



# 美好置业集团股份有限公司

## 2016 年年度报告

2017 年 2 月

## 第一节 重要提示、目录和释义

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

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

本报告中所涉及的未来计划、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。

公司在本报告第四节“经营情况讨论与分析”中“九、公司未来发展的展望”部分，详细描述了公司经营中可能存在的风险及应对措施，敬请投资者关注相关内容。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：公司拟以 2016 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）。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	5
第三节 公司业务概要 .....	10
第四节 经营情况讨论与分析.....	12
第五节 重要事项 .....	37
第六节 股份变动及股东情况.....	53
第七节 优先股相关情况 .....	58
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	59
第九节 公司治理 .....	66
第十节 公司债券相关情况 .....	73
第十一节 财务报告 .....	74
第十二节 备查文件目录 .....	182

## 释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司、美好置业	指	美好置业集团股份有限公司
美好基金会	指	湖北美好社区志愿者公益基金会
名流投资	指	名流投资集团有限公司
美好建设	指	美好建设有限公司
美好生活	指	美好生活投资有限公司
美好绿建	指	武汉美好绿色建筑科技有限公司
艾巴维	指	EBAWE Anlagentechnik GmbH（艾巴维设备技术有限责任公司）
报告期	指	2016 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日
元	指	人民币元
深交所	指	深圳证券交易所
证监会	指	中国证券监督管理委员会
中审众环	指	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
一级开发	指	三旧改造的拆迁、补偿、安置等土地整理业务

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

股票简称	美好置业	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	美好置业		
公司的外文名称	Myhome Real Estate Development Group CO., LTD.		
公司的外文名称缩写	MYHOME		
注册地址	昆明市国防路 129 号恒安写字楼 5 楼		
注册地址的邮政编码	650031		
办公地址	武汉市武昌区东湖路 10 号水果湖广场 5 楼		
办公地址的邮政编码	430071		
公司网址	<a href="http://www.000667.com">www.000667.com</a>		
电子信箱	<a href="mailto:IR@000667.com">IR@000667.com</a>		

### 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	<a href="mailto:IR@000667.com">IR@000667.com</a>	

### 三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	证券时报、中国证券报、上海证券报、证券日报
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
公司年度报告备置地点	董事会办公室

#### 四、注册变更情况

组织机构代码	21665904-X
公司上市以来主营业务的变化情况	1997 年 12 月 15 日，经营范围增加“实业投资，资产管理，股权、产权的投资转让”； 2002 年 11 月 28 日，经营范围增加“房屋租赁业务”； 2005 年 3 月 17 日，取消经营范围中的“运输业、仓储业”事项； 2011 年 9 月 20 日，注销经营范围中的“国内贸易（除专项规定）”项目。
历次控股股东的变更情况	1996 年至 2002 年，公司控股股东为昆明市五华区国有资产管理局； 2002 年 4 月 29 日至今，公司控股股东为名流投资集团有限公司。

注：报告期内，公司注册资料无变更情况。

#### 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	武汉市武昌区东湖路 169 号中审众环大厦 2-9 层
签字会计师姓名	徐毅、王文政

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构：不适用。

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问：不适用。

## 六、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	2016 年	2015 年	本年比上年 增减	2014 年
营业总收入（元）	5,204,575,937.64	4,678,805,867.25	11.24%	2,105,363,929.38
归属于上市公司股东的净利润（元）	664,856,229.65	428,181,075.21	55.27%	75,317,847.42
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	653,956,221.80	431,597,413.99	51.52%	49,745,021.64
经营活动产生的现金流量净额（元）	3,413,431,535.95	478,533,802.71	613.31%	872,793,126.31
基本每股收益（元/股）	0.2598	0.1673	55.29%	0.0294
稀释每股收益（元/股）	0.2598	0.1673	55.29%	0.0294
加权平均净资产收益率（%）	10.79%	7.56%	上升 3.23 个百分点	1.39%
项 目	2016 年	2015 年	本年比上年 增减	2014 年
资产总额（元）	17,995,539,733.58	17,454,657,539.70	3.10%	15,917,795,633.79
归属于上市公司股东的净资产（元）	6,479,681,959.92	5,878,807,762.43	10.22%	5,450,626,687.22

截止披露前一交易日的公司总股本：

截止披露前一交易日的公司总股本（股）	2,559,592,332
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	0.2598

是否存在公司债：否。

公司是否存在最近两年连续亏损的情形：否。

## 七、境内外会计准则下会计数据差异

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

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

3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明：不适用。

## 八、分季度主要财务指标

单位：元

项目	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	874,420,451.20	1,242,784,652.83	571,498,127.25	2,515,872,706.36
归属于上市公司股东的净利润	103,459,004.38	169,773,762.20	38,597,681.55	353,025,781.52
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	102,894,635.71	167,385,712.87	37,863,762.58	345,812,110.64
经营活动产生的现金流量净额	228,158,876.26	145,192,103.69	2,443,607,378.12	596,473,177.88

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

是  否



## 九、非经常性损益项目及金额

单位：元

非经常性损益项目	2016 年金额	2015 年金额	2014 年金额	说明
非流动资产处置损益	11,994,602.13	-1,419,305.83	47,325,625.92	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			12,730,500.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-556,561.15	-2,915,081.71	-130,528.96	
减：所得税影响额	536,889.24	-918,591.21	34,352,121.48	
少数股东权益影响额	1,143.89	542.45	649.70	
<b>合计</b>	<b>10,900,007.85</b>	<b>-3,416,338.78</b>	<b>25,572,825.78</b>	<b>-</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

适用  不适用

### 第三节 公司业务概要

#### 一、报告期内公司从事的主要业务

##### 公司是否需要遵守特殊行业的披露要求：

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

公司主要从事房地产领域开发业务，拥有建设部颁发的房地产开发企业一级资质证书。目前，所开发项目主要分布在武汉、东莞、沈阳、重庆、合肥、芜湖、西安等地。2014 年以来，在对行业格局和发展趋势进行深入分析的基础上，公司制定了由传统的房地产开发企业逐渐转型为“美好生活集成商”、“城市运营服务商”的长期可持续发展战略，以“服务社会化、产品工厂化、投开市场化”战略落地，大力支持、推动美好志愿者发展，为实现社区住户自治创造条件，打造“长者的天堂，儿童的乐园，奋斗者的港湾”的美好社区；以“绿色环保、智能制造”为目标，杜绝建筑主体的质量通病，争取实现“产品零缺陷”，在中国市场开发和发展的装配式建筑；把握城市“旧改”的市场机会，利用土地整理业务上的专业优势，在传统的住宅开发业务基础上，形成“一级开发”、“一、二级联动开发”等业务模式。公司所属房地产行业是国家政策鼓励长期健康发展的行业，但房价上涨过快的城市出台政策调控，短期存在市场压力。

#### 二、主要资产重大变化情况

##### 1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	本期末公司长期股权投资为 1,590.30 万元，年初为 0 万元，主要是本期公司将持有的美好生活投资有限公司 60% 的股权转让给公司控股股东名流投资集团有限公司，股权转让后公司持有的剩余 40% 股权按照权益法核算所致。
货币资金	期末较期初增加 383.43% 的主要原因为房地产业务回款增加。
其他应收款	期末较期初增加 6.38 亿元，增长幅度为 280.91%，主要原因为长丰村拆迁安置代垫款增加 5.08 亿元。

## 2、主要境外资产情况

适用  不适用

## 三、核心竞争力分析

### 公司是否需要遵守特殊行业的披露要求:

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

报告期内，公司核心竞争力未发生重大变化，主要包括：

**1、积极进取的企业文化：**公司倡导的企业“美好价值观”追求人性中的美好，追求产品品质和服务品质，强调住户的感受，汇聚人心，聚集能量，激发创造力。同时公司也提出了与“美好价值观”相适应的发展战略和管理策略。公司正在以美好价值观为灵魂，以“服务社会化、产品工厂化、投开市场化”为战略，通过“爱心、健康、快乐、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逐步转型为“美好生活集成商”、“城市运营服务商”，让业主的生活更美好，为社会、为股东创造价值。

**2、清晰的发展战略：**公司全力推行“服务社会化、产品工厂化、投开市场化”的经营战略，以“住户满意百分百”为目标，实行大总包模式、交钥匙工程，“产品零缺陷”交给业主。以销定产、合理库存。委托合作伙伴开展物业服务、生活配套服务、社区文化服务、房屋租赁置业服务，提高美好社区幸福指数，营造“亲人社区”，做美好生活集成商；坚持装配式建筑研究与探索，在美好自身项目实践，积累经验；以“三旧改造”和“小城镇建设”为美好特色，与地方政府合作，帮助地方建设“提档升级”，打造“产、置、融”一体化模式。专注优化城市规划、土地一级整理、基础设施和景观建设、招商引资、社会公益，做城市运营服务商。

公司每月进行住户满意度自检、抽检与巡检，满意度指标逐月提升，住户邻里之间距离拉近，加入社区志愿者的人员逐渐增多，各类社区活动住户、社区志愿者参与踊跃。自2011年以来，公司邀请第三方机构进行调查，对住户满意度进行评价，2016年度，公司所有项目的总体住户满意度已达到行业领先水平。

公司 2013 年起将“产品工厂化”作为重要发展战略之一，发展装配式建筑，2014 年承建了湖北省首个高层商宅装配式建筑试点工程项目——名流世家 K2 项目，公司主持编制的《装配整体式混凝土剪力墙结构技术规程》于 2015 年 5 月被列为湖北省地方标准。公司所开发的名流世家受到客户的青睐和社会的广泛好评，运用装配式技术开发的住宅现已清盘。行业主管部门、政府机构多次与公司交流，并颁发奖项。

公司在进行“城中村”综合改造时，对 PPP 项目进行有益探索，并通过“特色小镇”建设，整合各方资源，帮助政府对地方建设“提档升级”，成功开发武汉城中村“长丰村”等，引进华润置地、蓝光发展、东湖高新等知名企业。

**3、多层次的业务类型：**依托城市“三旧”改造政策的背景，加大“旧改”、“小城镇”的投入，公司确定了以土地一级开发、土地一、二级联动开发的业务类型；公司将加快生产装配式建筑的工厂布点，为各地房地产公司提供混凝土预制构件；从土地获取、市场定位、项目规划、建筑施工、营销服务、社区管理等一体化的开发服务流程，全链条的贯穿公司“高满意、低成本、快速度”的经营理念。

**4、高效的管理架构：**围绕“三化”战略，公司实行三级考核（总部、区域、项目）、二级核算（集团、项目公司）管理模式，将人力资源最大化，人力成本最优化。集团各大业务版块以利润为中心，高满意为前提，快周转为手段，遵循市场规律，独立核算、自负盈亏，形成具有契约精神“内部市场化”的伙伴关系，资源共用，价值共享，合作共赢；各区域公司则根据所处发展阶段，予以不同的部门设置及授权，提升效率和执行力。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、概述

**公司是否需要遵守特殊行业的披露要求：**

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

#### 1、报告期行业发展回顾

(1) 2016 年楼市整体呈现先扬后抑、宽严相济特征

2016 年的中国楼市，可分为两个阶段，一是年初的营业税、契税双降，紧接着楼市开启了持续半年多时间的高烧模式，一二线城市房价轮番暴涨，全国“地王”频出；二是 9-12 月，全国 20 多个城市集体限购限贷，抑制资产泡沫。全年，楼市整体呈现先扬后抑、宽严相济的特征。

### **(2) 中央首提抑制泡沫，重申建立长效机制**

7 月 26 日，中央政治局会议明确落实“去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板”五大重点任务，其中要求，降成本的重点是增加劳动力市场灵活性、抑制资产泡沫和降低宏观税负。10 月 28 日，中央政治局会议再次指出，要注重抑制资产泡沫和防范经济金融风险。12 月 14 日至 16 日召开的中央经济工作会议提出，要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位：加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制，既抑制房地产泡沫，又防止出现大起大落。

中央政治局会议多次提到“抑制资产泡沫”，实际上，房地产业作为中国经济支柱十余年，早在前两年已出现整体性过剩，三四线城市楼市还有大量库存。因此，减少经济发展对房地产的依赖度，就十分必要与迫切。然而，这并不意味着房地产行业失去价值，相反房地产在不远的将来依旧是中国的重要贡献力量。

### **(3) 2016 楼市去库存效果显著，部分城市转入补库存阶段**

2016 年，全国楼市去库存效果明显，部分城市已从“去库存”转入“补库存”阶段。

其中，一线城市自 2016 年 5 月以来，库存即呈现出环比和同比双下滑的态势。总体而言，一线城市后续补库存的迫切程度较大。综合全年数据，库存也保持环比和同比下跌的态势。三线城市 12 月新增供应量同样小于新增成交量，使得库存出现了下降，去库存效果明显改善。

2016 年楼市去库存延续了 2015 年的态势，库存规模稳步下滑，同时去库存周期也总体处于下行态势。此类指标和 2016 年全国热点城市房屋销售市场火爆的态势有关。

## **2、主要项目所处区域的市场分析**

报告期内，公司加快拿地与开发速度，帮助政府做好城市运营服务。依照公司 2016 年-2020 年发展战略规划和各区域的现实情况，公司划分全国拓展五大区域，分别为武汉区域、深圳区域、北京区域、上海区域、重庆区域。未来将按照公司 5 年发展战略规划，采取在一、二线城市及周边城市开发的经营策略，实现一二级联动。

## （1）武汉市场

目前，武汉市是公司重点布局区域。报告期内，武汉区域签约金额占公司总签约金额比例为 54.44%。公司在武汉市积极参与“三旧”改造工程，并通过参与“城中村”综合改造实施“投开市场化”战略。2015 年至 2020 年，武汉市“三旧”改造任务约 7,083 万平方米，为公司一级开发业务的开展提供了发展平台，成为公司未来的盈利增长点，同时也为公司获得二级开发土地储备提供保障。

