后福利制定的规章或办法等。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，本集团不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

A、设定提存计划

本集团在职工为其提供服务的会计期间，将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。

B、设定受益计划

本集团尚未运作设定受益计划或符合设定受益计划条件的其他长期职工福利。

(3) 辞退福利的会计处理方法

(3) 辞退福利

本集团向职工提供辞退福利的，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：本集团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；本集团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

(4) 其他长期职工福利

本集团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，按照上述设定提存计划的会计政策进行处理；除此以外的，按照上述设定受益计划的会计政策确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

25、预计负债

(1) 预计负债的确认标准

本集团规定与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：

- ①该义务是企业承担的现时义务；
- ②履行该义务很可能导致经济利益流出企业；
- ③该义务的金额能够可靠地计量。

(2) 预计负债的计量方法

预计负债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。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的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定。在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- ①或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- ②或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

本集团清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额只有在基本确定能够收到时才能作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

本集团在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。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的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

26、股份支付

本股份支付的确认和计量，以真实、完整、有效的股份支付协议为基础。具体分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

(1) 以权益结算的股份支付

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。授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。

权益工具的公允价值的确定：

①对于授予职工的股份，其公允价值按本公司股份的市场价格计量，同时考虑授予股份所依据的条款和条件（不包括市场条件之外的可行权条件）进行调整。

②对于授予职工的股票期权等权益工具，如果不存在条款和条件相似的交易期权等权益工具，通过期权定价模型来估计

所授予的权益工具的公允价值。

本公司在确定权益工具授予日的公允价值时，考虑股份支付协议规定的可行权条件中的市场条件和非可行权条件的影响。股份支付存在非可行权条件的，只要职工或其他方满足了所有可行权条件中的非市场条件（如服务期限等），本公司确认已得到服务相对应的成本费用。

（2）以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。

（3）确认可行权权益工具最佳估计的依据：在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量，以作出可行权权益工具的最佳估计。

（4）修改、终止股份支付计划的相关会计处理

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，本公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，本公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果本公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，本公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，本公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，本公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果本公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外，则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

27、优先股、永续债等其他金融工具

28、收入

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

本集团的收入包括销售商品收入、提供劳务收入和让渡资产使用权收入。

（1）销售商品收入

本集团在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认销售商品收入。

本集团商品销售收入主要是商品房销售收入。本集团房地产销售在商品房已竣工备案，与购买方签订购房合同，收取全部售楼款（按揭购楼方式为收足首期及银行按揭款），与购买方办理了房屋验收手续时确认收入的实现。

（2）提供劳务收入

①本集团在交易的完工进度能够可靠地确定，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

确定提供劳务交易完工进度的方法：已经发生的成本占估计总成本的比例。

②本集团在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

A. 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照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。

B. 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

本集团提供的劳务收入主要为物业管理收入

物业管理收入：本集团在物业管理服务已提供，按照与业主约定的物业管理服务收费能够流入企业时，确认物业管理收入的实现。

（3）让渡资产使用权收入

本集团让渡资产使用权收入包括利息收入、物业出租收入等。

本集团在收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认让渡资产使用权收入。

29、政府补助

本集团的政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。如果政府补助文件未明确确定补助对象，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为

基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的划分为与收益相关的政府补助。

（1）政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件时，予以确认：

- ①能够满足政府补助所附条件；
- ②能够收到政府补助。

（2）政府补助的计量：

①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。

②与资产相关的政府补助，取得时确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时，在该资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

与日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

③取得政策性优惠贷款贴息，区分以下两种

0取得方式进行会计处理：

A、财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本集团提供贷款的，以借款的公允价值作为借款的入账价值并按照实际利率法计算借款费用，实际收到的金额与借款公允价值之间的差额确认为递延收益。递延收益在借款存续期内采用实际利率法摊销，冲减相关借款费用。

B、财政将贴息资金直接拨付给本集团的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

④已确认的政府补助需要返还的，分别下列情况处理：

A、存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

B、属于其他情况的，直接计入当期损益。

30、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）递延所得税资产

①资产、负债的账面价值与其计税基础存在可抵扣暂时性差异的，以未来期间很可能取得的用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，计算确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

②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，确认以前期

间未确认的递延所得税资产。

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

2) 递延所得税负债

资产、负债的账面价值与其计税基础存在应纳税暂时性差异的，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，确认由应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

31、租赁

(1) 经营租赁的会计处理方法

本集团作为承租人，对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；或有租金在实际发生时计入当期损益。

本集团作为出租人，按资产的性质将用作经营租赁的资产包括在资产负债表中的相关项目内；对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；对于经营租赁资产中的固定资产，采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，采用系统合理的方法进行摊销；或有租金在实际发生时计入当期损益。

(2) 融资租赁的会计处理方法

本集团作为承租人，在租赁期开始日将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用；在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值；未确认融资费用在租赁期内各个期间进行分摊，采用实际利率法计算确认当期的融资费用；或有租金在实际发生时计入当期损益。

在计算最低租赁付款额的现值时，能够取得出租人租赁内含利率的，采用租赁内含利率作为折现率；否则，采用租赁合同规定的利率作为折现率。无法取得出租人的租赁内含利率且租赁合同没有规定利率的，采用同期银行贷款利率作为折现率。

本集团采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

本集团作为出租人，在租赁期开始日将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益；未实现融资收益在租赁期内各个期间进行分配；采用实际利率法计算确认当期的融资收入；或有租金在实际发生时计入当期损益。

32、其他重要的会计政策和会计估计

33、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

√ 适用 □ 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
财务报表格式变更		

可供出售金融资产由成本模式计量变更为公允价值模式计量		
个人所得税手续费返还		

(1) 会计政策变更

①财务报表格式变更

财政部于2018年6月发布了《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)，本集团根据相关要求按照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)编制财务报表：(1)原“应收票据”和“应收账款”项目，合并为“应收票据及应收账款”项目；(2)原“应收利息”、“应收股利”项目并入“其他应收款”项目列报；(3)原“固定资产清理”项目并入“固定资产”项目中列报；(4)原“工程物资”项目并入“在建工程”项目中列报；(5)原“应付票据”和“应付账款”项目，合并为“应付票据及应付账款”项目；(6)原“应付利息”、“应付股利”项目并入“其他应付款”项目列报；(7)原“专项应付款”项目并入“长期应付款”项目中列报；(8)进行研究与开发过程中发生的费用化支出，列示于“研发费用”项目，不再列示于“管理费用”项目；(9)在财务费用项目下分拆“利息费用”和“利息收入”明细项目；(10)股东权益变动表中新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目；(11)原在“营业外收入”和“营业外支出”的部分非流动资产处置损益，改为在“资产处置收益”中列报。

本集团根据上述列报要求相应追溯重述了比较报表。

由于上述要求，本期和比较期间财务报表的部分项目列报内容不同，但对本期和比较期间的本集团合并及公司净利润和合并及公司股东权益无影响。

②可供出售金融资产由成本模式计量变更为公允价值模式计量

公司在报表反映的可供出售金融资产，是对银行股权投资的金融资产，由于以前期间无足够条件获取该部分资产的公允价值，故一直采用成本法核算。现该部分金融资产的公允价值能可靠取得，并在以后能持续取得，为了更准确地反映公司持有的可供出售金融资产的价值，增强公司财务信息的准确性，便于公司管理层及投资者及时了解公司真实财务状况及经营成果。根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》(2006 年)，公司拟将可供出售金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，并对其以公允价值进行后续计量。

③个人所得税手续费返还

财政部于2018年9月发布了《关于2018年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，根据《中华人民共和国个人所得税法》收到的扣缴税款手续费，应作为其他与日常活动相关的项目在利润表的“其他收益”项目中填列。本集团据此调整可比期间列报项目，具体如下表：

报表项目	本集团			本公司		
	调整前	调整金额	调整后	调整前	调整金额	调整后
其他收益	1,008,211.00	20,098.38	1,028,309.38			
营业外收入	470,032.05	-20,098.38	449,933.67			

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

34、其他

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	扣除允许抵扣的进项税余额、营业收入	17%、16%、6%、5%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%、5%、1%
企业所得税	应纳税所得额	25%
房产税	应收租金、房产余值	12%、1.2%
土地增值税	转让房地产所取得的增值额	30%-60%四级超率累进税率
地方水利建设基金	上期营业收入	0.1%、0.06%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育附加	应纳流转税额	2%、1%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
--------	-------

