



# 美好置业集团股份有限公司 2016 年半年度报告

2016 年 7 月

## 第一节 重要提示、目录和释义

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

公司负责人刘道明、主管会计工作负责人及会计机构负责人刘怡祥声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义 .....	2
第二节 公司简介 .....	5
第三节 会计数据和财务指标摘要 .....	7
第四节 董事会报告 .....	9
第五节 重要事项 .....	19
第六节 股份变动及股东情况 .....	30
第七节 优先股相关情况 .....	34
第八节 董事、监事、高级管理人员情况 .....	35
第九节 财务报告 .....	36
第十节 备查文件目录 .....	135

## 释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司	指	美好置业集团股份有限公司
报告期	指	2016 年 1 月 1 日至 2016 年 6 月 30 日
元	指	人民币元

## 第二节 公司简介

### 一、公司简介

股票简称	美好集团	股票代码	000667
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	美好置业集团股份有限公司		
公司的中文简称	美好集团		
公司的外文名称	Myhome Real Estate Development Group CO., LTD.		
公司的法定代表人	刘道明		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	冯娴	张达力
联系地址	武汉市武昌区东湖路 10 号水果湖广场 5 楼	
电话	027-87838669	
传真	027-87836606	
电子信箱	IR@000667.com	

### 三、其他情况

#### 1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用  不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2015 年年报。

#### 2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用  不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2015 年年报。

### 3、注册变更情况

注册情况在报告期是否变更情况

适用  不适用

公司注册登记日期和地点、企业法人营业执照注册号、税务登记号码、组织机构代码等注册情况在报告期无变化，具体可参见 2015 年年报。

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 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	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)
营业收入 (元)	2,117,205,104.03	1,049,284,728.87	101.78
归属于上市公司股东的净利润 (元)	273,232,766.58	36,494,084.99	648.70
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 (元)	270,280,348.58	35,937,845.99	652.08
经营活动产生的现金流量净额 (元)	373,350,979.95	-303,814,264.63	222.89
基本每股收益 (元/股)	0.1067	0.0143	646.15
稀释每股收益 (元/股)	0.1067	0.0143	646.15
加权平均净资产收益率	4.54%	0.67%	比上年同期增长 3.87 个百分点
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)	16,923,629,397.95	17,454,657,539.70	-3.04
归属于上市公司股东的净资产 (元)	6,089,397,404.26	5,878,807,762.43	3.58

#### 二、非经常性损益项目及金额

适用  不适用

单位：元

项目	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)	2,306,472.19	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	829,186.25	
减：所得税影响额	183,240.44	
<b>合计</b>	<b>2,952,418.00</b>	

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：

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。



## 第四节 董事会报告

### 一、概述

#### 1、行业环境及市场分析

2016 年上半年，全国政策面延续宽松基调，调首付、降税负、宽信贷，地方政策则随市场效果显著分化，大部分城市全面刺激，热点城市开始收紧。受一揽子“去库存”政策激励，房地产行业指标持续转暖，开发投资、新开工面积增速双双触底回升，多数城市上半年成交量高于去年同期，部分城市单月成交量已创近 3 年新高，企业业绩完成度普遍较高，万科、恒大、碧桂园等仅前 5 月便突破千亿元；与此同时，随着热点城市成交大幅放量，库存持续走低，市场供不应求使得“三高”地块频现，地价、房价轮动上涨。

##### **(1) 中央宽严并济，地方因城施策，信贷是最大变数**

上半年，全国政策面延续宽松基调，中央调首付、降税负、宽信贷，地方不仅加紧落实“去库存”新政，甚至还频发“创设性”刺激性政策，但随市场反应显著分化，热点城市开始收紧。下半年，在中央整体宽严相济的格局下，各地方政府仍然是政策的主导者和落实者，唯一不确定性是信贷投放执行的变化，将是决定市场热度的最大变数。

“去库存”仍将是下半年行业主旋律，尤其是城市吸附力不足、人口净流出的三、四线城市，楼市库存风险悬而未决，预计下半年整体政策面保持宽松，落实推进农民工市民化，引导人口落脚中小城市。与此同时又会严控供应端，高库存城市调降供地指标，逐步减少甚至停止土地供应。

在整体宽严相济的格局下，各地方政府仍然是下半年政策的主导者和落实者，一方面，热点一线和二线城市如南京、苏州、合肥等落实现有紧缩政策的同时，不排除根据市场变化继续加码的可能。其他近 30 个已出台刺激性政策省市除了全面落实政策实施外，可能会根据市场情势有侧重、有重点地调整实施，稳定当地房地产市场预期。

##### **(2) 开发投资、新开工止跌回升，下半年增速料将回落**

随着刺激政策不断落地，行业各项指标由“冷”转“暖”。尤其是房地产开发投资以及新开工面积增速表现尤为抢眼，双双底部快速回升。目前经济仍处在结构性调整的风险期，行业的首要任务依然是去库存，上半年商品房销售已有见顶信号，高位下滑为大概率事件，再加上基数等原因，预计下半年房地产开发投资增速以及新开工增速将高位回落。

### (3) 上半年成交高峰后市场疲态显现，下半年将迎来调整期

2016 年上半年，市场整体延续火热态势，多数城市上半年成交量高于去年同期，部分城市单月成交量已创近 3 年新高。市场持续回暖之下，二线城市表现尤为突出，领涨全国，热门城市出现轮动转换，南京、苏州、武汉等传统强二线城市市场火热，新兴热点城市天津、青岛、济南异军突起。经历过 3、4 月成交高峰后，供应不足、政策收紧导致部分城市疲态尽显，成交开始高位回落。而前期需求过度透支为下半年成交走势埋下隐患，在热点城市面临政策收紧压力之下，下半年市场将迎来短暂的调整期。

## 2、公司经营管理对策

报告期内，公司继续以“美好价值观”为指引，全力推行“服务社会化、产品工厂化、投开市场化”的经营战略，确定“服务领跑，区域第一”为公司长期发展目标，调整组织机构，划小核算单位，在项目全周期运营管理中全面围绕“高、低、快”、销售和利润五大经济指标，用“美好价值观”凝聚团队力量，打造狼性团队，强化执行力，以项目为核心，条块结合，实行项目全周期运营管理、全过程精品管理，实现高回报。报告期内，公司房地产开发项目在建面积 88.44 万平米，其中：复工 67.44 万平米，开工 21 万平米；竣工 18.09 万平米。

**服务社会化举措：**2015 年初，公司提出“服务社会化”的战略目标，毅然承担“社会责任”——“做美好生活的集成商”，以“共建美好家园，共创美好生活”为使命，推广美好社区志愿者计划，成立了美好志愿者服务中心、住户满意中心，推行了“四位一体”志愿者管家服务。未来，志愿服务的理念将辐射到更多的社区，更多的城市，让更多居民获得幸福感。

**产品工厂化举措：**从 2012 年开始，公司就已经进入了装配式住宅领域，并国内率先实践了建筑主体结构部件工厂化制造、机械化安装的先进生产方式，达到了减少建筑用工、缩短建设工期、降低劳动强度、确保工程质量、节能降耗、提高综合效益等各项预期目标，减少了质量通病，提升了住户对产品的满意度。

**投开市场化举措：**自 2010 年起参与广东“三旧”、武汉“城中村”改造，公司整合社会资源，推动城市文明进步。既做城市建设的参与者，也做城市蓝图和愿景的设计者和规划者，更做新型城镇化建设的主力军。继 2014 年与华润置地（武汉）有限公司、2015 年与四川蓝光发展股份有限公司合作开发武汉硚口长丰村“城中村”综合改造项目 C1、B、D 包后，今年 6 月与武汉东湖高新股份有限公司合作开发武汉硚口长丰村“城中村”综合改造项目 A 包，共同打造武汉古田生态新区。

下一步，公司将继续整合住户、同事、伙伴及社会资源，深耕武汉区域，发展深圳区域、上海长三角区域，拓展广州区域，研究环北京区域，开发小城镇及省会城市一小时生活圈，

有侧重的在现有项目所在城市深耕发展。

### 3、公司房地产储备情况

#### (1) 报告期内新增土地储备

区域	项目	土地面积 (万m <sup>2</sup> )	规划建筑面积 (万m <sup>2</sup> )
湖北	建和 A、B 包	26.44	90.96

#### (2) 截至报告期末累计土地储备

区域	土地面积 (万m <sup>2</sup> )	规划建筑面积 (万m <sup>2</sup> )
湖北	43.17	159.77
安徽	96.71	45.76
沈阳	6.85	20.00
重庆	5.45	15.19
西安	5.29	18.52
北京	1.05	7.54
合计	158.52	266.78

注：土地储备是指取得《国有建设用地使用权成交确认书》，尚未开工的土地。如分期开工的，其对应的土地面积及规划建筑面积计入在建工程，不再计入土地储备。

### 4、报告期公司房地产开发情况

#### (1) 二级开发业务

区域	项目	项目状态	权益比例 (%)	占地面积 (万m <sup>2</sup> )	规划建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	已完工建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (亿元)	实际投资金额 (亿元)
湖北	名流·人和天地后期 (风和园、城市广场二期)	在建	100	11.46	33.73	33.73	13.3	11.10
	名流印象 (NK7 地块)	在建	100	12.33	47.55	0	37.35	11.45
	名流公馆 (NK1-NK6 地块)	在建	100	8.09	27.49	19.41	21.48	23.89
	名流世家 (K2 地块)	在建	100	1.65	5.81	0	5.12	4.19
	名流世家 (K1、K3 地块)	在建	100	3.8	14.37	0	11.25	-
	农利项目	在建	100	6.47	27.65	0	21.94	12.07
	长丰项目 (K11 地块)	在建	100	7.48	34.40	0	30.41	8.26

广东	东莞“名流印象”	在建	100	12.87	37.72	33.02	28.35	26.20
	博罗“名流·幸福庄园”一期	在建	100	49.7	7.09	1.46	11.74	9.27
沈阳	沈阳“名流印象”	在建	100	25.81	98.66	62.67	63.54	43.53
重庆	重庆“蔡家组团项目”	在建	100	16.98	36.84	18.09	22.31	13.73
西安	西安“曲江项目”	在建	100	11.62	36.16	0	26.84	4.85
合计				168.26	407.47	168.38	293.63	168.54

## (2) 一级开发业务

公司参与城中村综合改造，主要提供拆迁、补偿、安置等土地整理服务，并获得相关土地整理收入。2016年1-6月，公司通过参与武汉市硚口区“长丰村”城中村综合改造，共获取土地整理收入29,528.14万元，明细如下：

区域	项目	报告期获得土地整理收入（万元）	累计获得土地整理收入（万元）
湖北	长丰村 A 包	23,957.85	23,957.85
	长丰村 C1 包	3,740.47	37,378.85
	长丰村 D 包	1,829.82	14,524.14
合计		29,528.14	75,860.84

## 5、报告期公司房地产销售情况

区域	签约面积（万m <sup>2</sup> ）	签约金额（万元）
湖北	13.19	121,338
广东	2.69	51,972
沈阳	4.72	29,274
重庆	3.87	17,415
芜湖	0.90	5,894
合肥	0.20	1,566
合计	25.57	227,459

## 二、主营业务分析

2016年1-6月，公司实现营业收入211,720.51万元，实现归属于公司股东的净利润

27,323.28 万元。报告期内，公司主要财务数据同比变动情况如下：

单位：元

项目	本报告期	上年同期	同比增减 (%)	变动原因
营业收入	2,117,205,104.03	1,049,284,728.87	101.78	主要系本期子公司东莞名流置业有限公司商品房结算收入较上年同期增长约 10.43 亿元
营业成本	1,366,506,200.62	784,979,403.17	74.08	主要系本期商品房结算收入增加，相应结算成本增加
销售费用	40,316,499.30	34,478,700.01	16.93	
管理费用	81,881,683.36	69,656,830.93	17.55	
财务费用	46,803,039.61	11,302,426.82	314.10	主要系本期发生的借款费用中费用化金额增加
所得税费用	161,966,954.52	25,191,335.63	542.95	主要系本期利润总额增加，当期所得税费用增加
经营活动产生的现金流量净额	373,350,979.95	-303,814,264.63	222.89	主要系本期房地产业务回款增加
投资活动产生的现金流量净额	23,872,704.88	-58,924,263.44	140.51	主要系本期出售子公司收回了现金，上年同期收购子公司支付了现金
筹资活动产生的现金流量净额	396,364,181.51	-97,595,577.06	506.13	主要系本期公司融资力度加大，新增借款规模较上年同期增加
现金及现金等价物净增加额	793,587,866.34	-460,334,105.13	272.39	

#### 公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用  不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

### 三、主营业务构成情况

单位：元

项目	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 (%)
<b>分行业</b>						
房地产	2,043,236,204.30	1,314,595,443.21	35.66	105.00	76.10	10.56
物业服务	51,945,845.35	32,176,827.75	38.06	51.91	28.64	11.21
<b>分产品</b>						
房地产	1,747,954,804.30	1,314,463,541.21	24.80	87.29	76.09	4.78
城中村综合改造项目收益	295,281,400.00	131,902.00	99.96	365.79	1,264.60	-0.03
物业服务	51,945,845.35	32,176,827.75	38.06	51.91	28.64	11.21
<b>分地区</b>						
湖北	444,592,946.50	105,424,282.97	76.29	-41.07	-80.61	48.35
广东	1,059,361,045.25	689,111,600.13	34.95	7,861.26	7,065.71	7.22
西安	1,899,537.30	1,342,682.01	29.32	-14.63	3.11	-12.16
安徽	73,549,206.18	60,458,443.57	17.80	32.34	27.28	3.27
沈阳	294,922,016.79	280,055,758.54	5.04	78.17	98.15	-9.57
重庆	220,857,297.63	210,379,503.74	4.74	545.27	759.37	-23.73

### 四、核心竞争力分析

公司以积极进取的“美好价值观”为指引，通过“健康、快乐、友爱、创造、价值”的理念，以“宠住户、爱家人、帮同事、助伙伴、促社会”的行为整合各类资源，由传统的房地产开发商向美好生活集成商逐步转型；公司全力推行“投开市场化、产品工厂化、服务社会化”的经营战略，围绕产品和服务打造公司的核心竞争力；公司拥有充足的土地储备，且聚焦于市场发展具有较大潜力的武汉等重点城市，将持续受益于中国城镇化发展进程。报告期内，公司进一步强化上述核心竞争力，为公司长期稳定发展奠定坚实基础。

## 五、投资状况分析

### 1、对外股权投资情况

(1) 对外投资情况：公司报告期内未有对外投资。

(2) 持有金融企业股权情况：公司报告期末未持有金融企业股权。

(3) 证券投资情况：公司报告期内未进行证券投资。

(4) 持有其他上市公司股权情况：公司报告期末未持有其他上市公司股权。

### 2、公司无委托理财、衍生品投资和委托贷款情况

### 3、募集资金使用情况：不适用。

## 4、主要子公司、参股公司分析

单位：元

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
名流置业江北有限公司	子公司	房地产	房地产开发、销售	500,000,000.00	2,639,618,946.88	1,057,189,865.41	295,281,400.00	279,229,705.76	206,293,105.76
东莞名流置业有限公司	子公司	房地产	房地产开发、销售	310,000,000.00	2,586,503,974.11	778,975,124.40	1,046,306,844.00	237,876,746.81	164,099,198.22



## 六、对 2016 年 1-9 月经营业绩的预计

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

## 七、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用  不适用

## 八、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用  不适用

## 九、公司报告期利润分配实施情况

报告期内实施的利润分配方案特别是现金分红方案、资本公积金转增股本方案的执行或调整情况

适用  不适用

根据公司 2015 年年度股东大会决议,2016 年 4 月 5 日公司实施完成 2015 年度利润分配:以 2015 年 12 月 31 日股份总数 2,559,592,332 股为基数,向全体股东按每 10 股派发现金股利 0.25 元(含税)。

公司的现金分红政策符合公司章程的规定及股东大会决议的要求;分红标准和比例明确和清晰;相关的决策程序和机制完备;独立董事履职尽责并发挥了应有的作用;中小股东有充分表达意见和诉求的机会,其合法权益得到了充分保护。

## 十、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用  不适用

本报告期公司不进行利润分配,也不进行资本公积金转增股本。

十一、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
2016年1月22日	公司会议室	实地调研	机构	海通证券：涂力磊、贾亚童；华泰证券：谢皓宇；广州证券：陈勇；中金公司：余均；海富通基金：陆怡雯；太平资管：刘金；永望资管：张玉婧	“三化战略”实施情况；未来发展方向
2016年2月1日	公司会议室	实地调研	机构	中信建投：陈慎	“城中村”改造业务模式；“三化战略”实施情况；未来发展战略
2016年3月10日	武汉东湖翠柳村客舍酒店多功能厅	其他	机构	中信建投：陈慎、江宇辉；交银施罗德：谭星星；中银基金：杨庆运	“美好价值观”内涵；“三化战略”实施情况；公司重点业务区域市场情况
2016年4月1日	公司会议室	实地调研	机构	方正证券：郭艳红、贺燕青、胡国鹏、郑小霞；中国人寿资产管理：郭祥、王罡；嘉实基金：王刚建、闵锐；银华基金：冯帆	“三化战略”实施情况；装配式住宅技术及施工情况；公司重点业务区域市场情况
2016年4月20日	公司会议室	实地调研	机构	长江证券：吴海健	项目拓展情况；2016年半年度业绩预增情况；再融资事项的进展；装配式住宅技术及施工情况；公司重点业务区域市场情况
2016年4月29日	公司会议室	实地调研	机构	兴业证券：陈永、池光胜、王远韬；上海银叶投资：徐立强、张沐东；光大永明资产：于越	“美好价值观”内涵；“三化战略”实施情况；公司重点业务区域市场情况；“城中村”改造业务模式；公司项目拓展情况
2016年5月4日	公司会议室	实地调研	机构	长江证券：吴海健、农银汇理基金：许拓、中邮创业基金：金振振、华安财保资管：许殿豪	“三化战略”实施情况；装配式住宅技术及施工情况；“城中村”改造业务模式；配股事项的进展情况；2016年半年度业绩预增情况
2016年6月2日	公司会议室	实地调研	机构	招商证券：赵可、刘义	“三化战略”实施情况；装配式住宅技术及施工情况；公司重点业务区域市场情况

## 第五节 重要事项

### 一、公司治理情况

公司治理实际情况与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

### 二、诉讼事项

#### 重大诉讼仲裁事项

适用  不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

#### 其他诉讼事项

适用  不适用

(1) 公司已于2016年1月16日在《2015年年度报告》第五节“重要事项”中披露了公司与武汉市洪山区青菱街建阳村民委员会（以下简称“建阳村委会”）、武汉市青建建阳商贸集团有限公司（以下简称“建阳商贸”）的合同纠纷案。2016年4月7日，武汉市中级人民法院对本案做出一审判决如下：确认原告美好集团与被告建阳村委会、建阳商贸签订的《洪山区青菱乡建阳村“城中村”改造项目合作意向协议书》已于2015年5月2日解除；被告建阳村委会、建阳商贸于判决生效后十日内向原告美好集团返还定金人民币3,000万元及逾期还款滞纳金。案件受理费274,621元、保全费5,000元由被告建阳村委会、建阳商贸承担。具体内容，详见公司于2016年4月21日披露于指定媒体的相关公告（公告编号：2016-45）。被告建阳村委会、建阳商贸不服上述判决，已向湖北省高级人民法院提起上诉。公司已经收到建阳村委会、建阳商贸的上诉状，目前仍未收到湖北省高级人民法院应当向公司送达的开庭通知。

(2) 公司已于2016年1月16日在《2015年年度报告》第五节“重要事项”中披露了北京水产有限责任公司（以下简称“水产公司”）、北京市水产科学研究所（以下简称“水产研究所”）起诉本公司及公司控股股东名流投资集团有限公司（以下简称“名流投资”）的房地产开发经营合同纠纷案。2016年6月21日，北京市第二中级人民法院对本案做出一审判决如下：北京市天水房地产开发公司、北京市水产科学研究所与北京未来屋房地产开发有限公司、名流投资有限公司签订的《合作合同》有效；解除《合作合同》第六条的约定；名流投资和

美好集团于判决生效后三十日内共同向水产公司补偿经济损失1,831.85万元；驳回水产公司的其他诉讼请求。案件评估费85,000元，由水产公司负担68,000元；由名流投资和美好集团负担17,000元。一审案件受理费783,760元，由水产公司负担627,008元；由名流投资和美好集团共同负担156,752元。鉴于控股股东名流投资已向公司出具相关承诺，公司认为本次诉讼事项对公司本期利润或期后利润不会造成损失。因双方均不服上述判决，公司已经收到水产公司和水产研究所的上诉状；公司和名流投资也已经依法向北京市高级人民法院提起上诉。具体内容，详见公司于2016年6月25日、7月13日披露于指定媒体的相关公告（公告编号：2016-67、2016-71）。

### 三、媒体质疑情况

适用  不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

### 四、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。

### 五、资产交易事项

#### 1、收购资产情况

报告期内公司不存在收购资产的情况。

#### 2、出售资产情况

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格 (万元)	本期初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润 (万元)	出售对公司的影响	资产出售为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例 (%)	资产出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	披露日期	披露索引
武汉东湖高新集团股份有限公司	武汉园博园置业有限公司股权	2016年6月22日	5,000	-0.11	公司经营需要	0.08	公允价值	是	非关联方	是	是	2016年6月24日	公告编号：2016-66

### 3、企业合并情况

本年度纳入合并范围的子公司详见本报告第九节之财务报表附注 6.1，本年度合并范围的变化详见本报告第九节之财务报表附注 5。

### 六、公司股权激励的实施情况及其影响

适用  不适用

公司报告期无股权激励计划及其实施情况。

### 七、重大关联交易

#### 1、与日常经营相关的关联交易

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例（%）	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价（万元）	披露日期	披露索引
中工建设有限公司	同一实际控制人	接受劳务	建筑工程	市场价格	市场价格	30,046.74	32.65	按进度付款	30,046.74	2016年1月16日	公告编号：2016-10
合计				--	--	30,046.74	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无。							
关联交易的必要性、持续性、选择与关联方（而非市场其他交易方）进行交易的原因				正常市场竞价选择。							
关联交易对上市公司独立性的影响				无。							
公司对关联方的依赖程度，以及相关解决措施（如有）				不存在依赖。							
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				预计按工程进度正常进行。							
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				不适用。							