武汉市是湖北省省会和政治、经济、文化中心，也是我国 6 大中心城市之一，人口众多，消费市场巨大。随着长江经济带战略上升为国家战略后，武汉被确定为长江中游战略支点，有力推动当地经济发展。武汉产业密集，高校众多，城市人口一直呈净流入状态，2014 年在中部省会城市中排名第一。从 2009 年起，武汉每年投入上千亿实施“城建攻坚”：武汉目前已经开通 1、2、3、4、6 号及机场线共 6 条轨道交通路线，地铁运营里程超过 180 公里。2017 年预计开通地铁 7 号线和 8 号线。同时，光谷有轨电车 T1、T2 示范线也将在 2017 年开通。武汉城市圈内武汉至黄石、黄冈、咸宁和孝感四条城际铁路全部建成通车，并形成了以武汉为中心的半小时生活圈。未来五年内将再新增天门、仙桃、潜江、随州、襄阳、十堰等城市 3 条城际铁路，预计辐射人口将达到 3700 万人。同时，全国已形成以京沪、京港、沪汉蓉等为主的“四纵四横”高铁网，而武汉正居这一高铁网正中心，与 20 个直辖市及省会城市形成“半天生活圈”，3 小时可辐射 1.4 亿人口，7 小时可辐射 4.1 亿人口。未来十年，全国高铁将完成“十年倍增计划”，形成以武汉为中心，向 12 个方向放射的高铁网络，形成“1-2-4 小时”交通圈。同时，2016 年 12 月 26 日，经国务院批复同意，国家发改委正式发布《促进中部地区崛起“十三五”规划》，首次明确支持武汉建设国家中心城市。武汉市的房地产市场化程度和总体房价相对较低，房地产业务潜力较大。

根据武汉市住房保障和房屋管理局发布的统计数据，武汉市房地产市场始终保持较快发展态势，销量呈现稳步增长，价格保持稳中有升。武汉商品住宅成交面积连续四年稳居全国前三。2016 年武汉市商品住宅累计成交约 29.2 万套，较去年同期增加约 6.8 万套；成交面积为 3030.14 万平方米，同比上涨 33.2%，增幅较 2015 年继续扩大。经历了 2015 年的全国楼市去库存政策推进过程，2016 年开局，以一线城市和热点二线城市为首的房地产市场进入持续高烧模式，多地上演抢房和抢地大战。

公司通过深入研究武汉市场特点进行产品定位，以多盘联动实现品牌聚集效应。开发有“名流·人和天地”、“名流公馆”、“名流印象”、“名流世家”、“美好名流汇”，在建有“长丰村”项目，拟建有“建和村”项目。

2017 年公司将与地方政府合作，帮助地方建设“提档升级”，打造“产、置、融”一体化模式。优化城市规划、土地一级整理、基础设施和景观建设、招商引资、社会公益，帮助政府做好城市运营服务。并按照公司五年发展战略规划，采取在一、二线城市及周边城市开发的经营策略，实现一二级联动。

## （2）广东市场

公司在广东区域主要布局于东莞和惠州，报告期内，广东区域签约金额占公司总签约金额比例为 19.18%。

东莞是广东省地级市，毗邻深圳。2014 年末全市常住人口 834 万人。自 2016 年初开始，市场延续 2015 年的火热态势，1 月份东莞住宅楼市成交量以 146.76 万 $m^2$ 创下历史新高，春节后市场迅速回暖，成交持续保持火热势头。深圳出台 3.25 房产新政后，全国重点热点一二线城市陆续跟进收紧政策，市场观望情绪逐渐蔓延至东莞市场，加上东莞房价高升后，刚性需求受抑制，深圳客投资回归理性，三季度东莞楼市开始发生调整，深圳客成交比例出现下滑。进入 10 月，东莞首次出台限购政策同时实行限贷限价，楼市速冻，严重扼杀了许多改善及投资客户。受新政影响，市场观望情绪加重，客户购房行为趋于谨慎并回归价值，四季度东莞住宅楼市成交大幅降温。据监测，东莞市 2016 年全年商品房成交 110339 套，成交面积约 1078 万平方米，成交金额约 1480 亿元，继续突破千亿元大关。其中住宅成交 78627 套，成交面积约 900 万平方米，成交金额约 1239 亿元，虽然成交面积略逊于 2016 年，但仍然突破 900 万平方米大关，处于历史高位。成交金额更是较 2015 年上涨约 27%，成为历史新高。

惠州市位于广东省东南部，珠江三角洲东北端，南临南海大亚湾，与深圳、香港毗邻，是中国大陆除深圳外距离香港最近的城市，也是著名侨乡。2014 年末，常住人口 473 万。惠州市经济发展前景十分广阔，是我国重化工业、电子、汽车、纺织工业的重要生产基地。目前，惠州已经形成电子数码、石化两大支柱和服装、制鞋、水泥和汽车及零部件的四个具有区域比较优势的产业。2016 年，惠州市供应量呈现低速增长的局面，全年新增供应 1082 万 $m^2$ ，去库存为主基调的市场环境下，新增供应近两年增速趋缓。需求则持续被撬动，2016 年，全市成交面积 1590 万 $m^2$ ，同比大幅增长 42%。

公司目前在广东区域东莞“名流印象”、惠州“名流印象”项目已在 2016 年完成住宅部分清盘工作。

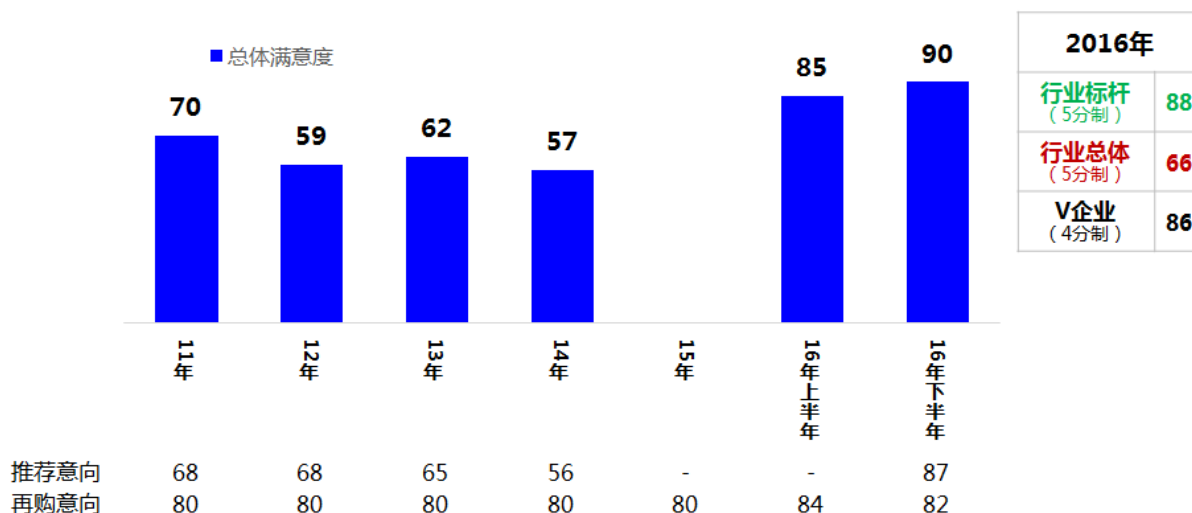
### 3、报告期管理层的经营与管理对策

2016 年度，公司全体员工以“美好价值观”为指引，以“服务社会化、产品工厂化、投开市场化”为战略，以“高满意、低成本、快速度”为经理理念，充分发扬“迎难而上，知难而进”的滚钉板精神，在满意度、成本、速度、销售、利润等方面为今后的发展奠定了良好基础。

今年以来主要做了以下几个方面工作：

(1) **高满意** 2016 年，经第三方满意度调查机构调查评价，全体美好人的努力，业主总体满意度达 90%，属行业标杆水平。全年，公司“高满意”经营理念在员工中进行持续宣传，提高全体员工的认识和责任；分析满意度失分短板，提出改进计划，责任到人到时间；编辑发放住户手册，宣传服务内容，建立满意度服务评分卡，加强内部抽查：成立维保中心，加强检查与整改，梳理维保流程，发放管家联系方式小卡片，便于住户联系；积极开展端午、中秋等住户活动，组织工地开放日，有效拉近与住户的距离；与业委会、社区、街道联系，争取相关组织的支持；加强相关设施建设，目前已配备志愿者活动中心、四点半课堂、幸福厨房；开展一对一管家服务、微笑服务、免费收发快递服务；维修第一时间响应；发布实施《满意百分百管理办法》，每月自检、抽检与巡检，满意度指标逐月提升；实施投诉处理办法，及时有效的解决住户投诉问题；搭建 400 投诉电话。

**业主总体满意度评价为90%，较上半年提升5%。**





(2) **低成本** 降低融资成本,积极寻找成本优化措施;动态成本控制在目标成本范围内;节约营销费用等。

(3) **快速度** 与长丰村、蓝光发展(SH.600466)子公司签订土地办证的三方协议之后,统筹安排,超常规提前运作,提前取得不动产权证书,顺利收回合作款项;武汉美好名流汇K5地块狠抓工程进度,确保项目按时达销;武汉美好名流印象项目一期计划措施得力,提前6个月时间交付。

(4) **销售** 2016年,公司狠抓品牌和满意度,以此促进销售;要求各项目打提前量,于11月完成年度销售任务,制定了一系列销售激励措施,内部帮扶政策,并多次到项目巡查、支援开盘,确保年度销售任务的完成。其中,沈阳美好名流公馆年度签约金额完成率高达159%,并及时调整销售目标,将住宅清盘,增加住户老带新政策;严格执行销售员业绩激励政策,奖罚分明、优胜劣汰。

(5) **利润** 制定了《项目投资计划考核分配书》,2016年度公司实现归属于上市公司股东的净利润6.65亿元,比上年度增长55.27%,超额完成年度利润预算;2016年度净资产收益率为10.79%,比上年度提高3.23个百分点。

(6) **土地获取** 2016年5月,获取武汉区域建和项目地块建筑面积90.97万平方米;报告期内,就鄂州红莲湖地块(13.82公顷)、重庆永川来龙湖特色小镇(150.35公顷)建设,已与合作方签订框架协议。

(7) **获得奖项,得到社会肯定** 2016年,在全体美好人的努力下,美好置业的工作获得了社会的广泛认可,全年公司荣获“中国房地产百强企业”、“中国绿色建筑2016年度最具竞争力30强企业”、“2016第六届中国上市公司口碑榜·最具社会责任上市公司奖”等称号。董事长刘道明先生荣获“2016中国房地产品牌贡献人物”、“2016年度中国建筑产业现代化推动力人物”称号。

(8) **团队建设** 2016年,通过内部推行“管理人员定期评价”机制、外部引进“管理人员第三方胜任力评价”、“360度能力测评”等方式,为现有的人才寻找更适合的定位,为引进的人才定期评估、辅导,帮助其更好的融合、发挥核心价值。在“价值观、业务能力、管理能力”三个维度上,坚持“价值观不向业绩低头、业绩不向辛苦低头、制度不向人情低头”原则,对不能知行合一践行美好价值观的人员进行了淘汰。2016年经过组织架构调整、职责重新划分后,对关键岗位进行了人才结构优化,坚持“精英打造精品”的人才理念。

#### 4、公司房地产储备情况

##### (1) 报告期内新增土地储备

区域	项目	土地面积 (万m <sup>2</sup> )	规划建筑面积 (万m <sup>2</sup> )
湖北	建和项目	16.21	56.32

注：报告期内，新增建和项目地块总面积 26.44 万m<sup>2</sup>，建筑面积 90.97 万m<sup>2</sup>。2016 年 9 月，新城控股 (SH. 601155) 子公司武汉新城以 2,000 万元收购公司全资子公司南部新城所持有的江南印象 100% 股权，并以 24.94 亿元包干总价委托公司完成江南印象所涉的建和村 A 包项目 (土地面积 10.24 万平方米，建筑面积 34.64 万m<sup>2</sup>) 土地款支付及全部拆迁安置补偿义务。

##### (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	34.75	131.09
安徽	96.71	58.02
广东	49.70	7.46
沈阳	7.05	20.32
重庆	5.45	15.19
西安	5.29	18.52
北京	1.05	7.54
合计	199.99	258.13

注：土地已确权，但未开工，均为土地储备

## 5、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> )	计容建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	截至 2016 年底已完工建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (亿元)	截至 2016 年末实际投资金额 (亿元)
武汉	武汉“名流·人和天地”	竣工	100	11.46	33.73	33.73	14.17	11.29
	武汉“邓甲村”城中村综合改造项目 (NK7 地块)	在建	100	12.33	47.55	9.60	63.34	42.30
	武汉“邓甲村”城中村综合改造项目 (NK1-NK6 地块)	在建	100	8.09	27.49	19.41		
	武汉“名流世家” (K2 地块)	在建	100	1.65	5.81	-	19.72	5.61
	武汉“名流世家”(K1、K3 地块)	在建	100	3.80	14.37	-		
	武汉“美好名流汇”	在建	100	6.47	27.65	-	21.27	12.89
	武汉“香域花镜”	在建	100	7.48	34.40	-	32.31	7.87
	武汉“建和村”城中村综合改造项目	待建	100	16.20	56.34	-	-	-
广东	东莞“名流印象”	在建	100	12.87	37.72	33.02	28.35	25.01
	博罗罗浮天赋一期	在建	100	49.70	7.09	1.46	11.74	9.72
沈阳	沈阳“名流印象”	在建	100	25.81	98.66	62.67	63.54	45.84
重庆	重庆“名流印象”	在建	100	16.98	36.84	14.61	24.12	14.97
西安	西安“美好时光”	在建	100	11.62	36.16	-	25.78	5.28
合肥	合肥“紫蓬湾一号”	待建	100	45.75	45.96	-	-	-
合计				230.21	509.77	174.50	304.34	180.78

### (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 年度，公司通过参与武汉市硚口区“长丰村”、洪山区“建和村”城中村综合改造，共获取土地整理收入 149,330.09 万元，明细如下：