2、税收优惠

3、其他

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	151,331.10	222,136.40
银行存款	271,224,934.19	86,966,256.43
其他货币资金	227,766,557.96	151,350,097.87
合计	499,142,823.25	238,538,490.70

其他说明

注1：其他货币资金为提供按揭担保保证金和定期存单质押。

注2：截止2018年12月31日，公司以人民币224,000,000.00元作为质押定期存单，取得哈尔滨银行天津分行212,640,000.00元借款。

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

3、衍生金融资产

适用 不适用

4、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	7,315.58	43,629.95
合计	7,315.58	43,629.95

(1) 应收票据

1)应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

2)期末公司已质押的应收票据

单位：元

项目	期末已质押金额
----	---------

3)期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
----	----------	-----------

4)期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

单位：元

项目	期末转应收账款金额
----	-----------

其他说明

(2) 应收账款

1)应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	5,669,045.33	100.00%	5,661,729.75	99.87%	7,315.58	6,278,469.33	100.00%	6,234,839.38	99.31%	43,629.95
合计	5,669,045.33	100.00%	5,661,729.75	99.87%	7,315.58	6,278,469.33	100.00%	6,234,839.38	99.31%	43,629.95

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

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			
2 至 3 年	8,128.42	812.84	10.00%
5 年以上	5,660,916.91	5,660,916.91	100.00%
合计	5,669,045.33	5,661,729.75	99.87%

确定该组合依据的说明：

确定该组合的依据详见附注（五）10。

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元；本期收回或转回坏账准备金额元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式
------	---------	------

(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-573,109.63元，无本期收回或转回坏账准备金额。

3) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	--------	------	------	---------	-------------

应收账款核销说明：

(3) 本报告期无实际核销的应收账款

4)按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

截至期末按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额为5,461,294.00元，占应收账款期末余额合计数的比例96.34%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为5,461,294.00元。

序号	主体名称	金额（元）	比例	发生时间
1	上海浦东发展银行股份有限公司	4,187,200.00	73.86%	2009年6月
2	冯英	455,284.00	8.03%	2004年9月
3	耿丹丹	298,000.00	5.26%	2006年1月
4	崔汝丽	296,773.00	5.23%	2007年3月
5	张金生	224,037.00	3.95%	2004年9月
合计		5,237,257.00		

5)因金融资产转移而终止确认的应收账款

6)转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

5、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	1,301,950.03	73.10%	2,981,177.28	93.89%
1至2年	385,070.00	21.62%	194,024.00	6.11%
2至3年	94,024.00	5.28%		
合计	1,781,044.03	--	3,175,201.28	--

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：

注：本期末无账龄超过1年的重要预付账款。

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

截至期末按供应商归集的期末余额前五名预付款项汇总金额为1,761,401.78元，占预付款项期末余额合计数的比例为98.90%。

其他说明：

6、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	17,922,029.95	10,412,187.50
其他应收款	20,101,915.33	30,557,127.58
合计	38,023,945.28	40,969,315.08

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
定期存款	17,922,029.95	10,412,187.50
合计	17,922,029.95	10,412,187.50

2) 重要逾期利息

单位：元

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据

其他说明：

(2) 应收股利

1) 应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据

其他说明：

(3) 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	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	34,920,261.45	99.36%	14,818,346.12	42.43%	20,101,915.33	41,440,868.54	99.46%	10,883,740.96	26.26%	30,557,127.58
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	226,520.00	0.64%	226,520.00	100.00%		226,520.00	0.54%	226,520.00	100.00%	
合计	35,146,781.45	100.00%	15,044,866.12	42.81%	20,101,915.33	41,667,388.54	100.00%	11,110,260.96	26.66%	30,557,127.58

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

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	3,799,731.82		
1 至 2 年	2,926,679.98	146,334.00	5.00%
2 至 3 年	294,674.97	29,467.50	10.00%
3 年以上	27,899,174.68	14,642,544.62	
3 至 4 年	13,553,476.82	4,066,043.05	30.00%
4 至 5 年	7,538,392.59	3,769,196.30	50.00%
5 年以上	6,807,305.27	6,807,305.27	100.00%
合计	34,920,261.45	14,818,346.12	42.43%

确定该组合依据的说明：

确定该组合的依据详见附注（五）10。

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 3,934,605.16 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式
------	---------	------

3)本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	---------	------	------	---------	-------------

其他应收款核销说明：

(4) 本报告期无核销的其他应收款情况。

4)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
保证金/押金	29,102,776.78	34,715,708.32
备用金借支	2,332,408.59	1,685,100.21
对非关联公司的应收款项	2,405,637.63	4,906,505.86
其他	1,305,958.45	360,074.15
合计	35,146,781.45	41,667,388.54

5)按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：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
长春市城乡建设委员会	保证金	20,474,329.68	1 年以内、3-4 年、4-5 年	58.25%	7,630,419.50
渤海国际信托股份有限公司	保证金	3,100,000.00	1 年以内、1-2 年	8.82%	105,000.00
长征遗迹保护和恢复项目	保证金	1,650,000.00	5 年以上	4.69%	1,650,000.00
北京世纪星空影业投资有限公司	押金	883,675.14	1 年以内、1-2 年、3-4 年、5 年以上	2.51%	407,433.91
吉林省电力有限公司长春供电公司	保证金	415,800.00	5 年以上	1.18%	415,800.00
合计	--	26,523,804.82	--	75.45%	10,208,653.41

6)涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据
------	----------	------	------	---------------

- 7)因金融资产转移而终止确认的其他应收款
 8)转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额
 其他说明:

7、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	1,604,522,952.67	0.00	1,604,522,952.67	1,474,034,091.02	0.00	1,474,034,091.02
开发产品	244,767,879.86		244,767,879.86	308,239,613.61		308,239,613.61
合计	1,849,290,832.53		1,849,290,832.53	1,782,273,704.63		1,782,273,704.63

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
重庆慈母山项目			1,500,000,000.00	465,789,065.05				489,699,829.65			其他
长春国际金融中心商业	2009年09月01日	2018年12月31日	1,570,383,900.00	1,008,245,025.97				1,114,823,123.02	245,982,562.93	48,499,479.45	其他
合计	--	--	3,070,383,900.00	1,474,034,091.02				1,604,522,952.67	245,982,562.93	48,499,479.45	--

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
荣丰 2008	2008年12月01日	156,016,283.55		2,608,889.10	153,407,394.45	6,481,166.16	
长春国金金融中心	2017年12月01日	152,223,330.06	56,880,261.45	117,743,106.10	91,360,485.41	12,981,238.79	

住宅							
合计	--	308,239,613.61	56,880,261.45	120,351,995.20	244,767,879.86	19,462,404.95	

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
------	------	------	------	------

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 11 号——上市公司从事珠宝相关业务》的披露要求

(2) 存货跌价准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发成本	0.00					0.00	

按主要项目分类：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		

(3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

存货期末余额中，含有借款费用资本化金额合计数为 26,544,4967.88 元。

(4) 存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
长春国际金融中心	463,224,462.05	535,365,833.30	借款抵押
北京荣丰嘉园	26,833,624.78	26,833,624.78	借款抵押
合计	490,058,086.83	562,199,458.08	--

(5) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

单位：元

项目	金额
----	----

其他说明：

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

否

8、持有待售资产

单位：元

项目	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
----	--------	------	--------	--------

其他说明：

9、一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

10、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行理财产品		120,000,000.00
预缴税金	2,527,479.10	1,898,446.88
合计	2,527,479.10	121,898,446.88

其他说明：

注 1：期初银行理财产品余额中的 8000 万元系公司购买的平安银行天天利保本理财产品，无固定期限，可灵活赎回，预期收益率为 3.1%，于本期赎回。

注 2：期初银行理财产品余额中的 4000 万元系公司购买的中国银行人民币按期开放保本理财产品，无固定期限，可灵活赎回，预期收益率为 4%，于本期赎回。

11、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

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
可供出售债务工具：						
可供出售权益工具：	353,260,242.60		353,260,242.60	14,844,134.00		14,844,134.00
按公允价值计量的	353,260,242.60		353,260,242.60	14,844,134.00		14,844,134.00

按成本计量的						
合计	353,260,242.60		353,260,242.60	14,844,134.00		14,844,134.00

(2) 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

单位：元

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具		合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	14,844,134.00			14,844,134.00
公允价值	353,260,242.60			353,260,242.60
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	338,416,108.60			338,416,108.60
已计提减值金额				

