



**美好集团**  
MYHOME GROUP 让生活更美好

# 美好置业集团股份有限公司

2014 年第三季度报告

2014 年 10 月

## 第一节 重要提示

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

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

公司负责人刘道明先生、主管会计工作负责人汤国强先生及会计机构负责人吴红英女士声明：保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

## 第二节 主要财务数据及股东变化

### 一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

| 项 目                       | 本报告期末             | 上年度末              | 本报告期末比上年度末增减     |                |
|---------------------------|-------------------|-------------------|------------------|----------------|
| 总资产（元）                    | 16,465,382,061.92 | 15,080,487,400.22 | 9.18%            |                |
| 归属于上市公司股东的净资产（元）          | 5,404,649,243.10  | 5,376,530,106.97  | 0.52%            |                |
| 项 目                       | 本报告期              | 本报告期比上年同期增减       | 年初至报告期末          | 年初至报告期末比上年同期增减 |
| 营业收入（元）                   | 394,035,718.46    | 26.42%            | 1,484,024,814.80 | 16.46%         |
| 归属于上市公司股东的净利润（元）          | -11,783,042.33    | 14.97%            | 28,118,613.83    | -45.15%        |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元） | -12,108,556.06    | 20.94%            | 27,641,878.53    | -46.80%        |
| 经营活动产生的现金流量净额（元）          | --                | --                | -607,230,858.75  | -19.00%        |
| 基本每股收益（元/股）               | -0.005            | 14.80%            | 0.01             | -50.00%        |
| 稀释每股收益（元/股）               | -0.005            | 14.80%            | 0.01             | -50.00%        |
| 加权平均净资产收益率                | -0.22%            | 提高 0.03 个百分点      | 0.52%            | 下降 0.43 个百分点   |

非经常性损益项目和金额

适用  不适用

单位：元

| 项 目                         | 年初至报告期末金额   |
|-----------------------------|-------------|
| 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） | -307,103.78 |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出          | 906,588.96  |
| 减：所得税影响额                    | 122,100.18  |
| 少数股东权益影响额（税后）               | 649.70      |
| 合计                          | 476,735.30  |

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。

## 二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

### 1、报告期末普通股股东总数及前十名普通股股东持股情况表

单位：股

| 报告期末普通股股东总数                        | 160,653        |          |             |              |         |             |
|------------------------------------|----------------|----------|-------------|--------------|---------|-------------|
| 前 10 名普通股股东持股情况                    |                |          |             |              |         |             |
| 股东名称                               | 股东性质           | 持股比例 (%) | 持股数量        | 持有有限售条件的股份数量 | 质押或冻结情况 |             |
|                                    |                |          |             |              | 股份状态    | 数量          |
| 名流投资集团有限公司                         | 境内非国有法人        | 15.58    | 398,828,402 |              | 质押      | 398,800,000 |
| 北京国财创业投资有限公司                       | 境内非国有法人        | 11.73    | 300,298,572 |              | 质押      | 300,000,000 |
| 海南洋浦众森科技投资有限公司                     | 境内非国有法人        | 8.21     | 210,236,653 |              | 质押      | 210,200,000 |
| 王浩                                 | 境内自然人          | 0.60     | 15,373,800  |              | 质押      | 15,330,000  |
| 罗伟健                                | 境内自然人          | 0.32     | 8,124,157   |              |         |             |
| 朱振环                                | 境内自然人          | 0.27     | 6,797,000   |              |         |             |
| 盛发强                                | 境内自然人          | 0.21     | 5,329,129   |              |         |             |
| 刘镜塘                                | 境内自然人          | 0.19     | 4,762,800   |              |         |             |
| 中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放式指数证券投资基金 | 其他             | 0.18     | 4,655,720   |              |         |             |
| 李幼兰                                | 境内自然人          | 0.18     | 4,547,400   |              |         |             |
| 前 10 名无限售条件普通股股东持股情况               |                |          |             |              |         |             |
| 股东名称                               | 持有无限售条件普通股股份数量 |          |             | 股份种类         |         |             |
| 名流投资集团有限公司                         | 398,828,402    |          |             | 人民币普通股       |         |             |
| 北京国财创业投资有限公司                       | 300,298,572    |          |             | 人民币普通股       |         |             |
| 海南洋浦众森科技投资有限公司                     | 210,236,653    |          |             | 人民币普通股       |         |             |
| 王浩                                 | 15,373,800     |          |             | 人民币普通股       |         |             |