注：上述关联交易金额系报告期内合同结算金额。

## 2、资产收购、出售发生的关联交易

适用  不适用

公司报告期末未发生资产收购、出售的关联交易。

## 3、共同对外投资的关联交易

适用  不适用

公司报告期末未发生共同对外投资的关联交易。

## 4、关联债权债务往来

是否存在非经营性关联债权债务往来

是  否

### 应收关联方债权：

关联方	关联关系	形成原因	是否存在非经营性资金占用	款项类型	期初余额 (万元)	本期收回金额 (万元)	期末余额 (万元)
中工建设有限公司	同一控制人	生产经营	否	预付账款	541.85	536.78	5.08
关联债权对公司经营成果及财务状况的影响		正常业务经营需要。					

### 应付关联方债务

关联方	关联关系	形成原因	款项类型	期初余额 (万元)	本期新增 金额 (万元)	本期归还 金额 (万元)	年利率 (%)	本期利息 (万元)	期末余额 (万元)
中工建设有限公司	同一控制人	生产经营	应付账款	8,981.93	30,046.74	15,167.49			23,861.18
名流投资集团有限公司	同一控制人	借款	其他应付款	22,642.17	47,880.00	22,642.17	8.60-10.89	784.27	47,880.00
中工建设有限公司	同一控制人	生产经营及借款	其他应付款	78,859.03		73,496.84	10.67-10.89	1,013.68	5,362.19
关联债务对公司经营成果及财务状况的影响		正常业务经营需要。							

2015年年度股东大会批准，为保障公司的业务发展，2016年度公司向控股股东名流投资集团有限公司及其关联方借款，用于公司项目开发及补充流动资金，借款总额不超过130,000万元，年化利率不超过11%。具体借款协议根据公司的实际融资需要签署。

## 5、其他重大关联交易

关联方为公司提供担保情况如下：

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保是否已经履行完毕
本公司	武汉名流公馆置业有限公司	35,000	2013年6月26日至2016年6月24日	是
本公司	沈阳印象名流置业有限公司	50,000	2013年9月26日至2016年9月17日	否
名流投资集团有限公司	沈阳印象名流置业有限公司	20,000	2014年10月30日至2016年10月29日	否
本公司				
刘道明				
名流置业武汉江北有限公司				
本公司	名流置业武汉有限公司	80,000	2013年12月30日至2018年12月30日	否
武汉名流地产有限公司				
本公司	名流置业武汉有限公司	55,000	2015年5月25日至2018年5月24日	否
本公司	名流置业武汉有限公司	20,000	2015年11月10日至2018年11月9日	否
武汉名流地产有限公司				
芜湖名流置业有限公司				
名流置业武汉江北有限公司	武汉美好锦程置业有限公司	40,000	2014年12月30日至2017年12月20日	否
刘道明				
武汉名流地产有限公司				
本公司				
本公司	武汉正华利信息工程有限公司	1,500	2015年6月30日至2016年6月20日	是
本公司	芜湖名流置业有限公司	60,000	2014年10月30日至2016年10月29日	否
武汉美好锦程置业有限公司				
刘道明				
名流置业武汉江北有限公司				
名流投资集团有限公司				
本公司	重庆名流置业有限公司	40,000	2014年5月27日至2017年5月26日	否
刘道明				
名流投资集团有限公司	重庆名流置业有限公司	20,000	2015年8月8日至2017年12月10日	否
本公司				
刘道明				
本公司	重庆名流置业有限公司	1,500	2015年11月24日至2016年2月23日	是

本公司				
重庆东方豪富房地产开发有限公司	重庆名流置业有限公司	2,000	2016年1月11日至2016年7月26日	是
重庆东方豪富房地产开发有限公司	重庆名流置业有限公司	1,000	2016年1月22日至2016年12月20日	是
本公司				
刘道明	武汉市泰宇商贸有限公司	80,000	2015年12月16日至2018年12月16日	否
安徽东磁投资有限公司				
合肥名流置业有限公司				
本公司				
博罗名流实业有限公司	名流置业武汉有限公司	40,000	2016年1月8日至2017年1月7日	否
刘道明				
本公司				
博罗名流实业有限公司	东莞名流置业有限公司	15,000	2016年1月29日至2019年3月17日	否
刘道明				
本公司				
刘道明	东莞名流置业有限公司	45,000	2016年3月16日至2016年12月15日	否
名流投资集团有限公司				
重庆名流置业有限公司				
本公司				
刘道明	名流置业武汉江北有限公司	90,000	2016年5月9日至2018年5月8日	否
名流投资集团有限公司				
武汉美好锦程置业有限公司				
本公司				
本公司	东莞名流置业有限公司	3,000	2015年11月5日至2016年5月4日	是

## 八、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

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。

## 九、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

公司报告期不存在托管、承包、租赁事项情况。



## 2、担保情况

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）							
担保对象名称	担保额度	实际发生日期 (协议签署日)	实际担保 金额	担保类型	担保期	是否履 行完毕	是否为关联方担 保（是或否）
武汉中小企业信用担保有限公司	4,700.00	2016年3月10日	4,700.00	连带责任保证	自反担保的债务履行期限届满之日起二年	否	否
武汉信用担保（集团）股份有限公司	7,000.00	2015年6月3日	7,000.00	连带责任保证	自担保合同生效之日起一年	否	否
湖北省担保集团有限责任公司	3,199.00	2016年6月3日	3,199.00	连带责任保证	自电子商业承兑汇票出票日或到期日在公司承诺函出具之日起二年	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计 (A1)	7,899.00		报告期内对外担保实际发生额合计 (A2)		14,899.00		
报告期末已审批的对外担保额度合 计(A3)	14,899.00		报告期末实际对外担保余额合计 (A4)		9,899.00		
公司对子公司的担保情况							
担保对象名称	担保额度	实际发生日期（协议 签署日）	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履 行完毕	是否为关联方担 保（是或否）
名流置业武汉有限公司	80,000.00	2013年12月30日	65,800.00	连带责任保证担保	自借款合同项下的借款期限届满之次日起两年	否	是
名流置业武汉有限公司	55,000.00	2015年5月25日	34,700.00	连带责任保证担保	自借款合同项下的借款期限届满之次日起两年	否	是
名流置业武汉有限公司	20,000.00	2015年11月10日	20,000.00	连带责任保证担保	自借款合同项下的借款期限届满之次日起两年	否	是
名流置业武汉有限公司	40,000.00	2016年1月8日	11,000.00	连带责任保证担保	自借款合同项下的借款期限届满之次日起两年	否	是
名流置业武汉江北有限公司	90,000.00	2016年5月9日	90,000.00	连带责任保证担保	自借款合同项下的借款期限届满之次日起两年	否	是
武汉名流公馆置业有限公司	35,000.00	2013年6月26日	26,000.00	连带责任保证担保	自借款合同项下的借款期限届满之次日起两年	是	是
武汉美好锦程置业有限公司	10,000.00	2014年12月30日	9,500.00	连带责任保证担保	自借款合同项下的借款期限届满之次日起两年	否	是

武汉美好锦程置业有限公司	30,000.00	2015年1月22日	30,000.00	连带责任保证担保	自借款合同项下的借款期限届满之次日起两年	否	是
武汉正华利信息工程有限公司	1,500.00	2015年6月30日	1,500.00	连带责任保证担保	自借款合同项下的借款期限届满之次日起两年	是	是
武汉泰宇商贸有限公司	80,000.00	2015年12月16日	80,000.00	连带责任保证担保	合同生效之日起至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止	否	是
东莞名流置业有限公司	15,000.00	2016年1月29日	15,000.00	连带责任保证担保	合同生效之日起至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止	否	是
东莞名流置业有限公司	45,000.00	2016年3月16日	45,000.00	连带责任保证担保	合同生效之日起至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止	否	是
沈阳印象名流置业有限公司	50,000.00	2013年9月26日	19,790.00	连带责任保证	债务人履行债务期限届满之日起两年	否	是
沈阳印象名流置业有限公司	20,000.00	2014年10月30日	15,000.00	连带责任保证	主债务履行期届满之日起两年	否	是
芜湖名流置业有限公司	60,000.00	2014年10月30日	60,000.00	连带责任保证	主债务履行期届满之日起两年	否	是
重庆名流置业有限公司	40,000.00	2014年5月27日	28,700.00	连带责任保证担保	合同生效之日起至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止	否	是
重庆名流置业有限公司	1,500.00	2015年11月24日	1,500.00	连带责任保证担保	合同生效之日起至主合同项下债务履行期限届满之日后一年止	是	是
重庆名流置业有限公司	2,000.00	2016年1月11日	2,000.00	连带责任保证担保	合同生效之日起至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止	是	是
重庆名流置业有限公司	1,000.00	2016年1月22日	1,000.00	抵押担保	合同生效之日起至主合同项下债务履行期限届满之日后一年止	是	是
重庆名流置业有限公司	20,000.00	2015年8月18日	20,000.00	连带责任保证担保	合同生效之日起至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止	否	是
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)	193,000.00		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)		676,490.00		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)	696,000.00		报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)		514,025.82		
公司担保总额 (即前两大项的合计)							
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1)	200,899.00		报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)		691,389.00		

报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)	710,899.00	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)	523,924.82
实际担保总额(即 A4+B4) 占公司净资产的比例	86.04%		
其中:			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)			
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金额 (D)	304,025.82		
担保总额超过净资产 50%部分的金额 (E)	241,000.00		
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	545,025.82		
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	无		
违反规定程序对外提供担保的说明	无		

注：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，担保对象均为公司子公司。

### (1) 违规对外担保情况

适用  不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

### 3、其他重大合同

适用  不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

### 4、其他重大交易

适用  不适用

公司报告期不存在其他重大交易。

### 十、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。

### 十一、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是  否

公司半年度报告未经审计。

### 十二、处罚及整改情况

适用  不适用

### 十三、违法违规退市风险揭示

适用  不适用

### 十四、其他重大事项的说明

适用  不适用

1、经第七届董事会第二十次会议审议及公司 2015 年年度股东大会批准，公司拟按照每 10 股配售不超过 3 股的比例向全体股东配售股票，募集资金总额不超过 30 亿元，扣除发行费用后将全部用于偿还公司借款以及房地产项目投资。2016 年 7 月 11 日，公司收到中国证监会出具的《中国证监会行政许可项目审查反馈意见通知书》（161232 号），公司将与相关中介机构按照上述通知书的要求，在规定的期限内及时组织有关材料报送中国证监会行政许可审查部门。本次配股需经中国证监会核准后在规定的期限内择机实施。具体情况，详见公司于 2016 年 1 月 16 日、2 月 6 日、7 月 12 日在指定媒体上披露的相关公告，公告编号：2016-05、2016-06、2016-15、2016-16、2016-17、2016-26 和 2016-70。

2、2016 年 5 月 5 日，公司全资子公司武汉南部新城投资有限公司以总价 186,310 万元通过挂牌方式竞得武汉市洪山区建和村二宗国有土地使用权，地块编号分别为：P(2016)024 号和 P(2016)025 号，合计净用地面积 264,360.66 m<sup>2</sup>。具体情况，详见公司于 2016 年 5 月 6 日在指定媒体上披露的相关公告，公告编号：2016-60。

3、2016 年 6 月 22 日，经第七届董事会第二十九次会议审议通过，公司与武汉东湖高新集团股份有限公司（以下简称“东湖高新”）签订协议，合作开发武汉长丰村 A 包项目。双方约定，东湖高新受让武汉园博园置业有限公司（以下简称“园博园置业”）100%股权并将武汉长丰村 A 包项目地块的拆迁补偿、还建安置工作委托给公司全资子公司名流置业武汉江北有限公司履行，交易总额为人民币 291,406 万元。其中：东湖高新受让园博园置业 100%股权的总转让款为 5,000 万元，委托土地征地拆迁安置补偿款（含偿还委托贷款 97,600 万元）合计为 286,406 万元。具体情况，详见公司于 2016 年 6 月 24 日在指定媒体上披露的相关公告，公告编号：2016-66。

4、2016 年 6 月 20 日，公司与深圳九州明珠贸易有限公司共同设立深圳美好置业有限公司（以下简称“深圳美好”），合作推动深圳市土地项目拓展。深圳美好认缴注册资本为 5,000 万元，其中公司认缴出资比例占 70%。

## 十五、公司债相关情况

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

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、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	5,175	0.0002						5,175	0.0002
1、国家持股									
2、国家法人持股									
3、其他内资持股	5,175	0.0002						5,175	0.0002
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	5,175	0.0002						5,175	0.0002
4、外资持股									
5、高管股份									
二、无限售条件股份	2,559,587,157	99.9998						2,559,587,157	99.9998
1、人民币普通股	2,559,587,157	99.9998						2,559,587,157	99.9998
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	2,559,592,332	100						2,559,592,332	100

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

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

## 二、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	280,741			报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0			
持股 5%以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
名流投资集团有限公司	境内非国有法人	15.58	398,828,402			398,828,402	质押	334,615,202
袁启强	境内自然人	8.21	210,236,653			210,236,653	质押	200,000,000
苗孝祥	境内自然人	2.71	69,300,000			69,300,000	质押	69,299,700
刘琼兰	境内自然人	1.97	50,500,000			50,500,000	质押	3,500,000
刘小兰	境内自然人	1.60	41,000,000			41,000,000	质押	41,000,000
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.57	40,101,800			40,101,800		
刘丹	境内自然人	1.53	39,200,000			39,200,000	质押	14,400,000
中国证券金融股份有限公司	国有法人	1.42	36,430,307			36,430,307		
王浩	境内自然人	0.60	15,373,800			15,373,800	质押	12,600,000
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	0.38	9,636,297			9,636,297		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名普通股股东的情况	无							
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持股情况		
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	股份种类
名流投资集团有限公司	398,828,402	人民币普通股
袁启强	210,236,653	人民币普通股
苗孝祥	69,300,000	人民币普通股
刘琼兰	50,500,000	人民币普通股
刘小兰	41,000,000	人民币普通股
中央汇金资产管理有限责任公司	40,101,800	人民币普通股
刘丹	39,200,000	人民币普通股
中国证券金融股份有限公司	36,430,307	人民币普通股
王浩	15,373,800	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	9,636,297	人民币普通股
前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股股东之间关联关系或一致行动的说明	在前十名无限售流通股股东中，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 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明	无	

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

是  否

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

### 三、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。



#### 四、公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的情况

√ 适用 □ 不适用

公司于2016年1月12日接到公司实际控制人刘道明先生书面通知,为避免导致敏感期内交易公司股票,同时能够满足增持实施,刘道明先生计划:待公司股权融资事项相关信息已披露且不存在其他内幕信息后,本人将在不晚于2016年7月13日的六个月内,拟通过深圳证券交易所证券交易系统(包括但不限于集中竞价和大宗交易等方式)在每股5元以下择机增持本公司股份,增持额度为2亿元以内。增持计划所需的资金来源为其自筹取得。在增持期间及法定期限内不减持其所持有的公司股份。

鉴于2016年2月至6月期间,公司与武汉东湖高新集团股份有限公司就武汉市长丰村A包项目洽谈合作,于2016年6月22日正式签订合作协议,交易总金额291,406万元,该事项对公司业绩有较为积极影响;4月16日公司披露2016年第一季度报告,归属于上市公司股东的净利润较去年同期增长746.49%,预计2016年半年度经营业绩较上年同期增长311% - 360%;上述事项均属于对公司股票价格产生较大影响的事件,刘道明先生为上述事项的内幕知情人,为避免敏感期内交易公司股票,始终没有合适时机增持股票。自6月20日起进入公司2016年半年度报告披露的窗口期,根据相关规定,在此期间刘道明先生不能交易公司股票,导致增持计划无法如期实施。

## 第七节 优先股相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第八节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用  不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2015 年年报。

### 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用  不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
田振勇	监事	离任	2016 年 1 月 14 日	因个人原因辞去所任监事职务
汤国强	财务负责人	离任	2016 年 1 月 14 日	工作职责调整，离任后仍担任公司董事、总裁
刘怡祥	财务负责人	聘任	2016 年 1 月 14 日	第七届董事会第二十次会议决议
金 黛	监事	被选举	2016 年 2 月 5 日	2015 年年度股东大会决议
刘海辉	常务副总裁	聘任	2016 年 3 月 26 日	第七届董事会第二十三次会议决议

## 第九节 财务报告

### 一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是  否

公司半年度财务报告未经审计。

### 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

#### 1、合并资产负债表

编制单位：美好置业集团股份有限公司

2016 年 6 月 30 日

单位：元

资产	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	4.1	1,605,575,908.62	811,988,042.28
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	4.2	42,912,430.27	240,539,675.60
预付款项	4.3	2,019,274,857.70	1,934,380,026.92
应收利息			
应收股利			
其他应收款	4.4	210,157,702.17	226,977,196.48
存货	4.5	11,674,853,437.82	12,872,153,897.01
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	4.6	143,648,623.34	127,283,794.26
流动资产合计		15,696,422,959.92	16,213,322,632.55
<b>非流动资产：</b>			

可供出售金融资产	4.7	13,435,000.00	1,500,000.00
持有至到期投资			
长期应收款	4.8	69,382,973.19	72,382,973.19
长期股权投资			
投资性房地产	4.9	743,903,191.81	754,182,409.93
固定资产	4.10	357,408,610.05	367,457,184.27
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	4.11	6,943,668.11	6,914,541.88
开发支出			
商誉	4.12	3,721,279.31	3,721,279.31
长期待摊费用	4.13	1,734,110.39	1,482,944.62
递延所得税资产	4.14	30,677,605.17	33,693,573.95
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,227,206,438.03	1,241,334,907.15
<b>资产总计</b>		<b>16,923,629,397.95</b>	<b>17,454,657,539.70</b>

法定代表人：刘道明

主管会计工作负责人及会计机构负责人：刘怡祥

## 2、合并资产负债表（续）

编制单位：美好置业集团股份有限公司

2016 年 6 月 30 日

单位：元

负债和股东权益	附注	期末余额	年初余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款	4.15	560,000,000.00	30,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	4.16	164,660,000.00	50,000,000.00
应付账款	4.17	1,515,423,748.78	1,804,416,082.61
预收款项	4.18	1,896,578,019.92	1,739,067,335.98
应付职工薪酬	4.19	17,436,945.11	24,761,737.53
应交税费	4.20	194,965,256.03	154,118,141.92

应付利息	4.21	15,973,091.86	13,717,113.85
应付股利			
其他应付款	4.22	1,675,361,404.41	2,435,966,658.51
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	4.23	1,357,758,160.00	1,384,900,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		7,398,156,626.11	7,636,947,070.40
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	4.24	3,229,500,000.00	3,737,000,000.00
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	4.25	16,437,201.41	8,610,911.50
非流动负债合计		3,245,937,201.41	3,745,610,911.50
负债合计		10,644,093,827.52	11,382,557,981.90
<b>股东权益：</b>			
股本	4.26	2,559,592,332.00	2,559,592,332.00
其他权益工具			
资本公积	4.27	1,547,422,682.56	1,547,422,615.90
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	4.28	250,311,267.62	250,311,267.62
未分配利润	4.29	1,732,071,122.08	1,521,481,546.91
归属于母公司所有者权益合计		6,089,397,404.26	5,878,807,762.43
少数股东权益		190,138,166.17	193,291,795.37
股东权益合计		6,279,535,570.43	6,072,099,557.80
<b>负债和股东权益总计</b>		16,923,629,397.95	17,454,657,539.70

法定代表人：刘道明

主管会计工作负责人及会计机构负责人：刘怡祥

### 3、母公司资产负债表

编制单位：美好置业集团股份有限公司

2016 年 6 月 30 日

单位：元

项 目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		84,328,892.93	43,283,108.45
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		63,880,000.00	63,880,000.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款	13.1	4,290,620,250.04	3,136,507,414.21
存货			
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			
<b>流动资产合计</b>		<b>4,438,829,142.97</b>	<b>3,243,670,522.66</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产		1,500,000.00	1,500,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	13.2	5,453,955,262.63	5,479,955,262.63
投资性房地产		27,867,828.93	28,469,809.23
固定资产		7,543,342.36	7,841,112.29
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		487,914.08	639,219.94
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			
<b>非流动资产合计</b>		<b>5,491,354,348.00</b>	<b>5,518,405,404.09</b>
<b>资产总计</b>		<b>9,930,183,490.97</b>	<b>8,762,075,926.75</b>

法定代表人：刘道明

主管会计工作负责人及会计机构负责人：刘怡祥

**4、母公司资产负债表（续）**

编制单位：美好置业集团股份有限公司

2016 年 6 月 30 日

单位：元

项 目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动负债：</b>			
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			
应付账款		352,898.45	2,289,685.99
预收款项		15,509,866.71	15,455,803.80
应付职工薪酬		628,955.01	637,911.76
应交税费		464,671.82	181,277.29
应付利息			
应付股利			
其他应付款		4,539,006,975.18	3,306,120,163.85
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>4,555,963,367.17</b>	<b>3,324,684,842.69</b>
<b>非流动负债：</b>			
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		4,555,963,367.17	3,324,684,842.69
所有者权益：			
实收资本（或股本）		2,559,592,332.00	2,559,592,332.00
其他权益工具			
资本公积		1,574,987,818.59	1,574,987,751.93
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		250,311,267.62	250,311,267.62
未分配利润		989,328,705.59	1,052,499,732.51
所有者权益合计		5,374,220,123.80	5,437,391,084.06
负债和所有者权益总计		9,930,183,490.97	8,762,075,926.75