区域	项目	平整土地面积 (万m <sup>2</sup> )	本年获得 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	13.79	42,144.02	42,144.02
	长丰村 B 包、C1 包	20.82	7,526.00	41,164.38
	长丰村 D 包	8.6	5,833.09	18,527.41
	建和村 A 包	10.24	93,826.98	93,826.98
合计		53.45	149,330.09	195,662.79

## 6、报告期公司房地产销售情况

区域	权益比例	业态	签约面积 (万m <sup>2</sup> )	签约金额 (万元)	结算面 积(万m <sup>2</sup> )	结算金额 (万元)	可供出售 面积 (万m <sup>2</sup> )
东莞	100%	住宅	4.12	81,885.00	10.11	103,667.79	4.12
		商业	0.72	20,052.96	0.20	5,410.45	1.29
		车位(个)	160.00	1,399.71	160.00	1,399.71	457.00
惠州	100%	商业	0.12	920.10	0.12	920.10	0.11
		车位(个)	129.00	593.12	129.00	593.12	698.00
沈阳	100%	住宅	12.37	73,593.64	11.81	68,068.71	15.85
		商业	0.08	763.54	0.08	763.54	1.22
		车位(个)	90.00	1,121.72	88.00	1,088.45	1,841.00
合肥	100%	住宅	0.36	2,618.37	0.36	2,618.37	-
芜湖	100%	住宅	1.52	9,824.00	1.83	11,516.91	1.52
		商业	0.09	1,365.00	0.06	835.19	11.06
		车位(个)	2.00	14.80	2.00	14.80	1,842.00
武汉	100%	住宅	22.81	236,861.65	10.99	89,335.21	23.15
		商业	6.15	57,361.64	1.31	13,900.07	10.59
		车位(个)	345.00	3,406.92	321.00	3,264.61	2,826.00
西安	100%	住宅	2.40	14,218.21			3.34
重庆	100%	住宅	7.79	36,801.62	11.05	52,334.89	11.28
		商业	0.60	3,715.97	0.08	972.89	1.76

		车位(个)	14.00	162.40	14.00	162.40	284.00
合计	100%	住宅	51.37	455,802.50	46.14	327,541.88	59.26
		商业	7.75	84,179.21	1.84	22,802.25	26.03
		车位(个)	740.00	6,698.67	714.00	6,523.09	7,948.00

## 7、报告期公司房地产出租情况

区域	项目	业态	权益比例(%)	出租面积(m <sup>2</sup> )	出租率(%)	平均租金水平(元/m <sup>2</sup> )
武汉	名流·人和天地	商业	100%	24,537	85%	40
武汉	美好名流汇	商业	100%	974	81%	60
北京	沈阳名流印象(D45,D46)	商业	100%	5,693	100%	88
重庆	重庆名流公馆	写字楼	100%	6,236	52%	34
芜湖	芜湖名流印象	商业写字楼	100%	73,219.87	76%	26
合计				110,659.4	77%	33

## 8、报告期分地区房地产业务情况

区域	营业收入(元)	营业成本(元)	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
湖北	2,583,876,235.73	983,816,065.24	61.92%	5.47%	-36.58%	25.25%
广东	1,134,075,123.47	697,593,018.09	38.49%	-2.26%	-13.27%	7.81%
西安	3,233,973.28	2,477,135.87	23.40%	-11.83%	-6.88%	-4.07%
安徽	155,796,064.21	130,931,021.85	15.96%	25.39%	-24.44%	55.41%
沈阳	713,020,200.51	795,723,048.37	-11.60%	-18.13%	6.44%	-25.76%
重庆	539,580,409.54	654,923,896.35	-21.38%	984.86%	1750.37%	-50.21%

## 9、报告期末公司融资情况

借款类别	借款余额（万元）	借款期限（月）	综合成本（%）
银行贷款	118,107	24-60 月	7-10
委托贷款	250,000	36 月	7.5-9.75
资产管理公司贷款	170,000	24 月	8-9.3
合计	538,107		

## 二、主营业务分析

### 1、概述

2016 年，公司实现营业收入 5,204,575,937.64 元，发生营业成本 3,327,793,012.47 元，期间费用 478,446,251.83 元，产生经营性现金净流量 3,413,431,535.95 元，实现归属于上市公司股东的净利润 664,856,229.65 元。

### 2、收入与成本

#### （1）营业收入构成

单位：元

项目	2016 年		2015 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	5,204,575,937.64	100%	4,678,805,867.25	100%	11.24%
分行业					
房地产	5,061,973,054.73	97.26%	4,610,325,181.68	98.54%	9.80%
物业服务	67,608,952.01	1.30%	48,306,247.23	1.03%	39.96%
其他业务	74,993,930.90	1.44%	20,174,438.34	0.43%	271.73%
分产品					
房地产	3,568,672,152.09	68.57%	4,324,298,181.68	92.43%	-17.47%
城中村综合改造项目收益	1,493,300,902.64	28.69%	286,027,000.00	6.11%	422.08%
物业服务	67,608,952.01	1.30%	48,306,247.23	1.03%	39.96%
其他业务	74,993,930.90	1.44%	20,174,438.34	0.43%	271.73%

## (2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

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	5,061,973,054.73	3,217,306,003.23	36.44%	9.80%	-1.96%	7.62%
<b>分产品</b>						
房地产	3,568,672,152.09	3,215,819,977.23	9.89%	-17.47%	-2.01%	-14.22%
城中村综合改造项目收益	1,493,300,902.64	1,486,026.00	99.90%	422.08%	1,915.28%	-0.07%
<b>分地区</b>						
湖北	2,583,876,235.73	983,816,065.24	61.92%	5.47%	-36.58%	25.25%
广东	1,134,075,123.47	697,593,018.09	38.49%	-2.26%	-13.27%	7.81%
沈阳	713,020,200.51	795,723,048.37	-11.60%	-18.13%	6.44%	-25.76%
重庆	539,580,409.54	654,923,896.35	-21.38%	984.86%	1750.37%	-50.21%

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

适用  不适用

## (3) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

适用  不适用

## (4) 营业成本构成

行业分类：

单位：元

行业分类	项目	2016 年		2015 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产	房地产	3,217,306,003.23	96.68%	3,281,781,548.07	98.51%	-1.96%

物业服务	物业服务	48,158,182.54	1.45%	32,704,041.68	0.98%	47.25%
其他业务	其他业务	62,328,826.70	1.87%	17,078,412.21	0.51%	264.96%

## 产品分类:

单位: 元

产品分类	项目	2016 年		2015 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产	房地产	3,215,819,977.23	96.64%	3,281,707,810.07	98.50%	-2.01%
城中村综合改造项目收益	城中村综合改造项目收益	1,486,026.00	0.04%	73,738.00	0.01%	1,915.28%
物业服务	物业服务	48,158,182.54	1.45%	32,704,041.68	0.98%	47.25%
其他业务	其他业务	62,328,826.70	1.87%	17,078,412.21	0.51%	264.96%

## (5) 报告期内合并范围发生变动对上年同期数据比较的影响

报告期内新纳入合并范围和不再纳入合并范围的公司其房地产业务均未开展, 不影响同期数据的对比。

## (6) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用  不适用

## (7) 主要客户和主要供应商情况

## 公司主要客户情况

前五名客户合计营业收入金额 (元)	1,530,443,759.81
前五名客户合计营业收入金额占年度营业收入总额比例	29.41%

## 公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	营业收入 (元)	占年度营业收入总额比例
1	单位一	938,269,800.00	18.03%



2	单位二	421,440,194.17	8.10%
3	单位三	75,260,034.68	1.45%
4	单位四	58,330,873.79	1.12%
5	单位五	37,142,857.17	0.71%
合计		1,530,443,759.81	29.41%

## 主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	852,132,387.95
前五名供应商合计采购金额占年度同类采购总额比例	82.56%

## 公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	单位一	384,332,397.49	37.24%
2	单位二	172,088,104.23	16.67%
3	单位三	115,164,904.19	11.16%
4	单位四	107,248,488.00	10.39%
5	单位五	73,298,494.04	7.10%
合计		852,132,387.95	82.56%

## 3、费用

单位：元

项目	2016 年	2015 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	122,666,051.58	76,626,682.85	60.08%	主要为营销推广费和职工薪酬增加所致
管理费用	211,380,478.53	139,523,880.55	51.50%	主要为职工薪酬及行政经费增加所致
财务费用	144,399,721.72	86,293,917.09	67.33%	主要为借款利息费用化金额增加所致

## 4、研发投入

适用  不适用

## 5、现金流

单位：元

项目	2016 年	2015 年	同比增减
经营活动现金流入小计	8,799,988,296.36	4,879,524,820.65	80.35%
经营活动现金流出小计	5,386,556,760.41	4,400,991,017.94	22.39%
经营活动产生的现金流量净额	3,413,431,535.95	478,533,802.71	613.31%
投资活动现金流入小计	5,964,200.00	107,269,052.14	-94.44%
投资活动现金流出小计	33,558,953.21	72,256,196.21	-53.56%
投资活动产生的现金流量净额	-27,594,753.21	35,012,855.93	-178.81%
筹资活动现金流入小计	5,487,407,066.66	3,783,987,000.00	45.02%
筹资活动现金流出小计	5,761,362,397.13	4,757,848,225.54	21.09%
筹资活动产生的现金流量净额	-273,955,330.47	-973,861,225.54	71.87%
现金及现金等价物净增加额	3,111,881,452.27	-460,314,566.90	776.03%

注：1、“经营活动产生的现金流量净额”较上年同期增加 613.31%，主要系本期房地产业务回款增加所致；

2、“筹资活动产生的现金流量净额”较上年同期增加 71.87%，主要系本期融资规模较上年同期增加所致。

## 报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额为 341,343.15 万元，实现的归属于上市公司股东的净利润为 66,485.62 万元，二者相差较大的原因是：公司主业为房地产开发，本期公司达到预售条件的开发项目收取的客户购房款计入了经营活动现金流量，但本期并未达到结算条件未同比结转净利润。

## 三、非主营业务分析

单位：元

项目	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	7,439,886.73	0.76%		
资产减值	155,133,664.17	15.84%	主要是本期计提存货减值准备	否
营业外收入	4,863,529.08	0.50%	主要是本期处置固定资产产生利得及收取合约违约金	否
营业外支出	2,465,490.90	0.25%	主要是本期对外捐赠支出增加	否

## 四、资产及负债状况

## 1、资产构成重大变动情况

单位：元

项目	2016 年末		2015 年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	3,925,369,498.72	21.81%	811,988,042.28	4.65%	17.16%	本期房地产业务回款增加
应收账款	38,583,623.75	0.21%	240,539,675.60	1.38%	-1.17%	
存货	10,331,061,671.97	57.41%	12,872,153,897.01	73.75%	-16.34%	本期达到结算条件的开发项目结算
投资性房地产	717,715,579.99	3.99%	754,182,409.93	4.32%	-0.33%	
长期股权投资	15,903,000.00	0.09%		0.00%	0.09%	
固定资产	349,575,896.92	1.94%	367,457,184.27	2.11%	-0.17%	
短期借款		0.00%	30,000,000.00	0.17%	-0.17%	
长期借款	4,270,000,000.00	23.73%	3,737,000,000.00	21.41%	2.32%	

## 2、以公允价值计量的资产和负债

 适用  不适用

## 五、投资状况

### 1、总体情况

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
0.00	57,093,294.91	-100.00%

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

无。

### 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

不适用。

### 4、金融资产投资

#### （1）证券投资情况

不适用。

#### （2）衍生品投资情况

不适用。

### 5、募集资金使用情况

不适用。

## 六、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

不适用。

## 2、出售重大股权情况

交易对方	被出售股权	出售日	交易价格（万元）	本月初起至出售日该股权为上市公司贡献的净利润（万元）	出售对公司的影响	股权出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	股权出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系	所涉及的股权是否已全部过户	是否按计划如期实施，如未按计划实施，应当说明原因及公司已采取的措施	披露日期	披露索引
名流投资集团有限公司	美好生活投资有限公司 60% 股权	2016 年 12 月 31 日	2,385.44	512.70	公司经营需要	0.65%	评估定价	是	公司控股股东	截至报告日已全部过户	是	2016 年 12 月 27 日	2016-132
华润置地(武汉)有限公司	武汉美丰华房地产有限公司 100% 股权	2016 年 10 月 14 日	1,000.00	-0.01	公司经营需要	0.00%	协议定价	否	非关联方	是	是	2014 年 9 月 27 日	2014-47
武汉新城创置置业有限公司	武汉江南印象置业有限公司 90% 股权	2016 年 10 月 13 日	1,800.00	-0.06	公司经营需要	0.00%	协议定价	否	非关联方	是	是	2016 年 9 月 27 日	2016-100
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 100% 股权	2016 年 2 月 1 日	2,600.00	-0.11	公司经营需要	0.03%	协议定价	否	非关联方	是	是	2016 年 6 月 24 日	2016-66

## 七、主要控股参股公司分析

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
东莞名流置业有限公司	子公司	房地产开发、销售	310,000,000.00	1,993,360,099.69	805,606,051.88	1,105,352,990.18	254,934,492.30	190,730,125.70
武汉南部新城投资有限公司	子公司	房地产开发、销售	200,000,000.00	3,916,162,326.58	896,613,038.88	938,269,800.00	932,183,936.03	699,755,457.53
名流置业武汉江北有限公司	子公司	房地产开发、销售	500,000,000.00	2,527,769,749.51	1,289,373,249.34	555,031,102.64	449,627,111.74	438,476,489.69

## 报告期内取得和处置子公司的情况

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
美好生活投资有限公司	股权出售	期初至处置日产生净利润 512.70 万元
武汉美丰华房地产有限公司	股权出售	期初至处置日产生净利润-0.01 万元
武汉江南印象置业有限公司	股权出售	期初至处置日产生净利润-0.06 万元
武汉园博园置业有限公司	股权出售	期初至处置日产生净利润-0.11 万元
深圳美好置业有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-11.18 万元
武汉美好江南置业有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润 0.00 万元