|                                    |   |        |
|------------------------------------|---|--------|
| 罗伟健                                | 8,124,157   | 人民币普通股 |
| 朱振环                                | 6,797,000   | 人民币普通股 |
| 盛发强                                | 5,329,129   | 人民币普通股 |
| 刘镜塘                                | 4,762,800   | 人民币普通股 |
| 中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放式指数证券投资基金 | 4,655,720   | 人民币普通股 |
| 李幼兰                                | 4,547,400   | 人民币普通股 |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明                   | 在前十名股东中，第一大股东与其他股东之间不存在关联关系。公司未知其它股东之间是否存在关联关系，也未知其是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。  |        |
| 前 10 名无限售条件普通股股东参与融资融券业务股东情况说明     | 第五大股东罗伟健通过信用交易担保证券帐户持有公司股票 8,124,157 股；第六大股东朱振环通过信用交易担保证券帐户持有公司股票 6,797,000 股；第十大股东李幼兰通过信用交易担保证券帐户持有公司股票 4,547,400 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、报告期末优先股股东总数及前十名优先股股东持股情况表

适用  不适用

## 3、报告期末前十名“09 美好债”持有人持债情况表

| 序号 | 持有人名称                          | 持债张数    | 持债比例 (%) |
|----|--------------------------------|---------|----------|
| 1  | 招商基金—光大银行—债券分级4号资产管理合同         | 940,135 | 5.22     |
| 2  | 招商基金—招商银行—禧盈3号资产管理计划           | 873,478 | 4.85     |
| 3  | 交通银行股份有限公司—工银瑞信纯债定期开放债券型证券投资基金 | 824,932 | 4.58     |
| 4  | 东方证券股份有限公司                     | 775,158 | 4.31     |
| 5  | 光大资管—光大银行—光大阳光北斗星集合资产管理计划      | 731,842 | 4.07     |
| 6  | 东吴证券—中行—东吴财富4号集合资产管理计划         | 710,070 | 3.94     |
| 7  | 兴业证券—工行—兴业证券金麒麟定享纯利集合资产管理计划    | 640,439 | 3.56     |
| 8  | 国联证券—招行—国联汇富1号集合资产管理计划         | 612,000 | 3.40     |
| 9  | 中国东方国际资产管理有限公司—稳健收益基金1号        | 596,528 | 3.31     |
| 10 | 东吴证券—光大银行—东吴汇利5号集合资产管理计划       | 585,483 | 3.25     |

### 第三节 重要事项

#### 一、报告期主要会计报表项目、财务指标发生变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

| 科目            | 期末/本期金额    | 期初/上年同期金额  | 增减比例     | 变动原因                           |
|---------------|------------|------------|----------|--------------------------------|
| 其他应收款         | 136,819.00 | 7,465.70   | 1732.64% | 主要系应收华润武汉拆迁改造补偿款增加所致           |
| 应付账款          | 105,484.58 | 152,236.97 | -30.71%  | 主要系支付应付工程款所致                   |
| 预收账款          | 254,511.46 | 155,661.13 | 63.50%   | 预收房款增加                         |
| 应付职工薪酬        | 1,814.15   | 2,959.22   | -38.70%  | 主要系本期支付了 2013 年 12 月末计提的应付职工薪酬 |
| 应付利息          | 14,635.08  | 3,214.30   | 355.31%  | 主要系本期计提公司债券利息增加                |
| 其他应付款         | 14,468.76  | 9,925.55   | 45.77%   | 主要系往来款增加所致                     |
| 长期借款          | 303,480.00 | 144,374.00 | 110.20%  | 主要系融资力度加大所致                    |
| 营业税金及附加       | 12,485.75  | 9,216.40   | 35.47%   | 主要系本期结算收入增加所致                  |
| 资产减值损失        | 372.04     | 723.27     | -48.56%  | 主要系本期需计提坏账准备的应收款项减少所致          |
| 营业外收入         | 230.86     | 480.23     | -51.93%  | 本期收取违约赔偿款减少                    |
| 营业外支出         | 170.91     | 575.13     | -70.28%  | 上年同期存在对出租商户的撤场补助事项             |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 22,937.17  | 158,121.05 | -85.49%  | 主要系本期偿还债务增加所致                  |

#### 二、重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

√ 适用 □ 不适用

1、经公司第六届董事会第五十三次会议和第六届监事会第二十次会议批准，同意公司在确保不影响募集资金投资项目建设的情况下，使用闲置募集资金10,000万元暂时用于补充流动资金，使用期限自董事会批准之日起不超过六个月。公司已在规定期限使用闲置募集资金10,000万元用于暂时补充流动资金，募集资金项目的实施未受影响。2014年7月，公司将上述

用于补充流动资金的闲置募集资金10,000万元全部归还至募集资金专用账户。具体内容，详见公司于2014年7月10日在指定媒体上披露的《关于归还募集资金的公告》（公告编号：2014-39）。