法定代表人：刘道明

主管会计工作负责人及会计机构负责人：刘怡祥

## 5、合并利润表

编制单位：美好置业集团股份有限公司

2016 年 1-6 月

单位：元

项目	附注	本期金额	上年同期金额
一、营业收入	4.30	2,117,205,104.03	1,049,284,728.87
其中：营业成本	4.30	1,366,506,200.62	784,979,403.17
营业税金及附加	4.31	159,031,382.29	83,876,268.81
销售费用	4.32	40,316,499.30	34,478,700.01
管理费用	4.33	81,881,683.36	69,656,830.93
财务费用	4.34	46,803,039.61	11,302,426.82
资产减值损失	4.35	-6,244,134.61	7,198,144.01
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）	4.36	212,993.44	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		429,123,426.90	57,792,955.12
加：营业外收入	4.37	3,073,676.74	1,069,567.15
其中：非流动资产处置利得		2,107,583.93	14,426.90
减：营业外支出	4.38	151,011.74	290,276.65
其中：非流动资产处置损失		14,105.18	73,234.73

三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		432,046,091.90	58,572,245.62
减：所得税费用	4.39	161,966,954.52	25,191,335.63
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		270,079,137.38	33,380,909.99
归属于母公司所有者的净利润		273,232,766.58	36,494,084.99
少数股东损益		-3,153,629.20	-3,113,175.00
五、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
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			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		270,079,137.38	33,380,909.99
归属于母公司所有者的综合收益总额		273,232,766.58	36,494,084.99
归属于少数股东的综合收益总额		-3,153,629.20	-3,113,175.00
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.1067	0.0143
（二）稀释每股收益(元/股)		0.1067	0.0143

法定代表人：刘道明

主管会计工作负责人及会计机构负责人：刘怡祥

## 6、母公司利润表

编制单位：美好置业集团股份有限公司

2016 年 1-6 月

单位：元

项 目	附注	本期金额	上年同期金额
一、营业收入	13.3	367,257.50	304,059.26
减：营业成本	13.3	601,980.30	601,980.30
营业税金及附加		13,475.73	36,313.39
销售费用			
管理费用		1,144,779.57	3,305,984.57
财务费用		-119,461.10	-120,918.98
资产减值损失		-747,163.64	12,285.23
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）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-526,353.36	-3,531,585.25
加：营业外收入			51,440.63
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出			10.23
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-526,353.36	-3,480,154.85
减：所得税费用		1,482.15	-135,726.84
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-527,835.51	-3,344,428.01
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			

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			
<b>六、综合收益总额</b>		-527,835.51	-3,344,428.01
<b>七、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：刘道明

主管会计工作负责人及会计机构负责人：刘怡祥

## 7、合并现金流量表

编制单位：美好置业集团股份有限公司

2016 年 1-6 月

单位：元

项 目	附注	本期金额	上年同期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,472,343,033.30	1,387,792,100.86
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	4.40.1	958,303,553.30	808,073,780.88
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>3,430,646,586.60</b>	<b>2,195,865,881.74</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		1,351,556,168.15	1,965,774,228.45
支付给职工以及为职工支付的现金		79,526,923.56	67,958,135.88
支付的各项税费		319,310,029.92	188,932,284.51
支付其他与经营活动有关的现金	4.40.2	1,306,902,485.02	277,015,497.53
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>3,057,295,606.65</b>	<b>2,499,680,146.37</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>373,350,979.95</b>	<b>-303,814,264.63</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
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		2,107,583.93	135,171.40
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		23,285,976.76	

收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>		25,393,560.69	135,171.40
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,520,855.81	2,043,955.89
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			57,015,478.95
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>		1,520,855.81	59,059,434.84
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		23,872,704.88	-58,924,263.44
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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		2,278,800,000.00	1,674,190,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	4.40.3	66.66	
<b>筹资活动现金流入小计</b>		2,278,800,066.66	1,674,190,000.00
偿还债务支付的现金		1,540,641,840.00	1,437,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		338,909,045.15	334,285,577.06
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	4.40.4	2,885,000.00	
<b>筹资活动现金流出小计</b>		1,882,435,885.15	1,771,785,577.06
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		396,364,181.51	-97,595,577.06
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		793,587,866.34	-460,334,105.13
加：期初现金及现金等价物余额		793,710,457.28	1,254,025,024.18
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		1,587,298,323.62	793,690,919.05

法定代表人：刘道明

主管会计工作负责人及会计机构负责人：刘怡祥

## 8、母公司现金流量表

编制单位：美好置业集团股份有限公司

2016 年 1-6 月

单位：元

项 目	附注	本期金额	上年同期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		421,320.41	15,241,657.95
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		7,278,905,939.32	6,018,118,631.97
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>7,279,327,259.73</b>	<b>6,033,360,289.92</b>
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		195,506.60	514,899.81
支付的各项税费		29,210.15	20,112,836.63
支付其他与经营活动有关的现金		7,201,413,633.75	5,749,698,192.95
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>7,201,638,350.50</b>	<b>5,770,325,929.39</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>77,688,909.23</b>	<b>263,034,360.53</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		26,000,000.00	
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			
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>26,000,000.00</b>	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			22,500.00
投资支付的现金			183,745,900.00
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			
<b>投资活动现金流出小计</b>			<b>183,768,400.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>26,000,000.00</b>	<b>-183,768,400.00</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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		66.66	
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>66.66</b>	

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		62,643,191.41	
支付其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>62,643,191.41</b>	
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-62,643,124.75</b>	
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		41,045,784.48	79,265,960.53
加：期初现金及现金等价物余额		43,283,108.45	7,452,688.36
六、期末现金及现金等价物余额		84,328,892.93	86,718,648.89

法定代表人：刘道明

主管会计工作负责人及会计机构负责人：刘怡祥

## 9、合并所有者权益变动表

编制单位：美好置业集团股份有限公司

2016 年 1-6 月

单位：元

项目	本年金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	专项储备		
一、上年年末余额	2,559,592,332.00		1,547,422,615.90			250,311,267.62	1,521,481,546.91		193,291,795.37	6,072,099,557.80
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	2,559,592,332.00		1,547,422,615.90			250,311,267.62	1,521,481,546.91		193,291,795.37	6,072,099,557.80
三、本期增减变动金额 （减少以“-”号填列）			66.66				210,589,575.17		-3,153,629.20	207,436,012.63
（一）综合收益总额							273,232,766.58		-3,153,629.20	270,079,137.38
（二）所有者投入和减少资本			66.66							66.66
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他			66.66							66.66
（三）利润分配							-62,643,191.41			-62,643,191.41
1. 提取盈余公积										
2. 对所有者（或股东）的分配							-62,643,191.41			-62,643,191.41
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. 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	2,559,592,332.00		1,547,422,682.56			250,311,267.62	1,732,071,122.08		190,138,166.17	6,279,535,570.43

续表：

项目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润			专项储备
一、上年年末余额	2,559,592,332.00		1,547,422,615.90			250,311,267.62	1,093,300,471.70		196,666,162.47	5,647,292,849.69
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	2,559,592,332.00		1,547,422,615.90			250,311,267.62	1,093,300,471.70		196,666,162.47	5,647,292,849.69
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)							428,181,075.21		-3,374,367.10	424,806,708.11
(一) 综合收益总额							428,181,075.21		-3,374,367.10	424,806,708.11
(二) 所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入资本										

2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 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. 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	2,559,592,332.00		1,547,422,615.90			250,311,267.62	1,521,481,546.91		193,291,795.37	6,072,099,557.80

法定代表人：刘道明

主管会计工作负责人及会计机构负责人：刘怡祥

## 10、母公司所有者权益变动表

编制单位：美好置业集团股份有限公司

2016 年 1-6 月

单位：元

项 目	本年金额								
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	专项储备	所有者权益合计
一、上年年末余额	2,559,592,332.00		1,574,987,751.93			250,311,267.62	1,052,499,732.51		5,437,391,084.06
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	2,559,592,332.00		1,574,987,751.93			250,311,267.62	1,052,499,732.51		5,437,391,084.06
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			66.66				-63,171,026.92		-63,170,960.26
（一）综合收益总额							-527,835.51		-527,835.51
（二）所有者投入和减少资本			66.66						66.66
1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他			66.66						66.66
（三）利润分配							-62,643,191.41		-62,643,191.41
1. 提取盈余公积									
2. 对所有者（或股东）的分配							-62,643,191.41		-62,643,191.41
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. 其他									
(五) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(六) 其他									
<b>四、本期期末余额</b>	2,559,592,332.00		1,574,987,818.59			250,311,267.62	989,328,705.59		5,374,220,123.80

续表：

项 目	上年金额								
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	专项储备	所有者权益合计
一、上年年末余额	2,559,592,332.00		1,574,987,751.93			250,311,267.62	1,070,620,822.56		5,455,512,174.11
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	2,559,592,332.00		1,574,987,751.93			250,311,267.62	1,070,620,822.56		5,455,512,174.11
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-18,121,090.05		-18,121,090.05
（一）综合收益总额							-18,121,090.05		-18,121,090.05
（二）所有者投入和减少资本									
1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 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. 其他								
(五) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(六) 其他								
<b>四、本期期末余额</b>	2,559,592,332.00		1,574,987,751.93			250,311,267.62	1,052,499,732.51	5,437,391,084.06

法定代表人：刘道明

主管会计工作负责人及会计机构负责人：刘怡祥

### 三、财务报表附注

#### 1、企业的基本情况

美好置业集团股份有限公司（以下简称“本公司”）原名名流置业集团股份有限公司，曾用名云南华一投资集团股份有限公司，1989 年经云南省经济体制改革委员会云体改[1989]6 号文批准成立。本公司社会公众股于 1996 年 12 月 5 日在深圳证券交易所上市。上市时公司总股本 8751 万股，其中国有股 6480 万股，社会公众股 2271 万股。2002 年 4 月 29 日和 6 月 14 日公司国有股股东昆明市五华区国有资产管理办公室将其持有的公司股份分别转让给名流投资集团有限公司 7200 万股、海南洋浦众森科技投资有限公司 5300 万股，并于 2003 年 5 月办理股权变更及过户手续；2002 年 12 月 24 日，昆明市五华区国有资产管理办公室将其持有的公司 5644 万股国有股转让给北京国财创业投资有限公司，并办理了股权过户手续。

截止 2015 年 12 月 31 日，本公司累计发行股份总数 255,959.23 万股，注册资本为 255,959.23 万元。

本公司注册地址为昆明市国防路 129 号恒安写字楼 5 楼，法定代表人为刘道明。公司总部地址为湖北省武汉市武昌区东湖路 10 号水果湖广场 5 楼。

本公司主要业务包括投资、房地产业务。经营范围是：资产管理、股权、产权的投资转让，投资策划咨询服务、实业投资；房地产业、科研信息咨询服务及市场建设的开发投资和经营管理，房地产开发、经营，房屋租赁（凭许可证开展经营活动）。（以上经营范围涉及国家法律、行政法规规定的专项审批，按审批的项目和时限开展经营活动）。

本公司控股股东为名流投资集团有限公司，控股股东的母公司为北京温尔馨物业管理有限责任公司，最终控制方为自然人刘道明先生。

本财务报表业经公司董事会于 2016 年 7 月 18 日批准报出。

本年度纳入合并范围的子公司详见附注 6.1，本年度合并范围的变化详见附注 5。

#### 2、主要会计政策、会计估计和前期差错

##### 2.1 财务报表的编制基础

本公司以持续经营为前提，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则的规定确认和计量，并在此基础上编制财务报表。

公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

## 2.2 遵循企业会计准则的声明

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

## 2.3 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

## 2.4 营业周期。

正常营业周期是指本公司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。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

## 2.5 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

## 2.6 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

### 2.6.1 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。

同一控制下的控股合并形成的长期股权投资，本公司在合并日以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形成长期股权投资的初始投资成本；同一控制下的吸收合并取得的资产、负债，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计量。本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本公司作为合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，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。

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的期初数，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时起一直存在。

## 2.6.2 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

确定企业合并成本：企业合并成本包括购买方为进行企业合并支付的现金或非现金资产、发行或承担的债务、发行的权益性证券等在购买日的公允价值。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。本公司为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入当期损益。

非同一控制下的控股合并取得的长期股权投资，本公司以购买日确定的企业合并成本，作为对被购买方长期股权投资的初始投资成本；非同一控制下的吸收合并取得的符合确认条件的各项可辨认资产、负债，在购买日按照公允价值确认为本公司的资产和负债。

非同一控制下的企业合并中，企业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。在吸收合并情况下，该差额在母公司个别财务报表中确认为商誉；在控股合并情况下，该差额在合并财务报表中列示为商誉。企业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，本公司计入合并当期损益（营业外收入）。在吸收合并情况下，该差额计入合并当期母公司个别利润表；在控股合并情况下，该差额计入合并当期的合并利润表。

## 2.6.3 分步实现企业合并

如果分步取得对子公司股权投资直至取得控制权的各项交易属于“一揽子交易”，本公司将各项交易作为一项取得子公司控制权的交易，并区分企业合并的类型分别进行会计处理。

### 2.6.3.1 分步实现同一控制下企业合并

如果不属于一揽子交易并形成同一控制下企业合并的，在取得控制权日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至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进行会计处理；因



采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。

合并日按照《企业会计准则第 20 号—企业合并》和合并财务报表准则的规定编制合并财务报表。在编制合并财务报表时，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整，在编制比较报表时，以不早于合并方和被合并方同处于最终控制方的控制之下的时点为限，将被合并方的有关资产、负债并入合并方合并财务报表的比较报表中，并将合并而增加的净资产在比较报表中调整所有者权益项下的相关项目。合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方向处于同一最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

### 2.6.3.2 分步实现非同一控制下企业合并

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并且不属于一揽子交易的，在编制个别财务报表时，按照原持有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，采用金融工具确认和计量准则进行会计处理的，按照该准则确定的股权投资的公允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，原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动全部转入改按成本法核算的当期投资收益。

编制合并报表时，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、其他所有者权益变动的，转为购买日所属当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

## 2.7 合并财务报表的编制方法

### 2.7.1 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定。控制是指本公司拥有对被投资单位的权

力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司是指被本公司控制的主体。

## 2.7.2 合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，本公司将该子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其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以及业务，本公司将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示。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。少数股东分担的子公司的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，其余额仍冲减少数股东权益。

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司所有者权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。少数股东权益的调整额与支付或收到对价的公允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。

## 2.8 现金及现金等价物的确定标准

现金，是指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指企业持有的同时具备期限短（一般指从购入日起不超过 3 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。

## 2.9 金融工具

### 2.9.1 金融工具的确认依据

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。本公司于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。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

该金融资产已转移，且符合《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》规定的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才终止确认该金融负债或其一部分。

## 2.9.2 金融资产和金融负债的分类

按照投资目的和经济实质将本公司拥有的金融资产划分为四类：①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；②持有至到期投资；③贷款和应收款项；④可供出售金融资产。

按照经济实质将承担的金融负债划分为两类：①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；②其他金融负债。

## 2.9.3 金融资产和金融负债的计量

本公司初始确认金融资产或金融负债，按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，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或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

本公司对金融资产和金融负债的后续计量主要方法：

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(2) 持有至到期投资和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本计量。

(3) 可供出售金融资产原则上按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

(4) 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。

(5) 其他金融负债按摊余成本进行后续计量。但是下列情况除外：

①与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挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量。

②不属于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的财务担保合同，或

没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：

A.《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额。

B.初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累计摊销额后的余额。

#### 2.9.4 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

(1) 存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场中的报价确定公允价值。报价按照以下原则确定：

①在活跃市场上，公司已持有的金融资产或拟承担的金融负债的报价，为市场中的现行出价；拟购入的金融资产或已承担的金融负债的报价，为市场中的现行要价。

②金融资产和金融负债没有现行出价或要价，采用最近交易的市场报价或经调整的最近交易的市场报价，除非存在明确的证据表明该市场报价不是公允价值。

(2) 金融资产或金融负债不存在活跃市场的，公司采用估值技术确定其公允价值。

#### 2.9.5 金融资产减值准备计提方法

(1) 持有至到期投资

以摊余成本计量的持有至到期投资发生减值时，将其账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值（折现利率采用原实际利率），减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。计提减值准备时，对单项金额重大的持有至到期投资单独进行减值测试；对单项金额不重大的持有至到期投资可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的组合中，按照信用组合进行减值测试；单独测试未发生减值的持有至到期投资，需要按照包括在具有类似信用风险特征的组合中，按照信用组合再进行测试；已单项确认减值损失的持有至到期投资，不再包括在具有类似信用风险特征的组合中，按照信用组合进行减值测试。本公司将单项金额大于或等于 500 万元的持有至到期投资视为单项金额重大。

(2) 应收款项

应收款项减值测试方法及减值准备计提方法参见附注 2.10。

(3) 可供出售金融资产

可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，则按其公允价值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提减值准备。在确认减值损失时，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入减值损失。

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发生的减值损失不得转回

应明确披露各类可供出售金融资产减值的各项认定标准。其中，对于权益工具投资，还应明确披露判断其公允价值发生“严重”或“非暂时性”下跌的具体量化标准、成本的计算方法、期末公允价值的确定方法，以及持续下跌期间的确定依据。

#### (4) 其他

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减值时，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。

### 2.9.6 金融资产转移

金融资产转移，是指公司将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司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的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

### 2.10 应收款项

#### 2.10.1 坏账的确认标准

凡因债务人破产，依据法律清偿后确实无法收回的应收款项；债务人死亡，既无遗产可供清偿，又无义务承担人，确实无法收回的应收款项；债务人逾期三年未能履行偿债义务，

经股东大会或董事会批准列作坏账的应收款项，以及其他发生减值的债权如果评估为不可收回，则对其终止确认。

### 2.10.2 坏账损失核算方法

本公司采用备抵法核算坏账损失。

### 2.10.3 坏账准备的计提方法及计提比例

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	500 万元以上（含 500 万元）
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

(2) 按组合计提坏账准备应收款项：

① 确定组合的依据及坏账准备的计提方法

确定组合的依据：

账龄组合：相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征

关联及其他组合：该组合为纳入本公司合并范围的主体之间的应收款项以及单项金额重大经单独测试后未减值的且未纳入账龄组合的应收款项，该组合的应收款项具有类似信用风险特征

按组合计提坏账准备的计提方法：

账龄组合：账龄分析法

关联及其他组合：实际损失率为 0，不计提坏账准备

② 账龄分析法

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
一年以内	5	5
一到二年	10	10
二到三年	15	15
三到四年	20	20
四到五年	30	30
五年以上	40	40

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异。
-------------	---

坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。
-----------	---------------------------------------

对应收票据、预付款项、长期应收款、应收利息等，根据未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。

## 2.11 存货

### 2.11.1 存货的分类

本公司存货包括：原材料、库存商品、开发产品、开发成本及低值易耗品、周转房等。

### 2.11.2 发出存货的计价方法

开发产品发出时采用个别计价法计价；原材料、库存商品发出时采用先进先出法计价。

### 2.11.3 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，本公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。在对存货进行全面盘点的基础上，对于存货因已霉烂变质、市场价格持续下跌且在可预见的未来无回升的希望、使用该项原材料生产的产品的成本大于产品的销售价格、产品更新换代等原因，使存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，并计入当期损益。

本公司按照单个存货项目计提存货跌价准备。包装物及低值易耗品由于数量繁多、单价较低，按照存货类别计提存货跌价准备。

可变现净值为在正常生产过程中，以存货的估计售价减去至完工估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税金后的金额。

### 2.11.4 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

### 2.11.5 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品及包装物于领用时按一次摊销法摊销。

### 2.11.6 房地产开发中的存货核算方法

- (1) 开发用土地的核算方法：本公司开发用土地列入“存货—开发成本”科目核算。
- (2) 本公司为开发房地产而借入的资金所发生的利息等借款费用，在开发产品完工之前，计入开发成本。开发产品完工之后而发生的利息等借款费用计入财务费用。

- (3) 公共配套设施费用的核算方法：因建设开发产品而一并开发建设的配套设施，包

括道路、派出所、消防、水塔等非经营性的文教、卫生、行政管理设施以及将无偿交付市政管理部门使用的各种市政公共配套设施，其所需建设费用通过开发成本科目核算。

(4) 周转房的摊销方法：根据用于安置拆迁居民周转使用的房屋实际成本，按固定资产—房屋建筑物的预计使用年限进行摊销，周转房用途改变时，作为商品房对外销售，按周转房摊余价值结转销售成本。

## 2.12 长期股权投资

长期股权投资主要包括本公司持有的能够对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的权益性投资。

### 2.12.1 共同控制及重大影响的判断标准

(1) 重大影响，是指本公司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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑本公司和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

(2) 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。

### 2.12.2 长期股权投资的初始计量

(1) 本公司合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

本公司同一控制下的企业合并，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，在合并日按照所取得的被合并方在最终控制方合并财务报表中的净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的，长期股权投资成本按零确定，同时在备查簿中予以登记。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。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照所取得的被合并方在最终控制方合并财务报表中的净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权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。

本公司非同一控制下的企业合并，在购买日按照下列规定确定其投资成本：



①一次交换交易实现的企业合并，合并成本为本公司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，合并成本为每一单项交易成本之和。

③本公司为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入当期损益。

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，本公司将其计入合并成本。

(2) 除本公司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投资成本：

①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。

②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。与发行权益性证券直接相关的费用，按照《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》的有关规定确定。

③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。

④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。

### 2.12.3 长期股权投资的后续计量及投资收益确认方法

(1) 本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

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，除购买时已宣告发放股利作投资成本收回外，其余确认为当期投资收益。

(2) 本公司对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。长期股权投资的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。

本公司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的份额，

确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

本公司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，本公司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，本公司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。

本公司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投资方的部分，应当予以抵销，在此基础上确认投资收益。与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损失，按照资产减值准则等规定属于资产减值损失的，全额确认。与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照《企业会计准则第 20 号—企业合并》及《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》的有关规定进行处理。

本公司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各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。若符合下列条件，本公司以被投资单位的账面净利润为基础，计算确认投资收益：

- ①本公司无法合理确定取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值。
- ②投资时被投资单位可辨认资产的公允价值与其账面价值相比，两者之间的差额不具有重要性的。
- ③其他原因导致无法取得被投资单位的有关资料，不能按照规定对被投资单位的净损益进行调整的。