(3) 期末按成本计量的可供出售金融资产

单位：元

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		

(4) 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

单位：元

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具		合计
------------	----------	----------	--	----

(5) 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明

单位：元

可供出售权益工具项目	投资成本	期末公允价值	公允价值相对于成本的下跌幅度	持续下跌时间(个月)	已计提减值金额	未计提减值原因

其他说明

12、持有至到期投资

(1) 持有至到期投资情况

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

(2) 期末重要的持有至到期投资

单位：元

债券项目	面值	票面利率	实际利率	到期日
------	----	------	------	-----

(3) 本期重分类的持有至到期投资

其他说明

13、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	

(2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

(3) 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

14、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备		
一、合营企业										
二、联营企业										

其他说明

15、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	39,732,922.98			39,732,922.98
2.本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产 \在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	39,732,922.98			39,732,922.98
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	9,956,188.33			9,956,188.33
2.本期增加金额	1,787,981.88			1,787,981.88
(1) 计提或摊销	1,787,981.88			1,787,981.88
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	11,744,170.21			11,744,170.21
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				

4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	27,988,752.77			27,988,752.77
2.期初账面价值	29,776,734.65			29,776,734.65

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用 不适用

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

采用公允价值计量的投资性房地产按项目披露：

单位：元

项目名称	地理位置	建筑面积	报告期租金收入	期初公允价值	期末公允价值	公允价值变动幅度	公允价值变动原因及报告索引
------	------	------	---------	--------	--------	----------	---------------

公司是否存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产

是 否

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
----	------	-----------

其他说明

16、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	3,969,253.98	3,426,627.81
合计	3,969,253.98	3,426,627.81

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋建筑物	运输设备	其他设备	合计
一、账面原值：				
1.期初余额	4,520,402.84	3,082,478.63	2,967,580.64	10,570,462.11
2.本期增加金额		1,047,712.07	256,136.83	1,303,848.90
(1) 购置		1,047,712.07	256,136.83	1,303,848.90
(2) 在建工程转入				

(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额		953,557.52		953,557.52
(1) 处置或报废		953,557.52		953,557.52
4.期末余额	4,520,402.84	3,176,633.18	3,223,717.47	10,920,753.49
二、累计折旧				
1.期初余额	2,384,371.84	2,491,862.72	2,267,599.74	7,143,834.30
2.本期增加金额	206,130.36	237,889.74	221,846.88	665,866.98
(1) 计提	206,130.36	237,889.74	221,846.88	665,866.98
3.本期减少金额		858,201.77		858,201.77
(1) 处置或报废				
4.期末余额	2,590,502.20	1,871,550.69	2,489,446.62	6,951,499.51
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	1,929,900.64	1,305,082.49	734,270.85	3,969,253.98
2.期初账面价值	2,136,031.00	590,615.91	699,980.90	3,426,627.81

(2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
----	------	------	------	------	----

(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
----	------	------	------	------

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
----	--------

(5) 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
----	------	------------

其他说明

(6) 固定资产清理

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明

17、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(1) 在建工程情况

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

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
------	-----	------	--------	------------	----------	------	-------------	------	-----------	--------------	----------	------

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

单位：元

项目	本期计提金额	计提原因
----	--------	------

其他说明

(4) 工程物资

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

其他说明：

18、生产性生物资产

(1) 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

19、油气资产

适用 不适用

20、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				84,620.00	84,620.00
2.本期增加金额				58,200.00	58,200.00
(1) 购置				58,200.00	58,200.00
(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				142,820.00	142,820.00
二、累计摊销					
1.期初余额				33,769.48	33,769.48
2.本期增加金额				23,367.09	23,367.09
(1) 计提				23,367.09	23,367.09
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额				57,136.57	57,136.57
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				85,683.43	85,683.43
2.期初账面价值				50,850.52	50,850.52

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例。

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
----	------	------------

其他说明：

21、开发支出

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
----	------	--------	--------	------

其他说明

22、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称 或形成商誉的事 项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
-------------------------	------	------	------	------

(2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称 或形成商誉的事 项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
-------------------------	------	------	------	------

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

说明商誉减值测试过程、关键参数（如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等）及商誉减值损失的确认方法：

商誉减值测试的影响

其他说明

23、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
房租	413,125.01		413,125.01		
合计	413,125.01		413,125.01		

其他说明

24、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	20,514,246.54	5,128,561.64	17,014,961.29	4,253,740.32
内部交易未实现利润	21,223,887.04	5,305,971.77	10,650,721.50	2,662,680.38
可抵扣亏损	73,882,298.53	18,470,574.63	43,025,999.02	10,756,499.76
无产权车位及夹层销售	2,743,167.75	685,791.94	2,851,558.71	712,889.68
已预提待抵扣的土地增				
值税	46,124,820.53	11,531,205.13	19,276,290.67	4,819,072.67
职工教育经费超支	323,911.67	80,977.92	495,511.45	123,877.87
合计	164,812,332.06	41,203,083.03	93,315,042.64	23,328,760.68

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
可供出售金融资产公允价值变动	338,416,108.60	84,604,027.15		
合计	338,416,108.60	84,604,027.15		

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债 期末互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期末余额	递延所得税资产和负债 期初互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期初余额
递延所得税资产		41,203,083.03		23,328,760.68
递延所得税负债		84,604,027.15		

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	192,349.33	330,139.05
可抵扣亏损	59,395,628.29	56,437,744.35
合计	59,587,977.62	56,767,883.40

(5) 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
2018 年		200,523.81	2013 年可抵扣亏损
2019 年	31,629,361.58	34,610,536.00	2014 年可抵扣亏损
2020 年	4,448,773.37	4,448,773.37	2015 年可抵扣亏损
2021 年	2,364,955.12	2,364,955.12	2016 年可抵扣亏损
2022 年	14,812,956.05	14,812,956.05	2017 年可抵扣亏损
2023 年	6,139,582.17		2018 年可抵扣亏损
合计	59,395,628.29	56,437,744.35	--

其他说明：

25、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
千峰竞秀图	2,000,000.00	2,000,000.00
合计	2,000,000.00	2,000,000.00

其他说明：

26、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额

短期借款分类的说明：

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为元，其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

单位：元

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率

其他说明：

27、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

28、衍生金融负债

□ 适用 √ 不适用

29、应付票据及应付账款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付账款	186,360,348.29	281,468,051.67
合计	186,360,348.29	281,468,051.67

(1) 应付票据分类列示

单位：元

种类	期末余额	期初余额

本期末已到期未支付的应付票据总额为元。

(2) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	186,360,348.29	281,468,051.67
合计	186,360,348.29	281,468,051.67

(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

其他说明：

本集团无账龄超过1年的重要应付账款。

30、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收售楼款	319,508,193.00	173,718,773.00
预收使用权费及租金	30,735,768.67	33,799,246.43

预收物业费	572,516.78	772,264.80
合计	350,816,478.45	208,290,284.23

(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
----	------	-----------

(3) 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

单位：元

项目	金额
----	----

其他说明：

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

预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
1	客户 1	37,000,000.00	37,000,000.00	2019 年 03 月 28 日	11.58%
2	客户 2	5,610,889.00	27,703,901.00	2019 年 03 月 28 日	8.67%
3	客户 3	0.00	26,867,697.00	2019 年 03 月 28 日	8.41%
4	客户 4	0.00	23,137,182.00	2019 年 03 月 28 日	7.24%
5	客户 5	0.00	16,524,199.00	2019 年 03 月 28 日	5.17%

31、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	3,305,212.89	31,877,403.56	32,392,944.96	2,789,671.49
二、离职后福利-设定提存计划		2,160,680.08	2,160,680.08	
合计	3,305,212.89	34,038,083.64	34,553,625.04	2,789,671.49

(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	3,305,212.89	28,929,087.63	29,444,629.03	2,789,671.49

补贴				
2、职工福利费		117,080.26	117,080.26	
3、社会保险费		1,119,195.91	1,119,195.91	
其中：医疗保险费		1,001,421.22	1,001,421.22	
工伤保险费		33,917.27	33,917.27	
生育保险费		83,857.42	83,857.42	
4、住房公积金		1,286,939.50	1,286,939.50	
5、工会经费和职工教育经费		425,100.26	425,100.26	
合计	3,305,212.89	31,877,403.56	32,392,944.96	2,789,671.49