2、2014年9月3日，经公司第七届董事会第四次会议审议通过，同意聘任汤国强先生担任公司执行总裁，主持集团日常工作。任期自聘任之日起至第七届董事会任期届满之日止。具体内容，详见公司于2014年9月4日在指定媒体上披露的《关于聘任公司执行总裁的公告》（公告编号：2014-45）。

3、2014年9月25日，经公司第七届董事会第五次会议批准，公司及公司全资子公司名流置业武汉江北有限公司（以下简称“武汉江北”）与华润置地（武汉）有限公司（以下简称“华润武汉”）签订《武汉硚口区长丰村城中村综合改造合作合同》（以下简称“《合作合同》”。合作合同约定，武汉江北向华润武汉转让其持有的武汉美丰华房地产有限公司（以下简称“美丰华”）和武汉美丰采房地产有限公司（以下简称“美丰采”）100%股权，转让价格均为人民币1,000万元。美丰华、美丰采向武汉江北支付长丰村B地块和C1地块（以下简称“项目地块”）相应的拆迁改造补偿款380,408.49万元（包括由武汉江北代美丰华、美丰采支付给第三方的款项和武汉江北收取的拆迁服务费），由武汉江北完成项目地块的拆迁和安置补偿、还建安置房和还建公共服务配套设施建设等工作。具体内容，详见公司于2014年9月27日在指定媒体上披露的《关于全资子公司武汉江北与华润武汉就“长丰村”城中村综合改造项目合作相关事项的公告》（公告编号：2014-47）。

### 三、公司或持股 5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期内的承诺事项

适用  不适用

公司报告期不存在公司或持股 5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期内的承诺事项。

### 四、对 2014 年度经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用  不适用

## 五、证券投资情况

持有其他上市公司股权情况的说明

适用  不适用

单位：元

| 证券代码   | 证券简称 | 初始投资金额        | 占该公司股权比例 (%) | 期末账面值          | 报告期损益         | 报告期所有者权益变动 | 会计核算科目 | 股份来源 |
|--------|------|---------------|--------------|----------------|---------------|------------|--------|------|
| 600743 | 华远地产 | 63,449,153.92 | 3.24         | 141,355,734.76 | 10,345,135.92 |            | 长期股权投资 | 受让   |
| 合计     |      | 63,449,153.92 | 3.24         | 141,355,734.76 | 10,345,135.92 |            |        |      |

## 六、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。

## 七、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      | 接待地点  | 接待方式 | 接待对象类型 | 接待对象  | 谈论的主要内容及提供的资料               |
|-----------|-------|------|--------|---|-----------------------------|
| 2014年7月4日 | 公司会议室 | 实地调研 | 机构     | 招商证券股份有限公司、招商基金管理有限公司、海富通基金管理有限公司、中海基金管理有限公司、兴业全球基金管理有限公司、国联安基金管理有限公司 | 公司发展战略、公司的经营情况及“09美好债”的偿债措施 |

## 第四节 财务报表

### 一、财务报表

#### 1、合并资产负债表

编制单位：美好置业集团股份有限公司

单位：元

| 项目                     | 期末余额              | 期初余额              |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| 流动资产：                  |                   |                   |
| 货币资金                   | 1,044,203,433.79  | 1,484,589,824.36  |
| 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 |                   |                   |
| 应收票据                   |                   |                   |
| 应收账款                   | 140,299,850.17    | 175,973,810.38    |
| 预付款项                   | 1,243,190,357.34  | 1,043,654,480.14  |
| 应收保费                   |                   |                   |
| 应收分保账款                 |                   |                   |
| 应收分保合同准备金              |                   |                   |
| 应收利息                   |                   |                   |
| 应收股利                   |                   |                   |
| 其他应收款                  | 1,368,189,981.41  | 74,656,970.92     |
| 买入返售金融资产               |                   |                   |
| 存货                     | 11,373,308,594.63 | 11,001,688,523.74 |
| 划分为持有待售的资产             |                   |                   |
| 一年内到期的非流动资产            |                   |                   |
| 其他流动资产                 | 215,747,572.15    | 182,027,943.20    |
| 流动资产合计                 | 15,384,939,789.49 | 13,962,591,552.74 |
| 非流动资产：                 |                   |                   |
| 发放委托贷款及垫款              |                   |                   |
| 可供出售金融资产               |                   |                   |
| 持有至到期投资                |                   |                   |