被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司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，并据以确认投资损益和其他综合收益。本公司对于被投资单位除净损益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，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处理并按比例结转，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按相应比例转入当期投资收益。

### 2.13 投资性房地产

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。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

### 2.13.1 投资性房地产的确认

投资性房地产同时满足下列条件时确认：

- (1) 与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计量。

### 2.13.2 投资性房地产初始计量

(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) 与投资性房地产有关的后续支出，满足投资性房地产确认条件的，计入投资性房地产成本；不满足确认条件的在发生时计入当期损益。

### 2.13.3 投资性房地产的后续计量

本公司在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。根据《企业会计准则第 4 号——固定资产》和《企业会计准则第 6 号——无形资产》的有关规定，对投资性房地产在预计可使用年限内按年限平均法计提折旧，预计使用年限和预计净残值率如下：

资产类别	预计使用年限	净残值率 (%)	年折旧率 (%)
投资性房地产	30-40	5	2.38-3.17

### 2.13.4 投资性房地产的转换

本公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为其他资产，或将其他资产转换为投资性房地产，将房地产转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

### 2.13.5 投资性房地产减值准备

本公司投资性房地产减值准备的确认标准和计提方法见本附注资产减值。

## 2.14 固定资产

### 2.14.1 固定资产的确认标准

本公司固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的、使用寿命超过一个会计年度。在同时满足下列条件时才能确认固定资产：

- (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。

### 2.14.2 固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。

(1) 外购固定资产的成本，包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》可予以资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

(2) 自行建造固定资产的成本，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) 投资者投入固定资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

(4) 非货币性资产交换、债务重组、企业合并和融资租赁取得的固定资产的成本，分别按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号——债务重组》、《企业会计准则第 20 号——企业合并》、《企业会计准则第 21 号——租赁》的有关规定确定。

### 2.14.3 固定资产的分类

本公司固定资产分为房屋及建筑物、机器设备、运输设备、电子及办公设备等。

### 2.14.4 固定资产折旧

(1) 折旧方法及使用寿命、预计净残值率和年折旧率的确定：

固定资产折旧采用年限平均法计提折旧。按固定资产的类别、使用寿命和预计净残值率确定的年折旧率如下：

类别	折旧年限	预计净残值率%	年折旧率%
房屋、建筑物	30-40	5	2.38-3.17

机器设备	10	5	9.50
运输设备	8	5	11.88
电子及办公设备	5	5	19.00

已计提减值准备的固定资产折旧计提方法：已计提减值准备的固定资产，按该项固定资产的原价扣除预计净残值、已提折旧及减值准备后的金额和剩余使用寿命，计提折旧。

已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。

(2) 对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法的复核：本公司至少于每年年度终了时，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如果发现固定资产使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值的预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值；与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更处理。

#### 2.14.5 固定资产后续支出的处理

固定资产后续支出指固定资产在使用过程中发生的主要包括修理支出、更新改造支出、修理费用、装修支出等。其会计处理方法为：固定资产的更新改造等后续支出，满足固定资产确认条件的，计入固定资产成本，如有被替换的部分，应扣除其账面价值；不满足固定资产确认条件的固定资产修理费用等，在发生时计入当期损益；固定资产装修费用，在满足固定资产确认条件时，在“固定资产”内单设明细科目核算，并在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出予以资本化，作为长期待摊费用，合理进行摊销。

### 2.15 在建工程

#### 2.15.1 在建工程计价

本公司的在建工程按工程项目分别核算，在建工程按实际成本计价。

#### 2.15.2 在建工程结转为固定资产的时点

在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。对已达到预定可使用

状态但尚未办理竣工决算手续的固定资产，按估计价值记账，待确定实际价值后，再进行调整。

## 2.16 借款费用资本化

### 2.16.1 借款费用资本化的确认原则

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

- (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。

### 2.16.2 借款费用资本化期间

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

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。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时计入当期损益。

### 2.16.3 借款费用资本化金额的计算方法

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，按照下列规定确定：

(1) 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。

(2) 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，本公司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。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

专门借款发生的辅助费用，在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之前发生的，在发生时根据其发生额予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本；在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之后发生的，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

## 2.17 无形资产

### 2.17.1 无形资产的确认标准

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。在同时满足下列条件时才能确认无形资产：

- (1) 符合无形资产的定义。
- (2) 与该资产相关的预计未来经济利益很可能流入公司。
- (3) 该资产的成本能够可靠计量。

### 2.17.2 无形资产的初始计量

无形资产按照成本进行初始计量。实际成本按以下原则确定：

(1) 外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》可予以资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

(2) 投资者投入无形资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

(3) 自行开发的无形资产

本公司内部研究开发项目的支出，区分研究阶段支出与开发阶段支出。内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满

足下列条件的，确认为无形资产：

①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性。

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图。

③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，证明其有用性。

④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产。

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

自行开发的无形资产，其成本包括自满足无形资产确认规定后至达到预定用途前所发生的支出总额。以前期间已经费用化的支出不再调整。

(4) 非货币性资产交换、债务重组、政府补助和企业合并取得的无形资产的成本，分别按照《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号—债务重组》、《企业会计准则第 16 号—政府补助》、《企业会计准则第 20 号—企业合并》的有关规定确定。

### 2.17.3 无形资产的后续计量

本公司于取得无形资产时分析判断其使用寿命。无形资产的使用寿命为有限的，估计该使用寿命的年限或者构成使用寿命的产量等类似计量单位数量；无法预见无形资产为本公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命有限的无形资产，其应摊销金额在使用寿命内系统合理摊销。本公司采用直线法摊销。具体年限如下：

项目	摊销年限（年）
财务、办公等软件	5-10

无形资产的应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。已计提减值准备的无形资产，还应扣除已计提的无形资产减值准备累计金额。无形资产的摊销金额计入当期损益。

使用寿命不确定的无形资产不摊销，期末进行减值测试。

### 2.18 长期待摊费用

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期分担的分摊期限在一年以上（不含一年）的各项费用，包括以经营租赁方式租入的固定资产改良支出等。



长期待摊费用按实际支出入账，在项目受益期内平均摊销。

## 2.19 资产减值

### 2.19.1 除存货及金融资产外，其他主要类别资产的资产减值准备确定方法

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、生物资产、无形资产、商誉及其他资产等主要类别资产的资产减值准备确定方法：

(1) 公司在资产负债表日按照单项资产是否存在可能发生减值的迹象。存在减值迹象的，进行减值测试，估计资产的可收回金额。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。资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用应当在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

(2) 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公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对公司产生不利影响。

③市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响公司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者其实体已经损坏。

⑤资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

⑥公司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（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等。

⑦其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

**2.19.2 有迹象表明一项资产可能发生减值的，公司应当以单项资产为基础估计其可收回金额。**公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，应当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。同时，在认定资产组时，考虑公司管理层管理生产经营活动的方式（如是按照生产线、业务种类还是按照地区或者区域等）和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。资产组一经确定，各个会计期间应当保持一致，不得随意变更。

**2.19.3 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，每年都应当进行减值测试。**

**2.19.4 资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用应当在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。**

## **2.20 职工薪酬的分类及会计处理方法**

职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

(1) 本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 本公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。本公司在职工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；根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

(3) 本公司向职工提供的辞退福利，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：

- (一) 企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时。
- (二) 企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(4) 企业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，适用设定提存计划的有关规定进行处理；否则，适用关于设定受益计划的有关规定。

## **2.21 预计负债**

### **2.21.1 预计负债的确认原则**

当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、重组义务、固定资产弃置义务等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，确认为负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务。

(2) 该义务的履行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。

### 2.21.2 预计负债的计量方法

预计负债按照履行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该范围的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数按如下方法确定：

(1) 或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生金额确定。

(2) 或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算确定。

公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿的，则补偿金额在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认预计负债的账面价值。

### 2.22 质量保证金的核算方法

本公司按照施工单位工程总值的 5% 预留质量保证金，通过“应付账款”科目核算。开发产品出售后，在保修期内发生的维修费用，冲减质量保证金，不足冲减的部分，计入销售费用。待工程验收合格后并在约定的保修期满后，如无质量问题，再支付给原施工单位。

### 2.23 收入确认

#### 2.23.1 销售商品的收入确认

(1) 企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；

(2) 企业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控制；

(3) 收入的金额能够可靠的计量；

(4) 与交易相关的经济利益能够流入企业；

(5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

#### 2.23.2 提供劳务的收入确认

(1) 在同一会计年度内开始并完成的劳务，在完成劳务时确认收入。

(2) 如劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，在资产负债表日按完工百分比法确认相关劳务收入。在提供劳务交易的结果不能可靠估计的情况下，在资产负债表日按已经发生并预计能够补偿的劳务成本金额确认收

入。

在同时满足下列条件的情况下，表明其结果能够可靠估计：

①与合同相关的经济利益很可能流入企业；

②实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；

③固定造价合同还必须同时满足合同总收入能够可靠计量及合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

(3) 合同完工进度的确认方法：本公司按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定合同完工进度。

### 2.23.3 让渡资产使用权收入确认

在满足相关的经济利益很可能流入企业和收入的金额能够可靠地计量等两个条件时，本公司分别以下情况确认收入：

(1) 利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

(2) 使用费收入按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

**2.23.4 除以上收入确认原则，根据房地产行业特点，本公司按以下原则确认涉及房地产行业的收入：**

①销售开发产品须同时满足：**a.**开发产品已竣工验收合格并在相关主管部门备案且与买方签订了销售合同；**b.**开发产品达到了销售合同约定的交付条件；价款已经取得或取得收款的凭据；**c.**相关收入和成本能够可靠计量。

②出售自用房屋：视同销售开发产品。

③接受委托代建房屋和工程业务：在工程竣工验收合格并办妥交接手续，开具相关结算账单并经委托单位签字认可后确认收入。

④土地整理服务收入：土地整理服务收入按照提供劳务收入的条件确认，其完工进度根据实际工作量占合同总工作量的比例确定。土地整理服务合同总工作量为土地整理各环节工作量之和，某环节完成的工作量按面积、成本占比及完成事项综合确定。

⑤物业出租收入：视同让渡资产使用权。

⑥物业管理收入：在物业管理服务已提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

## 2.24 政府补助

政府补助，是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为所有者投入的资本。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，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；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。

只有在能够满足政府补助所附条件以及能够收到时，本公司才确认政府补助。本公司收到的货币性政府补助，按照收到或应收的金额计量；收到的非货币性政府补助，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。

本公司收到的与资产相关的政府补助，在收到时确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司收到的与收益相关的政府补助，如果用于补偿本公司以后期间的相关费用或损失，则确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；如果用于补偿本公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

本公司已确认的政府补助需要返还的，如果存在相关递延收益，则冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益时，直接将返还的金额计入当期损益。

## 2.25 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司采用资产负债表债务法核算所得税。

在取得资产、承担负债时，本公司按照国家税法规定确定相关资产、负债的计税基础。如果资产的账面价值大于其计税基础或者负债的账面价值小于其计税基础，则将此差异作为应纳税暂时性差异；如果资产的账面价值小于其计税基础或者负债的账面价值大于其计税基础，则将此差异作为可抵扣暂时性差异。

**2.25.1 除下列交易中产生的递延所得税负债以外，本公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：**

- (1) 商誉的初始确认；
- (2) 同时具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：
  - ① 该项交易不是企业合并；

②交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

除非本公司能够控制与子公司、联营企业及合营企业的投资相关的应纳税暂时性差异转回的时间以及该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，本公司将确认其产生的递延所得税负债。

**2.25.2 本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，但不确认同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产：**

- （1）该项交易不是企业合并；
- （2）交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

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，本公司将确认以前期间未确认的递延所得税资产。若与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，本公司将确认与此差异相应的递延所得税资产。

**2.25.3 资产负债表日，本公司按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产）；按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量递延所得税资产和递延所得税负债。**

如果适用税率发生变化，本公司对已确认的递延所得税资产和递延所得税负债将进行重新计量。除直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的递延所得税资产和递延所得税负债以外，本公司将税率变化产生的影响数计入变化当期的所得税费用。

在每个资产负债表日，本公司将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，则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，减记的金额应当转回。

本公司将除企业合并及直接在所有者权益中确认的交易或者事项外的当期所得税和递延所得税作为计入利润表的所得税费用或收益。

## 2.26 租赁

租赁是指在约定的期间内，出租人将资产使用权让与承租人以获取租金的协议，包括

经营性租赁与融资性租赁两种方式。

### 2.26.1 融资性租赁

(1) 符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：

- ①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；
- ②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；
- ③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分（75%（以上））；
- ④承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值（90%（含）以上）；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值（90%（含）以上）；
- ⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

不满足上述条件的，认定经营租赁。

(2) 融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值中较低者入账，按自有固定资产的折旧政策计提折旧。

### 2.26.2 经营性租赁

作为承租人支付的租金，公司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。公司从事经营租赁业务发生的初始直接费用，直接计入当期损益。经营租赁协议涉及的或有租金在实际发生时计入当期损益。

## 2.27 会计政策、会计估计变更

### 2.27.1 会计政策变更

本公司 2016 年 1-6 月份未发生会计政策变更。

### 2.27.2 会计估计变更

本公司 2016 年 1-6 月份未发生会计估计变更。

## 3、税项

### 3.1、流转税及其他

主要税（费）种	税（费）率	计税依据
(1) 营业税	3%、5%	应税营业收入
(2) 增值税	5%、11%	销售额或按销项税额抵扣进项税额后的差额
(2) 土地增值税	30%-60%	转让房地产所取得的增值额
(3) 城市维护建设税	5%、7%	增值税、营业税的应纳税额
(4) 教育费附加	3%	增值税、营业税的应纳税额
(5) 地方教育费附加	2%	增值税、营业税的应纳税额

### 3.2、企业所得税

本公司及子公司执行 25% 的法定税率。

### 4、合并财务报表附注（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

以下注释“期末”是指 2016 年 6 月 30 日，“年初”是指 2015 年 12 月 31 日；“本期”是指 2016 年 1 月 1 日至 2016 年 6 月 30 日，“上年同期”是指 2015 年 1 月 1 日至 2015 年 6 月 30 日。

#### 4.1 货币资金

项目	期末余额			年初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：			501,117.43			398,563.22
人民币			501,117.43			398,563.22
银行存款：			1,586,797,206.19			793,311,894.06
人民币			1,586,797,206.19			793,311,894.06
其他货币资金：			18,277,585.00			18,277,585.00
人民币			18,277,585.00			18,277,585.00
<b>合计</b>			<b>1,605,575,908.62</b>			<b>811,988,042.28</b>

其他货币资金期末余额是商品房质量保证金。

货币资金期末数较期初数增加 97.73%，主要是房地产业务回款增加所致。

#### 4.2 应收账款

##### 4.2.1 分类：

种类	期末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备



	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
按组合计提坏账准备的应收账款								
账龄组合	47,840,602.22	100.00	4,928,171.95	10.30	256,480,279.76	100.00	15,940,604.16	6.22
关联及其他组合								
组合小计	47,840,602.22	100.00	4,928,171.95	10.30	256,480,279.76	100.00	15,940,604.16	6.22
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
<b>合计</b>	<b>47,840,602.22</b>	<b>100.00</b>	<b>4,928,171.95</b>	<b>10.30</b>	<b>256,480,279.76</b>	<b>100.00</b>	<b>15,940,604.16</b>	<b>6.22</b>

应收账款种类的说明：见附注 2.10.3。

应收账款期末数比期初数减少 82.16%，主要是应收房款收回。

本公司无单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款。

本公司无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款。

#### 4.2.2 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄结构	期末余额				年初余额			
	余额	比例%	坏账准备	计提比例%	余额	比例%	坏账准备	计提比例%
1 年以内	25,098,411.36	52.46	1,254,920.57	5	234,504,253.38	91.45	11,725,212.66	5
1 年至 2 年	10,033,846.95	20.97	1,003,384.70	10	8,302,551.31	3.24	830,255.14	10
2 年至 3 年	3,044,716.43	6.36	456,707.46	15	3,373,684.49	1.31	506,052.68	15
3 年以上	9,663,627.48	20.20	2,213,159.22	20-40	10,299,790.58	4.00	2,879,083.68	20-40
<b>合计</b>	<b>47,840,602.22</b>	<b>100.00</b>	<b>4,928,171.95</b>		<b>256,480,279.76</b>	<b>100.00</b>	<b>15,940,604.16</b>	

#### 4.2.3 本报告期无核销的应收账款情况

#### 4.2.4 本报告期应收账款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

本报告期应收账款中无持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

#### 4.2.5 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	时间	占应收账款总额的比例 (%)
单位一	客户	5,677,629.87	2011 年-2016 年	11.87
自然人一	客户	2,478,653.00	2010 年-2011 年	5.18
自然人二	客户	1,788,084.00	2010 年-2011 年	3.74
自然人三	客户	837,467.64	2015 年	1.75
自然人四	客户	690,940.40	2015 年	1.44
<b>合计</b>		<b>11,472,774.91</b>		<b>23.98</b>

#### 4.2.6 应收关联方账款情况

本报告期无应收关联方账款的情况。

### 4.3 预付款项

#### 4.3.1 按账龄列示

账龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	805,722,849.90	39.90	1,254,014,799.02	64.83
1 至 2 年	780,121,845.32	38.63	216,408,163.36	11.19
2 至 3 年	111,025,503.28	5.50	166,604,327.27	8.61
3 年以上	322,404,659.20	15.97	297,352,737.27	15.37
<b>合计</b>	<b>2,019,274,857.70</b>	<b>100.00</b>	<b>1,934,380,026.92</b>	<b>100.00</b>

#### 4.3.2 账龄超过 1 年且金额较大的预付账款明细如下：

单位名称	与本公司关系	金额	时间	说明
武汉住友投资有限公司	非关联方	142,000,000.00	2012 年-2014 年	拆迁补偿款
武汉市洪山区青菱街建和村村委会	非关联方	80,000,000.00	2012 年	拆迁补偿款
武汉市丰盛城建综合开发有限公司	非关联方	109,081,998.90	2014 年-2015 年	拆迁补偿款
武汉市青山区人民政府武东街办事处	非关联方	79,602,695.17	2013 年	拆迁补偿款
武汉金尚佳实业有限公司	非关联方	41,096,500.00	2012 年-2014 年	拆迁补偿款
武汉市土地储备中心	非关联方	32,898,982.50	2012 年-2014 年	拆迁补偿款
武汉市江岸区后湖人民政府南湖村民委员会	非关联方	31,200,000.00	2012 年-2014 年	拆迁补偿款
武汉市青建建阳商贸集团有限公司	非关联方	30,000,000.00	2011 年	拆迁补偿款
武汉天地亿家置业有限公司	非关联方	26,750,000.00	2012 年	拆迁补偿款

青山白玉山群力村村民委员会	非关联方	25,320,499.29	2012 年-2013 年	拆迁补偿款
武汉中远印务有限公司	非关联方	22,000,000.00	2013 年	土地整合款
武汉天鸿世家房产经纪有限公司	非关联方	12,600,000.00	2011 年-2013 年	拆迁补偿款
武汉朱家河实业有限公司	非关联方	10,900,003.00	2011 年-2014 年	拆迁补偿款
武汉市硚口农机工贸公司	非关联方	10,000,000.00	2013 年	土地整合款
武汉恒亚置业有限公司	非关联方	10,000,000.00	2011 年	拆迁补偿款
<b>合计</b>		<b>663,450,678.86</b>		

**4.3.3 预付账款期末余额中无持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位预付款。**

**4.3.4 预付款项金额前五名单位情况**

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结清原因
中建三局第二建设工程有限公司	非关联方	444,065,976.21	2015-2016 年	未结算
武汉市丰盛城建综合开发有限公司	非关联方	376,638,862.15	2011-2016 年	未结算
武汉住友投资有限公司	非关联方	192,000,000.00	2012-2016 年	未结算
武汉市硚口区长丰街长丰村村民委员会	非关联方	120,000,000.00	2016 年	未结算
武汉市洪山区青菱街建和村村委会	非关联方	80,000,000.00	2013 年	未结算
<b>合计</b>		<b>1,212,704,838.36</b>		

**4.4 其他应收款**

**4.4.1 分类：**

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	7,356,103.30	3.00	7,356,103.30	100.00	7,356,103.30	2.87	7,356,103.30	100.00
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄组合	237,783,058.35	97.00	27,625,356.18	11.62	249,246,134.07	97.13	22,268,937.59	8.93
关联及其他组合								
组合小计	237,783,058.35	97.00	27,625,356.18	11.62	249,246,134.07	97.13	22,268,937.59	8.93
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款								
<b>合计</b>	<b>245,139,161.65</b>	<b>100.00</b>	<b>34,981,459.48</b>	<b>14.27</b>	<b>256,602,237.37</b>	<b>100.00</b>	<b>29,625,040.89</b>	<b>11.55</b>

其他应收款种类的说明：见附注 2.10.3。

**4.4.2 本公司单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款。**

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
博罗县粤富实业开发公司开发项目转让款	7,356,103.30	7,356,103.30	100.00	注
<b>合计</b>	<b>7,356,103.30</b>	<b>7,356,103.30</b>	<b>100.00</b>	

注：该债权账龄 5 年以上，预计该公司无法偿还上述欠款，全额计提坏账准备。

**4.4.3 本公司无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款。****4.4.4 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：**

账龄结构	期末余额				年初余额			
	余额	比例%	坏账准备	计提比例%	余额	比例%	坏账准备	计提比例%
1 年以内	40,327,109.16	16.96	2,016,355.46	5	190,398,878.61	76.39	9,519,943.93	5
1 年至 2 年	158,625,119.84	66.71	15,862,511.98	10	11,165,846.05	4.48	1,116,584.60	10
2 年至 3 年	8,818,792.88	3.71	1,322,818.93	15	16,248,815.32	6.52	2,437,322.29	15
3 年以上	30,012,036.47	12.62	8,423,669.81	20-40	31,432,594.09	12.61	9,195,086.77	20-40
<b>合计</b>	<b>237,783,058.35</b>	<b>100.00</b>	<b>27,625,356.18</b>		<b>249,246,134.07</b>	<b>100.00</b>	<b>22,268,937.59</b>	