(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		2,080,403.51	2,080,403.51	
2、失业保险费		80,276.57	80,276.57	
合计		2,160,680.08	2,160,680.08	

其他说明：

32、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	1,473,965.90	5,531,766.98
企业所得税	3,539,015.53	15,784,988.28
个人所得税	117,194.19	220,729.57
城市维护建设税	15,649.13	167,910.73
房产税	146,759.49	154,437.38
土地增值税	53,442,426.33	26,593,896.47
教育附加费	46,947.44	182,307.49
地方教育费附加	71,642.68	123,370.70
河道管理费		34,842.30
残疾人就业保障金		214,114.95
土地使用税	36,875.07	39,022.38
合计	58,890,475.76	49,047,387.23

其他说明：

33、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	9,824,593.36	11,142,400.16
其他应付款	54,709,934.33	54,268,627.79
合计	64,534,527.69	65,411,027.95

(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	9,464,093.36	8,557,400.16
非金融机构借款应付利息	360,500.00	2,585,000.00
合计	9,824,593.36	11,142,400.16

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元

借款单位	逾期金额	逾期原因

其他说明：

(2) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

(3) 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
应付押金、保证金	4,116,930.09	8,654,974.90
应付单位往来	32,288,996.95	27,308,388.67
应付个人往来	8,727,939.01	11,499,985.56
其他	9,576,068.28	6,805,278.66
合计	54,709,934.33	54,268,627.79

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
----	------	-----------

其他说明

34、持有待售负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

35、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	868,440,000.00	4,000,000.00
合计	868,440,000.00	4,000,000.00

其他说明：

36、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
非金融机构借款	174,000,000.00	180,000,000.00
合计	174,000,000.00	180,000,000.00

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
------	----	------	------	------	------	------	---------	-------	------	--	------

其他说明：

37、长期借款**(1) 长期借款分类**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	70,200,000.00	392,460,000.00
抵押借款		380,000,000.00

合计	70,200,000.00	772,460,000.00
----	---------------	----------------

长期借款分类的说明：

其他说明，包括利率区间：

38、应付债券

(1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(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

(3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

(4) 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

发行在外的 金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

其他说明

39、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

(2) 专项应付款

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
----	------	------	------	------	------

其他说明：

40、长期应付职工薪酬

(1) 长期应付职工薪酬表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(2) 设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

计划资产：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

设定受益计划净负债（净资产）

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

设定受益计划的内容及与之相关风险、对公司未来现金流量、时间和不确定性的影响说明：

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明：

其他说明：

41、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
----	------	------	------

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

42、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
----	------	------	------	------	------

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
------	------	----------	-------------	------------	------------	------	------	-------------

其他说明：

43、其他非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

44、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	146,841,890.00						146,841,890.00

其他说明：

45、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

发行在外的 金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

其他说明：

46、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
合计	80,465,680.08			80,465,680.08

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

47、库存股

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

48、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得 税前发生 额	减：前期计入 其他综合收益 当期转入损益	减：所得税 费用	税后归属 于母公司	税后归属 于少数股 东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	0.00	338,416.10 8.60		84,604,027. 15	228,430,87 3.31	25,381,208. 14	228,430,8 73.31
其他综合收益合计		338,416.10 8.60		84,604,027. 15	228,430,87 3.31	25,381,208. 14	228,430,8 73.31

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

49、专项储备

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

50、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	72,527,121.15			72,527,121.15
任意盈余公积	39,032,999.94			39,032,999.94
合计	111,560,121.09			111,560,121.09

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

51、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	275,790,451.92	265,406,689.20
调整后期初未分配利润	275,790,451.92	265,406,689.20
加：本期归属于母公司所有者的净利润	8,828,067.26	10,383,762.72
应付普通股股利	2,936,837.80	
期末未分配利润	281,681,681.38	275,790,451.92

调整期初未分配利润明细：

1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润元。

- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润元。

52、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	244,339,349.63	122,737,569.75	265,159,105.59	156,183,381.89
其他业务	4,127,392.78	2,392,648.80	4,827,685.82	2,380,396.56
合计	248,466,742.41	125,130,218.55	269,986,791.41	158,563,778.45

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

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	客户 1	4,999,081.90
2	客户 2	4,947,061.90
3	客户 3	4,516,633.33
4	客户 4	4,326,378.10
5	客户 5	4,299,290.48

53、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	882,267.76	975,077.65
教育费附加	432,169.47	525,864.38
房产税	333,886.74	332,476.06
土地使用税	5,585.76	39,274.88
车船使用税	1,380.00	1,380.00
印花税	282,036.00	250,920.10
地方教育费附加	281,320.57	350,576.25
土地增值税	36,569,904.17	29,126,714.85
地方水利建设基金	160,891.34	75,655.92
河道管理费		9,735.85

合计	38,949,441.81	31,687,675.94
----	---------------	---------------

其他说明：

54、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	4,769,676.50	2,773,581.40
业务招待费	29,595.14	67,902.12
广告宣传费	657,542.91	1,033,142.40
销售服务费	46,188.72	73,281.41
折旧费	89,133.36	75,968.27
办公与差旅费	821,262.49	694,070.65
其他	19,950.00	150,237.29
合计	6,433,349.12	4,868,183.54

其他说明：

55、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	19,577,593.44	17,857,336.88
折旧及摊销费	1,403,586.37	1,255,369.69
租赁费	5,985,046.98	4,850,376.86
办公及差旅费	10,473,463.58	8,695,761.51
招待费	1,129,605.15	1,849,229.00
中介服务费	7,790,596.76	5,857,702.31
其他	1,198,822.69	1,423,857.18
合计	47,558,714.97	41,789,633.43

其他说明：

56、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

其他说明：

57、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	20,749,792.45	25,402,729.91
减：利息收入	8,656,745.47	6,381,251.17
手续费	447,790.78	275,073.14
合计	12,540,837.76	19,296,551.88

其他说明：

58、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	3,361,495.53	2,815,608.85
合计	3,361,495.53	2,815,608.85

其他说明：

59、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
政府补助	975,459.00	1,008,211.00
代扣代缴个税手续费返还	119,731.62	20,098.38
合计	1,095,190.62	1,028,309.38

60、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		7,473,771.00
理财产品持有期间的投资收益	245,292.39	381,990.15
合计	245,292.39	7,855,761.15

其他说明：

61、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
---------------	-------	-------

其他说明：

62、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
处置非流动资产的利得（损失“-”）	30,888.91	1,202,817.31
合计	30,888.91	1,202,817.31

63、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
其他	635,510.38	449,933.67	635,510.38
合计	635,510.38	449,933.67	635,510.38

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

其他说明：

64、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
罚款及滞纳金	65,235.50	27,080.37	65,235.50
合计	65,235.50	27,080.37	

其他说明：

65、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	23,296,027.94	19,347,720.49

递延所得税费用	-17,874,322.35	-11,764,194.38
合计	5,421,705.59	7,583,526.11

(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	16,434,331.47
按法定/适用税率计算的所得税费用	4,108,582.86
调整以前期间所得税的影响	329,823.62
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	228,144.60
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-789,043.61
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	1,544,198.12
所得税费用	5,421,705.59

其他说明

66、其他综合收益

详见附注第十一节.七(48)。

67、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
其中：政府补助	1,095,190.62	1,008,211.00
往来款	10,076,526.87	13,674,376.42
利息收入	1,079,533.51	236,020.94
其他	795,698.60	424,487.80
合计	13,046,949.60	15,343,096.16

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

(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
其中：付现期间费用	27,741,890.38	23,650,739.34

滞纳金和违约金	65,235.50	27,080.37
保证金	2,494,234.98	784,561.66
往来款	5,975,571.30	6,841,165.59
合计	36,276,932.16	31,303,546.96

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

(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
其中：理财产品投资收益	256,327.74	404,909.56
合计	256,327.74	404,909.56

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

(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

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

(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
其中：保证金退回	3,500,000.00	
非金融机构借款	424,000,000.00	180,000,000.00
定期存单质押收回		246,873,130.00
合计	427,500,000.00	426,873,130.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

(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
其中：借款保证金	1,000,000.00	2,100,000.00
非金融机构借款	430,000,000.00	
定期存单质押	74,000,000.00	
合计	505,000,000.00	2,100,000.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