|                        |                   |                   |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| 长期应收款                  | 73,382,973.19     | 73,382,973.19     |
| 长期股权投资                 | 141,355,734.76    | 138,075,946.48    |
| 投资性房地产                 | 399,441,743.70    | 433,627,640.58    |
| 固定资产                   | 383,902,649.29    | 400,504,258.85    |
| 在建工程                   | 1,333,548.00      | 1,062,010.00      |
| 工程物资                   |                   |                   |
| 固定资产清理                 |                   |                   |
| 生产性生物资产                |                   |                   |
| 油气资产                   |                   |                   |
| 无形资产                   | 8,298,286.10      | 5,272,142.18      |
| 开发支出                   |                   |                   |
| 商誉                     | 11,777,122.62     | 11,777,122.62     |
| 长期待摊费用                 | 1,614,148.58      | 1,478,765.56      |
| 递延所得税资产                | 59,336,066.19     | 52,714,988.02     |
| 其他非流动资产                |                   |                   |
| 非流动资产合计                | 1,080,442,272.43  | 1,117,895,847.48  |
| 资产总计                   | 16,465,382,061.92 | 15,080,487,400.22 |
| 流动负债：                  |                   |                   |
| 短期借款                   | 193,110,000.00    | 150,000,000.00    |
| 向中央银行借款                |                   |                   |
| 吸收存款及同业存放              |                   |                   |
| 拆入资金                   |                   |                   |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 |                   |                   |
| 应付票据                   |                   | 36,000,000.00     |
| 应付账款                   | 1,054,845,771.65  | 1,522,369,733.20  |
| 预收款项                   | 2,545,114,559.57  | 1,556,611,322.78  |
| 卖出回购金融资产款              |                   |                   |
| 应付手续费及佣金               |                   |                   |
| 应付职工薪酬                 | 18,141,466.90     | 29,592,168.86     |
| 应交税费                   | 48,280,290.57     | 60,501,963.92     |
| 应付利息                   | 146,350,823.78    | 32,143,019.82     |
| 应付股利                   |                   |                   |
| 其他应付款                  | 144,687,606.03    | 99,255,476.96     |

|                   |                   |                   |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| 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           |                   |                   |
| 划分为持有待售的负债        |                   |                   |
| 一年内到期的非流动负债       | 3,673,222,182.26  | 3,369,206,374.60  |
| 其他流动负债            |                   |                   |
| 流动负债合计            | 7,823,752,700.76  | 6,855,680,060.14  |
| 非流动负债：            |                   |                   |
| 长期借款              | 3,034,800,000.00  | 1,443,740,000.00  |
| 应付债券              |                   |                   |
| 长期应付款             |                   | 1,200,000,000.00  |
| 专项应付款             |                   |                   |
| 预计负债              |                   |                   |
| 递延所得税负债           |                   |                   |
| 其他非流动负债           | 8,387,821.41      | 7,390,208.82      |
| 非流动负债合计           | 3,043,187,821.41  | 2,651,130,208.82  |
| 负债合计              | 10,866,940,522.17 | 9,506,810,268.96  |
| 所有者权益（或股东权益）：     |                   |                   |
| 实收资本（或股本）         | 2,559,592,332.00  | 2,559,592,332.00  |
| 资本公积              | 1,548,644,405.37  | 1,548,643,883.07  |
| 减：库存股             |                   |                   |
| 专项储备              |                   |                   |
| 盈余公积              | 249,691,844.29    | 249,691,844.29    |
| 一般风险准备            |                   |                   |
| 未分配利润             | 1,046,720,661.44  | 1,018,602,047.61  |
| 外币报表折算差额          |                   |                   |
| 归属于母公司所有者权益合计     | 5,404,649,243.10  | 5,376,530,106.97  |
| 少数股东权益            | 193,792,296.65    | 197,147,024.29    |
| 所有者权益（或股东权益）合计    | 5,598,441,539.75  | 5,573,677,131.26  |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | 16,465,382,061.92 | 15,080,487,400.22 |

法定代表人：刘道明

主管会计工作负责人：汤国强

会计机构负责人：吴红英

## 2、母公司资产负债表

编制单位：美好置业集团股份有限公司

单位：元

| 项目                     | 期末余额             | 期初余额             |
|------------------------|------------------|------------------|
| 流动资产：                  |                  |                  |
| 货币资金                   | 224,252,202.40   | 407,179,410.51   |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 |                  |                  |
| 应收票据                   |                  |                  |
| 应收账款                   |                  |                  |
| 预付款项                   | 63,500,000.00    | 63,208,000.00    |
| 应收利息                   |                  |                  |
| 应收股利                   |                  | 300,000,000.00   |
| 其他应收款                  | 1,568,080.79     | 1,520,662,371.49 |
| 存货                     |                  |                  |
| 划分为持有待售的资产             |                  |                  |
| 一年内到期的非流动资产            | 1,931,428,070.71 | 2,231,242,874.11 |
| 其他流动资产                 |                  |                  |
| 流动资产合计                 | 2,220,748,353.90 | 4,522,292,656.11 |
| 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                 | 5,945,924,997.39 | 6,401,645,209.11 |
| 投资性房地产                 | 29,974,759.98    | 30,446,866.57    |
| 固定资产                   | 8,588,040.51     | 9,540,336.16     |
| 在建工程                   |                  |                  |
| 工程物资                   |                  |                  |
| 固定资产清理                 |                  |                  |
| 生产性生物资产                |                  |                  |
| 油气资产                   |                  |                  |
| 无形资产                   | 827,797.09       | 1,102,943.38     |
| 开发支出                   |                  |                  |
| 商誉                     |                  |                  |