**4.4.5 本期以前年度已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本年度又全额或部分收回的，或通过重组等其他方式收回的其他应收款。**

无。

**4.4.6 期末余额中无持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。****4.4.7 其他应收款按款项性质分类情况：**

项目	期末余额	年初余额
往来款	212,115,368.56	200,911,010.28
保证金及押金	28,913,702.06	33,916,848.82
代垫款	3,481,274.34	21,686,444.47
备用金借款	628,816.69	87,933.80
<b>合计</b>	<b>245,139,161.65</b>	<b>256,602,237.37</b>

**4.4.8 其他应收款金额前五名单位情况：**

单位名称	与本公司关系	金额	时间	占其他应收款总额的比例(%)	坏账准备期末余额
武汉市市政建设集团有限公司	非关联方	146,800,000.00	2015 年	59.90	14,680,000.00
罗浮山风景区管理委员会	非关联方	17,698,900.00	2011-2015 年	7.22	4,867,197.50

沈阳浑南热力有限公司	非关联方	5,905,690.89	2013-2016 年	2.41	649,626.00
沈阳市工程质量监督站沈阳浑南新区分站	非关联方	5,737,000.00	2014 年-2016 年	2.34	1,118,715.00
重庆市北碚城乡建设委员会	非关联方	2,027,944.76	2013-2016 年	0.83	131,816.41
<b>合计</b>				<b>72.70</b>	<b>21,447,354.91</b>

## 4.5 存货

### 4.5.1 存货明细

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,732,026.32		1,732,026.32	2,005,377.98		2,005,377.98
开发成本	9,658,684,543.54	41,505,425.72	9,617,179,117.82	10,489,316,266.47	41,505,425.72	10,447,810,840.75
开发产品	2,088,930,322.81	33,400,230.89	2,055,530,091.92	2,455,984,473.11	33,988,351.88	2,421,996,121.23
库存商品	95,372.61		95,372.61	336,967.05		336,967.05
低值易耗品	316,829.15		316,829.15	4,590.00		4,590.00
<b>合计</b>	<b>11,749,759,094.43</b>	<b>74,905,656.61</b>	<b>11,674,853,437.82</b>	<b>12,947,647,674.61</b>	<b>75,493,777.60</b>	<b>12,872,153,897.01</b>

### 4.5.2 存货跌价准备

存货种类	年初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
开发成本	41,505,425.72				41,505,425.72
开发产品	33,988,351.88			588,120.99	33,400,230.89
<b>合计</b>	<b>75,493,777.60</b>			<b>588,120.99</b>	<b>74,905,656.61</b>

### 4.5.3 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例
开发成本	可变现价值低于账面价值		
开发产品	可变现价值低于账面价值		

本期末，子公司沈阳幸福置业有限公司按照期末当地市场价格状况和项目实际销售情况，对沈阳“名流公馆”项目可变现净值进行减值测试后确认存货跌价准备 33,400,230.89 元。

子公司深圳名流置业有限公司对“深圳罗湖区桂园路城市更新项目”进展情况及市场状况对该开发项目进行减值测试后确认存货跌价准备 20,112,098.08 元。

子公司重庆名流置业有限公司按照期末重庆蔡家区域的市场价格状况和项目实际开发情况，对重庆“名流印象”项目可变现净值进行减值测试后确认存货跌价准备 21,393,327.64 元。

本期资本化借款费用为 23,289.19 万元，本期资本化率为 7.13%-13.50%。

存货期末余额中土地使用权、在建项目用于抵押担保的情况见短期借款、一年到期的非流动负债及长期借款的相关说明。

#### 4.5.4 开发产品增减变动情况如下：

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
武汉“名流·人和天地”	2006年起陆续竣工	108,271,155.33		44,075,843.29	64,195,312.04
惠州“名流印象”	2008年陆续竣工	45,760,137.04		5,156,486.11	40,603,650.93
惠州“名流公馆”	2010年竣工	2,565,267.81			2,565,267.81
东莞名流印象	2013年起陆续竣工	140,096,191.38	569,420,967.01	646,308,142.72	63,209,015.67
芜湖“名流印象”	2010年起陆续竣工	486,667,489.42		53,015,115.78	433,652,373.64
沈阳“名流印象”	2010年起陆续竣工	685,851,117.83		150,727,867.52	535,123,250.31
合肥“名流高尔夫庄园”	2011年竣工	23,251,906.24		5,398,880.26	17,853,025.98
重庆“名流公馆”	2012年竣工	62,877,340.96		3,060,955.81	59,816,385.15
沈阳“名流印象”	2016年起陆续竣工	453,657,129.55		121,998,441.82	331,658,687.73
重庆“名流印象”	2016年竣工		328,811,916.17	235,545,300.17	93,266,616.00
邓甲村“城中村”改造项目	2014年起陆续竣工	271,280,873.96	49,308,409.73	49,308,409.73	271,280,873.96
农利村“城中村”改造项目	2017年起陆续竣工	175,705,863.59			175,705,863.59
<b>总计</b>		<b>2,455,984,473.11</b>	<b>947,541,292.91</b>	<b>1,314,595,443.21</b>	<b>2,088,930,322.81</b>

#### 4.5.5 开发成本情况如下：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资（万元）	期末余额	年初余额
武汉“名流·人和天地”风和园	2009年3月	2013年起陆续竣工	133,000	293,652,499.10	105,656,780.19
合肥“名流·高尔夫庄园”后期	2013年10月	2015年起陆续竣工	150,390	458,698,476.39	456,785,787.64
农利村“城中村”改造项目	2015年6月	2017年起陆续竣工	219,400	748,908,818.28	677,637,633.74
罗浮山“名流·幸福庄园”一期	2008年12月	2011年起陆续竣工	117,436	977,094,714.07	966,587,442.98
罗浮山“名流·幸福庄园”后期	2013年10月		330,850	208,247,539.61	208,247,539.61
东莞“名流印象”	2011年12月	2013年起陆续竣工	283,500	436,714,822.21	882,866,838.58
沈阳“名流印象”	2009年3月	2010年起陆续竣工	635,400	729,146,281.58	742,313,300.65
“邓甲村”城中村改造项目	2012年2月	2014年起陆续竣工	588,300	2,246,079,191.05	1,900,712,730.50
北京“名流广场”			78,616	169,248,023.87	169,228,023.87
西安“曲江项目”	2013年5月	2018年起陆续竣工	243,000	485,096,180.40	447,099,477.34
重庆“名流印象”	2013年4月	2015年起陆续竣工	223,100	1,061,394,636.04	1,245,489,498.98
长丰村“城中村”改造项目	2013年9月	2016年起陆续竣工	320,300	1,135,495,020.10	2,116,893,180.84
建和村“城中村”改造项目	2013年9月	2015年起陆续竣工	540,400	329,648,439.93	263,077,518.87

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	期末余额	年初余额
新湖村“城中村”改造项目	2013 年 9 月	2016 年年起陆续竣工	163,700	347,959,514.93	295,780,905.87
其他项目				31,300,385.98	10,939,606.81
<b>合计</b>			<b>4,027,392</b>	<b>9,658,684,543.54</b>	<b>10,489,316,266.47</b>

#### 4.6 其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
预交土地增值税	47,511,288.40	25,516,585.22
预交营业税	55,093,153.63	62,650,896.75
预交城建税	4,440,448.82	3,712,117.70
预交教育费附加	2,117,804.31	1,983,518.29
预交地方教育费附加	1,307,414.92	1,242,684.76
预交水利基金	26,633.06	18,372.12
预交企业所得税	30,513,855.57	29,701,210.88
预交堤围费	294,221.98	534,639.34
平抑基金	757,157.16	757,157.16
其他	1,586,645.49	1,166,612.04
<b>合计</b>	<b>143,648,623.34</b>	<b>127,283,794.26</b>

其他流动资产期末数较期初数增加 12.86%，主要原因是预缴土地增值税增加。

#### 4.7 可供出售金融资产

##### 4.7.1 可供出售金融资产情况

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
1、可供出售债务工具						
2、可供出售权益工具	13,435,000.00		13,435,000.00	1,500,000.00		1,500,000.00
(1) 按公允价值计量的						
(2) 按成本计量的	13,435,000.00		13,435,000.00	1,500,000.00		1,500,000.00
<b>合计</b>	<b>13,435,000.00</b>		<b>13,435,000.00</b>	<b>1,500,000.00</b>		<b>1,500,000.00</b>

本公司对京楚投资有限责任公司的权益投资不存在活跃的交易市场，其公允价值不能持续可靠取得，因此，按成本进行计量。

公司控股子公司美好生活投资有限公司本期完成认购百合网股份有限公司发行的 3,500,000 股股份，占其股本总额比例为 0.54%，公司按成本进行计量。

4.7.2 期末按成本计量的可供出售金融资产

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		
京楚投资有限责任公司	1,500,000.00			1,500,000.00					1.38	
百合网股份有限公司		11,935,000.00		11,935,000.00					0.54%	
<b>合计</b>	<b>1,500,000.00</b>	<b>11,935,000.00</b>		<b>13,435,000.00</b>						



#### 4.8 长期应收款

项目	期末余额	年初余额
融资租赁		
其中：未实现融资收益		
分期收款销售商品		
分期收款提供劳务		
其他	69,382,973.19	72,382,973.19
<b>合计</b>	<b>69,382,973.19</b>	<b>72,382,973.19</b>

其他项目是子公司博罗名流置业有限公司建设的 BT 项目余额。该公司于 2009 年 6 月 3 日与广东省惠州市博罗县人民政府签订《惠州市博罗县罗浮山风景区道路系统升级改造工程项目建设转让与回购合同》，项目预计总投资 5408.30 万元，工期 10 个月，回购日为工程项目验收通过之日，回购款按工程总投资及投资回报率确定，并于回购日起 4 年内平均支付。目前双方尚未最终确定该项目投资决算金额，本期收回 300 万元。

## 4.9 投资性房地产

### 4.9.1 按成本计量的投资性房地产明细

项 目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
<b>一、账面原值合计</b>				
1. 期初余额	822,965,211.61			822,965,211.61
2. 本期增加金额	572,030.03			572,030.03
(1) 外购				
(2) 存货/固定资产/在建工程转入	572,030.03			572,030.03
(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	823,537,241.64			823,537,241.64
<b>二、累计折旧和累计摊销合计</b>				
1. 期初余额	68,782,801.68			68,782,801.68
2. 本期增加金额	10,851,248.15			10,851,248.15
(1) 计提或摊销	10,851,248.15			10,851,248.15
(2) 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	79,634,049.83			79,634,049.83
<b>三、减值准备</b>				
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				
<b>四、账面价值</b>				
1. 期末账面价值	743,903,191.81			743,903,191.81
2. 期初账面价值	754,182,409.93			754,182,409.93

本期计提的折旧金额为 10,851,248.15 元。

期末投资性房地产不存在需计提减值准备的情况。

投资性房地产作抵押担保情况详见短期借款、一年到期的非流动负债及长期借款的相关说明。

## 4.10 固定资产

### 4.10.1 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子及办公设备	合计
<b>一、账面原值合计</b>					
1. 期初余额	392,851,918.35	7,449,362.86	27,687,551.87	26,924,717.99	454,913,551.07
2. 本期增加金额	723,292.81	789,000.00	14,834.62	1,986,471.89	3,513,599.32
(1) 外购		789,000.00	14,834.62	1,986,471.89	2,790,306.51
(2) 存货转入	723,292.81				723,292.81
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额	4,154,115.00	1,200.00	753,163.00	1,583,536.00	6,492,014.00
(1) 处置或报废	4,154,115.00	1,200.00	753,163.00	1,583,536.00	6,492,014.00
(2) 其他转出					
4. 期末余额	389,421,096.16	8,237,162.86	26,949,223.49	27,327,653.88	451,935,136.39
<b>二、累计折旧合计</b>					
1. 期初余额	48,666,499.40	4,825,597.63	15,556,818.17	18,407,451.60	87,456,366.80
2. 本期增加金额	3,074,695.50	382,775.92	1,371,995.37	4,789,269.87	9,618,736.66
(1) 计提	3,074,695.50	382,775.92	1,371,995.37	4,789,269.87	9,618,736.66
(2) 企业合并增加					
3. 本期减少金额	721,661.66	-	710,579.78	1,116,335.68	2,548,577.12
(1) 处置或报废	721,661.66		710,579.78	1,116,335.68	2,548,577.12
(2) 其他转出					
4. 期末余额	51,019,533.24	5,208,373.55	16,218,233.76	22,080,385.79	94,526,526.34
<b>三、减值准备</b>					
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					
<b>四、账面价值</b>					
1. 期末账面价值	338,401,562.92	3,028,789.31	10,730,989.73	5,247,268.09	357,408,610.05
2. 期初账面价值	344,185,418.95	2,623,765.23	12,130,733.7	8,517,266.39	367,457,184.27

本期计提的折旧金额为 9,618,736.66 元。本期折旧减少的原因是处置固定资产。

期末固定资产不存在需计提减值准备的情况。

固定资产作抵押担保情况详见短期借款、一年到期的非流动负债及长期借款的相关说明。

## 4.11 无形资产

### 4.11.1 无形资产情况

项 目	软件	土地使用权		合计
<b>一、账面原值合计</b>				
1. 期初余额	10,191,375.75	1,913,385.15		12,104,760.90
2. 本期增加金额	773,570.30			773,570.30
(1) 外购	773,570.30			773,570.30
(2) 自行建造				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置或报废				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	10,964,946.05	1,913,385.15		12,878,331.20
<b>二、累计摊销合计</b>				
1. 期初余额	4,992,035.19	198,183.83		5,190,219.02
2. 本期增加金额	716,104.21	28,339.86		744,444.07
(1) 计提	716,104.21	28,339.86		744,444.07
3. 本期减少金额				
(1) 处置或报废				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	5,708,139.40	226,523.69		5,934,663.09
<b>三、减值准备</b>				
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				
<b>四、账面价值</b>				
1. 期末账面价值	5,256,806.65	1,686,861.46		6,943,668.11
2. 期初账面价值	5,199,340.56	1,715,201.32		6,914,541.88

本期摊销金额为 744,444.07 元。期末无形资产不存在需计提减值准备的情况。

## 4.12 商誉

### 4.12.1 商誉账面原值

被投资单位名称	年初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成		处置		
惠州名流置业有限公司	926,697.57					926,697.57
惠州名流实业投资有限公司	8,055,843.31					8,055,843.31
博罗名流实业有限公司	2,794,581.74					2,794,581.74
<b>合计</b>	<b>11,777,122.62</b>					<b>11,777,122.62</b>

### 4.12.2 商誉减值准备

被投资单位名称	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
惠州名流实业投资有限公司	8,055,843.31					8,055,843.31
<b>合计</b>	<b>8,055,843.31</b>					<b>8,055,843.31</b>

## 4.13 长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	备注
装修	1,482,944.62	700,000.00	448,834.23		1,734,110.39	
<b>合计</b>	<b>1,482,944.62</b>	<b>700,000.00</b>	<b>448,834.23</b>		<b>1,734,110.39</b>	

## 4.14 递延所得税资产和递延所得税负债

### 4.14.1 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	期末余额	年初余额
提取资产减值形成	1,305,020.67	4,044,394.21
内部未实现的利润	29,372,584.50	29,649,179.74
<b>递延所得税资产合计</b>	<b>30,677,605.17</b>	<b>33,693,573.95</b>

### 4.14.2 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	年初余额
可抵扣亏损	405,245,919.88	363,240,178.03
可抵扣暂时性差异	118,239,169.66	104,881,805.86
<b>合计</b>	<b>523,485,089.54</b>	<b>468,121,983.89</b>

**4.14.3 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期**

年份	期末余额	年初余额	备注
2017	41,103,005.34	41,103,005.34	
2018	51,695,329.97	51,695,329.97	
2019	114,076,538.99	114,076,538.99	
2020	148,641,080.49	148,641,080.49	
2021	49,729,965.09		
<b>合计</b>	<b>405,245,919.88</b>	<b>355,515,954.79</b>	

**4.14.4 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异**

项目	暂时性差异金额
资产减值准备	123,459,252.34
可抵扣亏损	405,245,919.88
内部未实现的利润	117,490,338.00
<b>合计</b>	<b>646,195,510.22</b>

**4.15 短期借款**

项目	期末余额	年初余额
抵押借款	560,000,000.00	15,000,000.00
保证借款		15,000,000.00
<b>合计</b>	<b>560,000,000.00</b>	<b>30,000,000.00</b>

子公司名流置业武汉有限公司向四川信托有限公司借款 11,000 万元，借款期限为 2016 年 1 月 8 日至 2017 年 1 月 7 日，公司子公司博罗名流实业有限公司以其所属部分房产提供抵押担保，本公司及公司实际控制人刘道明先生提供连带责任保证担保。

子公司东莞名流置业有限公司向中国华融资产管理股份有限公司重庆市分公司融资 45,000 万元，借款期限为 2016 年 3 月 16 日至 2016 年 12 月 15 日，公司子公司重庆名流置业有限公司作为共同债务人，共同承担主协议项下的还款义务，重庆名流置业有限公司以其部分土地使用权提供顺位抵押担保，本公司、本公司控股股东名流投资集团有限公司、实际控制人刘道明先生为本次融资提供连带责任保证担保。

#### 4.16 应付票据

票据类别	期末余额	年初余额
商业承兑汇票	164,660,000.00	50,000,000.00
<b>合计</b>	<b>164,660,000.00</b>	<b>50,000,000.00</b>

期末数较期初数增加 229.32%，主要原因是本期使用票据方式结算的业务金额增加。

#### 4.17 应付账款

##### 4.17.1 应付账款按款项性质列示

项目	期末余额	年初余额
应付工程款	1,500,919,572.19	1,766,129,220.22
应付购货款	5,005,326.56	9,034,416.79
应付营销费	1,855,833.81	4,556,058.13
应付其他	7,643,016.22	24,696,387.47
<b>合计</b>	<b>1,515,423,748.78</b>	<b>1,804,416,082.61</b>

期末数较期初数较少 16.02%，主要原因是应支付工程款减少。

##### 4.17.2 账龄超过 1 年的大额应付账款

单位名称	与本公司关系	金额	时间	说明
中工建设有限公司	关联方	23,350,120.77	2013 年-2014 年	工程款项尚未结清
中天建设集团有限公司	工程承包商	6,766,899.42	2014 年-2015 年	工程款项尚未结清
中宏建设集团有限公司	工程承包商	3,947,712.46	2014 年	工程款项尚未结清
浙江中联建设集团有限公司	工程承包商	2,337,978.37	2014 年	工程款项尚未结清
<b>合计</b>		<b>36,402,711.02</b>		

#### 4.18 预收款项

##### 4.18.1 预收账款按款项性质列示

项目	期末余额	年初余额
预收房款	1,868,661,467.27	1,700,272,510.18
预收物业费	15,210,015.14	18,608,987.28
其他预收款	12,706,537.51	20,185,838.52
<b>合计</b>	<b>1,896,578,019.92</b>	<b>1,739,067,335.98</b>

##### 4.18.2 其中预收房款明细如下：

项目名称	期末余额	年初余额	竣工时间
武汉“名流·人和天地”	65,979,386.80	53,149,017.80	2006 年起陆续竣工
惠州“名流印象”	200,000.00	720,548.00	2008 年起陆续竣工

芜湖“名流印象”	20,457,498.29	19,146,452.40	2010 年起陆续竣工
沈阳“名流印象”	52,965,520.00	56,255,583.00	2010 年起陆续竣工
沈阳“名流公馆”	12,319,420.00	10,316,937.00	2010 年起陆续竣工
合肥“名流·高尔夫庄园”	10,336,376.38	4,710,954.00	2011 年起陆续竣工
重庆“名流公馆”	982,515.00	555,000.00	2012 年竣工
重庆“名流印象”	261,999,579.00	304,779,293.00	2015 年起陆续竣工
东莞“名流印象”	431,118,852.00	1,003,738,378.00	2013 年起陆续竣工
“邓甲村”城中村改造项目	698,158,218.80	208,856,662.98	2014 年起陆续竣工
新湖村“城中村”改造项目	276,370,957.00		2015 年起陆续竣工
其他	37,773,144.00	38,043,684.00	
<b>合计</b>	<b>1,868,661,467.27</b>	<b>1,700,272,510.18</b>	

#### 4.18.3 账龄超过 1 年的重要预收款项:

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
预收房款	349,743,009.80	未达到交房条件
<b>合计</b>	<b>349,743,009.80</b>	

### 4.19 应付职工薪酬

#### 4.19.1 应付职工薪酬分类

项目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、短期薪酬	24,547,296.02	68,963,571.40	76,305,273.37	17,205,594.05
二、离职后福利	214,441.51	4,086,267.44	4,069,357.89	231,351.06
三、辞退福利		383,170.00	383,170.00	
四、长期应付职工薪酬				
<b>合计</b>	<b>24,761,737.53</b>	<b>73,433,008.84</b>	<b>80,757,801.26</b>	<b>17,436,945.11</b>

期末数中无属于拖欠性质的款项。

辞退福利是因本期人员裁减而给予的补偿。

#### 4.19.2 短期薪酬

短期薪酬项目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	14,794,115.76	63,634,651.14	70,995,100.99	7,433,665.91
二、职工福利费	64,868.95	1,785,721.87	1,764,260.87	86,329.95
三、社会保险费	48,256.77	1,448,759.30	1,447,544.24	49,471.83
其中：1 医疗保险费	42,900.11	1,246,691.73	1,245,476.67	44,115.17
2 工伤保险费	4,291.66	112,843.71	112,843.71	4,291.66
3 生育保险费	1,065.00	89,223.86	89,223.86	1,065.00
四、住房公积金	111,536.60	1,103,393.60	1,079,756.00	135,174.20