## 八、公司控制的结构化主体情况

适用  不适用

## 九、公司未来发展的展望

2016年1-11月百城均价持续上涨，调控政策影响下涨幅明显收窄。在较为宽松的货币信贷环境下，市场成交逐步升温，加之部分城市住宅市场供应紧张、土地价格快速攀升，共同推动房价持续上涨。根据中国房地产指数系统对100个城市的全样本调查数据显示，2016年1-11月百城住宅价格累计上涨17.83%，较2015年全年扩大13.68个百分点，创近年新高。四季度房价涨幅大、涨的快的城市，相继出台调控政策，市场运行环境趋紧，10月百城均价环比涨幅显著收窄1.18个百分点，其中有48个城市涨幅收窄（或降幅扩大），11月百城住宅价格环比涨幅进一步收窄0.77个百分点，涨幅收窄（或降幅扩大）城市增加至73个。

展望2017年，我们对于一二线城市市场的整体判断是量价进入调整阶段，但是不同的城市仍存在市场机会。一线城市步入存量房时代，新房开发建设的市场空间不断被压缩，城市产业升级带来的存量土地和存量物业盘活将是未来的主题，租房市场也有望成为行业新机遇。二线过热城市房价空间被透支，“量价回调”成大概率事件，但具备产业和人口支撑的城市，还有发展机会。天津、武汉和郑州受益于城市群发展，城市潜力逐渐显现，量价进入平稳增长周期；西部节点型城市发展有望进入新阶段，房价尚属相对洼地，如重庆、成都、西安等

城市。此外，位于大城市周边的小城市或自身产业优势显著的三四线城市，房地产市场发展仍具备潜力。

公司将武汉、广东定位为“深耕区域”，将上海、合肥、西安、重庆、沈阳等城市定位为发展区域。大力进行“城中村”改造、“小城镇”建设；通过推动装配式建筑，以“绿色环保、智能制造”为目标，打造“零缺陷”产品；并通过发展社区志愿者，提高住户满意度，做“美好生活集成商”、“城市运营服务商”，抢占市场份额，获得市场认可。同时，积极履行上市公司的社会责任，扩大公司品牌影响力。

## 1、2016年度经营计划

### (1) 2016年度经营计划完成情况回顾

2016 年经营指标	计划	实际完成	完成率	差值
产品满意度（分）	82	78	95.12%	-4
服务满意度（分）	90	88	97.78%	-2
土地储备面积（万m <sup>2</sup> ）	217.5	56.32	25.89%	-161.18
施工面积（万m <sup>2</sup> ）	158.5	99.39	62.71%	-59.11
复工面积（万m <sup>2</sup> ）	68	69.56	102.29%	1.56
开工面积（万m <sup>2</sup> ）	90.5	29.83	32.96%	-60.67
竣工交付面积（万m <sup>2</sup> ）	33.4	38.4	114.97%	5
销售面积（万m <sup>2</sup> ）	78	59.12	75.79%	-18.88

### (2) 2017年度经营计划

根据公司发展战略并结合公司 2016 年度的经营情况，总裁办公会制定了 2017 年度经营计划，具体如下：

全年计划增加土地储备约 307 万平米（建筑面积），实现施工面积 225.78 万平米，其中：复工 65.58 万平米，开工 161.92 万平米；竣工交付 37.04 万平米，2017 年度计划全年销售 84.51 万平米。

上述经营计划并不代表公司对 2017 年度的盈利预测，能否实现取决于市场状况变化、经营团队的努力程度等多种因素，存在很大的不确定性，请投资者特别注意。

### (3) 经营工作重点



2017 年度，在综合考虑宏观经济形势和市场环境的情况下，公司将继续以“美好价值观”为指引，围绕“美好生活集成商、城市运营服务商”的战略定位，大力推进以下工作：

**高满意** 与合作伙伴共进共赢，美好置业与美好志愿、美好建设、美好教育、美好生活建立伙伴关系，扩大品牌影响力，共同发展；继续推行《满意百分百管理办法》，明确权责，充分授权，将提升住户满意度制度化；充分考虑住户敏感点，充分发挥监理和总包的作用，提高产品品质，做好前期住户满意分析表，产品做到“零缺陷”；和美好社区志愿者服务中心、美好生活共同深度研究住户幸福指数，围绕把美好社区打造成“长者的天堂，儿童的乐园，奋斗者的港湾”进行市场定位、规划设计，在新项目开发建设时，重点关注“住户满意中心”落成。

**低成本** 编制各种产品类型及定位的建筑标准、结构标准，统一设计院出图标准，建立构造做法的标准化；以市场为标杆，成本倒逼；梳理战略采购事项，全面进行新一轮的市场竞争招标，进一步降低采购成本；制定成本考核制度及成本优化措施，落实人人都是成本控制单元，从源头控制成本。

**快速度** 产品标准化，快速复制，从市场定位、产品定位、成本定位、规划布局、户型设计等方面，关注住户敏感点，开发适销对路的产品；根据五年战略发展规划研究制订“零库存”销售方案；提升市场策划运营能力，加大土地拓展力度，快开工、快销售、现金流快回正；严格按照里程碑节点时间，确保项目开、达、竣、交；坚持一图一表一书：项目总平面图、住户敏感点分析表、项目投资计划考核分配书；学习创新融资模式，通过发行股票、公司债、产业基金、PPP、ABS、并购等模式，整合公司及资金方各自的优势拓展融资渠道，在年度内力争有两个以上的项目得以实施；结合业务流程，优化组织架构，实现组织竞争力，梳理岗位体系，推动人员任免、招聘、薪酬等模块的规范运用。

**销售** 以销定产，开工时间满足市场需要，产品设计满足客户需要，推货节奏采取小步快跑，快速去化后立即加推，加速现金流回正；为客户提供增值空间，提高产品溢价能力；强化制度，激励销售。

**利润** 充分利用各项目住户满意中心服务设施，通过创新营销模式，提高产品溢价，降低产品成本等方式，在 2016 年基础上保持利润平稳增长。

## 2、经营中可能存在的风险及应对策略

### （1）策略风险

公司对管理架构、审批流程等进行了大幅度的调整，结合各公司的发展阶段，分级授权。在提高了运营灵活性和市场反应速度的同时，或可能会因项目管理团队的管理能力、经营决策能力不足带来风险。

**应对策略：**密切结合行业发展趋势和公司情况，有针对性的分析，出台应对措施；通过培训、培养，全面提升项目团队的经营管理能力；强化“旧改+小城镇”、绿色建筑策略，发挥“投开市场化、产品工厂化、服务社会化”三大战略作用，与美好教育、美好志愿者、美好建设合作伙伴形成合力，做好由传统房地产开发商向美好生活集成商、城市运营服务商的转变工作。

### （2）市场风险

中央和地方频频出台房地产调控政策，房地产销售和融资受阻，2017年，政策还有加码的可能，部分城市还有扩大的可能。

**应对策略：**在销售方面，持续进行市场、政策研究，对变化情况动态跟踪监测、预警，依据政策导向和市场情况，及时调整投资策略和经营方针。以销定产，开工时间满足市场需要，产品设计满足客户需要，推货节奏采取小步快跑，快速去化后立即加推，加速现金流回正。线下结合管家、合作伙伴、业主参与，发展会员制，口碑营销，推行全员营销，达到快速去化的目的。

学习国内创新融资模式，通过发行股票、公司债、产业基金、PPP、ABS、并购等模式，整合公司及资金方各自的优势拓展融资渠道。

### （3）经营风险

公司目前有多个城中村项目，此部分项目可能受到拆迁进度的影响，成本和开发进度存在一定不确定性，可能导致开发计划延后、土地成本增加等风险。

**应对策略：**定期总结工作经验，制定合理的拆迁安置补偿方案，加强与政府、合作方沟通协调力度，推进拆迁工作，确保项目开发按经营计划实施。

### （4）管理风险

公司对管理架构、审批流程等进行了大幅度的调整，结合区域公司的发展阶段，分级授权。在提高了运营灵活性和市场反应速度的同时，或可能会因项目管理团队的管理能力、经营决策能力不足带来风险。

**应对策略：**加强运营数据、财务数据的监控与分析，推进全面预算管理，并加大对行业和区域市场的研究力度，及时指导、协调和推动项目的运营工作。通过培训、培养，全面提升项目团队的经营管理能力。

#### (5) 财务风险

房地产业作为资金密集型产业，具有资金需求量大、资金循环周期长等特点，存在筹资风险、投资风险和资金回笼风险。

**应对策略：**加强与金融机构及其它机构的合作，积极拓宽融资渠道和创新融资模式，满足公司经营发展的资金需求。对项目进行谨慎的风险分析，对预期收益进行合理的预测，进行精准成本分析与成本控制；加大营销力度，加快资金回笼，盘活存量资产，增强自我造血功能。

## 十、接待调研、沟通、采访等活动情况

### 1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2016年1月22日	实地调研	机构	具体内容详见公司披露于巨潮资讯网的相关资料 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2016-01-25/1201940534.DOCX">http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2016-01-25/1201940534.DOCX</a> )
2016年02月1日	实地调研	机构	具体内容详见公司披露于巨潮资讯网的相关资料 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2016-02-02/1201960622.DOCX">http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2016-02-02/1201960622.DOCX</a> )
2016年3月10日	其他	机构	具体内容详见公司披露于巨潮资讯网的相关资料 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2016-03-10/1202036639.DOCX">http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2016-03-10/1202036639.DOCX</a> )
2016年4月1日	实地调研	机构	具体内容详见公司披露于巨潮资讯网的相关资料 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2016-04-05/1202139080.DOCX">http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2016-04-05/1202139080.DOCX</a> )
2016年4月20日	实地调研	机构	具体内容详见公司披露于巨潮资讯网的相关资料 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2016-04-20/1202211675.DOCX">http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2016-04-20/1202211675.DOCX</a> )
2016年4月29日	实地调研	机构	具体内容详见公司披露于巨潮资讯网的相关资料 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2016-04-29/1202279462.DOCX">http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2016-04-29/1202279462.DOCX</a> )
2016年5月4日	实地调研	机构	具体内容详见公司披露于巨潮资讯网的相关资料 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2016-05-05/1202297578.DOCX">http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2016-05-05/1202297578.DOCX</a> )
2016年6月2日	实地调研	机构	具体内容详见公司披露于巨潮资讯网的相关资料 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2016-06-02/1202353549.DOCX">http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2016-06-02/1202353549.DOCX</a> )

2016年7月25日	实地调研	机构	具体内容详见公司披露于巨潮资讯网的相关资料 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2016-07-26/1202505803.DOCX">http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2016-07-26/1202505803.DOCX</a> )
2016年7月28日	实地调研	机构	具体内容详见公司披露于巨潮资讯网的相关资料 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2016-07-29/1202517898.DOCX">http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2016-07-29/1202517898.DOCX</a> )
2016年12月14日	实地调研	机构	具体内容详见公司披露于巨潮资讯网的相关资料 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2016-12-15/1202877579.DOCX">http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2016-12-15/1202877579.DOCX</a> )
接待次数			11
接待机构数量			11
接待个人数量			0
接待其他对象数量			0
是否披露、透露或泄露未公开重大信息			否

## 第五节 重要事项

### 一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

#### 报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

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。

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

2014 年度：不进行利润分配及公积金转增股本；

2015 年度：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）。

2016 年度（预案）：以 2016 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）。

#### 公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式现金分红的金额	以其他方式现金分红的比例
2016 年（预案）	63,989,808.30	664,856,229.65	9.62%		
2015 年	63,982,098.82	428,181,075.21	14.94%	-	-
2014 年		75,317,847.42	0.00%	-	-

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

适用  不适用

## 二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

每 10 股送红股数 (股)	0
每 10 股派息数 (元) (含税)	0.25
每 10 股转增数 (股)	0
分配预案的股本基数 (股)	2,559,592,332
现金分红总额 (元) (含税)	63,989,808.30
可分配利润 (元)	2,122,355,677.74
现金分红占利润分配总额的比例	100%
本次现金分红情况	
<p>本次现金分红方案如经股东大会通过后实施, 2014 年度至 2016 年度, 公司以现金方式分配的利润占公司最近三年实现的年均可分配利润的 32.86%。</p>	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
<p>公司拟以 2016 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), 共计派发现金股利 63,989,808.30 元。本次利润分配实施后, 母公司剩余未分配利润留待以后年度分配。本预案需提交公司 2016 年年度股东大会审议批准后方可实施。</p>	

## 三、承诺事项履行情况

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

适用  不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
其他对公司中小股东所作承诺	实际控制人刘道明	股份增持计划	待公司不存在其他内幕信息后, 刘道明本人及其妻子王萍、女儿刘柳和刘南希, 将在不晚于 2017 年 1 月 13 日之前, 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。	2016 年 8 月 3 日	不晚于 2017 年 1 月 13 日之前	2016 年 8 月 17 日-2016 年 8 月 24 日, 刘道明本人及其一致行动人妻子王萍、女儿刘柳和刘南希通过深圳证券交易所证券交易系统集中竞价系统累计增持公司股份 47,312,101 股, 占公司已发行股份总数的 1.85%, 增持均价 4.25 元/股, 合计金额 20,096 万元。
承诺是否按时履行	是					

如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	无
---------------------------------------	---

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

#### 四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

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

#### 六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用  不适用

#### 七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

#### 八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用  不适用

#### 九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	150
境内会计师事务所审计服务的连续年限	2
境内会计师事务所注册会计师姓名	徐毅、王文政

当期是否改聘会计师事务所

是  否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

√ 适用 □ 不适用

本报告期，根据公司2016年第六次临时股东大会决议，公司聘请中审众环担任财务报告及内部控制的审计机构，费用总额为人民币150万元，其中财务报告审计费用为110万元，内部控制审计费用为40万元。