|                        |                  |                   |
|------------------------|------------------|-------------------|
| 长期待摊费用                 |                  |                   |
| 递延所得税资产                | 5,726,740.26     | 4,402,317.85      |
| 其他非流动资产                |                  |                   |
| 非流动资产合计                | 5,991,042,335.23 | 6,447,137,673.07  |
| 资产总计                   | 8,211,790,689.13 | 10,969,430,329.18 |
| 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 |                  |                   |
| 应付票据                   |                  |                   |
| 应付账款                   | 368,898.45       | 610,049.45        |
| 预收款项                   | 1,414,083.79     | 582,190.62        |
| 应付职工薪酬                 | 716,585.04       | 1,086,902.50      |
| 应交税费                   | 38,071.60        | 55,863.78         |
| 应付利息                   | 132,799,483.57   | 23,599,908.23     |
| 应付股利                   |                  |                   |
| 其他应付款                  | 819,460,404.43   | 3,369,689,832.07  |
| 划分为持有待售的负债             |                  |                   |
| 一年内到期的非流动负债            | 1,799,782,182.26 | 2,123,266,374.60  |
| 其他流动负债                 |                  |                   |
| 流动负债合计                 | 2,754,579,709.14 | 5,518,891,121.25  |
| 非流动负债：                 |                  |                   |
| 长期借款                   |                  |                   |
| 应付债券                   |                  |                   |
| 长期应付款                  |                  |                   |
| 专项应付款                  |                  |                   |
| 预计负债                   |                  |                   |
| 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                   | 2,754,579,709.14 | 5,518,891,121.25  |
| 所有者权益（或股东权益）：          |                  |                   |
| 实收资本（或股本）              | 2,559,592,332.00 | 2,559,592,332.00  |
| 资本公积                   | 1,576,209,541.40 | 1,576,209,019.10  |

|                   |                  |                   |
|-------------------|------------------|-------------------|
| 减：库存股             |                  |                   |
| 专项储备              |                  |                   |
| 盈余公积              | 249,691,844.29   | 249,691,844.29    |
| 一般风险准备            |                  |                   |
| 未分配利润             | 1,071,717,262.30 | 1,065,046,012.54  |
| 外币报表折算差额          |                  |                   |
| 所有者权益（或股东权益）合计    | 5,457,210,979.99 | 5,450,539,207.93  |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | 8,211,790,689.13 | 10,969,430,329.18 |

法定代表人：刘道明

主管会计工作负责人：汤国强

会计机构负责人：吴红英

### 3、合并本报告期利润表

编制单位：美好置业集团股份有限公司

单位：元

| 项目             | 本期金额           | 上期金额           |
|----------------|----------------|----------------|
| 一、营业总收入        | 394,035,718.46 | 311,677,965.55 |
| 其中：营业收入        | 394,035,718.46 | 311,677,965.55 |
| 利息收入           |                |                |
| 已赚保费           |                |                |
| 手续费及佣金收入       |                |                |
| 二、营业总成本        | 405,191,248.74 | 327,003,763.31 |
| 其中：营业成本        | 313,108,534.27 | 232,293,564.72 |
| 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           |                |                |
| 营业税金及附加        | 31,236,004.71  | 22,389,427.92  |
| 销售费用           | 28,678,053.28  | 29,049,212.08  |
| 管理费用           | 33,261,768.83  | 40,429,565.77  |
| 财务费用           | 5,193,704.27   | 2,708,308.22   |
| 资产减值损失         | -6,286,816.62  | 133,684.60     |
| 加：公允价值变动收益（损失以 |                |                |