五、工会经费和职工教育经费	9,528,517.94	991,045.49	1,018,611.27	9,500,952.16
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
<b>合计</b>	<b>24,547,296.02</b>	<b>68,963,571.40</b>	<b>76,305,273.37</b>	<b>17,205,594.05</b>

#### 4.19.3 离职后福利

##### 4.19.3.1 设定提存计划

设定提存计划项目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、基本养老保险费	195,659.74	3,863,381.74	3,846,784.48	212,257.00
二、失业保险费	18,781.77	222,885.70	222,573.41	19,094.06
<b>合计</b>	<b>214,441.51</b>	<b>4,086,267.44</b>	<b>4,069,357.89</b>	<b>231,351.06</b>

#### 4.20 应交税费

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
营业税	21,506,253.58	68,583,772.45	86,125,511.64	3,964,514.39
企业所得税	90,165,177.97	158,710,568.38	123,889,034.71	124,986,711.64
土地增值税	24,014,919.12	85,531,383.92	46,085,924.82	63,460,378.22
城建税	1,518,605.41	5,425,384.37	6,554,681.08	389,308.70
教育费附加	649,947.63	2,325,164.73	2,779,617.40	195,494.96
地方教育费附加	432,193.31	1,534,608.72	1,844,502.40	122,299.63
个人所得税	561,008.52	10,832,615.66	10,364,734.37	1,028,889.81
土地使用税	10,048,596.11	9,078,488.12	9,770,383.26	9,356,700.97
房产税	3,664,971.67	2,024,120.42	4,147,529.25	1,541,562.84
印花税	705,036.96	1,299,762.79	1,470,054.91	534,744.84
水利基金	54,141.87	60,975.86	51,327.61	63,790.12
价格调节及平抑基金	152,230.91			152,230.91
文化事业建设费	12,954.54	137,610.00	109,658.43	40,906.11
堤防费	30,813.53	765,206.57	737,839.57	58,180.53
契税	586,375.00			586,375.00
应交增值税		4,912,107.41	17,411,850.89	-12,499,743.48
未交增值税	14,915.79	8,921,718.59	7,670,675.19	1,265,959.19
其他		13,656.04	296,704.39	-283,048.35
<b>合计</b>	<b>154,118,141.92</b>	<b>360,157,144.03</b>	<b>319,310,029.92</b>	<b>194,965,256.03</b>

## 4.21 应付利息

项目	期末余额	年初余额
长期借款利息	14,456,581.20	12,748,807.67
短期借款应付利息	1,516,510.66	968,306.18
<b>合计</b>	<b>15,973,091.86</b>	<b>13,717,113.85</b>

## 4.22 其他应付款

### 4.22.1 按款项性质列示

项目	期末余额	年初余额
拆迁补偿款	416,273,052.33	692,995,664.47
往来款	1,195,133,700.97	1,581,159,782.72
保证金	27,817,875.91	89,550,873.94
代收代付款	13,372,959.86	43,967,623.92
其他	22,763,815.34	28,292,713.46
<b>合计</b>	<b>1,675,361,404.41</b>	<b>2,435,966,658.51</b>

期末数较期初数较少 31.22%，主要原因是本期支付了城中村综合改造拆迁、安置相关款项，偿还了相关往来单位款项。

### 4.22.2 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况

单位名称	与本公司关系	金额	时间	说明
武汉新宇建设集团有限公司	工程承包方	1,114,113.81	2013 年	保证金
武汉新宇建设集团沈阳建筑安装有限公司	工程承包方	7,144,892.00	2014 年	保证金
沈阳北方建设股份有限公司	工程承包方	2,042,910.00	2013 年-2014 年	保证金
芜湖伊丽莎白妇产医院	商品房承租方	1,595,393.00	2014 年-2015 年	保证金
<b>合计</b>		<b>11,897,308.81</b>		

## 4.23 一年内到期的非流动负债

### 4.23.1 分类

项目	期末账面余额	年初账面余额
1 年内到期的长期借款	1,357,758,160.00	1,384,900,000.00
1 年内到期的长期应付款		
<b>合计</b>	<b>1,357,758,160.00</b>	<b>1,384,900,000.00</b>

## 4.23.2 一年内到期的长期借款

### 4.23.2.1 一年内到期的长期借款

项目	期末余额	年初余额
质押借款	960,000,000.00	660,000,000.00
抵押借款	397,758,160.00	464,900,000.00
保证借款		260,000,000.00
<b>合计</b>	<b>1,357,758,160.00</b>	<b>1,384,900,000.00</b>

#### (1) 质押借款

信达投资有限公司委托兴业银行武汉分行向子公司芜湖名流置业有限公司贷款 60,000 万元，借款期限为 2014 年 10 月 30 日至 2016 年 10 月 29 日，后中国信达资产管理股份有限公司湖北分公司受让了信达投资有限公司该债权。芜湖名流置业有限公司以其拥有的芜湖名流主力百货店提供抵押担保；子公司名流置业武汉江北有限公司以其持有的武汉美好锦程置业有限公司 100% 股权提供质押担保；名流置业武汉江北有限公司、本公司控股股东名流投资集团有限公司、本公司以及公司实际控制人刘道明先生提供连带责任保证担保。

子公司重庆名流置业有限公司向中国华融资产管理股份有限公司重庆市分公司借款 20,000 万元，其中一年内到期 6,000 万元。本公司以持有的其 100% 股权提供质押担保，重庆名流置业有限公司以其持有的部分土地使用权提供抵押担保，本公司控股股东名流投资集团有限公司、本公司及公司实际控制人刘道明先生提供连带责任保证担保。

子公司武汉美好锦程置业有限公司向武汉农村商业银行股份有限公司硚口支行借款 40,000 万元，借款期限为 2014 年 12 月 30 日至 2017 年 12 月 20 日，截止本期末，该合同项下借款余额为 39,250 万元，其中一年内到期 30,000 万元。本公司以持有的名流置业武汉江北有限公司 100% 股权提供质押担保，名流置业武汉江北有限公司、武汉名流地产有限公司、本公司以及公司实际控制人刘道明先生提供连带责任保证担保。

#### (2) 抵押借款

子公司沈阳幸福置业有限公司向盛京银行沈阳中山支行融资 3,700 万元，借款期限为 2014 年 12 月 8 日至 2016 年 12 月 7 日，截止本期末，该合同项下借款余额为 700 万元。沈阳幸福置业有限公司以其持有的部分在建工程及土地使用权提供抵押。

子公司沈阳印象名流置业有限公司向广发银行股份有限公司沈阳浑南分行借款 50,000 万元，借款期限为 2013 年 9 月 18 日至 2016 年 9 月 17 日，截止本期末，该合同项下借款余

额为 4,790 万元。沈阳印象名流置业有限公司以其部分在建项目及相应土地使用权提供抵押担保并由本公司提供保证担保。

信达投资有限公司委托兴业银行武汉分行向子公司沈阳印象名流置业有限公司贷款 20,000 万元，借款期限为 2014 年 10 月 30 日至 2016 年 10 月 29 日，后中国信达资产管理股份有限公司湖北分公司受让了信达投资有限公司该债权。截止本期末，该合同项下借款余额为 15,000 万元。沈阳印象名流置业有限公司以其部分土地使用权提供抵押担保，名流置业武汉江北有限公司、本公司控股股东名流投资集团有限公司、本公司及公司实际控制人刘道明先生提供连带责任保证担保。

子公司重庆名流置业有限公司向重庆银行股份有限公司借款 40,000 万元，借款期限为 2014 年 5 月 27 日至 2017 年 5 月 26 日，截止本期末，该合同项下借款余额为 15,285.816 万元。重庆名流置业有限公司以其持有的部分土地使用权提供抵押担保，本公司及公司实际控制人刘道明先生提供连带责任保证担保。

子公司名流置业武汉有限公司向中国华融资产管理股份有限公司湖北省分公司借款 20,000 万元，借款期限为 2015 年 11 月 10 日至 2018 年 11 月 9 日，截止本期末一年内到期借款 4,000 万元。公司子公司武汉名流地产有限公司及芜湖名流置业有限公司分别以所属项目的部分存货、固定资产提供抵押担保，本公司提供连带责任保证担保。

#### 4.23.2.2 金额前五名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	金额
广发银行沈阳浑南支行	2013.9.18	2016.9.17	人民币	8.30	47,900,000.00
中国华融资产管理股份有限公司重庆市分公司	2015.8.18	2016.8.18	人民币	13.00	60,000,000.00
重庆银行分行营业部	2014.5.27	2017.5.26	人民币	9.80	152,858,160.00
武汉农村商业银行股份有限公司硃砂口支行	2014.12.30	2017.12.20	人民币	10.00	300,000,000.00
中国信达资产管理股份有限公司湖北分公司	2014.10.30	2016.10.29	人民币	13.50	750,000,000.00
<b>合计</b>					<b>1,310,758,160.00</b>

## 4.24 长期借款

### 4.24.1 长期借款分类

项目	期末余额	年初余额
质押借款	2,572,500,000.00	1,535,000,000.00
抵押借款	657,000,000.00	1,544,000,000.00
保证借款		658,000,000.00
<b>合 计</b>	<b>3,229,500,000.00</b>	<b>3,737,000,000.00</b>

#### (1) 质押借款

子公司名流置业武汉江北有限公司向中国信达资产管理股份有限公司湖北分公司融资 90,000 万元，借款期限为 2016 年 5 月 9 日至 2018 年 5 月 8 日。本公司后续以持有的子公司武汉美好锦程置业有限公司 100% 股权提供质押担保，武汉市泰宇商贸有限公司作为共同债务人，共同承担主协议项下的还款义务，本公司、本公司控股股东名流投资集团有限公司、实际控制人刘道明先生及配偶为本次融资提供连带责任保证担保。

子公司重庆名流置业有限公司向中国华融资产管理股份有限公司重庆市分公司借款 20,000 万元，其中一年内到期 6,000 万元。担保具体情况详见一年内到期的长期借款。

长城嘉信资产管理有限公司委托江苏银行股份有限公司深圳分行向子公司武汉市泰宇商贸有限公司贷款 80,000 万元，借款期限为 2015 年 12 月 16 日至 2018 年 12 月 16 日。本公司以持有的武汉市泰宇商贸有限公司 90% 股权提供质押担保，武汉市泰宇商贸有限公司及公司子公司安徽东磁投资有限公司、合肥名流置业有限公司分别以所属项目的土地使用权提供抵押担保，本公司及公司实际控制人刘道明先生提供连带责任保证担保。

子公司武汉美好锦程置业有限公司向武汉农村商业银行股份有限公司硃砂口支行借款 40,000 万元，借款期限为 2014 年 12 月 30 日至 2017 年 12 月 20 日，截止本期末，该合同项下借款余额为 39,250 万元，其中一年内到期 30,000 万元。本公司以持有的名流置业武汉江北有限公司 100% 股权提供质押担保，本公司及子公司名流置业武汉江北有限公司、武汉名流地产有限公司提供连带责任保证担保。

子公司名流置业武汉有限公司向中国工商银行股份有限公司武汉黄浦支行借款 80,000 万元，借款期限为 2013 年 12 月 30 日至 2018 年 12 月 30 日，截止本期末，该合同项下借款余额为 64,000 万元，本期名流置业武汉有限公司以其持有部分土地使用权提供抵押担保，本公司以合计持有的其 100% 股权提供质押担保，本公司提供连带责任保证担保。

## (2) 抵押借款

子公司名流置业武汉有限公司向平安银行武汉分行借款 34,700 万元，借款期限为 2015 年 5 月 25 日至 2018 年 5 月 24 日，截止本期末，该合同项下借款余额为 34,700 万元。名流置业武汉有限公司以其部分在建项目提供抵押担保并由本公司提供保证担保。

子公司名流置业武汉有限公司向中国华融资产管理股份有限公司湖北省分公司借款 20,000 万元，借款期限为 2015 年 11 月 10 日至 2018 年 11 月 9 日，截止本期末一年内到期借款 4,000 万元。担保具体情况详见一年内到期的长期借款。

子公司东莞名流置业有限公司向中国工商银行股份有限公司东莞凤岗支行融资 15,000 万元，借款期限为 2016 年 1 月 29 日至 2019 年 3 月 17 日，本公司子公司博罗名流实业有限公司以其持有的部分土地使用权提供抵押担保，本公司提供连带责任保证担保。

### 4.24.2 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率 (%)	期末余额	
				外币金额	本币金额
中国华融资产管理股份有限公司湖北省分公司	2015.11.10	2018.11.9	12.50		160,000,000.00
平安银行武汉分行	2015.5.25	2018.5.24	8.60		347,000,000.00
中国工商银行股份有限公司武汉黄浦支行	2013.12.30	2018.12.30	10.50		640,000,000.00
江苏银行股份有限公司深圳分行	2015.12.16	2018.12.16	9.80		800,000,000.00
中国信达资产管理股份有限公司湖北分公司	2016.5.9	2018.5.8	9.30		900,000,000.00
<b>合计</b>					<b>2,847,000,000.00</b>

## 4.25 其他非流动负债

项目	期末账面余额	年初账面余额
预收高尔夫会籍费	16,437,201.41	8,610,911.50
<b>合计</b>	<b>16,437,201.41</b>	<b>8,610,911.50</b>

高尔夫会籍费将随着服务的提供而结转。

## 4.26 股本

项目	年初余额		本期变动增减(+、-)					期末余额	
	金额	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	金额	比例(%)
<b>一、有限售条件股份</b>									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
<b>二、无限售条件股份</b>	<b>2,559,592,332.00</b>	<b>100.00</b>						<b>2,559,592,332.00</b>	<b>100.00</b>
1、人民币普通股	2,559,592,332.00	100.00						2,559,592,332.00	100.00
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
<b>三、股份总数</b>	<b>2,559,592,332.00</b>	<b>100.00</b>						<b>2,559,592,332.00</b>	<b>100.00</b>

#### 4.27 资本公积

项目	年初余额	本期增加数	本期减少数	期末余额
股本溢价	1,535,032,470.70			1,535,032,470.70
其他资本公积	12,390,145.20	66.66		12,390,211.86
<b>合计</b>	<b>1,547,422,615.90</b>	<b>66.66</b>		<b>1,547,422,682.56</b>

本期增加是出售零碎股。

#### 4.28 盈余公积

项目	年初账面余额	本期增加数	本期减少数	期末账面余额
法定盈余公积	249,656,944.70			249,656,944.70
任意盈余公积	654,322.92			654,322.92
<b>合计</b>	<b>250,311,267.62</b>			<b>250,311,267.62</b>

#### 4.29 未分配利润

项目	本期数	上期数	提取或分配比例
调整前上年期末未分配利润	1,521,481,546.91	1,093,300,471.70	
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）			
调整后年初未分配利润	1,521,481,546.91	1,093,300,471.70	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	273,232,766.58	428,181,075.21	
减：提取法定盈余公积			10%
提取任意盈余公积			
应付普通股股利	62,643,191.41		
<b>期末未分配利润</b>	<b>1,732,071,122.08</b>	<b>1,521,481,546.91</b>	

#### 4.30 营业收入和营业成本

##### 4.30.1 营业收入明细表如下：

项目	本期发生额	上年同期发生额
<b>营业收入</b>	<b>2,117,205,104.03</b>	<b>1,049,284,728.87</b>
其中：主营业务收入	2,095,182,049.65	1,030,886,050.77
其他业务收入	22,023,054.38	18,398,678.10
<b>营业成本</b>	<b>1,366,506,200.62</b>	<b>784,979,403.17</b>



其中：主营业务成本	1,346,772,270.96	771,508,747.09
其他业务支出	19,733,929.66	13,470,656.08

营业收入本期较上年同期增长 101.78%，主要原因是本期子公司东莞名流置业有限公司商品房结算收入较上年同期增长约 10.43 亿元。

#### 4.30.2 主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上年同期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	2,043,236,204.30	1,314,595,443.21	996,690,614.95	746,495,427.42
物业服务	51,945,845.35	32,176,827.75	34,195,435.82	25,013,319.67
<b>合计</b>	<b>2,095,182,049.65</b>	<b>1,346,772,270.96</b>	<b>1,030,886,050.77</b>	<b>771,508,747.09</b>

#### 4.30.3 主营业务（分产品）

产品名称	本期发生额		上年同期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	1,747,954,804.30	1,314,463,541.21	933,297,189.00	746,485,761.42
城中村综合改造项目收益	295,281,400.00	131,902.00	63,393,425.95	9,666.00
物业服务	51,945,845.35	32,176,827.75	34,195,435.82	25,013,319.67
<b>合计</b>	<b>2,095,182,049.65</b>	<b>1,346,772,270.96</b>	<b>1,030,886,050.77</b>	<b>771,508,747.09</b>

城中村综合改造项目收益是子公司名流置业武汉江北有限公司受托对武汉长丰村综合改造进行拆迁、土地整合、安置等协作服务取得的收益。

#### 4.30.4 主营业务（分地区）

地区名称	本期发生额		上年同期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
湖北	444,592,946.50	105,424,282.97	754,415,038.24	543,634,934.02
广东	1,059,361,045.25	689,111,600.13	13,306,456.59	9,616,796.19
西安	1,899,537.30	1,342,682.01	2,224,991.57	1,302,205.19
安徽	73,549,206.18	60,458,443.57	55,577,286.33	47,500,675.58
沈阳	294,922,016.79	280,055,758.54	165,525,105.58	141,338,785.00
重庆	220,857,297.63	210,379,503.74	34,227,052.46	24,480,694.57
北京			5,610,120.00	3,634,656.54
<b>合计</b>	<b>2,095,182,049.65</b>	<b>1,346,772,270.96</b>	<b>1,030,886,050.77</b>	<b>771,508,747.09</b>

#### 4.30.5 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
单位一	239,578,500.00	11.32
单位二	37,404,700.00	1.77
单位三	18,298,200.00	0.86
自然人一	3,815,873.00	0.18
自然人二	3,245,759.00	0.15
<b>合计</b>	<b>302,343,032.00</b>	<b>14.28</b>

#### 4.31 营业税金及附加

项目	本期发生额	上年同期发生额	计缴标准
营业税	86,209,908.51	52,076,309.86	按应税收入的 3%、5%
城市维护建设税	6,659,213.90	3,643,671.14	按流转税的 7%
教育费附加	2,853,948.81	1,563,205.35	按流转税的 3%
地方教育发展费	1,883,606.22	1,039,722.45	按流转税的 1.5%、2%
堤防费	750,542.20	972,890.53	
水利基金	5,855.96	4,716.45	
土地增值税	60,609,228.05	24,564,958.09	按增值额的 30%-60%
其他	59,078.64	10,794.94	
<b>合计</b>	<b>159,031,382.29</b>	<b>83,876,268.81</b>	

本期发生数较上年同期增长 89.60%，主要原因是营业收入增加。

#### 4.32 销售费用

项目	本期发生额	上年同期发生额
职工薪酬	11,032,858.86	6,107,153.89
广告宣传费	8,812,699.35	6,919,530.48
营销推广费	19,765,301.31	20,511,304.26
其他费用	705,639.78	940,711.38
<b>合计</b>	<b>40,316,499.30</b>	<b>34,478,700.01</b>

#### 4.33 管理费用

项目	本期发生额	上年同期发生额
职工薪酬	42,677,267.24	34,487,095.88
行政经费	14,875,341.83	10,615,206.68

税金及规费	13,704,202.85	14,089,122.88
折旧及摊销	7,324,190.29	7,706,699.68
其他费用	3,300,681.15	2,758,705.81
<b>合计</b>	<b>81,881,683.36</b>	<b>69,656,830.93</b>

#### 4.34 财务费用

类别	本期发生额	上年同期发生额
利息支出	45,629,912.40	11,335,571.79
减：利息收入	1,904,232.99	833,538.33
加：汇兑损失		
减：汇兑收益		
手续费	3,077,360.20	800,393.36
<b>合计</b>	<b>46,803,039.61</b>	<b>11,302,426.82</b>

本期发生数较上年同期增长 314.10%，主要原因是本期发生的借款费用中费用化金额增加。

#### 4.35 资产减值损失

类别	本期发生额	上年同期发生额
一、坏账损失	-5,656,013.62	7,801,163.60
二、存货跌价损失	-588,120.99	-603,019.59
三、商誉减值损失		
<b>合计</b>	<b>-6,244,134.61</b>	<b>7,198,144.01</b>

本期发生数较上年同期减少 186.75%，主要原因是前期已按账龄计提坏账准备的应收款项本期收回。

#### 4.36 投资收益

##### (1) 投资收益明细情况

项目	本期发生额	上年同期发生额
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益	212,993.44	
其他		
<b>合计</b>	<b>212,993.44</b>	

本期公司向武汉东湖高新集团股份有限公司转让持有的武汉园博园置业有限公司股权产生投资收益 212,993.44 元。

#### 4.37 营业外收入

项目	本期发生额	上年同期发生额	计入本期非经常性损益的金额
1、非流动资产处置利得合计	2,107,583.93	14,426.90	2,107,583.93
其中：固定资产处置利得	2,107,583.93	14,426.90	2,107,583.93
2、其他	966,092.81	1,055,140.25	966,092.81
<b>合计</b>	<b>3,073,676.74</b>	<b>1,069,567.15</b>	<b>3,073,676.74</b>

本期发生数较上年同期增加 187.38%，主要原因是本期处置相关固定资产获得处置利得 2,107,583.93 元。

其他项目主要是收取的合约违约金等。

#### 4.38 营业外支出

项目	本期发生额	上年同期发生额	计入本期非经常性损益的金额
1、非流动资产处置损失合计	14,105.18	73,234.73	14,105.18
其中：固定资产处置损失	14,105.18	73,234.73	14,105.18
2、对外捐赠支出	50,000.00	50,000.00	50,000.00
3、赔偿、违约支出	21,803.00		21,803.00
4、其他	65,103.56	167,041.92	65,103.56
<b>合计</b>	<b>151,011.74</b>	<b>290,276.65</b>	<b>151,011.74</b>

#### 4.39 所得税费用

项目	本期发生额	上年同期发生额
当期所得税费用	158,950,985.74	26,844,592.78
递延所得税费用	3,015,968.78	-1,653,257.15
<b>合计</b>	<b>161,966,954.52</b>	<b>25,191,335.63</b>