#### 十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

不适用。

#### 十一、破产重整相关事项

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

#### 十二、重大诉讼、仲裁事项

公司报告期无重大诉讼、仲裁事项。

#### 十三、处罚及整改情况

公司报告期不存在处罚及整改情况。

#### 十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

报告期内，公司及其控股股东、实际控制人不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

#### 十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。



## 十六、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

单位：万元

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	占同类交易金额的比例	获批的交易额度	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得同类交易市价	披露日期	披露索引
美好建设有限公司	同一实际控制人	接受劳务	建筑施工	市场价格	市场价格	38,433.24	37.24%		否	按进度付款	38,433.24	2016年1月16日	2016-10
武汉奥楠园林绿化工程有限公司	实际控制人之女出资的公司	接受劳务	绿化施工	市场价格	市场价格	7,329.85	7.10%		否	按进度付款	7,329.85	2016年11月29日	2016-125
合计				--	--	45,763.09	--		--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				不适用。									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况				无									
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、资产或股权收购、出售发生的关联交易

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值(万元)	转让资产的评估价值(万元)	转让价格(万元)	关联交易结算方式	交易损益(万元)	披露日期	披露索引
名流投资集团有限公司	公司控股股东	股权出售	美好生活投资有限公司 60% 股权	市场评估价格	1,952.18	2,385.44	2,385.44	现金交易	433.26	2016年12月27日	2016-132

## 3、共同对外投资的关联交易

不适用。

## 4、关联债权债务往来

应收关联方债权：

关联方	关联关系	款项类型	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额(万元)	期末余额(万元)
美好建设有限公司	同一控制人	预付账款	经营	否	541.85	
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	预付账款	经营	否	82.39	
名流投资集团有限公司	控股股东	其他应收款	股权转让	否		2,185.44

## 应付关联方债务

关联方	关联关系	款项类型	形成原因	期初余额(万元)	期末余额(万元)
美好建设有限公司	同一控制人	其他应付款	经营	78,859.03	5,006.08
名流投资集团有限公司	控股股东	其他应付款	经营	22,642.17	12,910.77
武汉奥楠园林绿化工程有限公司	实际控制人之女出资的公司	其他应付款	经营		20.28
武汉众鑫森商业管理有限公司	实际控制人之女出资的公司	其他应付款	经营	1.69	0.07
美好建设有限公司	同一控制人	应付账款	经营	8,981.93	8,007.12
武汉奥楠园林绿化工程有限公司	实际控制人之女出资的公司	应付账款	经营		909.80
关联债务对公司经营成果及财务状况的影响		公司正常经营需要。			

## 5、其他重大关联交易

## (1) 担保

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	35,000.00	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	50,000.00	2013年9月26日至2016年9月17日	是

名流投资集团有限公司	沈阳印象名流置业有限公司	20,000.00	2014年10月30日至2016年10月29日	是
本公司				
名流置业武汉江北有限公司				
刘道明				
本公司	名流置业武汉有限公司	80,000.00	2013年12月30日至2018年12月30日	是
本公司	名流置业武汉有限公司	55,000.00	2015年5月25日至2018年5月24日	是
刘道明				
本公司	名流置业武汉有限公司	20,000.00	2015年11月10日至2018年11月9日	是
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	40,000.00	2014年12月30日至2017年12月20日	否
武汉名流地产有限公司				
刘道明				
本公司				
本公司	武汉正华利信息工程有限公司	1,500.00	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	60,000.00	2014年10月30日至2016年10月29日	是
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	40,000.00	2014年4月27日至2017年5月26日	否
重庆东方豪富房地产开发有限公司				
刘道明				

名流投资集团有限公司				
本公司	重庆名流置业有限公司	20,000.00	2015年8月18日至2017年12月10日	是
刘道明				
本公司	重庆名流置业有限公司	1,500.00	2015年11月24日至2016年2月23日	是
本公司	重庆名流置业有限公司	2,000.00	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	1,000.00	2016年1月22日至2016年12月20日	是
本公司	武汉市泰宇商贸有限公司	80,000.00	2015年12月16日至2018年12月16日	否
刘道明				
安徽东磁投资有限公司				
武汉正华利信息系统工程有限 公司				
合肥名流置业有限公司				
本公司	名流置业武汉有限公司	40,000.00	2016年1月8日至2017年1月7日	是
博罗名流实业有限公司				
刘道明				
博罗名流实业有限公司	东莞名流置业有限公司	15,000.00	2016年1月29日至2019年3月17日	否
本公司				
本公司	东莞名流置业有限公司	45,000.00	2016年3月16日至2016年12月15日	是
刘道明				
名流投资集团有限公司				
本公司	名流置业武汉有限公司	90,000.00	2016年11月28日至2019年11月27日	否
武汉名流地产有限公司				
刘道明				

名流投资集团有限公司				
本公司	名流置业武汉江北有限公司	90,000.00	2016年5月9日至2018年5月8日	否
刘道明				
本公司	东莞名流置业有限公司	3,000.00	2015年11月5日至2016年5月4日	是
安徽东磁投资有限公司				
本公司	武汉名流公馆置业有限公司	80,000.00	2016年8月3日至2019年8月2日	否
刘道明				
本公司	武汉南部新城投资有限公司	80,000.00	2016年12月5日至2021年11月17日	否
武汉南部新城投资有限公司				
芜湖名流置业有限公司	本公司	200,000.00	2016年10月21日至2018年10月20日	否
名流投资集团有限公司				
刘道明				
本公司	武汉正华利信息工程有限公司	18,000.00	2016年4月26日至2016年6月26日	是

## 十七、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### (1) 托管情况

不适用。

#### (2) 承包情况

不适用。

## (3) 租赁情况

不适用。

## 2、重大担保

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2月29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
湖北省担保集团有限责任公司	3,199.00	2016年6月1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
武汉东创投资担保有限公司	8,000.00	2016年1月15日至 2016年6月24日	8,000.00	连带责任保证	自生效之日至商票持有人与银行的最后一笔贷款履行期限届满之日起两年止	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）		15,899.00	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）		15,899.00		
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		15,899.00	报告期末实际对外担保余额合计（A4）		15,899.00		
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）
重庆名流置业有限公司	40,000.00	2014.5.27	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
武汉美好锦程置业有限公司	10,000.00	2014.12.30	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	2015.1.22	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
武汉市泰宇商贸有限公司	80,000.00	2015.12.16	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	2016.1.29	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
名流置业武汉江北有限公司	90,000.00	2016.5.9	90,000.00	连带责任保证担保	自还款协议项下各期债务到期之日起至还款宽限期终止日后两年止	否	是
武汉名流公馆置业有限公司	80,000.00	2016.8.3	80,000.00	连带责任保证担保	自主合同债务履行期限届满之日起两年	否	是
武汉南部新城投资有限公司	80,000.00	2016.12.5	80,000.00	连带责任保证担保	自主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	90,000.00	2016.11.28	90,000.00	连带责任保证担保	合同生效日起至主担保合同项下具体授信债务履行期限届满之日后两年	否	是
美好置业集团股份有限公司	200,000.00	2016.10.21	80,000.00	抵押担保	以主合同约定的债务履行期限为准	否	是
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)	555,000.00		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)		583,200.00		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)	715,000.00		报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)		538,106.66		
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)	570,899.00		报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)		599,099.00		
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)	730,899.00		报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)		554,005.66		
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例			85.50%				
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)			263,106.66				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)			220,000.00				
上述三项担保金额合计 (C+D+E)			483,106.66				
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；报告期内公司担保情况详见 2016 年度财务报表附注 8.4.3、9.1 及 9.2 部分。



### 3、委托他人进行现金资产管理情况

#### (1) 委托理财情况

适用  不适用

#### (2) 委托贷款情况

适用  不适用

### 4、其他重大合同

适用  不适用

## 十八、社会责任情况

### 1、履行精准扶贫社会责任情况

适用  不适用

### 2、履行其他社会责任的情况

公司的“美好价值观”积极承担社会责任，将“让生活更美好，让社会更美好”的追求融入企业发展战略当中。通过推行一系列有针对性的措施与方案，切实履行企业的社会责任。

在追求经济效益稳步增长、保护股东与债权人权益的同时，公司以“宠住户”方式时刻关注住户需求，为住户提供更为人性化、更加优质的产品；通过开展第三方调查，有效促进住户满意度；通过大力发展“美好志愿者”组织，营造美好社区；持续关注员工权益，完善内部渠道和培养体系，为员工提供良好的提升空间；强化监督机制，完善履约评估工作，有效保护供应商的合法权益；实施大总包合作机制，与战略供应商合作共赢，共创价值；加强安全文明建设，在项目建设中创文明工地，争做城市名片；大力推进环境保护，采用新型环保技术，倡导资源节约与循环利用；推行产品标准化和工厂化，构件精度更高，最大限度地改善墙体开裂、渗漏等质量通病，提高住宅整体安全等级、防火性和耐久性，减少建筑垃圾和建筑污水，降低建筑噪音，降低有害气体及粉尘的排放，节约劳动力；积极参与环境保护及公益事业，树立有社会责任感的企业形象。报告期内，公司连续第五年开展爱心帮扶、助学贫困留守儿童的“美好·彩虹行动”，并荣获《每日经济新闻》评选的“2016第六届中国上

市公司口碑榜•最具社会责任上市公司奖”。

上市公司及其子公司是否属于国家环境保护部门规定的重污染行业：否。

是否发布社会责任报告：否。

## 十九、其他重大事项的说明

1、2016年2月6日，公司召开2015年年度股东大会，审议通过了关于拟向全体股东配售股份的有关事宜。2016年5月23日，公司向中国证监会申报了配股申请文件，并于2016年7月11日收到《中国证监会行政许可项目审查反馈意见通知书》（161232号）。此后，公司根据要求向中国证监会报送了反馈意见回复材料，并对反馈意见进行了公开披露。2016年9月25日，公司第七届董事会第三十五次会议审议通过了《关于终止公司配股方案并撤回配股申请文件的议案》，根据公司的实际情况，结合资本市场形势变化，拟调整融资方案，决定终止本次配股方案并向中国证监会申请撤回配股申请文件。2016年12月8日，公司收到中国证监会《中国证监会行政许可申请终止审查通知书》（[2016]531号）。根据《中国证监会行政许可实施程序规定》第二十条的规定，中国证监会决定终止对公司配股事项行政许可申请的审查。

2、2016年10月24日，公司第七届董事会第三十八次会议审议并一致通过《关于变更公司证券简称的议案》，经公司向深交所申请，并经深交所核准，自2016年10月26日起，公司证券简称由“美好集团”变更为“美好置业”，公司英文简称由“CELEBRITIES”变更为“MYHOME”，公司证券代码“000667”不变。具体内容详见公司于2016年10月26日披露在指定媒体上的相关公告，公告编号：2016-119。

3、2016年11月2日，公司2016年第七次临时股东大会审议通过《关于公司2016年度非公开发行A股股票预案的议案》等与本次非公开发行股份事项相关的议案，公司拟非公开发行股票不超过51,630.43万股（含51,630.43万股），发行股票价格不低于3.68元/股，拟募集资金总额不超过190,000万元，募集资金扣除发行费用后将全部投入武汉名流印象项目（NK7地块）、武汉名流公馆项目NK6地块和西安曲江项目一期项目。2017年1月25日，公司已收到中国证监会出具的《中国证监会行政许可申请受理通知书》（170154号），对公司非公开发行股票事项的行政许可申请予以受理。具体内容详见公司于2016年10月18日、11月3日及2017年1月26日在指定媒体披露的相关公告。

4、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21日和10月10日，公司相继在指定媒体披露了该案件诉讼进展情况（具体内容详见公司披露在指定媒体上的相关公告，公告编号：2016-45、2016-104）。根据2016年9月2日湖北省高级人民法院终审判决，建阳村委会、建阳商贸相关上诉请求予以驳回，被告建阳村委会、建阳商贸应向公司返还定金人民币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）。公司已于2016年10月向武汉市中级人民法院申请强制执行。目前，该案件在执行程序中。

5、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25日、7月13日和12月2日，公司相继在指定媒体披露了该案件诉讼进展情况（具体内容详见公司披露在指定媒体上的相关公告，公告编号：2016-67、2016-71、2016-128）。根据2016年11月29日北京市高级人民法院做出（2016）京民终281号《民事裁定书》，本案件发回北京市第二中级人民法院重审。目前，该案件在发回重审阶段。鉴于名流投资已于2016年6月28日，针对一审判决结果向公司出具承诺函，承诺在判决书生效后，名流投资将承担该判决书确定的应由名流投资和美好置业承担的全部诉讼费用。本公司认为，本次诉讼事项对公司本期利润或期后利润不会造成损失。

6、2016年9月，武汉住友投资股份有限公司（以下简称“住友公司”）起诉美好置业集团股份有限公司（以下简称“美好置业”）、第三人武汉南部新城投资有限公司，要求美好置业支付住友公司合同款项5200万元、违约金899万元、资金占用费38万元并承担本案诉讼费。因住友公司违反与美好置业签订的《建和村“城中村”改造项目合作开发意向书》的约定，导致公司支付超期过渡费。2017年1月，美好置业提起反诉，要求住友公司赔偿美好置业经济损失人民币5266.56万元并承担本案诉讼费。目前该案尚在审理程序中。

7、2012年11月8日，青山区人民政府武东街办事处（以下简称“武东街办事处”）、武汉东部新城投资开发有限公司（以下简称“东部新城公司”）、青山区武东街贾岭村民委员会（以下简称“贾岭村委”）签订《协议书》，约定武东街办事处委托东部新城公司先行垫付资金实施船舶产业园项目规划用地范围内贾岭村280亩地块上的房屋拆迁补偿工作。截止至2013年12月，东部新城公司共垫付拆迁费用等合计人民币8,565万余元。此后，东部新城公