|                                |                |                |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| “－”号填列)                        |                |                |
| 投资收益（损失以“－”号填列)                | 2,718,762.36   | 3,007,249.31   |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益             | 2,718,762.36   | 3,007,249.31   |
| 汇兑收益（损失以“－”号填列)                |                |                |
| 三、营业利润（亏损以“－”号填列)              | -8,436,767.92  | -12,318,548.45 |
| 加：营业外收入                        | 1,238,240.50   | 3,380,070.42   |
| 减：营业外支出                        | 940,546.48     | 1,531,850.50   |
| 其中：非流动资产处置损失                   | 514,966.43     | 805.50         |
| 四、利润总额（亏损总额以“－”号填列)            | -8,139,073.90  | -10,470,328.53 |
| 减：所得税费用                        | 3,758,276.05   | 2,411,583.42   |
| 五、净利润（净亏损以“－”号填列)              | -11,897,349.95 | -12,881,911.95 |
| 其中：被合并方在合并前实现的净利润              |                |                |
| 归属于母公司所有者的净利润                  | -11,783,042.33 | -13,858,025.37 |
| 少数股东损益                         | -114,307.62    | 976,113.42     |
| 六、每股收益：                        | --             | --             |
| （一）基本每股收益                      | -0.01          | -0.01          |
| （二）稀释每股收益                      | -0.01          | -0.01          |
| 七、其他综合收益                       |                |                |
| 其中：以后会计期间不能重分类进损益的其他综合收益项目     |                |                |
| 以后会计期间在满足规定条件时将重分类进损益的其他综合收益项目 |                |                |
| 八、综合收益总额                       | -11,897,349.95 | -12,881,911.95 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额               | -11,783,042.33 | -13,858,025.37 |
| 归属于少数股东的综合收益总额                 | -114,307.62    | 976,113.42     |

法定代表人：刘道明

主管会计工作负责人：汤国强

会计机构负责人：吴红英

## 4、母公司本报告期利润表

编制单位：美好置业集团股份有限公司

单位：元

| 项目                             | 本期金额         | 上期金额          |
|--------------------------------|--------------|---------------|
| 一、营业收入                         | 983,958.12   | 1,054,367.20  |
| 减：营业成本                         | 372,715.14   | 296,485.62    |
| 营业税金及附加                        | 33,666.59    | 59,767.97     |
| 销售费用                           |              |               |
| 管理费用                           | 920,469.56   | 1,552,416.43  |
| 财务费用                           | 660,113.34   | 231,725.25    |
| 资产减值损失                         | -10,798.14   | -17,405.19    |
| 加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）          |              |               |
| 投资收益（损失以“－”号填列）                | 2,688,190.30 | 28,402,930.70 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益             | 2,718,762.36 | 3,007,249.31  |
| 二、营业利润（亏损以“－”号填列）              | 1,695,981.93 | 27,334,307.82 |
| 加：营业外收入                        |              | 139,531.05    |
| 减：营业外支出                        | 50,000.00    | 805.50        |
| 其中：非流动资产处置损失                   | 50,000.00    | 805.50        |
| 三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）            | 1,645,981.93 | 27,473,033.37 |
| 减：所得税费用                        | -379,772.80  | -219,144.43   |
| 四、净利润（净亏损以“－”号填列）              | 2,025,754.73 | 27,692,177.80 |
| 五、每股收益：                        | --           | --            |
| （一）基本每股收益                      |              |               |
| （二）稀释每股收益                      |              |               |
| 六、其他综合收益                       |              |               |
| 其中：以后会计期间不能重分类进损益的其他综合收益项目     |              |               |
| 以后会计期间在满足规定条件时将重分类进损益的其他综合收益项目 |              |               |
| 七、综合收益总额                       | 2,025,754.73 | 27,692,177.80 |

法定代表人：刘道明

主管会计工作负责人：汤国强

会计机构负责人：吴红英

## 5、合并年初到报告期末利润表

编制单位：美好置业集团股份有限公司

单位：元

| 项目                    | 本期金额             | 上期金额             |
|-----------------------|------------------|------------------|
| 一、营业总收入               | 1,484,024,814.80 | 1,274,283,235.69 |
| 其中：营业收入               | 1,484,024,814.80 | 1,274,283,235.69 |
| 利息收入                  |                  |                  |
| 已赚保费                  |                  |                  |
| 手续费及佣金收入              |                  |                  |
| 二、营业总成本               | 1,434,866,766.85 | 1,189,592,070.73 |
| 其中：营业成本               | 1,107,024,107.30 | 875,522,486.08   |
| 利息支出                  |                  |                  |
| 手续费及佣金支出              |                  |                  |
| 退保金                   |                  |                  |
| 赔付支出净额                |                  |                  |
| 提取保险合同准备金净额           |                  |                  |
| 保单红利支出                |                  |                  |
| 分保费用                  |                  |                  |
| 营业税金及附加               | 124,857,453.72   | 92,163,980.09    |
| 销售费用                  | 73,720,324.10    | 72,616,289.22    |
| 管理费用                  | 112,477,048.29   | 129,552,960.62   |
| 财务费用                  | 13,067,405.57    | 12,503,631.15    |
| 资产减值损失                | 3,720,427.87     | 7,232,723.57     |
| 加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列） |                  |                  |
| 投资收益（损失以“－”号填列）       | 10,345,135.92    | 10,119,638.36    |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益    | 10,345,135.92    | 10,119,638.36    |
| 汇兑收益（损失以“－”号填列）       |                  |                  |
| 三、营业利润（亏损以“－”号填列）     | 59,503,183.87    | 94,810,803.32    |
| 加：营业外收入               | 2,308,575.52     | 4,802,346.88     |