68、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	11,012,625.88	13,891,574.35
加：资产减值准备	3,361,495.53	2,815,608.85
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,453,848.86	2,339,731.61
无形资产摊销	23,367.09	16,890.01
长期待摊费用摊销	413,125.01	632,667.75
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-30,888.91	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		-1,202,817.31
财务费用（收益以“-”号填列）	13,239,950.00	19,257,499.68
投资损失（收益以“-”号填列）	-245,292.39	-7,855,761.15
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-17,874,322.35	-11,764,194.38
存货的减少（增加以“-”号填列）	-8,012,957.31	-268,891,232.37
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	6,024,188.34	-6,062,424.92
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	42,975,090.57	372,731,649.23
其他	-2,415,898.26	-784,561.66
经营活动产生的现金流量净额	50,924,332.06	115,124,629.69
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	271,376,265.29	87,188,392.83
减：现金的期初余额	87,188,392.83	71,873,408.70
现金及现金等价物净增加额	184,187,872.46	15,314,984.13

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
其中:	--
其中:	--
其中:	--

其他说明:

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位: 元

	金额
其中:	--
其中:	--
其中:	--

其他说明:

(4) 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	271,376,265.29	87,188,392.83
其中: 库存现金	151,331.10	222,136.40
可随时用于支付的银行存款	271,224,934.19	86,966,256.43
三、期末现金及现金等价物余额	271,376,265.29	87,188,392.83

其他说明:

69、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项:

70、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	227,766,557.96	按揭担保保证金、借款质押
存货	562,199,458.08	借款抵押
可供出售金融资产	353,260,242.60	借款质押
合计	1,143,226,258.64	--

其他说明:

71、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			
应收账款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			
长期借款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			

其他说明：

(2) 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

适用 不适用

72、套期

按照套期类别披露套期项目及相关套期工具、被套期风险的定性和定量信息：

73、政府补助

(1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额

(2) 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明：

74、其他

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

其他说明：

(2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	
------	--

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

大额商誉形成的主要原因：

其他说明：

(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
--	---------	---------

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

其他说明：

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

是 否

(5) 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

(6) 其他说明

2、同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

单位：元

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润

其他说明：

(2) 合并成本

单位：元

合并成本

或有对价及其变动的说明：

其他说明：

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

单位：元

	合并日	上期期末

企业合并中承担的被合并方的或有负债：

其他说明：

3、反向购买

交易基本信息、交易构成反向购买的依据、上市公司保留的资产、负债是否构成业务及其依据、合并成本的确定、按照权益性交易处理时调整权益的金额及其计算：

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是 否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否

5、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：

6、其他

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	
荣控实业投资有限公司	上海	上海	贸易	100.00%		设立
北京荣丰房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	90.00%		同一控制企业合并
长春荣丰房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发		90.00%	同一控制企业合并
长春国金发展物业服务服务有限公司	长春	长春	物业管理	100.00%		设立
北海荣控投资管理有限公司	北海	北海	投资管理		100.00%	设立
重庆荣丰吉联房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发		90.00%	同一控制企业合并

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

(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
北京荣丰房地产开发有限公司	10.00%	2,184,558.62		109,664,680.89

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
北京荣丰房地产开发有限公司	2,216,101,055.57	423,139,988.93	2,639,241,044.50	1,457,990,208.41	84,604,027.15	1,542,594,235.56	2,064,902,064.90	71,163,440.45	2,136,066,920.22	1,105,077,778.98	210,000,000.00	1,315,077,778.98

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
北京荣丰房地产开发有限公司	247,384,602.32	21,845,586.25	275,657,667.70	-26,509,109.06	269,806,893.67	35,078,116.32	35,078,116.32	-170,286,261.95

其他说明：

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

其他说明：

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

单位：元

--	--

其他说明

3、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	

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

(2) 重要合营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额

其他说明

(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

其他说明

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：	--	--
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
联营企业：	--	--
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--

其他说明

(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

(6) 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认的损	本期未确认的损失（或本期分	本期末累积未确认的损失
-------------	--------------	---------------	-------------

	失	享的净利润)	
--	---	--------	--

其他说明

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

4、重要的共同经营

共同经营名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例/享有的份额	
				直接	间接

在共同经营中的持股比例或享有的份额不同于表决权比例的说明：

共同经营为单独主体的，分类为共同经营的依据：

其他说明

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

6、其他

十、与金融工具相关的风险

本集团的主要金融工具包括货币资金、应收及其他应收款、可供出售金融资产、借款、应付及其他应付款等，相关金融工具详情见各附注披露。

本集团金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险和市场风险。本集团风险管理的总体目标是在不过度影响公司竞争力和应变力的情况下，制定尽可能降低风险的风险管理政策。

信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

本集团对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款和其他应收款等。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。

本集团银行存款主要存放于信用评级较高的银行，不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

截止2018年12月31日，本公司的前五大客户的应收款占本公司应收款项总额96.34%（上年末为93.12%）。

本集团因应收账款和其他应收款产生的信用风险敞口的量化数据，参见附注（七）2和附注（七）4的披露。

流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本集团通过利用银行贷款及债务维持资金延续性与灵活性之间的平衡，以管理其流动性风险。本集团的目标是运用银行借款、信托借款和其他计息借款等多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。

本集团金融负债包括应付账款、应付利息、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、长期借款等。

金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析如下：

期末余额：

项目	金融负债
----	------

	1年以内 (含1年)	1-3年(含3年)	3年以上	合计
应付票据及应付账款	186,360,348.29			186,360,348.29
其他应付款	64,534,527.69			64,534,527.69
一年内到期的非流动负债	868,440,000.00			868,440,000.00
其他流动负债	174,000,000.00			174,000,000.00
长期借款		70,200,000.00		70,200,000.00
合计	1,293,334,875.98	70,200,000.00		1,363,534,875.98

年初余额:

项目	金融负债			
	1年以内 (含1年)	1-3年(含3年)	3年以上	合计
应付票据及应付账款	281,468,051.67			281,468,051.67
其他应付款	65,411,027.95			65,411,027.95
一年内到期的非流动负债	4,000,000.00			4,000,000.00
其他流动负债	180,000,000.00			180,000,000.00
长期借款		772,460,000.00		772,460,000.00
合计	530,879,079.62	772,460,000.00		1,303,339,079.62

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，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

A、汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。

汇率风险的敏感性分析，反映了在其他变量不变的假设下，外币汇率发生合理、可能的变动时，将对净利润和股东权益产生的影响。

本集团无外币货币性资产和外币货币性负债，汇率变动对本公司净利润和股权权益无影响。

B、利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。

本集团的利率风险产生于银行借款等带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。本集团带息债务情况如下：

带息债务类型	期末余额	期初余额
浮动利率工具	240,200,000.00	174,000,000.00
长期借款	240,200,000.00	174,000,000.00

在管理层进行敏感性分析时，50个基点的增减变动被认为合理反映了利率变化的可能范围，在其他变量不变的情况下，利率上升/下降50个基点对税前利润的影响：

项目	本年(人民币万元)	上年(人民币万元)
----	-----------	-----------

	税 前 利 润 变 动	股 东 权 益 变 动	税 前 利 润 变 动	股 东 权 益 变 动
人民币基准利率上升50个基准点	-120.10		-87.00	
人民币基准利率下降50个基准点	120.10		87.00	

注1：上表正数表示增加，以负数表示减少。

注2：上表的股东权益变动不包括留存收益。

C、其他价格风险

本报告期无。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计 量	第二层次公允价值计 量	第三层次公允价值计 量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（2）权益工具投资		353,260,242.60		353,260,242.60
二、非持续的公允价值计 量	--	--	--	--

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

无

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

项目	期末公允价值	估值技术	重要可观察输入值
长沙银行限售股权	353,260,242.60	第三方评估	2018年12月28日收盘价

4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

无

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

无

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

无

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

无

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

无

9、其他

无

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
盛世达投资有限公司	上海	投资管理	15 亿	39.28%	39.28%

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是盛毓南。

其他说明：

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九（1）。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注。

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

合营或联营企业名称	与本企业关系

其他说明

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
北京非常空间物业管理有限公司	同一控制人

上海汉冶萍实业有限公司	同一控制人
懋辉发展有限公司	子公司股东
上海宫保商务咨询有限公司	同一控制人
王征	董事长、公司实际控制人直系亲属

其他说明

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
-----	--------	-------	---------	----------	-------

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
-----	--------	-------	-------

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
-----------	-----------	-----------	----------	----------	---------------	----------------