司多次向贾岭村委、武东街办事处发函要求其偿还垫付本金及利息等，但其以各种理由不予还款。鉴于该项目土地已被第三方摘牌，2016 年 11 月，东部新城公司向武汉市中级人民法院提起诉前财产保全申请，冻结了贾岭村委的改制企业武汉兴岭置业有限公司银行存款 13,203 万余元。2016 年 12 月，东部新城公司将贾岭村委、武汉兴岭置业有限公司、武东街办事处诉至武汉市中级人民法院。目前，该案尚在审理程序中。

8、2017 年 2 月 8 日，经公司 2017 年第一次临时股东大会批准，公司与控股股东名流投资全资子公司美好建设共同投资 100,000 万元设立武汉美好绿色建筑科技有限公司。其中美好置业出资人民币 65,000 万元，持有美好绿建 65% 的股权，美好建设出资人民币 35,000 万元，持有美好绿建 35% 的股权。2017 年 2 月 9 日，公司与德国艾巴维签署了《战略合作协议》，双方本着公平合作、优势互补的原则，经友好协商，一致同意进行战略合作。未来五年内，双方将作为合作伙伴，共同在中国市场开发和发展双层墙板和叠合楼板等混凝土预制构件的生产和应用。公司控股子公司美好绿建将作为合作项目的具体执行方，以“绿色环保、智能制造”为目标，计划在未来五年内，在国内投资建设 50 条具有国际先进水平的装配式构件生产线，进一步深化公司“产品工厂化”战略落地，强化公司在装配式建筑领域的竞争优势。具体内容详见公司于 2017 年 2 月 10 日披露在指定媒体上的相关公告，公告编号：2017-09。

## 二十、公司子公司重大事项

适用 不适用

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	5,175	0.0002				19,668,826	19,668,826	19,674,001	0.7686
1、国家持股									
2、国家法人持股									
3、其他内资持股	5,175	0.0002				19,668,826	19,668,826	19,674,001	0.7686
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	5,175	0.0002				19,668,826	19,668,826	19,674,001	0.7686
4、外资持股									
5、高管股份									
二、无限售条件股份	2,559,587,157	99.9998				-19,668,826	-19,668,826	2,539,918,331	99.2314
1、人民币普通股	2,559,587,157	99.9998				-19,668,826	-19,668,826	2,539,918,331	99.2314
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				0	0	2,559,592,332	100

股份变动的原因

适用  不适用

报告期内，董事长刘道明先生、董事刘柳女士通过深圳证券交易所集中竞价系统合计增持公司股份 26,225,101股，新增高管限售股 19,668,826 股。

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

## 2、限售股份变动情况

适用  不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
刘道明	0	0	12,648,826	12,648,826	高管持股	离职半年后解除限售
刘柳	5,175	0	7,020,000	7,025,175	高管持股	离职半年后解除限售
合计	5,175	0	19,668,826	19,674,001	--	--

## 二、证券发行与上市情况

### 1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用  不适用

### 2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用  不适用

### 3、现存的内部职工股情况

适用  不适用

### 三、股东和实际控制人情况

#### 1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	244,361	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	240,832	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数	0	
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
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	171,115,202
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		
刘琼兰	境内自然人	1.85%	47,240,000			47,240,000		
刘小兰	境内自然人	1.60%	41,000,000			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	35,000,000
中国证券金融股份有限公司	境内非国有法人	1.42%	36,430,307			36,430,307		
刘道明	境内自然人	0.66%	16,865,101	16,865,101	12,648,826	4,216,275		
王浩	境内自然人	0.60%	15,373,800			15,373,800	质押	12,600,000
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东中，第九大股东刘道明先生为公司实际控制人，除第一大股东名流投资集团有限公司由其控股之外，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 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量		股份种类					
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	47,240,000	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
奚涧涛	12,778,060	人民币普通股
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	前十名无限售流通股股东之间，第一大股东名流投资集团有限公司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。

## 2、公司控股股东情况

控股股东性质：自然人控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
名流投资集团有限公司	吕卉	1996 年 5 月 14 日	10001959-3	高科技产业的开发投资、实业投资、投资管理、信息咨询。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无			

控股股东报告期内变更

适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

## 3、公司实际控制人情况

实际控制人性质：境内自然人

实际控制人类型：自然人



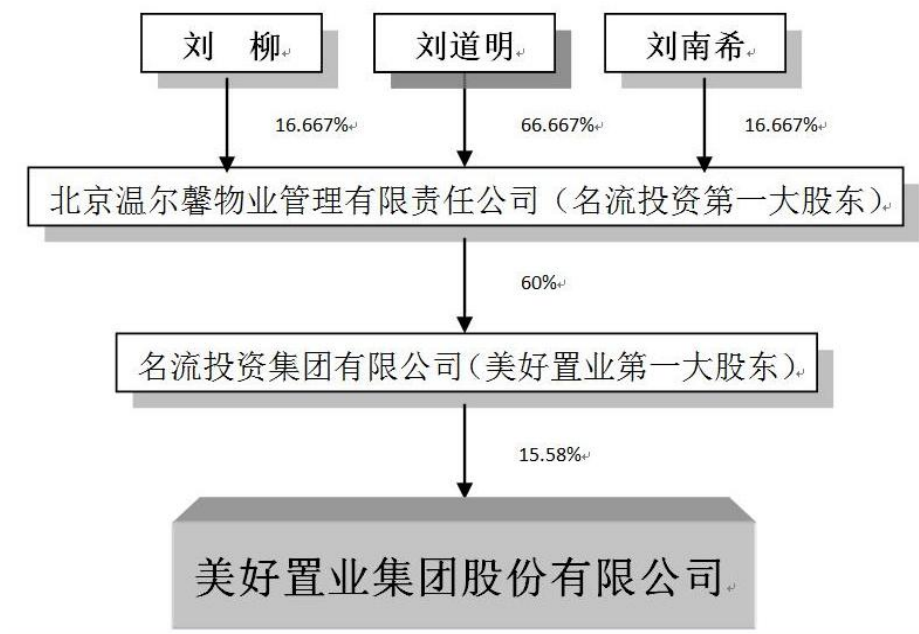
实际控制人姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
刘道明	中国	否
主要职业及职务	刘道明先生最近五年内一直担任本公司董事长	
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无	

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用  不适用

#### 4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用  不适用

#### 5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用  不适用

## 第七节 优先股相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数 (股)	本期增持股份数量 (股)	本期减持股份数量 (股)	其他增减变动 (股)	期末持股数 (股)
刘道明	董事长	现任	男	60	2002年7月22日	2017年5月8日	0	16,865,101			16,865,101
汤国强	董事	现任	男	55	2015年3月10日	2017年5月8日					
	总裁	现任	男	55	2015年2月14日	2017年5月8日					
吕卉	董事	现任	女	46	2013年5月10日	2017年5月8日					
	副总裁	离任	女	46	2011年7月20日	2016年10月25日					
刘柳	董事	现任	女	32	2015年3月10日	2017年05月08日	6,900	9,360,000			9,366,900
赵西萍	独立董事	现任	女	61	2011年7月20日	2017年5月8日					
孙大敏	独立董事	现任	男	56	2011年7月20日	2017年5月8日					
张龙平	独立董事	现任	男	51	2011年7月20日	2017年5月8日					
彭少民	监事会主席	现任	男	79	2008年7月23日	2017年5月8日					
肖懿恩	监事	现任	女	34	2014年12月6日	2017年5月8日					
金黛	监事	现任	女	45	2015年2月14日	2017年5月8日					
尹沧	副总裁	现任	男	44	2017年1月22日	2017年5月8日					
冯娴	董事会秘书	现任	女	36	2015年4月18日	2017年5月8日					
	副总裁	现任	女	36	2015年10月30日	2017年5月8日					
刘怡祥	财务负责人	现任	男	50	2016年1月14日	2017年5月8日					
吴红英	副总裁	现任	女	54	2015年10月30日	2017年5月8日					
雷莉	副总裁	现任	女	47	2015年10月30日	2017年5月8日					
田振勇	监事	离任	男	41	2014年5月09日	2016年1月14日					
王朝晖	副总裁	离任	男	49	2015年2月14日	2016年10月25日					
张志高	副总裁	离任	男	61	2015年7月10日	2016年10月25日					
马晔晔	副总裁	离任	女	51	2015年10月30日	2016年10月25日					
林世钧	副总裁	离任	男	54	2015年2月14日	2016年11月26日					
刘海辉	常务副总裁	离任	男	42	2016年3月26日	2017年1月25日					
合计	--	--	--	--	--	--	6,900	26,225,101	0		26,232,001

## 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
汤国强	财务负责人	任免	2016年1月14日	工作职责调整，离任后仍担任公司董事、总裁
田振勇	监事	离任	2016年1月14日	个人原因，离任后不在公司任职
吕卉	副总裁	任免	2016年10月25日	工作职责调整，离任后仍担任公司董事
王朝晖	副总裁	离任	2016年10月25日	工作职责调整，离任后不在公司任职
张志高	副总裁	离任	2016年10月25日	工作职责调整，离任后不在公司任职
马晔晔	副总裁	离任	2016年10月25日	工作职责调整，离任后不在公司任职
林世钧	副总裁	解聘	2016年11月26日	第七届董事会第三十九次会议决议
刘海辉	常务副总裁	离任	2017年1月25日	个人原因，离任后不在公司担任其他职务

## 三、任职情况

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

### 董事

刘道明先生，1957年生，工学硕士，第十届、第十一届全国人大代表。现任湖北美好社区志愿者公益基金会执行理事长、湖北省慈善总会名誉会长、中国人民大学董事、亚布力中国企业家论坛理事、公司控股股东名流投资集团有限公司董事，本公司董事长。刘道明先生为北京温尔馨物业管理有限责任公司的控股股东，该公司为本公司第一大股东名流投资集团有限公司的控股股东，刘道明先生为本公司的实际控制人。

汤国强先生，1962年生，工科硕士，高级工程师。2008年入职公司，历任公司总裁助理、中工建设有限公司总经理、深圳名流置业有限公司总经理、东莞名流置业有限公司总经理、武汉地产公司总经理、武汉管理中心总经理、公司执行总裁。现任湖北美好社区志愿者公益基金会副理事长；本公司董事、总裁，兼任美好地产总公司总经理。

吕卉女士，1971年生，本科学历，中国注册会计师，高级会计师。2007年至2016年在公司任职，历任公司法务审计部副总监、总监、计划财务部总监、财务负责人、副总裁。现任湖北美好社区志愿者公益基金会副理事长；公司控股股东名流投资集团有限公司董事长兼法人代表、本公司董事。

刘柳女士，1985年生，本科学历。2010年至2011年供职汉口银行，2012年入职名流投资集团任总裁助理，2013年任中工建设有限公司执行董事，现任公司控股股东名流投资集团有限公司总经理，本公司董事。刘柳女士与公司实际控制人刘道明先生为父女关系。

赵西萍女士，1956年出生，高级规划师。湖北大学文学硕士，湖北建筑工程学院学士。历任武汉城建学院教务处师资科科长、研究生院副研究员、武汉科技专修学院院长。中国建筑北京设计研究院武汉院院长。现任公司独立董事、中国中建设计集团武汉院院长、华中科技大学副研究员。

孙大敏先生，1961年出生，武汉大学学士。历任湖北省委党校、湖北省行政学院讲师、教务处教研科科长、行政管理学教研部副主任、主任。现任公司独立董事，湖北省委党校、湖北省行政学院学术委员会副主任、教授，湖北省党校（院）系统教材编审委员会委员，公共管理专业硕士导师，在职研究生导师组组长，湖北行政学会副会长。

张龙平先生，1966年出生，会计学博士，中国注册会计师；历任原中南财经大学（现中南财经政法大学）会计学院讲师、副教授、副院长、会计硕士专业学位（MPAcc）教育中心主任兼副院长、院长。现任公司独立董事、中南财经政法大学教授、博士生导师。中国会计准则委员会和中国企业内部控制标准委员会咨询专家；审计署国家审计准则技术咨询专家组成员；中国注册会计师审计准则委员会资深委员。同时担任广东星河生物科技股份有限公司、九州通医药集团股份有限公司独立董事。

## 监事

彭少民先生，1938年生，本科学历，土木与建筑教授，国家一级结构注册工程师，武汉市第八届政协委员。历任武汉工业大学土木与建筑学院院长、教授、博士生导师，公司总工程师，中国土木工程学会纤维混凝土委员会委员，全国高校土木工程专业指导委员会委员，湖北省土建学会常务理事，湖北省工程建设专家委员会副主任委员等职。现任公司监事长、专家委员会主任。

金黛女士，1972年生，中南财经大学秘书专业，高级人力资源师。1999年入职本公司，历任公司行政人资经理；总裁办公室主任、人力行政中心总经理。现任公司人财指标中心人力行政总监。

肖懿恩女士，1983年生，大专学历。2009年8月入职公司，历任武汉名流幸福物业服务有限公司行政主管、行政人资副经理；公司物业管理中心计划培训副经理、物业商业经理、综合管理部总监。现任公司职工监事。

## 高级管理人员

汤国强先生（见董事简历）

尹沧先生，1973年生，本科学历。2005年3月至2007年4月，任北京同安同房地产顾问有限公司副总经理；2007年6月至2008年12月，任沈阳世茂新发展置业有限公司项目经理；2009年9月至2011年12月，任沈阳荣盛房地产开发有限责任公司项目总经理；2012年1月至2015年7月，历任龙湖集团项目总经理、沈阳公司工程负责人、沈阳公司运营副总监沈北项目总经理、集团运营中心运营总监；2015年8月至2016年6月，任合生创展集团总裁办副主任。2016年7月至2017年1月，任公司北京区域北京公司总经理兼沈阳公司总经理。现任公司副总裁，兼任美好房产总公司总经理。

吴红英女士，1963年生，大专学历。2000年入职公司，历任公司子公司计划财务部经理、公司总部计划财务部副总监、总监、财务管理中心总经理、公司财务负责人。现任公司副总裁，兼任资金经营中心总经理。