|                                |               |               |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| 减：营业外支出                        | 1,709,090.34  | 5,751,339.03  |
| 其中：非流动资产处置损失                   | 858,405.22    | 23,856.76     |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）            | 60,102,669.05 | 93,861,811.17 |
| 减：所得税费用                        | 35,338,782.86 | 46,004,255.60 |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列）              | 24,763,886.19 | 47,857,555.57 |
| 其中：被合并方在合并前实现的净利润              |               |               |
| 归属于母公司所有者的净利润                  | 28,118,613.83 | 51,267,373.33 |
| 少数股东损益                         | -3,354,727.64 | -3,409,817.76 |
| 六、每股收益：                        | --            | --            |
| （一）基本每股收益                      | 0.01          | 0.02          |
| （二）稀释每股收益                      | 0.01          | 0.02          |
| 七、其他综合收益                       | 0.00          | 0.00          |
| 其中：以后会计期间不能重分类进损益的其他综合收益项目     | 0.00          | 0.00          |
| 以后会计期间在满足规定条件时将重分类进损益的其他综合收益项目 | 0.00          | 0.00          |
| 八、综合收益总额                       | 24,763,886.19 | 47,857,555.57 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额               | 28,118,613.83 | 51,267,373.33 |
| 归属于少数股东的综合收益总额                 | -3,354,727.64 | -3,409,817.76 |

法定代表人：刘道明

主管会计工作负责人：汤国强

会计机构负责人：吴红英

## 6、母公司年初到报告期末利润表

编制单位：美好置业集团股份有限公司

单位：元

| 项目      | 本期金额         | 上期金额          |
|---------|--------------|---------------|
| 一、营业收入  | 1,688,783.34 | 2,133,318.20  |
| 减：营业成本  | 893,961.39   | 889,456.86    |
| 营业税金及附加 | 134,769.35   | 122,389.61    |
| 销售费用    |              |               |
| 管理费用    | 3,121,371.52 | 13,429,541.37 |
| 财务费用    | 2,196,829.85 | 397,275.63    |

|                                |               |               |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| 资产减值损失                         | 231,524.02    | 13,031.68     |
| 加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）          |               |               |
| 投资收益（损失以“－”号填列）                | 10,314,563.86 | 35,491,010.65 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益             | 10,345,135.92 | 10,119,638.36 |
| 二、营业利润（亏损以“－”号填列）              | 5,424,891.07  | 22,772,633.70 |
| 加：营业外收入                        | 12,606.60     | 161,934.85    |
| 减：营业外支出                        | 54,000.00     | 9,791.07      |
| 其中：非流动资产处置损失                   | 50,000.00     | 9,791.07      |
| 三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）            | 5,383,497.67  | 22,924,777.48 |
| 减：所得税费用                        | -1,287,752.09 | 1,488,036.79  |
| 四、净利润（净亏损以“－”号填列）              | 6,671,249.76  | 21,436,740.69 |
| 五、每股收益：                        | --            | --            |
| （一）基本每股收益                      |               |               |
| （二）稀释每股收益                      |               |               |
| 六、其他综合收益                       |               |               |
| 其中：以后会计期间不能重分类进损益的其他综合收益项目     |               |               |
| 以后会计期间在满足规定条件时将重分类进损益的其他综合收益项目 |               |               |
| 七、综合收益总额                       | 6,671,249.76  | 21,436,740.69 |

法定代表人：刘道明

主管会计工作负责人：汤国强

会计机构负责人：吴红英

## 7、合并年初到报告期末现金流量表

编制单位：美好置业集团股份有限公司

单位：元

| 项目              | 本期金额             | 上期金额             |
|-----------------|------------------|------------------|
| 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  | 2,450,449,838.08 | 2,777,315,561.41 |
| 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    |                  |                  |
| 处置交易性金融资产净增加额   |                  |                  |
| 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  | 332,473,528.78   | 314,674,446.61   |
| 经营活动现金流入小计      | 2,782,923,366.86 | 3,091,990,008.02 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金  | 2,698,650,221.55 | 2,678,127,652.90 |
| 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 | 120,688,633.08   | 121,842,028.14   |
| 支付的各项税费         | 229,964,335.48   | 366,398,095.99   |
| 支付其他与经营活动有关的现金  | 340,851,035.50   | 435,894,294.95   |
| 经营活动现金流出小计      | 3,390,154,225.61 | 3,602,262,071.98 |
| 经营活动产生的现金流量净额   | -607,230,858.75  | -510,272,063.96  |
| 二、投资活动产生的现金流量：  |                  |                  |
| 收回投资收到的现金       |                  |                  |
| 取得投资收益所收到的现金    | 7,065,347.64     | 2,559,908.55     |