关联托管/承包情况说明

本公司委托管理/出包情况表：

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	委托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本期确认的托管费/出包费
-----------	-----------	-----------	----------	----------	-------------	--------------

关联管理/出包情况说明

(3) 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
-------	--------	-----------	-----------

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
-------	--------	----------	----------

关联租赁情况说明

(4) 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
荣控实业投资有限公司	180,000,000.00	2016年01月27日	2019年01月03日	否
长春荣丰房地产开发有限公司	400,000,000.00	2017年08月01日	2019年02月19日	否
荣控实业投资有限公司	250,000,000.00	2017年10月09日	2019年10月08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
盛世达投资有限公司 (注1)	180,000,000.00	2016年01月27日	2019年01月03日	否
北京荣丰房地产开发有限公司(注1)	180,000,000.00	2016年01月27日	2019年01月03日	否
王征(注1)	180,000,000.00	2016年01月27日	2019年01月03日	否
荣丰控股集团股份有限公司(注2)	400,000,000.00	2017年08月01日	2019年02月19日	否
北京荣丰房地产开发有限公司(注2)	400,000,000.00	2017年08月01日	2019年02月19日	否
王征(注3)	250,000,000.00	2017年10月09日	2019年10月08日	否
北京荣丰房地产开发有限公司(注3)	250,000,000.00	2017年10月09日	2019年10月08日	否

关联担保情况说明

注1：2016年1月19日，公司2016年第一次临时股东大会审议通过《关于公司全资子公司申请贷款并提供担保的议案》，同意以公司控股子公司北京荣丰持有的荣丰嘉园项目29套房产为荣控实业在哈尔滨银行天津分行申请办理的金额为人民币1.8亿元，期限3年的贷款提供抵押担保。盛世达投资有限公司及王征为荣控实业履行合同义务提供连带责任保证。截止2018年12月31日，该项借款余额为1.7亿元。

注2：2017年3月9日，公司2017年第一次临时股东大会审议通过《关于为长春荣丰房地产开发有限公司提供担保的议案》，长春荣丰拟向渤海国际信托股份有限公司（以下简称“渤海信托”）借款人民币4亿元，借款期限为24个月，借款年利率为7.5%。长春荣丰以开发的长春国际金融中心项目A座提供抵押担保，北京荣丰以其持有的长春荣丰100%股权提供质押担保，荣丰控股及北京荣丰对长春荣丰履行合同义务提供连带责任保证。截止2018年12月31日，上述借款余额为3.1亿元。

注3：2017年10月30日，公司2017年第二次临时股东大会审议通过《关于子公司申请贷款及资产质押的议案》，同意公司全资子公司荣控实业向哈尔滨银行股份有限公司天津分行贷款人民币2.5亿元，借款期限2年，综合成本7.43%。公司控股子公司北京荣丰以持有的长沙银行49,825,140股股权质押担保。王征对荣控实业履行合同义务提供连带责任保证。截止2018年12月31日。上述贷款余额为2.46亿元。

(5) 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				
拆出				

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额

(7) 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	5,939,100.00	4,964,000.00

(8) 其他关联交易**关联方贷款**

①2016年7月4日，荣控实业、长春荣丰与吉林银行股份有限公司长春亚泰大街支行签订《委托贷款合同》，荣控实业以自有资金委托吉林银行股份有限公司长春亚泰大街支行向长春荣丰发放贷款，金额3.5亿元，期限24个月，年利率12%。长春荣丰于2016年7月20日、7月21日合计收到借款3.5亿元。长春荣丰于2017年7月20日、2018年6月15日、2018年6月19日分三次归还荣控实业3.5亿元借款。

②2017年9月25日，荣控实业与上海汉冶萍实业有限公司签订借款协议，荣控实业向上海汉冶萍实业有限公司借款8000万元，借款期限为2017年9月25日至2018年1月2日，借款年利率为9%，荣控实业于2017年9月25日收到8000万元借款，并于2018年1月2日归还了8000万元借款。

③2017年12月7日，长春荣丰与上海汉冶萍实业有限公司签订借款协议，长春荣丰向上海汉冶萍实业有限公司借款1亿元，借款期限为不超过40天，借款年利率为9%，长春荣丰于2017年12月7日收到1亿元借款，并于2018年1月12日归还了1亿元借款。

④2018年2月8日、2018年9月3日、2018年12月26日、2018年12月29日，长春荣丰与盛世达投资有限公司分别签订借款协议，借款年利率为9%，累计借款金额424,000,000.00元，截止2018年12月31日，上述借款余额为174,000,000.00元。

6、关联方应收应付款项**(1) 应收项目**

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备

(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
其他应付款	王征		251,375.76
其他应付款	北京非常空间物业管理有限公司	140,000.00	140,000.00
其他应付款	上海汉冶萍实业有限公司		180,000,000.00
其他应付款	上海宫保商务咨询有限公司	126,096.00	126,096.00
其他应付款	懋辉发展有限公司	810,148.63	810,148.63

7、关联方承诺**8、其他****十三、股份支付****1、股份支付总体情况**

□ 适用 √ 不适用

2、以权益结算的股份支付情况

□ 适用 √ 不适用

3、以现金结算的股份支付情况

□ 适用 √ 不适用

4、股份支付的修改、终止情况**5、其他****十四、承诺及或有事项****1、重要承诺事项**

资产负债表日存在的重要承诺

截至2018年12月31日，本集团无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

(1) 已决仲裁

2016年3月24日，澳大利亚考克集团向中国国际经济贸易仲裁委员会提出仲裁请求，仲裁请求如下：

A、请求裁决长春荣丰房地产开发有限公司（以下简称“被申请人”）向澳大利亚考克集团（以下简称“申请人”）支付设计费人民币2,580,000.00元；

B、请求裁决被申请人向申请人返还差旅费支出人民币20,126.80元；

C、请求裁决被申请人向申请人支付逾期设计费的违约金2,413,590.00元；

D、请求裁决被申请人向申请人支付逾期补偿差旅费的违约金20,982.19元；

E、请求裁决被申请人承担全部仲裁费用。

2016年3月29日，长春荣丰房地产开发有限公司向中国国际经济贸易仲裁委员提出仲裁反诉请求，反诉请求所依据的事实和理由如下：

A、长春国际金融中心项目扩初设计成果无法达到要求的设计深度，不符合审批部门的规定和要求，多次报建无法通过审核，说明澳大利亚考克集团（以下简称“被反诉人”）提供的扩初服务内容不符合国家相关规定，其也不具备相应能力。为不延误设计进度，长春荣丰房地产开发有限公司（以下简称“反诉人”）委托已签订施工图服务的设计公司中冶京城工程技术有限公司（以下简称“中冶技术公司”）补充了扩初设计合同，直接由中冶技术公司完成扩初设计，为此另外支出了设计费298万元及赶工费60万元；

B、中冶技术公司完成最终版施工图后，反诉人要求被反诉人给出修改意见，并逐步提供施工图阶段所有的应负责的方案技术服务。但被反诉人没有完成该项审核，就擅自终止了服务；

C、反诉人已支付被反诉人设计费1072万元，而按照前述原因，应扣除扩初设计费用，反诉人只需支付预付款和规划及建筑方案设计费，合计人民币630万元，实际超额支付人民币442万元，被反诉人应返还反诉人超额支付的人民币442万元，以及占用该笔资金期间的利息；

D、关于被反诉人要求反诉人承担本案仲裁费用的请求，反诉人不同意该项请求。

2018年2月8日，公司收到中国国际经济贸易仲裁委员作出的调解书，公司与澳大利亚考克集团达成调解，内容如下：

A、长春荣丰在收到调解书之日起30个工作日内一次性向澳大利亚考克集团支付人民币210万元；

B、本案仲裁费用25,239美元全部由长春荣丰承担；

截止报告日，长春荣丰已向澳大利亚考克集团支付人民币210万元，该事项不会对财务报表产生重大影响。

(2) 未决仲裁

①2016年10月19日，长春荣丰房地产开发有限公司向中国国际经济贸易仲裁委员会提出仲裁请求，仲裁请求及所依据的事实及理由如下：

A、请求裁决沈阳远大铝业工程有限公司（以下简称“被申请人”）向长春荣丰房地产开发有限公司（以下简称“申请人”）退还超付的预付款694.16万元；

B、请求裁决被申请人补偿申请人因办理本案而支出的律师费；

C、请求裁决被申请人承担本案仲裁费用。

依据的事实及理由：2015年11月2日，申请人与被申请人签订《中国吉林长春国际金融中心之外幕墙分包工程合同文件》，申请人将其开发的长春国际金融中心外幕墙工程分包给被申请人。2015年12月30日，申请人向被申请人支付预付款人民币855万元；2015年11月18日，被申请人向申请人提供金额为人民币855万元的《预付款保函》；2015年12月3日被申请人向申请人提供金额为855万元《履约保函》。此后，被申请人进场进行施工。在施工过程中，被申请人存在施工组织不力、材料采购及加工不及时、施工存在质量问题导致返工等问题，严重影响工程进度。按照本案合同的约定，本工程A座竣工日为2016年11月31日、B座竣工日为2016年8月30日、C座竣工日为2016年9月30日、D座竣工日为2016年8月15日。但是，截至2016年6月底，被申请人已完成工程量不足5%。鉴于被申请人工期的严重滞后，2016年7月20日，申请人向被申请人发出了《终止合同通知》。经测算，被申请人已完工工程量价值人民币160.84万元，被申请人应退还申请人超付的预付款人民币694.16万元。