冯娴女士，1981年生，本科学历。2000年入职公司，历任公司证券事务助理、董事会办公室副主任、主任；2007年至2014年5月任公司董事会秘书；2011年至2014年5月任公司副总裁；2013年至2014年5月兼任武汉美好生活投资有限公司总经理。2008年至2014年担任华远地产股份有限公司（SH.600743）董事。现任公司副总裁、董事会秘书，兼任人财指标中心总经理。

雷莉女士，1970年生，本科学历。2011年入职公司，历任公司开发拓展部报建经理、副总监，武汉管理中心投资运营部总监；武汉管理中心总经理。现任公司副总裁，兼任武汉区域公司总经理。

刘怡祥先生，1967年生，经济学硕士。2002年至2008年入职公司，担任董事、财务负责人；2008年至2015年4月，分别在武汉泰祥房地产开发有限公司、湖北星海集团及美加置业（武汉）有限公司任财务总监。2015年10月至2016年1月，在公司人财指标中心担任财务总监。现任公司财务负责人。

#### 在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
刘道明	名流投资集团有限公司	董事			否
吕卉	名流投资集团有限公司	董事长			是

刘柳	名流投资集团有限公司	总经理			是
----	------------	-----	--	--	---

在其他单位任职情况

适用  不适用

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用  不适用

#### 四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

董事、监事和高级管理人员报酬经公司董事会、股东大会审议确定。2016年度在本公司领取报酬的董事、监事及高级管理人员的年度报酬（包括基本工资、奖金、津贴、补贴、职工福利费和各项保险费、公积金以及以其他形式从公司获得的税前实发报酬总额）均依据公司岗位职责、绩效考核以及行业相关岗位的薪酬水平制定的有关薪酬管理和等级标准相关规定进行发放。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
刘道明	董事长	男	60	现任	267.79	否
汤国强	董事、总裁	男	55	现任	360.28	否
吕卉	董事	女	46	现任		是
	副总裁	女	46	离任	169.75	否
刘柳	董事	女	32	现任		是
赵西萍	独立董事	女	61	现任	12	否
孙大敏	独立董事	男	56	现任	12	否
张龙平	独立董事	男	51	现任	3	否
彭少民	监事长	男	79	现任	30.32	否
肖懿恩	监事	女	34	现任	43.08	否
金黛	监事	女	45	现任	83.75	否
冯娴	副总裁、董事会秘书	女	36	现任	106.26	否
刘怡祥	财务负责人	男	50	现任	58.92	否

吴红英	副总裁	女	54	现任	132.19	否
雷莉	副总裁	女	47	现任	62.72	否
田振勇	监事	男	41	离任	44.18	否
王朝晖	副总裁	男	49	离任	202.51	否
张志高	副总裁	男	61	离任	142.00	否
马睥睨	副总裁	女	51	离任	50.16	否
林世钧	副总裁	男	54	离任	184.45	否
刘海辉	常务副总裁	男	42	离任	57.81	否
合计	--	--	--	--	2,023.17	--

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用  不适用

## 五、公司员工情况

截至2016年12月31日，公司在册员工为377人，无需承担费用的离退休职工。具体如下：

序号	类别		人数(人)	所占比例(%)
1	总人数		377	
2	性别	男	209	55.44
3		女	168	44.56
4	专业分工	营销	125	33.16
5		产品-设计	27	7.16
		产品-工程	75	19.89
		产品-成本	24	6.37
		产品(综合管理)	2	0.53
		投开	34	9.02
6		财务	41	10.88
7		行政管理	49	13.00
8	学历	硕士及以上	17	4.51
9		本科	193	51.19
10		大专	136	36.07
11		高中及以下	31	8.22
12	职称	高级	29	7.69
13		中级	71	18.83



14		初级	11	2.92
15	年龄	35 岁及以下	219	58.09
16		36-45 岁	119	31.56
17		46 岁及以上	39	10.34
18	司龄	1 年以下	125	33.16
19		1 年-5 年（含 5 年）	177	46.95
20		6 年及以上	75	19.89%

## 2、薪酬政策

根据 2016 年度《预算利润和考核分配实施办法》（试行版）和薪酬管理制度，按“划小核算单位、内部市场化、独立核算、自负盈亏”的考核分配原则，进行薪酬体系优化，并分配 2016 年度利润奖金。

## 3、培训计划

公司根据经营和管理的需要，建设培训体系，定期组织公司内、外部企业培训，提高员工专业技能，为公司可持续性发展提供能力保障。

## 4、劳务外包情况

不适用

## 第九节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

1、公司股东大会召集召开程序、提案审议程序、决策程序均符合相关规定，保证全体股东，尤其是中小股东能按其所持股份享有平等权利，并能充分行使其相应的权利。同时，公司严格执行《股东大会网络投票管理办法》，保证了全体股东对公司重大事项的知情权、参与权及表决权。历次股东大会均有律师到场见证，并作有完整的会议记录，切实维护上市公司和全体股东的合法权益。

2、公司控股股东能够按照法律、法规及《公司章程》的规定行使权利，通过股东大会正常行使出资人权力，没有逾越股东大会直接或间接地干预公司的经营和决策活动，公司与控股股东进行的所有关联交易公平合理，公司与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务等方面做到五分开。报告期内控股股东及其附属企业等关联方不存在非经营性占用公司资金的情况。

3、公司董事会严格执行《董事会议事规则》，会议的召集、召开及表决程序合法有效；公司董事会的构成和人员符合法律、法规和《公司章程》的规定与要求，并严格按照其要求开展工作和履行职责，认真出席董事会和股东大会；公司董事通过自学及监管部门的培训熟悉并掌握相关法律法规，从根本上保证董事立足于维护公司和全体股东的最大利益，忠实、诚信、勤勉地履行职责。

4、公司监事会向股东大会负责，严格执行《监事会议事规则》；监事会的人数和人员构成均符合法律法规的要求；监事能够认真履行职责，遵循程序，列席（参加）全部现场董事会会议等公司重要会议和活动，并向股东大会汇报工作，提交监事会报告和有关议案；监事会依法对公司财务、董事会、经营管理层履行责任的合法合规性等进行日常监督检查。

5、公司充分尊重和维护股东、职工、客户等其他利益相关者的合法权益，推动公司持续、健康发展。

6、公司不断强化信息披露，提升经营管理透明度。（1）严格按照法律、法规和《公司章程》、《公司信息披露管理制度》等的规定，真实、准确、完整、及时地披露信息，并指定《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网为公司信息披露的报纸和网站，确保所有投资者能够公平获取公司信息；（2）加强内幕信息管理，认

真做好内幕信息知情人登记工作，确保内幕信息保密，维护信息披露的公平原则，保护广大投资者的合法权益；（3）通过电话、电子邮件等方式接待来访者，加强投资者关系管理。报告期内，公司董事会按照监管部门的相关规定，严格执行了《内幕信息知情人登记制度》、《外部单位报送信息管理制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》及《年报报告制度》。

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

## 二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

**1、人员分开情况：**公司拥有独立的员工团队，全体员工均与公司签定了劳动合同，并在公司领取薪酬。公司制定了劳动、人事、薪酬等管理制度，公司高级管理人员均在公司专职工作并领取薪酬，且未在公司股东及其他关联单位领取报酬或兼任行政职务。公司自2002年7月实施重大资产重组以来，建立了一整套完全独立于控股股东的劳动、人事、薪酬管理及经营管理制度。

**2、资产分开情况：**公司拥有开展主营业务所需的全部资产，与控股股东明确界定资产的权属关系，不存在控股股东及其他关联方无偿占用、挪用公司资产的现象。

**3、财务分开情况：**公司拥有独立的财务部门，按照企业会计准则的要求建立了独立规范的会计核算体系和财务管理制度（包括对子公司、分公司的财务管理制度）；独立在银行开户，不存在与控股股东共用银行账户的情况；公司独立纳税，在社会保障、薪酬管理等方面独立于控股股东。公司能够独立作出财务决策，不存在控股股东干预公司资金使用的情况。

**4、机构分开情况：**公司拥有完全独立于控股股东及其他关联单位的办公和经营场所，不存在混合经营、合署办公等情况。公司机构设置独立、完整；股东大会、董事会、监事会等法人治理机构均独立、有效运作；不存在控股股东干预公司机构设置或公司机构从属于控股股东相关职能部门的现象。

**5、业务分开情况：**公司在业务方面独立于控股股东，具有独立完整的业务体系及自主经营能力。控股股东已按照资产重组时的承诺退出了房地产开发等同业竞争领域，其控制的企业也未从事房地产开发等同业竞争业务。公司在重大经营决策和重大投资事项均按程序由总裁办公会集体讨论通过后，根据授权报董事长或董事会作出决策，对须由股东大会决定的事项报请股东大会审议批准后执行。公司与控股股东及关联方发生的日常关联交易严格按照相关法律法规的要求，以市场价为基础，遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，履行适当批准

程序后执行，主营业务不因此而形成对关联方的依赖。

### 三、同业竞争情况

公司不存在同业竞争的情况。

### 四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

#### 1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2016 年第一次临时股东大会	临时股东大会	23.84%	2016 年 1 月 4 日	2016 年 1 月 5 日	公告编号：2016-02
2015 年年度股东大会	年度股东大会	32.89%	2016 年 2 月 5 日	2016 年 2 月 6 日	公告编号：2016-26
2016 年第二次临时股东大会	临时股东大会	23.96%	2016 年 3 月 7 日	2016 年 3 月 8 日	公告编号：2016-32
2016 年第三次临时股东大会	临时股东大会	27.36%	2016 年 5 月 16 日	2016 年 5 月 17 日	公告编号：2016-62
2016 年第四次临时股东大会	临时股东大会	23.82%	2016 年 8 月 1 日	2016 年 8 月 2 日	公告编号：2016-79
2016 年第五次临时股东大会	临时股东大会	8.54%	2016 年 9 月 14 日	2016 年 9 月 19 日	公告编号：2016-96
2016 年第六次临时股东大会	临时股东大会	26.35%	2016 年 10 月 12 日	2016 年 10 月 13 日	公告编号：2016-108
2016 年第七次临时股东大会	临时股东大会	31.42%	2016 年 11 月 2 日	2016 年 11 月 3 日	公告编号：2016-123

#### 2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用  不适用

### 五、报告期内独立董事履行职责的情况

#### 1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
赵西萍	21	2	19			否
孙大敏	21	2	19			否
张龙平	21	2	19			否
独立董事列席股东大会次数		8				

连续两次未亲自出席董事会的说明

## 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是  否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

## 3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是  否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内公司各位独立董事勤勉尽责，有效行使了独立董事职权，发挥了各自在财务、管理以及房地产行业等方面的专业知识特长，促进了董事会决策的公平、公正、公允，切实维护了全体股东的利益。公司独立董事按照有关规定对需要发表独立意见的事项发表独立意见，对公司的相关合理建议均被采纳。

## 六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

公司第七届董事会下设投资决策、人力、审计，共三个专门委员会。报告期内，公司董事会各专门委员会充分发挥专业性作用，科学决策，审慎监管，切实履行工作职责，为公司2016年度的组织建设和团队管理做了大量的工作，有效提升了公司管理水平。根据公司《董事会审计委员会年度财务报告审计工作规程》及其他相关法规的规定，审计委员会对公司年度报告的审计工作进行了全程参与和监督，保证了年报审计工作的顺利进行。

其中：投资决策委员会于2016年1月21日、6月14日、7月21日和11月7日共召开四次会议，对于公司组织架构调整及职能分工等共四项议案进行了认真审议；人力委员会分别于2016年1

月14日、3月25日、5月3日、5月4日、9月14日、11月24日共召开了六次会议，分别就公司总裁办公会成员及分工、提名高级管理人员及薪酬事项、修订《员工内部购房优惠管理办法》等共八项议案进行了认真审议；审计委员会分别于1月4日、1月11日、4月13日、7月16日、9月23日、10月23日共召开了六次会议，分别对于2016年度历次的定期报告，以及聘任年度审计会计师事务所等共七项议案进行了认真审议。

## 七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是  否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 八、高级管理人员的考评及激励情况

目前，公司已经制定形成了比较完备的对高级管理人员的考评及激励的制度体系，并秉承持续改进的理念，不断探索和完善考评与激励机制，进一步完善股东和管理团队之间的利益共享和约束机制，实现公司与员工的共同发展。报告期内，公司通过优化绩效考核体系等方式调动管理层和业务骨干的积极性、创造性，促进公司的持续、健康发展。

## 九、内部控制情况

### 1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是  否

### 2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2017年2月18日	
内部控制评价报告全文披露索引	《美好置业集团股份有限公司2016年度内控自我评价报告》详见巨潮资讯网（ <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ）	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	100%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	100%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告