|                           |                  |                  |
|---------------------------|------------------|------------------|
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 991,300.29       | 168,995.27       |
| 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                | 8,056,647.93     | 2,728,903.82     |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 1,810,172.80     | 23,237,090.30    |
| 投资支付的现金                   |                  |                  |
| 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                | 1,810,172.80     | 23,237,090.30    |
| 投资活动产生的现金流量净额             | 6,246,475.13     | -20,508,186.48   |
| 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                 | 2,804,000,000.00 | 3,100,000,000.00 |
| 发行债券收到的现金                 |                  |                  |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            |                  |                  |
| 筹资活动现金流入小计                | 2,804,000,000.00 | 3,100,000,000.00 |
| 偿还债务支付的现金                 | 2,002,330,000.00 | 1,148,115,800.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         | 572,298,334.85   | 370,673,739.54   |
| 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            |                  |                  |
| 筹资活动现金流出小计                | 2,574,628,334.85 | 1,518,789,539.54 |
| 筹资活动产生的现金流量净额             | 229,371,665.15   | 1,581,210,460.46 |
| 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            | -371,612,718.47  | 1,050,430,210.02 |
| 加：期初现金及现金等价物余额            | 1,318,080,339.36 | 1,373,135,503.99 |
| 六、期末现金及现金等价物余额            | 946,467,620.89   | 2,423,565,714.01 |

法定代表人：刘道明

主管会计工作负责人：汤国强

会计机构负责人：吴红英

## 8、母公司年初到报告期末现金流量表

编制单位：美好置业集团股份有限公司

单位：元

| 项目                        | 本期金额              | 上期金额             |
|---------------------------|-------------------|------------------|
| 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            | 2,436,817.39      | 2,289,009.97     |
| 收到的税费返还                   |                   |                  |
| 收到其他与经营活动有关的现金            | 11,164,008,529.04 | 5,922,396,016.83 |
| 经营活动现金流入小计                | 11,166,445,346.43 | 5,924,685,026.80 |
| 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           | 1,588,506.36      | 1,707,812.28     |
| 支付的各项税费                   | 406,020.09        | 2,724,482.95     |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 11,244,061,315.57 | 5,938,497,056.48 |
| 经营活动现金流出小计                | 11,246,055,842.02 | 5,942,929,351.71 |
| 经营活动产生的现金流量净额             | -79,610,495.59    | -18,244,324.91   |
| 二、投资活动产生的现金流量：            |                   |                  |
| 收回投资收到的现金                 |                   |                  |
| 取得投资收益所收到的现金              | 307,065,347.64    | 302,559,908.55   |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 34,789.84         | 2,900.00         |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       |                   | 2,690.90         |
| 收到其他与投资活动有关的现金            |                   |                  |
| 投资活动现金流入小计                | 307,100,137.48    | 302,565,499.45   |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 16,850.00         | 245,968.00       |
| 投资支付的现金                   |                   | 30,000,000.00    |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       |                   |                  |
| 支付其他与投资活动有关的现金            |                   |                  |
| 投资活动现金流出小计                | 16,850.00         | 30,245,968.00    |
| 投资活动产生的现金流量净额             | 307,083,287.48    | 272,319,531.45   |
| 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          | 335,000,000.00  |                |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金  | 75,400,000.00   | 64,497,058.30  |
| 支付其他与筹资活动有关的现金     |                 |                |
| 筹资活动现金流出小计         | 410,400,000.00  | 64,497,058.30  |
| 筹资活动产生的现金流量净额      | -410,400,000.00 | -64,497,058.30 |
| 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     | -182,927,208.11 | 189,578,148.24 |
| 加：期初现金及现金等价物余额     | 407,179,410.51  | 680,646,290.07 |
| 六、期末现金及现金等价物余额     | 224,252,202.40  | 870,224,438.31 |

法定代表人：刘道明

主管会计工作负责人：汤国强

会计机构负责人：吴红英

## 二、审计报告

第三季度报告是否经过审计

是  否

公司第三季度报告未经审计。

美好置业集团股份有限公司

董事长：刘道明

2014 年 10 月 21 日