长春荣丰房地产开发有限公司于2016年11月9日聘请北京思泰工程咨询有限公司吉林省分公司对沈阳远大铝业工程有限公司的工作量进行鉴证，并出具了造价鉴定报告，基于此，长春荣丰房地产开发有限公司于2017年2月28日撤回于2016年10月19日提出的仲裁请求，重新向中国国际贸易仲裁委员会提出仲裁请求，仲裁请求如下：

- A、请求裁决沈阳远大铝业工程有限公司（以下简称“被申请人”）向长春荣丰房地产开发有限公司（以下简称“申请人”）退还预付款人民币5,750,180.47元；
- B、请求裁决被申请人向申请人支付占用申请人超付的预付款期间的利息156,333.03元；
- C、请求裁决被申请人向申请人赔偿由于其违约给申请人造成的损失，以及支付工程延误违约金，合计人民币6,426,400.00元；
- D、请求裁决被申请人承担本案仲裁费用。

2016年12月13日，沈阳远大铝业工程有限公司（申请人）向中国国际贸易仲裁委员会提出仲裁请求，仲裁请求及所依据的事实及理由如下：

- A、请求裁决确认长春荣丰房地产开发有限公司（以下简称“被申请人”）在履行合同过程中违约在先；
- B、请求裁决解除申请人与被申请人签订的分包合同；
- C、请求裁决被申请人向申请人支付赔偿款21,873,239.00元；
- D、请求裁决被申请人向申请人支付880,000.00元的律师费；
- E、请求裁决被申请人承担本案仲裁费。

F、依据的事实及理由：2015年11月2日，申请人与被申请人签订《中国吉林长春国际金融中心之外幕墙分包工程合同文件》，约定由申请人承包长春国际金融中心外幕墙分包工程建设所需的外幕墙分包工程之设计、供应、安装、调试、测试及保修，计划开工日为2015年3月20日，竣工日为2016年12月20日，总工期652天。合同总价款为人民币8,550.00万元。合同签订后，申请人按照监理机构的要求提供了相关资料，于2016年3月22日正式进场。但进场后，被申请人未按照约定的幕墙专业工序交接时间交接，使申请人的施工工期受到影响，工期顺延。申请人于2016年5月、6月、7月向被申请人提交工程款支付申请表、工程进度形象确认书、进度总产值，被申请人至今未进行确认及付款，严重违约，并且在合同履行过程中属违约在先。

截止报告日，公司尚未取得上述仲裁请求的仲裁书。

②2017年11月21日，中建一局钢结构工程有限公司（以下简称“原告”）向吉林省长春市中级人民法院提出诉讼，诉讼请求及所依据的事实及理由如下：

- A、判令长春荣丰房地产开发有限公司（以下简称“长春荣丰”）立即支付工程欠款人民币1,283万元；
- B、判令长春荣丰向原告支付工程欠款利息1,168,065元（以1,283万元为基数，按中国人民银行同期贷款利率计算，自2016年1月1日起计至实际清偿日，现暂计至2017年11月21日）；
- C、确认原告对案涉的长春国际金融中心项目工程折价或拍卖的价款享有优先受偿权；
- D、判令被告承担本案的全部诉讼费用。

E、依据的事实及理由：长春国际金融中心项目（以下简称案涉项目）的建设单位为被告长春荣丰，原告于2014年4月8日投标案涉项目钢结构工程，2014年7月11日接到被告长春荣丰发来的《长春国际金融中心项目中标通知书》。原告自收到中标通知书后，于2014年7月底派人进场施工，同时开始积极推进合同的签订工作，由于被告提供的合同文本中存在重大缺陷，将导致工程无法顺利实施。

开始施工后，由于被告迟迟不提供专业配电柜等原因，影响了施工现场正常用电。而且因项目所用钢材订货完毕，第一批材料于7月31日进入加工厂后，由于被告迟迟不确认图纸，加工进展缓慢，造成原告加工厂人员窝工现象严重，2014年11月26日，项目进入冬施期，期间总包五洋建设撤场、建设单位重新招标，上海宝冶集团有限公司（下称“上海宝冶”）中标。

直至2015年6月底前，总包单位始终未进场施工，现场处于持续停工状态，在此期间，2015年4月原告将费用明细上报给长春荣丰，要求予以审核，但被告一直未提出书面审核意见。

后被告为使原告撤出施工现场，于2015年6月30日，与原告及上海宝冶三方签订《移交框架协议》，按照该协议约定：加工厂原材料和半成品须于合同签订后15日内移交完毕，移交的原材料及半成品加工费均参照中标单价确定，由被告向原告支付，现场实体部分及塔吊费用于2015年6月30日前协商达成共识，7月15日前支付80%，余款2015年12月31日前付清；措施

费等非实体费用于7月31日前协商达成共识并于2015年8月15日前支付80%，余款2015年12月31日前付清。

但协议签订且原告撤场后，三方仅就沧州加工部分构件进行确认移交，之后被告便不再履行框架协议，不再配合首秦加工厂的原材料和半成品移交，现场实体部分及塔吊费用、非实体费用也未进一步确认并付款。

截止报告日，公司尚未取得上述仲裁请求的仲裁书。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、其他

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
----	----	----------------	------------

2、利润分配情况

单位：元

3、销售退回

4、其他资产负债表日后事项说明

截至2018年12月31日，本集团无需要披露的重大资产负债表日后事项。

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

单位：元

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
-----------	------	------------------	-------

(2) 未来适用法

会计差错更正的内容	批准程序	采用未来适用法的原因
-----------	------	------------

2、债务重组

3、资产置换

(1) 非货币性资产交换

(2) 其他资产置换

4、年金计划

5、终止经营

单位：元

项目	收入	费用	利润总额	所得税费用	净利润	归属于母公司所有者的终止经营利润
其他说明						

6、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

(1) 经营分部基本情况

本集团的经营业务包括房地产开发与销售及租赁以及商品贸易等。本集团的经营业务根据业务的性质以及所提供的产品和服务分开组织和管理。本集团的每个经营分部是一个业务集团，提供面临不同于其他经营分部的风险并取得不同于其他经营分部的报酬的产品和服务。

本集团的经营分部的分类与内容如下：

A、房地产开发、销售及租赁分部：开发、建设、出租、出售规划范围的房地产及其物业管理。

B、商品贸易分部：商品贸易。

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	房地产开发、销售及租赁报告分部	商品贸易报告分部	未分配金额	分部间抵销	合计
对外营业收入	248,466,742.41	1,437,962.33		-1,437,962.33	248,466,742.41
销售费用	6,433,349.12				6,433,349.12
利息收入	1,049,179.54	40,447,389.53	4,193.51	-32,844,017.11	8,656,745.47
利息费用	4,971,056.71	37,098,724.67		-21,319,988.93	20,749,792.45

资产减值损失	3,499,285.25	-175,000.00	37,210.28		3,361,495.53
折旧费和摊销费	2,889,932.54	408.42			2,890,340.96
利润总额（亏损）	26,817,795.20	3,156,174.42	-2,966,472.61	-10,573,165.54	16,434,331.47
资产总额	2,639,906,166.00	834,016,240.42	399,762,438.69	-1,054,404,389.53	2,819,280,455.58
负债总额	1,544,925,152.11	860,925,728.89	94,989,358.15	-640,204,710.32	1,860,635,528.83
长期股权投资以外的其他非流动资产增加额	350,291.38				350,291.38