本期会计利润与所得税费用的调整过程：

项目	本期发生额
利润总额	432,046,091.90
按法定/适用税率计算的所得税费用	108,011,522.98
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	21,357,980.93

使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
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	32,597,450.61
<b>所得税费用</b>	<b>161,966,954.52</b>

#### 4.40 现金流量表

##### 4.40.1 收到的其他与经营活动有关的现金主要项目及金额如下：

主要项目	本期发生额	上年同期发生额
收城中村项目改造款	766,042,908.89	798,138,079.70
往来款	142,005,607.21	5,730,000.00
代收款项	38,576,643.63	1,312,539.40
保证金、押金	115,673.00	220,000.00
利息收入	1,904,232.99	833,538.33
<b>合计</b>	<b>948,645,065.72</b>	<b>806,234,157.43</b>

##### 4.40.2 支付的其他与经营活动有关的现金主要项目及金额如下：

主要项目	本期发生额	上年同期发生额
付城中村项目改造款	645,525,527.04	69,956,808.43
往来款	468,203,616.58	147,600,000.00
保证金、押金	8,988,957.86	490,000.00
期间费用	46,288,524.44	41,745,458.61
<b>合计</b>	<b>1,169,006,625.92</b>	<b>259,792,267.04</b>

##### 4.40.3 收到其他与筹资活动有关的现金主要项目及金额如下：

主要项目	本期发生额	上年同期发生额
收到零碎股出售款	66.66	
<b>合计</b>	<b>66.66</b>	

##### 4.40.4 支付其他与筹资活动有关的现金主要项目及金额如下：

主要项目	本期发生额	上年同期发生额
融资费用	2,885,000.00	
<b>合计</b>	<b>2,885,000.00</b>	

##### 4.40.5 现金流量表补充资料

补充资料：	本期金额	上年同期金额
1、将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润	270,079,137.38	33,380,909.99
加：计提的资产减值准备	-6,244,134.61	7,198,144.01

固定资产折旧	9,618,736.66	7,211,905.51
无形资产的摊销	744,444.07	780,906.57
长期待摊费用的摊销	448,834.23	573,842.07
处置固定资产、无形资产及其他长期资产的损失（减：收益）	-2,306,472.19	73,234.73
固定资产报废损失		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用	45,629,912.40	11,335,571.79
投资损失（减：收益）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-3,015,968.78	1,653,257.15
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（减：增加）	190,632,748.45	-1,057,571,476.65
经营性应收项目的减少（减：增加）	61,831,759.28	-277,905,404.60
经营性应付项目的增加（减：减少）	-194,068,016.94	969,454,844.80
其他		
经营活动产生的现金流量净额	373,350,979.95	-303,814,264.63
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净增加情况：		
货币资金的期末余额	1,587,298,323.62	793,690,919.05
减：货币资金的期初余额	793,710,457.28	1,254,025,024.18
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	793,587,866.34	-460,334,105.13

#### 4.40.6 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项目	本期发生额	上年同期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格		57,093,294.91
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物		57,093,294.91
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		77,815.96
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		57,015,478.95
4. 取得子公司的净资产		89,838,154.68

流动资产		716,072,653.89
非流动资产		74,473,614.78
流动负债		700,708,113.99
非流动负债		
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	26,000,000.00	30,049,600.76
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	26,000,000.00	30,049,600.76
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	2,714,023.24	30,049,600.76
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	23,285,976.76	
4. 处置子公司的净资产	49,787,006.56	30,049,600.76
流动资产	1,186,812,911.00	30,066,115.08
非流动资产		
流动负债	161,025,904.44	16,514.32
非流动负债	976,000,000.00	

#### 4.40.7 披露现金和现金等价物

项目	本期余额	上年同期余额
一、现金	1,587,298,323.62	793,690,919.05
其中：库存现金	501,117.43	125,936.37
可随时用于支付的银行存款	1,586,797,206.19	793,564,982.68
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,587,298,323.62	793,690,919.05
四、母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	18,277,585.00	18,277,585.00

#### 4.41 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	18,277,585.00	房屋质量保证金
存货	3,866,418,712.81	借款担保
投资性房地产	572,971,953.67	借款担保
固定资产	11,593,534.47	借款担保
合计	4,469,261,785.95	

## 5、合并范围的变更（本部分人民币金额单位万元）

### 5.1 非同一控制下企业合并

无。

### 5.2 其他原因的合并范围变动及其相关情况

#### 5.2.1 本期新设纳入合并范围的公司

名称	期末净资产	本期净利润	新增方式
武汉江南印象置业有限公司	0	0	新设
武汉美好江南置业有限公司	0	0	新设
株洲美好江南置业有限公司	0	0	新设
深圳美好置业有限公司	0	0	新设
武汉美好幸福房地产咨询有限公司	1.10	1.10	新设

为拓展武汉项目，本期公司设立武汉江南印象置业有限公司及武汉美好江南置业有限公司，认缴注册资本均为 2,000 万元，截止本期末尚未缴纳，本期将其纳入合并范围；

为拓展湖南项目，本期公司设立株洲美好江南置业有限公司，认缴注册资本为 5,000 万元，截止本期末尚未缴纳，本期将其纳入合并范围；

为拓展深圳项目，本期公司与深圳九州明珠贸易有限公司共同设立深圳美好置业有限公司，认缴注册资本为 5,000 万元，其中公司认缴出资比例占 70%，截止本期末尚未缴纳，本期将其纳入合并范围；

为拓展多种经营，本期公司设立武汉美好幸福房地产咨询有限公司，认缴注册资本为 100 万元，截止本期末尚未缴纳，本期将其纳入合并范围。

#### 5.2.2 本期不纳入合并范围的公司

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润	减少方式
武汉园博园置业有限公司	4,978.70	-0.11	出售（注）

注：本期公司向武汉东湖高新集团股份有限公司转让持有的武汉园博园置业有限公司股权。



## 6、在其他主体中的权益

### 6.1 子公司相关信息

#### 6.1.1 子公司情况

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
武汉名流地产有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产	100.00		100.00	设立
合肥名流置业有限公司	安徽·合肥	安徽·合肥	房地产	100.00		100.00	设立
东莞名流置业有限公司	广东·东莞	广东·东莞	房地产	100.00		100.00	设立
名流置业武汉有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产	100.00		100.00	设立
深圳名流置业有限公司	中国·深圳	中国·深圳	房地产	100.00		100.00	设立
陕西名流置业有限公司	陕西·西安	陕西·西安	房地产	100.00		100.00	设立
重庆名流置业有限公司	中国·重庆	中国·重庆	房地产	100.00		100.00	设立
武汉东部新城投资开发有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产	60.00		60.00	设立
名流置业武汉江北有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产	100.00		100.00	设立
武汉南部新城投资有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产	100.00		100.00	设立
武汉名流公馆置业有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产	100.00		100.00	设立
株洲美好江南置业有限公司	湖南·株洲	湖南·株洲	房地产	100.00		100.00	设立
武汉美好生活投资有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	物业管理	100.00		100.00	设立
美好置业武汉江南有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产	100.00		100.00	设立
惠州名流置业有限公司	广东·惠州	广东·惠州	房地产	100.00		100.00	非同一控制下企业合并
惠州名流实业投资有限公司	广东·惠州	广东·惠州	房地产	100.00		100.00	非同一控制下企业合并
博罗名流实业有限公司	广东·惠州	广东·惠州	房地产	100.00		100.00	非同一控制下企业合并
芜湖名流置业有限公司	安徽·芜湖	安徽·芜湖	房地产	100.00		100.00	非同一控制下企业合并
重庆东方豪富房地产开发有限公司	中国·重庆	中国·重庆	房地产	100.00		100.00	非同一控制下企业合并
沈阳印象名流置业有限公司	辽宁·沈阳	辽宁·沈阳	房地产	100.00		100.00	非同一控制下企业合并
安徽东磁投资有限公司	安徽·合肥	安徽·合肥	房地产	83.33	16.67	100.00	非同一控制下企业合并
博罗县罗浮山农业旅游开发有限公司	广东·惠州	广东·惠州	农业及旅游	100.00		100.00	非同一控制下企业合并

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
武汉正华利信息工程有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	智能化工程	100.00		100.00	非同一控制下企业合并

### 6.1.2 孙公司情况

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
洪湖市名流工业贸易有限公司	湖北·洪湖	湖北·洪湖	贸易		100.00	100.00	设立
北京浩达天地置业有限公司	中国·北京	中国·北京	房地产		100.00	100.00	设立
博罗名流置业有限公司	广东·惠州	广东·惠州	房地产		100.00	100.00	设立
芜湖名流商业管理有限公司	安徽·芜湖	安徽·芜湖	商业管理		100.00	100.00	设立
沈阳幸福置业有限公司	辽宁·沈阳	辽宁·沈阳	房地产		100.00	100.00	设立
合肥名流紫蓬湾高尔夫俱乐部管理有限公司	安徽·合肥	安徽·合肥	体育管理		100.00	100.00	设立
西安名流幸福物业服务有限公司	陕西·西安	陕西·西安	物业服务		100.00	100.00	设立
合肥名流幸福物业服务有限公司	安徽·合肥	安徽·合肥	物业服务		100.00	100.00	设立
重庆名流幸福物业服务有限公司	中国·重庆	中国·重庆	物业服务		100.00	100.00	设立
惠州名流幸福物业服务有限公司	广东·惠州	广东·惠州	物业服务		100.00	100.00	设立
东莞市名流幸福物业服务有限公司	广东·东莞	广东·东莞	物业服务		100.00	100.00	设立
武汉名流幸福物业服务有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	物业服务		100.00	100.00	设立
武汉集成美好生活超市有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	物业服务		100.00	100.00	设立
武汉美好锦程置业有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产		100.00	100.00	设立
武汉美丰华房地产有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产		100.00	100.00	设立
武汉美好江南置业有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产		100.00	100.00	设立
武汉江南印象置业有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产		100.00	100.00	设立
武汉美好幸福房地产咨询有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产咨询		100.00	100.00	设立
深圳美好置业有限公司	广东·深圳	广东·深圳	房地产		70.00	70.00	设立
武汉市泰宇商贸有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产		100.00	100.00	非同一控制下企业合并
惠州市冠盈实业有限公司	广东·惠州	广东·惠州	房地产		100.00	100.00	非同一控制下企业合并
惠州市大田水乡投资有限公司	广东·惠州	广东·惠州	房地产		100.00	100.00	非同一控制下企业合并

## 6.2 重要的非全资子公司的相关信息

### 6.2.1 重要的非全资子公司的少数股东信息

单位：万元

子公司名称	少数股东持股比例	当期归属于少数股东的损益	当期向少数股东支付的股利	期末累计少数股东权益
武汉东部新城投资开发有限公司	40%	-315.36		19,013.82

### 6.2.2 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：万元

项目	本期数	上年同期数
	武汉东部新城投资开发有限公司	武汉东部新城投资开发有限公司
流动资产	47,497.40	48,332.97
非流动资产	40.10	59.06
资产合计	47,537.50	48,392.03
流动负债	2.96	3.78
非流动负债		
负债合计	2.96	3.78
营业收入		
净利润	-788.41	-778.29
综合收益总额	-788.41	-778.29
经营活动现金流量	18.89	-36,899.23

## 7、与金融工具相关的风险

本公司在日常活动中面临金融工具的主要风险是信用风险（主要为利率风险）、流动风险和市场风险。本公司的主要金融工具包括货币资金、应收票据、应收及其他应收款、长期应收款、权益投资、借款、应付票据、应付及其他应付款、应付债券、长期应付款等。本公司管理层管理及监控这些风险，力求减少对财务业绩的潜在不利影响。

### 7.1 信用风险

本公司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、应收票据、应收账款、其他应收款等。

本公司银行存款主要存放于信用评级较高的银行，本公司认为其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。

本公司应收票据、应收账款主要为应收售房款，售房交易均设定了首付款比例，并采

取相关政策以控制信用风险敞口。其他应收款及长期应收款主要与获取土地相关的往来及在房地产开发过程中的各类保证金，本公司在形成债权前评价信用风险，后续定期对主要债务方信用状况进行监控，对信用记录不良的债务方采取书面催收、要求对方提供担保等方式，使本公司整体信用风险在可控范围内。

本公司应收票据、应收账款和其他应收款等产生的信用风险敞口的量化数据，详见各相关附注披露。

## 7.2 流动性风险

本公司各区域中心负责监控区域内各子公司的现金流量预测，总部在汇总各区域中心子公司现金流量预测的基础上，在公司层面持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

本公司各项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：

(1) 本公司流动负债包括短期借款、应付票据、应付账款、应付利息、其他应付款均预计在1年内到期偿付。

(2) 本公司非流动负债（含一年内到期的非流动负债）按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析如下：

项目	2016年6月30日				
	一年以内	一至二年	二至五年	五年以上	合计
长期借款	1,357,758,160.00	1,479,500,000.00	1,750,000,000.00		4,587,258,160.00
长期应付款					
<b>合计</b>	<b>1,357,758,160.00</b>	<b>1,479,500,000.00</b>	<b>1,750,000,000.00</b>		<b>4,587,258,160.00</b>

(续)

项目	2015年12月31日				
	一年以内	一至二年	二至五年	五年以上	合计
长期借款	1,384,900,000.00	1,732,000,000.00	2,005,000,000.00		5,121,900,000.00
长期应付款					
<b>合计</b>	<b>1,384,900,000.00</b>	<b>1,732,000,000.00</b>	<b>2,005,000,000.00</b>		<b>5,121,900,000.00</b>

## 7.3 市场风险

本公司的利率风险产生于银行借款及长期应付款等带息债务。浮动利率的金融负债使

本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司带息债务情况如下：

带息债务类型	年末余额	年初余额
浮动利率带息债务		
其中：一年内到期的非流动负债	54,900,000.00	484,900,000.00
长期借款	790,000,000.00	658,000,000.00
固定利率带息债务		
其中：短期借款	560,000,000.00	30,000,000.00
一年内到期的非流动负债	1,302,858,160.00	900,000,000.00
长期借款	2,439,500,000.00	3,079,000,000.00
<b>合计</b>	<b>5,147,258,160.00</b>	<b>5,151,900,000.00</b>

于2016年6月30日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降50个基点，而其他因素保持不变，对税前利润的影响如下：

项 目	对税前利润的影响
人民币基准利率增加 50 个基准点	-5,040,825.00
人民币基准利率减少 50 个基准点	5,040,825.00

## 8、关联方关系及其交易

### 8.1 本企业的母公司情况

本公司的母公司为名流投资集团有限公司。

母公司对本公司的持股比例和表决权比例均为 15.58%。本公司的最终控制方为自然人刘道明先生，刘道明先生持有北京温尔馨物业管理有限责任公司 66.67% 股权，北京温尔馨物业管理有限责任公司持有名流投资集团有限公司 60% 股权。

本企业的母公司情况的说明：

工商登记类型：有限公司

注册地址：深圳市福田区上步南路国企大厦永辉楼 14B

注册资本：5000 万元

法定代表人：刘道明

经营范围：高科技产业的开发投资、实业投资、投资管理、信息咨询（不含限制项目）。

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	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(%)	本企业最终控制方	社会统一信用代码
刘道明	最终实际控制人								是	
北京温尔馨物业管理有限责任公司	控股股东的母公司	有限责任	中国·北京	刘道明	物业管理	3,000 万元			否	91110114102683498G
名流投资集团有限公司	控股股东	有限责任	中国·深圳	刘道明	实业投资	5,000 万元	15.58	15.58	否	91440300100019593H

## 8.2 本企业的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码/社会统一信用代码
北京浩达天地置业有限公司	孙公司	有限责任	中国·北京	吕卉	房地产开发及销售	27,202	100.00	100.00	78995730-0
武汉名流地产有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	汤国强	房地产开发及销售	50,000	100.00	100.00	91420116744786923C
名流置业武汉有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	汤国强	房地产开发及销售	120,500	100.00	100.00	91420105551961780A
武汉东部新城投资开发有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	张国强	房地产开发与经营	100,000	60.00	60.00	91420107574932392E
名流置业武汉江北有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	汤国强	房地产开发与经营	50,000	100.00	100.00	91420104581825763L
武汉南部新城投资有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	汤国强	房地产开发与经营	20,000	100.00	100.00	91420111587953520G
武汉名流公馆置业有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	汤国强	房地产开发经营	10,000	100.00	100.00	91420102587964924H
美好置业武汉江南有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	汤国强	房地产开发及销售	2,000	100.00	100.00	914201113472004664
洪湖市名流工业贸易有限公司	孙公司	有限责任	湖北·洪湖	汤国强	贸易及房屋租赁	1,000	100.00	100.00	79593709-0
陕西名流置业有限公司	子公司	有限责任	陕西·西安	吕卉	房地产开发及销售	20,000	100.00	100.00	916101335614773351
惠州名流置业有限公司	子公司	有限责任	广东·惠州	吕卉	房地产开发及销售	20,000	100.00	100.00	91441300707971556E
惠州名流实业投资有限公司	子公司	有限责任	广东·惠州	吕卉	房地产开发及销售	30,000	100.00	100.00	91441300778349852T
芜湖名流置业有限公司	子公司	有限责任	安徽·芜湖	吕卉	房地产开发经营	40,000	100.00	100.00	91340200772835411P
芜湖名流商业管理有限公司	孙公司	有限责任	安徽·芜湖	吕卉	商业运营管理	500	100.00	100.00	91340200678920097C
合肥名流置业有限公司	子公司	有限责任	安徽·合肥	吕卉	房地产开发经营	20,000	100.00	100.00	66620696-1
安徽东磁投资有限公司	子公司	有限责任	安徽·合肥	吕卉	房地产开发经营	30,000	100.00	100.00	74890551-2
合肥名流紫蓬湾高尔夫俱乐部管理有限公司	孙公司	有限责任	安徽·合肥	吕卉	体育管理	50	100.00	100.00	69572428-2
博罗名流实业有限公司	子公司	有限责任	广东·惠州	吕卉	房地产开发经营	31,000	100.00	100.00	914413227838900457
博罗名流置业有限公司	孙公司	有限责任	广东·惠州	吕卉	房地产开发经营	10,000	100.00	100.00	9144132266338376XW
惠州市冠盈实业有限公司	孙公司	有限责任	广东·惠州	吕卉	房地产开发与经营	90	100.00	100.00	91441322767315980W

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码/社会统一信用代码
惠州市大田水乡投资有限公司	孙公司	有限责任	广东·惠州	吕卉	房地产开发与经营	1,000	100.00	100.00	9144132279466318XW
博罗县罗浮山农业旅游开发有限公司	子公司	有限责任	广东·惠州	吕卉	农业及旅游	824	100.00	100.00	9144132270816879XD
重庆东方豪富房地产开发有限公司	子公司	有限责任	中国·重庆	吕卉	普通住宅开发及销售	2,000	100.00	100.00	91500103781552755A
重庆名流置业有限公司	子公司	有限责任	中国·重庆	吕卉	房地产开发经营	20,000	100.00	100.00	915000005656086546
沈阳印象名流置业有限公司	子公司	有限责任	辽宁·沈阳	吕卉	房地产开发经营	22,629	100.00	100.00	91210112793186887J
沈阳幸福置业有限公司	孙公司	有限责任	辽宁·沈阳	吕卉	房地产开发经营	41,802	100.00	100.00	912101126965055404
东莞名流置业有限公司	子公司	有限责任	广东·东莞	吕卉	房地产开发经营	31,000	100.00	100.00	91441900692494899C
深圳名流置业有限公司	子公司	有限责任	中国·深圳	吕卉	房地产开发经营	10,000	100.00	100.00	55211503-3
美好幸福物业服务有限公司	孙公司	有限责任	湖北·武汉	冯娴	物业管理服务	5,000	100.00	100.00	91420116555028373Y
重庆名流幸福物业服务有限公司	孙公司	有限责任	中国·重庆	张青	物业管理服务	300	100.00	100.00	915001035721182234
惠州名流幸福物业服务有限公司	孙公司	有限责任	广东·惠州	吕卉	物业管理服务	300	100.00	100.00	91441322579664534C
合肥名流幸福物业服务有限公司	孙公司	有限责任	安徽·合肥	张志高	物业管理服务	300	100.00	100.00	55921417-3
西安名流幸福物业服务有限公司	孙公司	有限责任	陕西·西安	冯娴	物业管理服务	50	100.00	100.00	916101045569890451
东莞市名流幸福物业服务有限公司	孙公司	有限责任	广东·东莞	吕卉	物业管理服务	500	100.00	100.00	914419000524645368
武汉美好生活投资有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	冯娴	商业投资、投资咨询	5,000	100.00	100.00	91420106077702852M
武汉集成美好生活超市有限公司	孙公司	有限责任	湖北·武汉	冯娴	日用百货批发兼零售	50	100.00	100.00	91420116094662338N
武汉美好锦程置业有限公司	孙公司	有限责任	湖北·武汉	汤国强	房地产开发经营	1,000	100.00	100.00	91420104090831819M
武汉美丰华房地产有限公司	孙公司	有限责任	湖北·武汉	汤国强	房地产开发经营	1,000	100.00	100.00	914201040946675690
武汉正华利信息工程有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	汤国强	智能化系统工程	2,000	100.00	100.00	9142010068540180X8
武汉市泰宇商贸有限公司	孙公司	有限责任	湖北·武汉	汤国强	房地产开发经营	9,000	100.00	100.00	914201041778778446
武汉美好江南置业有限公司	孙公司	有限责任	湖北·武汉	汤国强	房地产开发经营	2,000	100.00	100.00	91420111MA4KMJUR61



子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码/社会统一信用代码
武汉江南印象置业有限公司	孙公司	有限责任	湖北.武汉	汤国强	房地产开发经营	2,000	100.00	100.00	91420111MA4KMJUL7Y
株洲美好江南置业有限公司	子公司	有限责任	湖南.株洲	汤国强	房地产开发经营	5,000	100.00	100.00	91430200MA4L4U533F
武汉美好幸福房地产咨询有限公司	孙公司	有限责任	湖北.武汉	张志高	房地产咨询	100	100.00	100.00	91420116MA4KL63Q5E
深圳美好置业有限公司	孙公司	有限责任	广东.深圳	吕卉	房地产开发经营	5,000	70.00	70.00	91440300MA5DFKQ347