(3) 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

(4) 其他说明

(3) 对外交易收入信息

A、每一类产品和劳务的对外交易收入

项目	本年发生额	上期金额
房地产销售收入	243,257,209.54	265,159,105.59
物业管理收入	1,082,140.09	179,897.74
出租收入	4,127,392.78	4,647,788.08
合计	248,466,742.41	269,986,791.41

B、地理信息

对外交易收入的分布：

项目	本期金额	上年金额
中国大陆地区	248,466,742.41	269,986,791.41
合计	248,466,742.41	269,986,791.41

注：对外交易收入归属于客户所处区域。

非流动资产总额的分布：

项目	本期金额	上年金额
中国大陆地区	34,043,690.18	35,667,337.99
合计	34,043,690.18	35,667,337.99

注：非流动资产归属于该资产所处区域，不包括金融资产和递延所得税资产。

C、主要客户信息

2018年度

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
客户1	4,360,986.67	1.76
客户2	3,950,454.29	1.59
客户3	3,935,680.95	1.58
客户4	3,906,695.24	1.57
客户5	3,861,510.48	1.55
合计	20,015,327.62	8.05

2017年度

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
客户1	5,553,582.86	2.06
客户2	4,264,844.76	1.58
客户3	3,544,262.86	1.31
客户4	3,370,597.14	1.25
客户5	3,243,239.05	1.20
合计	19,976,526.67	7.40

1. 股权质押及解押

公司于2017年1月20日接到第一大股东盛世达关于股权质押的通知，2017年1月17日，盛世达将持有的本公司 57,680,703 股（占公司总股本 39.28%）质押给哈尔滨银行股份有限公司天津分行作为质押担保，并在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理了股份质押登记手续，质押期限为2017年1月17日至2018年1月16日。2018年1月16日，盛世达所持有本公司的全部股份已解除质押。

公司于2018年1月19日接到盛世达关于股权质押的通知，2018年1月19日，盛世达将持有的本公司 57,680,703股（占公司总股本 39.28%）质押给哈尔滨银行股份有限公司天津分行作为质押担保，并在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理了股份质押登记手续，质押期限为2018年1月19日至2020年1月17日。

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

8、其他

1、对外投资

(1) 2018年2月11日，公司发布公告，为更好地谋求转型与发展，同时贯彻国家“一带一路”政策，公司拟与关联方上海宫保商务咨询有限公司（以下简称“上海宫保”）作为联合体收购National Bank of Greece全资保险子公司Ethniki Hellenic General Insurance S.A.（以下简称“Ethniki”）不低于75%股权。

Ethniki是希腊最大的保险公司，目前由National Bank of Greece 100%持有。Ethniki在希腊拥有13家分支机构，155个销售办公室，2,128个保险顾问和1,469个保险代理。除了主要在希腊境内销售产品以外，Ethniki还在罗马尼亚、保加利亚、塞浦路斯开展保险业务。Ethniki 2016年总资产3,331百万欧元，净资产722百万欧元，税前净利润58百万欧元，税后净利润43百万欧元。

公司于2018年2月12日收到深圳证券交易所发来的《关于对荣丰控股集团股份有限公司的关注函》（公司部关注函[2018]第37号），要求公司在2018年2月14日前对上述收购事项进行回复。2018年2月14日，公司向深圳证券交易所申请延期回复，并于2018年2月25日发布了《关于深圳证券交易所关注函的回复公告》。

2018年5月1日上海宫保收到卖方 National Bank of Greece财务顾问高盛及摩根士丹利之通知函，正式获邀作为两家竞标者之一参与新一轮投标。

截止报告日，上述收购事项尚未取得实质性进展。

(2) 2018年12月5日，公司发布公告，公司与安徽国厚金融资产管理股份有限公司签订了《荣丰控股与国厚资产战略合作协议》，双方秉承“互利共赢、诚实守信”的合作原则，在符合国家有关法律法规、监管要求的前提下，充分发挥双方在房地产开发、不良资产收购及处置、基金管理、投融资服务等方面的互补优势，建立深度的战略合作伙伴关系。

协议主要内容如下：（1）双方合资成立有限责任公司，作为不良资产母基金GP和项目基金 GP，其中公司持股51%，安徽国厚金融资产管理股份有限公司持股49%；（2）双方组建有限合伙制的不良资产母基金，各持有权益 50%，由上述合资公司担任普通合伙人。不良资产母基金主要以夹层或劣后出资，用于不良资产的收购与处置。不良资产母基金收购的资产（主要指抵押物）在出售时，同等条件下，甲方享有优先收购的权利。母基金的交易结构和运作方式另行约定%、乙方持股49%；

(3) 合作期限为，自本协议签署之日起12个月。
截止报告日，上述合作事项未有实质性进展。

十七、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
----	------	------

(1) 应收票据

1)应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

2)期末公司已质押的应收票据

单位：元

项目	期末已质押金额
----	---------

3)期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
----	----------	-----------

4)期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

单位：元

项目	期末转应收账款金额
----	-----------

其他说明

(2) 应收账款

1)应收账款分类披露

单位：元

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

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

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			

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元；本期收回或转回坏账准备金额元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式
3)本期实际核销的应收账款情况		

单位：元

项目	核销金额
其中重要的应收账款核销情况：	

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
应收账款核销说明：					

应收账款核销说明：

4)按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

5)因金融资产转移而终止确认的应收账款

6)转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	1,150,565.02	98,840.64
合计	1,150,565.02	98,840.64

(1) 应收利息

1)应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

2)重要逾期利息

单位：元

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据
------	------	------	------	--------------

其他说明：

(2) 应收股利

1)应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
------------	------	------

2)重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
------------	------	----	--------	--------------

其他说明：

(3) 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	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,342,914.35	100.00%	192,349.33	14.32%	1,150,565.02	253,979.69	100.00%	155,139.05	61.08%	98,840.64
合计	1,342,914.35	100.00%	192,349.33	14.32%	1,150,565.02	253,979.69	100.00%	155,139.05	61.08%	98,840.64

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

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	24,039.52		

2 至 3 年	13,339.17	1,333.92	10.00%
4 至 5 年	29,040.50	14,520.25	50.00%
5 年以上	176,495.16	176,495.16	100.00%
合计	242,914.35	192,349.33	79.18%

确定该组合依据的说明：

确定该组合的依据详见附注（五）10。

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 37,210.28 元；本期收回或转回坏账准备金额元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式
------	---------	------

3)本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	---------	------	------	---------	-------------

其他应收款核销说明：

4)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
备用金借支	51,372.36	64,145.36
对子公司的应收款项	1,100,000.00	
保证金	191,541.99	189,834.33
合计	1,342,914.35	253,979.69

5)按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：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
长春国金发展物业服务有限公	对子公司的应收款项	1,100,000.00	1 年以内	81.91%	
上海宏嘉房地产开发	保证金	170,495.16	5 年以上	12.70%	170,495.16

公司					
马广	备用金借支	29,040.50	4-5 年	2.16%	1,452.03
夏宇飞	备用金借支	22,331.86	1 年以内	1.66%	
第一太平戴维斯物业 顾问（上海）有限公 司	保证金	13,339.17	2-3 年	0.99%	
合计	--	1,335,206.69	--		171,947.19

6)涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额 及依据

7)因金融资产转移而终止确认的其他应收款

8)转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

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	398,282,074.72		398,282,074.72	397,282,074.72		397,282,074.72
合计	398,282,074.72		398,282,074.72	397,282,074.72		397,282,074.72

(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
北京荣丰房地产 开发有限公司	336,982,074.72			336,982,074.72		
长春国金发展物 业服务有限公司	300,000.00	1,000,000.00		1,300,000.00		
荣控实业投资有 限公司	60,000,000.00			60,000,000.00		
合计	397,282,074.72	1,000,000.00		398,282,074.72		

(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											
二、联营企业											

(3) 其他说明

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
其他说明：				

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他说明：		

6、其他

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	30,888.91	出售二手车收益
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）	1,095,190.62	税收返还
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	245,292.39	理财收益
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	570,274.88	定金罚没收入等

减：所得税影响额	364,344.79	
少数股东权益影响额	109,303.44	
合计	1,467,998.57	--

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	1.21%	0.06	0.06
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.01%	0.05	0.05

3、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

4、其他

第十二节 备查文件目录

- (一) 载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
- (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网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。