### 8.3 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码/社会统一信用代码
中工建设有限公司	同一控股股东	914200007391175653
湖北现代基业商品砼有限公司	实际控制人之兄出资的公司	914200007781849711
武汉众鑫森商业管理有限公司	同一控股股东	914201067680833924

### 8.4 关联交易情况

#### 8.4.1 购买商品、接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上年同期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例	金额	占同类交易金额的比例
中工建设有限公司	接受劳务	合同约定	300,467,391.26	32.65%	137,619,245.87	13.27%

#### 8.4.2 担保（人民币单位：万元）

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保是否已经履行完毕
本公司	武汉名流公馆置业有限公司	35,000	2013年6月26日至2016年6月24日	是
本公司	沈阳印象名流置业有限公司	50,000	2013年9月26日至2016年9月17日	否
名流投资集团有限公司	沈阳印象名流置业有限公司	20,000	2014年10月30日至2016年10月29日	否
本公司				
刘道明				
名流置业武汉江北有限公司				
本公司	名流置业武汉有限公司	80,000	2013年12月30日至2018年12月30日	否
武汉名流地产有限公司				
本公司	名流置业武汉有限公司	55,000	2015年5月25日至2018年5月24日	否
本公司	名流置业武汉有限公司	20,000	2015年11月10日至2018年11月9日	否
武汉名流地产有限公司				
芜湖名流置业有限公司				
名流置业武汉江北有限公司	武汉美好锦程置业有限公司	40,000	2014年12月30日至2017年12月20日	否
刘道明				
武汉名流地产有限公司				
本公司	武汉正华利信息系统工程有限公司	1,500	2015年6月30日至2016年6月20日	是
本公司	芜湖名流置业有限公司	60,000	2014年10月30日至2016年10月29日	否
武汉美好锦程置业有限公司				
刘道明				
名流置业武汉江北有限公司				
名流投资集团有限公司				

本公司 刘道明	重庆名流置业有限公司	40,000	2014年5月27日至2017年5月26日	否
名流投资集团有限公司 本公司 刘道明	重庆名流置业有限公司	20,000	2015年8月8日至2017年12月10日	否
本公司	重庆名流置业有限公司	1,500	2015年11月24日至2016年2月23日	是
本公司 重庆东方豪富房地产开发有限 公司	重庆名流置业有限公司	2,000	2016年1月11日至2016年7月26日	是
重庆东方豪富房地产开发有限 公司	重庆名流置业有限公司	1,000	2016年1月22日至2016年12月20日	是
本公司 刘道明 安徽东磁投资有限公司 合肥名流置业有限公司	武汉市泰宇商贸有限公司	80,000	2015年12月16日至2018年12月16日	否
本公司 博罗名流实业有限公司 刘道明	名流置业武汉有限公司	40,000	2016年1月8日至2017年1月7日	否
本公司 博罗名流实业有限公司	东莞名流置业有限公司	15,000	2016年1月29日至2019年3月17日	否
本公司 刘道明 名流投资集团有限公司 重庆名流置业有限公司	东莞名流置业有限公司	45,000	2016年3月16日至2016年12月15日	否
本公司 刘道明 名流投资集团有限公司 武汉美好锦程置业有限公司	名流置业武汉江北有限公司	90,000	2016年5月9日至2018年5月8日	否
本公司	东莞名流置业有限公司	3,000	2015年11月5日至2016年5月4日	是

#### 8.4.3 提供资金

关联方名称	年初余额	本期借入	本期偿还	期末余额	本期支付利息	年利率
中工建设有限公司	370,000,000.00		370,000,000.00		10,136,775.00	10.67%-10.89%
名流投资集团有限公司	166,000,000.00	478,800,000.00	166,000,000.00	478,800,000.00	7,842,693.89	8.60%-10.89%
<b>合计</b>	<b>536,000,000.00</b>	<b>478,800,000.00</b>	<b>536,000,000.00</b>	<b>478,800,000.00</b>	<b>17,979,468.89</b>	

#### 8.4.4 关联方往来款项余额

款项类型	关联方	期末金额	期初金额
预付账款	中工建设有限公司	50,784.31	5,418,539.20
预付账款	湖北现代基业商品砼有限公司		823,932.00
其他应付款	中工建设有限公司	53,621,927.46	788,590,265.50
其他应付款	武汉众鑫森商业管理有限公司		16,871.00
其他应付款	名流投资集团有限公司	478,800,000.00	226,421,733.33
应付账款	中工建设有限公司	238,611,837.50	89,819,299.17

### 9、或有事项

#### 9.1 保证担保情况（人民币单位：万元）

截止 2016 年 6 月 30 日，本公司及子公司提供的尚未到期的保证担保情况如下：

担保方	被担保方	贷款金额机构	担保金额	借款余额	借款到期日
本公司	名流置业武汉有限公司	工商银行武汉黄浦支行	80,000	64,000	2018 年 12 月 30 日
本公司	名流置业武汉有限公司	平安银行股份有限公司武汉分行	55,000	34,700	2018 年 5 月 24 日
本公司	名流置业武汉有限公司	中国华融资产管理股份有限公司湖北省分公司	20,000	20,000	2018 年 11 月 9 日
本公司	名流置业武汉有限公司	四川信托有限公司	40,000	11,000	2017 年 1 月 7 日
本公司	名流置业武汉江北有限公司	中国信达资产管理股份有限公司湖北分公司	90,000	90,000	2018 年 5 月 8 日
名流置业武汉江北有限公司	武汉美好锦程置业有限公司	武汉农村商业银行股份有限公司硚口支行	40,000	39,250	2017 年 12 月 20 日
本公司					
本公司	武汉泰宇商贸有限公司	江苏银行深圳分行	80,000	80,000	2018 年 12 月 16 日
本公司	东莞名流置业有限公司	中国工商银行股份有限公司东莞凤岗支行	15,000	15,000	2019 年 3 月 17 日
本公司	东莞名流置业有限公司	中国华融资产管理股份有限公司重庆市分公司	45,000	45,000	2016 年 12 月 15 日
本公司	沈阳印象名流置业有限公司	广发银行股份有限公司沈阳分行	50,000	4,790	2016 年 9 月 17 日
本公司	沈阳印象名流置业有限公司	兴业银行武汉分行	20,000	15,000	2016 年 10 月 29 日
名流置业武汉江北有限公司					

本公司	芜湖名流置业有限公司	兴业银行武汉分行	60,000	60,000	2016 年 10 月 29 日
名流置业武汉江北有限公司					
本公司	重庆名流置业有限公司	重庆银行股份有限公司	40,000	15,285.816	2017 年 5 月 26 日
本公司	重庆名流置业有限公司	中国华融资产管理股份有限公司重庆市分公司	20,000	20,000	2017 年 8 月 16 日
本公司	武汉信用担保（集团）股份有限公司（注 1）	中国光大银行股份有限公司武汉分行	7,000	2,000	2016 年 7 月 26 日
本公司	武汉中小企业信用担保有限公司（注 2）	兴业银行股份有限公司武汉分行	4,700	4,700	2017 年 3 月 7 日
本公司	湖北省担保集团有限责任公司（注 3）	兴业银行股份有限公司武汉分行	3,199	3,199	2017 年 5 月 31 日
合计			<b>669,899</b>	<b>523,925</b>	

注 1：中宏建设集团有限公司（以下简称“中宏建设”）和武汉新宇建设集团沈阳建筑安装有限公司（以下简称“新宇建设”）系本公司工程劳务战略供应商，均为肖元良先生实际控制。为工程建设需要，中宏建设向光大银行武汉分行及平安银行武汉分行融资 7,000 万元，期限一年，由武汉信用担保（集团）股份有限公司（以下简称“武汉担保公司”）为其提供担保。本公司为武汉担保公司提供连带责任保证担保，担保期限为一年。同时中宏建设、新宇建设以其对本公司所属子公司博罗名流实业有限公司和沈阳印象名流置业有限公司的应收工程款余额为本公司向武汉担保公司承担保证担保提供反担保。截至本期末，融资余额为 2,000 万元。

注 2：公司全资子公司武汉名流地产有限公司、武汉名流公馆置业有限公司、名流置业武汉有限公司、名流置业武汉江北有限公司与兴业银行开展电子商业承兑汇票业务，持票人可持该票据在兴业银行进行票据融资，由武汉中小企业信用担保有限公司（以下简称“武汉中小信用担保公司”）对该票据业务提供连带保证责任，公司对武汉中小信用担保公司就该票据业务的担保责任提供反担保。反担保责任的最高本金限额合计为人民币 4,700 万元，期限为反担保的债务履行期限届满之日起二年。

注 3：本公司下属子公司公司全资子公司名流置业武汉有限公司及武汉名流地产有限公司与兴业银行开展电子商业承兑汇票业务，持票人可持该票据在兴业银行进行票据融资，由湖北省担保集团有限责任公司（以下简称“湖北省担保集团”）对该票据业务提供连带保证责任，公司对湖北省担保集团就该票据业务的担保责任提供反担保。反担保责任的最高本金限额为人民币 3,199 万元，期限为电子商业承兑汇票出票日或到期日在本承诺函出具之日起二年。

## 9.2 其他担保情况

按房地产经营惯例房地产开发企业为商品房承购人提供连带责任担保。截止 2016 年 6 月 30 日，本公司的房地产类子公司为商品房承购人提供阶段性保证的担保额合计为 356,973.18 万元。

## 10、承诺事项

截止 2016 年 6 月 30 日，本公司已签定获取土地的合同但尚未支付的资本项目支出约 184,645.66 万元，需在合同他方履行合同约定义务的同时，在若干年内支付。

## 11、资产负债表日后事项

无

## 12、其他重要事项

### 12.1 前期差错更正

本报告期未发生前期差错更正事项。

### 12.2 重要债务重组

无

### 12.3 重要资产置换

无

### 12.4 报告分部

公司目前无明确的财务报告分部，公司主营业务收入、主营业务成本分行业及分地区情况详见本附注“4.30 营业收入和营业成本”。

### 12.5 其他事项

(1) 2010 年 9 月 20 日，本公司与武汉市洪山区青菱乡建阳村民委员会（以下简称“村委会”）、武汉市青建建阳商贸集团有限公司（以下简称“建阳商贸”）签订《洪山区青

菱乡建阳村“城中村”改造项目合作意向协议书》，参与洪山区青菱乡建阳村“城中村”综合改造项目，支付定金 3000 万元，并约定如因政府原因未能完成立项及计划申报工作，本公司有权终止意向协议，村委会及建阳商贸无条件退还定金及垫付的各项费用。

因政府未将建阳村纳入“城中村”改造计划，且拟将建阳村打造成工业园区等原因，导致该协议无法继续履行。2013 年 4 月 28 日公司致函村委会及建阳商贸要求返还定金并签订终止合作的协议，但未得到答复。2015 年 4 月 28 日，公司再次委托律师函告村委会及建阳商贸，通知其解除意向协议，并要求返还定金，但未获返还。2015 年 12 月，公司将村委会及建阳商贸诉至武汉市中级人民法院，并采取财产保全措施，冻结建阳商贸银行账户 720 万余元，查封村委会持有建阳商贸约 69.8% 股权。2016 年 1 月 14 日，武汉市中级人民法院开庭审理了此案案件，目前尚未判决。

2016 年 4 月 7 日，武汉市中级人民法院对本案做出一审判决如下：1、确认原告美好集团与被告建阳村委会、建阳商贸签订的《洪山区青菱乡建阳村“城中村”改造项目合作意向协议书》已于 2015 年 5 月 2 日解除；2、被告建阳村委会、建阳商贸于判决生效后十日内向原告美好集团返还定金人民币 3,000 万元及逾期还款滞纳金（以 3,000 万元为基数自 2015 年 5 月 23 日起按人民银行同期一年期贷款利率标准计算至付清之日）。案件受理费 274,621 元、保全费 5,000 元由被告建阳村委会、建阳商贸承担。因被告建阳村委会、建阳商贸不服上述判决，已向湖北省高级人民法院提起上诉。公司已经收到建阳村委会、建阳商贸的上诉状，但目前仍未收到湖北省高级人民法院应当向公司送达的开庭通知。

(2) 2015 年 1 月，北京水产有限责任公司、北京市水产科学研究所起诉本公司和控股股东名流投资，要求法院确认 2000 年 8 月 24 日北京市天水房地产开发公司（北京市水产科学研究所）与北京未来屋房地产开发有限公司（名流投资有限公司）签订的《合作合同》合法有效，并要求继续履行合同之案件，目前尚未判决。

本公司控股股东名流投资于 2002 年与本公司实施资产置换，名流投资将北京名流未来置业有限公司（原北京未来屋房地产开发有限公司，已于 2012 年 9 月 27 日注销，下称“北京名流”）80% 股权置入本公司，前述诉讼涉及的委托建设项目系由北京名流进行，根据相关《合作合同》的约定，北京名流已经接受委托完成代为建设的义务。

本公司认为，北京名流系接受北京市天水房地产开发有限公司、北京市水产科学研究所的委托建设 4000 平方米办公楼，并收取项目管理费用。北京名流已按照《合作合同》

的约定完成了合同义务，按照委托方的指示完成代建义务，不存在后续未履行完毕的义务。控股股东名流投资已在 2002 年资产置换时承诺北京名流不存在尚未了结或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚所产生的或有负债，本公司认为，上述诉讼预计不会给公司造成损失。

2016 年 6 月 21 日，北京市第二中级人民法院对本案做出一审判决如下：1、北京市天水房地产开发公司、北京市水产科学研究所与北京未来屋房地产开发有限公司、名流投资有限公司签订的《合作合同》有效；2、解除《合作合同》第六条“北京未来屋房地产开发有限公司、名流投资有限公司应在合作土地范围内向北京市天水房地产开发公司、北京市水产科学研究所还建单独立项、独立产权 4,000 平方米办公用房”的约定；3、名流投资和美好集团于判决生效后三十日内共同向水产公司补偿水产公司在“未来家园”无办公规划用地经济损失 1,831.85 万元；4、驳回水产公司的其他诉讼请求。案件评估费 85,000 元，由水产公司负担 68,000 元；由名流投资和美好集团负担 17,000 元。一审案件受理费 783,760 元，由水产公司负担 627,008 元；由名流投资和美好集团共同负担 156,752 元。鉴于控股股东名流投资已向公司出具相关承诺，公司认为本次诉讼事项对公司本期利润或期后利润不会造成损失。因双方均不服上述判决，公司已经收到水产公司和水产研究所的上诉状；公司和名流投资也已经依法向北京市高级人民法院提起上诉。

### 13、母公司财务报表主要项目注释

#### 13.1 其他应收款

##### 13.1.1 分类：

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款								
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄组合	3,658,052.78	0.09	884,203.59	24.17	18,381,977.68	0.59	1,631,367.23	8.87
关联及其他组合	4,287,846,400.85	99.91			3,119,756,803.76	99.41		
组合小计	4,291,504,453.63	100.00	884,203.59	0.02	3,138,138,781.44	100.00	1,631,367.23	0.05



单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款								
<b>合计</b>	<b>4,291,504,453.63</b>	<b>100.00</b>	<b>884,203.59</b>	<b>0.02</b>	<b>3,138,138,781.44</b>	<b>100.00</b>	<b>1,631,367.23</b>	<b>0.05</b>

本期末余额较年初余额增加 36.80%，主要原因是集团内部往来款增加。

### 13.1.2 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄结构	期末余额				年初余额			
	余额	比例%	坏账准备	计提比例%	余额	比例%	坏账准备	计提比例%
1 年以内	1,654,335.78	45.22	82,716.79	5	16,175,190.64	88.00	808,759.53	5
1 年至 2 年		-	-	10	189,805.62	1.03	18,980.56	10
2 年至 3 年		-	-	15	12,661.72	0.07	1,899.26	15
3 年以上	2,003,717.00	54.78	801,486.80	20-40	2,004,319.70	10.90	801,727.88	20-40
<b>合计</b>	<b>3,658,052.78</b>	<b>100.00</b>	<b>884,203.59</b>		<b>18,381,977.68</b>	<b>100.00</b>	<b>1,631,367.23</b>	

### 13.1.3 本报告期实际核销的其他应收款情况

本报告期无实际核销的其他应收款情况

### 13.1.4 本报告期其他应收款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

本报告期其他应收款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的欠款。

### 13.1.5 其他应收款按款项性质分类情况

项目	期末余额	年初余额
往来款	4,291,371,225.44	3,137,517,561.87
保证金及押金		53,717.00
租金		290,601.87
备用金借款	130,970.69	26,278.41
其他	2,257.50	250,622.29
<b>合计</b>	<b>4,291,504,453.63</b>	<b>3,138,138,781.44</b>

### 13.1.6 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)	坏账准备期末余额
沈阳印象名流置业有限公司	本公司的子公司	798,792,920.46	1 年以内	18.61	
博罗名流实业有限公司	本公司的子公司	671,073,541.82	1 年以内	15.64	

安徽东磁投资有限公司	本公司的子公司	600,909,400.97	1 年以内	14.00	
武汉美丰华房地产有限公司	本公司的子公司	562,984,481.66	1 年以内	13.12	
武汉美好锦程置业有限公司	本公司的子公司	464,099,443.88	1 年以内	10.81	
<b>合计</b>		<b>3,097,859,788.79</b>		<b>72.18</b>	

### 13.1.7 其他应收关联方大额款项情况

单位名称	与本公司关系	金额
重庆名流置业有限公司	本公司的子公司	342,899,161.58
武汉正华利信息工程有限公司	本公司的子公司	327,588,866.83
博罗名流置业有限公司	本公司的子公司	116,541,455.86
陕西名流置业有限公司	本公司的子公司	106,557,135.87
武汉名流公馆置业有限公司	本公司的子公司	105,017,338.82
<b>合计</b>		<b>998,603,958.96</b>

### 13.2 长期股权投资

项目	期末余额			年初余额		
	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	5,453,955,262.63			5,479,955,262.63		5,479,955,262.63
对联营、合营企业投资						
<b>合计</b>	<b>5,453,955,262.63</b>			<b>5,479,955,262.63</b>		<b>5,479,955,262.63</b>

#### 13.2.1 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
惠州名流置业有限公司	200,752,240.00			200,752,240.00		
武汉名流地产有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00		
博罗名流实业有限公司	338,750,000.00			338,750,000.00		
芜湖名流置业有限公司	440,664,000.00			440,664,000.00		
合肥名流置业有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
惠州名流实业投资有限公司	308,009,458.00			308,009,458.00		
重庆东方豪富房地产开发有限公司	47,489,082.32			47,489,082.32		
沈阳印象名流置业有限公司	650,000,000.00			650,000,000.00		
东莞名流置业有限公司	310,000,000.00			310,000,000.00		
安徽东磁投资有限公司	250,000,000.00			250,000,000.00		
深圳名流置业有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
名流置业武汉有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00		
陕西名流置业有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
重庆名流置业有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
武汉东部新城投资开发有限公司	300,000,000.00			300,000,000.00		
名流置业武汉江北有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00		
武汉南部新城投资有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
武汉名流公馆置业有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
博罗县罗浮山农业旅游开发有限公司	58,290,482.31			58,290,482.31		
武汉园博园置业有限公司	26,000,000.00		26,000,000.00			
武汉美好生活投资有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
武汉正华利信息系统工程有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
<b>合计</b>	<b>5,479,955,262.63</b>		<b>26,000,000.00</b>	<b>5,453,955,262.63</b>		

武汉园博园置业有限公司减少的原因是本期公司向武汉东湖高新集团股份有限公司转让持有的其股权。

### 13.3 营业收入和营业成本

#### 13.3.1 营业收入

项目	本期发生额	上年同期发生额
营业收入	367,257.50	304,059.26
其中：主营业务收入		
其他业务收入	367,257.50	304,059.26
<b>合计</b>	<b>367,257.50</b>	<b>304,059.26</b>
营业成本	601,980.30	601,980.30
其中：主营业务成本		
其他业务支出	601,980.30	601,980.30
<b>合计</b>	<b>601,980.30</b>	<b>601,980.30</b>

### 14、补充资料

#### 14.1 当期非经常性损益明细表

非经常性损益项目	金额	说明
1、非流动性资产处置损益；	2,306,472.19	
2、越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免；		
3、计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外；		
4、计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费；		
5、企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益；		
6、非货币性资产交换损益；		
7、委托他人投资或管理资产的损益；		
8、因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备；		
9、债务重组损益；		
10、企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等；		
11、交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益；		
12、同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益；		
13、与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益；		
14、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；		
15、单独进行减值测试的应收款项减值准备转回；		

非经常性损益项目	金额	说明
16、对外委托贷款取得的损益；		
17、采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益；		
18、根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对损益的影响；		
19、受托经营取得的托管费收入；		
20、除上述各项之外的其他营业外收入和支出；	829,186.25	
21、其他符合非经常性损益定义的损益项目；		
22、所得税影响额	-183,240.44	
23、归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）		
<b>合计</b>	<b>2,952,418.00</b>	

## 14.2 净资产收益率和每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）		每股收益			
			基本每股收益		稀释每股收益	
	2016年1-6月	2015年1-6月	2016年1-6月	2015年1-6月	2016年1-6月	2015年1-6月
归属于公司普通股股东的净利润	4.54%	0.67%	0.1067	0.0143	0.1067	0.0143
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.49%	0.66%	0.1056	0.0140	0.1056	0.0140

## 第十节 备查文件目录

公司办公地点置备有齐全、完整的备查文件，以供国家有关部门及股东查询。备查文件包括：

- 1、载有公司董事长亲笔签名的2016年半年度报告文本；
- 2、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的2016年半年度财务报表；
- 3、报告期内在中国证监会指定媒体上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

美好置业集团股份有限公司

董事长：刘道明

2016年7月20日