<p>定性标准</p>	<p>重大缺陷：单独缺陷或连同其他缺陷导致不能及时防止或发现并纠正财务报告中的重大错报。出现下列情形的，认定为重大缺陷：（1）控制环境无效；（2）董事、监事和高管人员舞弊行为；（3）外部审计发现当期财务报告存在重大错报，公司在运行过程中未能发现该错报；（4）已经发现并报告给管理层的重大缺陷在合理的时间后未加以改正；（5）公司审计委员会和审计办公室对内部控制的监督无效；（6）其他可能影响报表使用者正确判断的缺陷。重要缺陷：单独缺陷或连同其他缺陷导致不能及时防止或发现并纠正财务报告中虽然未达到和超过重要性水平，仍应引起管理层重视的错报。一般缺陷：不构成重大缺陷或重要缺陷的其他内部控制缺陷。</p>	<p>根据影响内控有效的可能性进行划分，可能或很可能严重影响内控有效性的为重大缺陷，极小可能影响内控有效性的为一般缺陷，高于一般缺陷、低于重大缺陷的对内控有效性的影响为重要缺陷。出现以下情形的，认定为重大缺陷，其他情形按影响程度分别确定为重要缺陷或一般缺陷。（1）违犯国家法律、法规或规范性文件；（2）重大决策程序不科学；（3）制度缺失可能导致系统性失效；（4）重大或重要缺陷不能得到整改；（5）其他对公司影响重大的情形。</p>
<p>定量标准</p>	<p>重大缺陷：营业收入潜在错报占营业收入总额的 0.5-1%，利润总额潜在错报占利润总额的 5-10%，资产总额错报占资产总额的 0.5-1%，所有者权益潜在错报占所有者权益总额的 1%，上述错报对报表的影响达到以上指标且可能或很可能发生及发生概率在 50-95%以上的视为重大缺陷；重要缺陷：营业收入潜在错报占营业收入总额的 0.2-0.5%，利润总额潜在错报占利润总额的 2-5%，资产总额错报占资产总额的 0.2-0.5%，所有者权益潜在错报占所有者权益总额的 0.5-1%，上述错报对报表的影响达到以上指标且可能或很可能发生及发生概率在 50-95%以上的视为重要缺陷；一般缺陷：营业收入潜在错报占营业收入总额的 0.2%以下，利润总额潜在错报占利润总额的 2%以下，资产总额错报占资产总额的 0.2%以下，所有者权益潜在错报占所有者权益总额的 0.5%以下，上述错报以及没有达到以上指标的缺陷视为一般缺陷。</p>	<p>重大缺陷：对公司造成较大负面影响并以公告形式对外披露、造成公司直接财产损失金额在 100 万元以上的视为重大缺陷；重要缺陷：受到国家政府部门处罚但未对公司造成负面影响、造成公司直接财产损失金额在 10-100 万元的视为重要缺陷；一般缺陷：受到省级以下政府部门处罚但未对公司造成负面影响、造成公司直接财产损失在 10 万元以下的视为一般缺陷。</p>
<p>财务报告重大缺陷数量（个）</p>	<p>0</p>	
<p>非财务报告重大缺陷数量（个）</p>	<p>0</p>	
<p>财务报告重要缺陷数量（个）</p>	<p>0</p>	
<p>非财务报告重要缺陷数量（个）</p>	<p>0</p>	

## 十、内部控制审计报告

适用  不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，美好置业于 2016 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2017 年 2 月 18 日
内部控制审计报告全文披露索引	《美好置业集团股份有限公司 2016 年度内部控制审计报告》详见巨潮资讯网（ <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ）
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是  否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是  否



## 第十节 公司债券相关情况

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

否

## 第十一节 财务报告

### 一、审计报告

## 审 计 报 告

众环审字（2017）160004 号

美好置业集团股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的美好置业集团股份有限公司（以下简称“美好置业”）财务报表，包括 2016 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2016 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

### 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是美好置业管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、审计意见

我们认为，美好置业财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了美好置业 2016 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2016 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：徐毅

中国注册会计师：王文政

中国·武汉

二〇一七年二月十六日

## 二、财务报表

## 1、合并资产负债表

2016 年 12 月 31 日

编制单位:美好置业集团股份有限公司

单位:元 币种:人民币

资产	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金	4.1	3,925,369,498.72	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	38,583,623.75	240,539,675.60
预付款项	4.3	1,491,956,161.96	1,934,380,026.92
应收利息			
应收股利			
其他应收款	4.4	864,569,817.92	226,977,196.48
存货	4.5	10,331,061,671.97	12,872,153,897.01
划分为持有待售的资产	4.6	2,000,000.00	
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	4.7	202,731,052.19	127,283,794.26
流动资产合计		16,856,271,826.51	16,213,322,632.55
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产	4.8	1,500,000.00	1,500,000.00
持有至到期投资			
长期应收款	4.9	12,431,244.76	72,382,973.19
长期股权投资	4.10	15,903,000.00	
投资性房地产	4.11	717,715,579.99	754,182,409.93
固定资产	4.12	349,575,896.92	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	4.13	8,735,966.30	6,914,541.88
开发支出			
商誉	4.14	2,794,581.74	3,721,279.31
长期待摊费用	4.15	770,512.45	1,482,944.62
递延所得税资产	4.16	29,841,124.91	33,693,573.95
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,139,267,907.07	1,241,334,907.15
资产总计		17,995,539,733.58	17,454,657,539.70

法定代表人：刘道明

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

## 合并资产负债表（续）

2016 年 12 月 31 日

编制单位：美好置业集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

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	4.17		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	4.18	175,450,000.00	50,000,000.00
应付账款	4.19	1,255,099,418.46	1,804,416,082.61
预收款项	4.20	2,600,002,569.37	1,739,067,335.98
应付职工薪酬	4.21	82,306,613.89	24,761,737.53
应交税费	4.22	455,921,652.39	154,118,141.92
应付利息	4.23	15,530,267.79	13,717,113.85

应付股利			
其他应付款	4.24	1,343,200,418.15	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	4.25	1,111,066,640.00	1,384,900,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		7,038,577,580.05	7,636,947,070.40
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	4.26	4,270,000,000.00	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	4.27	19,422,354.76	8,610,911.50
非流动负债合计		4,289,422,354.76	3,745,610,911.50
负债合计		11,327,999,934.81	11,382,557,981.90
<b>股东权益:</b>			
股本	4.28	2,559,592,332.00	2,559,592,332.00
其他权益工具			
资本公积	4.29	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	4.30	250,311,267.62	250,311,267.62
未分配利润	4.31	2,122,355,677.74	1,521,481,546.91
归属于母公司所有者权益合计		6,479,681,959.92	5,878,807,762.43
少数股东权益		187,857,838.85	193,291,795.37
股东权益合计		6,667,539,798.77	6,072,099,557.80
<b>负债和股东权益总计</b>		17,995,539,733.58	17,454,657,539.70

法定代表人: 刘道明

主管会计工作负责人: 刘怡祥

会计机构负责人: 刘怡祥

## 2、母公司资产负债表

2016 年 12 月 31 日

编制单位:美好置业集团股份有限公司

单位: 元 币种: 人民币

项 目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		408,152,704.07	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
应收利息			
应收股利			
其他应收款	13.1	5,564,063,151.14	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>5,972,215,855.21</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	5,562,643,146.08	5,479,955,262.63
投资性房地产		9,569,940.56	28,469,809.23
固定资产		7,268,343.74	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		438,792.58	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>		5,581,420,222.96	5,518,405,404.09
<b>资产总计</b>		11,553,636,078.17	8,762,075,926.75

法定代表人：刘道明

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

## 母公司资产负债表（续）

2016 年 12 月 31 日

编制单位：美好置业集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

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		690,603.01	15,455,803.80
应付职工薪酬		637,607.55	637,911.76
应交税费		2,123,095.19	181,277.29
应付利息			
应付股利			
其他应付款		6,180,515,013.37	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>		6,184,319,217.57	3,324,684,842.69
<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			
<b>非流动负债合计</b>			
<b>负债合计</b>		6,184,319,217.57	3,324,684,842.69
<b>所有者权益：</b>			
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		984,425,442.39	1,052,499,732.51
<b>所有者权益合计</b>		5,369,316,860.60	5,437,391,084.06
<b>负债和所有者权益总计</b>		11,553,636,078.17	8,762,075,926.75

法定代表人：刘道明

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

### 3、合并利润表

2016 年度

编制单位:美好置业集团股份有限公司

单位: 元 币种: 人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	4.32	5,204,575,937.64	4,678,805,867.25
其中: 营业成本	4.32	3,327,793,012.47	3,331,564,001.96
税金及附加	4.33	273,682,430.07	395,725,962.42
销售费用	4.34	122,666,051.58	76,626,682.85
管理费用	4.35	211,380,478.53	139,523,880.55
财务费用	4.36	144,399,721.72	86,293,917.09
资产减值损失	4.37	155,133,664.17	60,843,157.71
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)	4.38	7,439,886.73	
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)		976,960,465.83	588,228,264.67
加: 营业外收入	4.39	4,863,529.08	4,270,001.54
其中: 非流动资产处置利得		2,985,131.77	2,034,244.26
减: 营业外支出	4.40	2,465,490.90	8,604,389.08
其中: 非流动资产处置损失		30,532.44	3,453,550.09
三、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)		979,358,504.01	583,893,877.13
减: 所得税费用	4.41	319,936,230.88	159,087,169.02
四、净利润 (净亏损以“—”号填列)		659,422,273.13	424,806,708.11
归属于母公司所有者的净利润		664,856,229.65	428,181,075.21
少数股东损益		-5,433,956.52	-3,374,367.10
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		659,422,273.13	424,806,708.11
归属于母公司所有者的综合收益总额		664,856,229.65	428,181,075.21
归属于少数股东的综合收益总额		-5,433,956.52	-3,374,367.10
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)	14.2	0.2598	0.1673
(二) 稀释每股收益(元/股)	14.2	0.2598	0.1673

法定代表人：刘道明

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

## 4、母公司利润表

2016 年度

编制单位:美好置业集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	13.3	19,956,390.43	1,105,310.32
减：营业成本	13.3	18,899,868.67	1,203,960.60
税金及附加		365,826.91	55,769.45
销售费用			
管理费用		4,812,822.43	5,365,109.66
财务费用		-606,272.08	11,048,008.52
资产减值损失		7,274,112.75	775,256.27
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）	13.4	7,905,186.18	-683,200.88
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		2,050,786.18	
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		-2,884,782.07	-18,025,995.06
加：营业外收入		2,832.00	
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出		100,000.00	601.23
其中：非流动资产处置损失			
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		-2,981,950.07	-18,026,596.29
减：所得税费用		1,482.15	94,493.76
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		-2,983,432.22	-18,121,090.05
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			
（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>		-2,983,432.22	-18,121,090.05
<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：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

## 5、合并现金流量表

2016 年度

编制单位:美好置业集团股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<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		7,029,373,984.95	3,353,116,783.53
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	4.42.1	1,770,614,311.41	1,526,408,037.12
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>8,799,988,296.36</b>	<b>4,879,524,820.65</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		2,461,806,534.18	2,838,736,784.83
支付给职工以及为职工支付的现金		160,916,240.24	123,303,206.13
支付的各项税费		478,245,451.25	403,645,507.55
支付其他与经营活动有关的现金	4.42.2	2,285,588,534.74	1,035,305,519.43
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>5,386,556,760.41</b>	<b>4,400,991,017.94</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>3,413,431,535.95</b>	<b>478,533,802.71</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		5,964,200.00	7,954,591.40
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			99,314,460.74
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>5,964,200.00</b>	<b>107,269,052.14</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		10,163,399.35	4,390,717.26
投资支付的现金			10,850,000.00
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	4.42.3	23,395,553.86	
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>33,558,953.21</b>	<b>72,256,196.21</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-27,594,753.21</b>	<b>35,012,855.93</b>
<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		5,486,307,000.00	3,783,987,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	4.42.4	1,100,066.66	
<b>筹资活动现金流入小计</b>		5,487,407,066.66	3,783,987,000.00
偿还债务支付的现金		5,116,254,360.00	4,087,323,781.49
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		631,981,037.13	621,964,364.05
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	4.42.5	13,127,000.00	48,560,080.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>		5,761,362,397.13	4,757,848,225.54
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		-273,955,330.47	-973,861,225.54
<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>		3,111,881,452.27	-460,314,566.90
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>		3,905,591,909.55	793,710,457.28

法定代表人：刘道明

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

## 6、母公司现金流量表

2016 年度

编制单位：美好置业集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	本期金额	上期金额
<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		6,379,603.84	15,055,952.72
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		13,204,823,840.28	13,351,513,153.62
<b>经营活动现金流入小计</b>		13,211,203,444.12	13,366,569,106.34
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		402,807.44	796,763.06
支付的各项税费		83,586.37	20,174,732.70
支付其他与经营活动有关的现金		12,849,787,282.53	13,329,405,239.61
<b>经营活动现金流出小计</b>		12,850,273,676.34	13,350,376,735.37

经营活动产生的现金流量净额		360,929,767.78	16,192,370.97
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		68,000,000.00	99,316,799.12
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>68,000,000.00</b>	<b>99,316,799.12</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		78,140.00	322,500.00
投资支付的现金			68,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>78,140.00</b>	<b>68,322,500.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>67,921,860.00</b>	<b>30,994,299.12</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			450,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		66.66	
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>66.66</b>	<b>450,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金			450,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		63,982,098.82	11,356,250.00
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>63,982,098.82</b>	<b>461,356,250.00</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-63,982,032.16</b>	<b>-11,356,250.00</b>
<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>		<b>364,869,595.62</b>	<b>35,830,420.09</b>
加：期初现金及现金等价物余额		43,283,108.45	7,452,688.36
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>408,152,704.07</b>	<b>43,283,108.45</b>

法定代表人：刘道明

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

## 7、合并股东权益变动表

2016 年度

编制单位:美好置业集团股份有限公司

单位:元 币种:人民币

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				600,874,130.83		-5,433,956.52	595,440,240.97
(一)综合收益总额							664,856,229.65		-5,433,956.52	659,422,273.13
(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							-63,982,098.82			-63,982,098.82
1. 提取盈余公积										
2. 对所有者(或股							-63,982,098.82			-63,982,098.82



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		1,547,422,682.56			250,311,267.62	2,122,355,677.74		187,857,838.85	6,667,539,798.77

法定代表人：刘道明

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

# 合并股东权益变动表(续)

2016 年度

编制单位:美好置业集团股份有限公司

单位:元 币种:人民币

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：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

## 8、母公司所有者权益变动表

2016 年度

编制单位:美好置业集团股份有限公司

单位:元 币种:人民币

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				-68,074,290.12		-68,074,223.46
(一)综合收益总额							-2,983,432.22		-2,983,432.22
(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							-63,982,098.82		-63,982,098.82
1.提取盈余公积									
2.对所有者(或股东)的分配							-63,982,098.82		-63,982,098.82
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							-1,108,759.08		-1,108,759.08
<b>四、本期期末余额</b>	<b>2,559,592,332.00</b>		<b>1,574,987,818.59</b>			<b>250,311,267.62</b>	<b>984,425,442.39</b>		<b>5,369,316,860.60</b>

法定代表人：刘道明

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

## 母公司所有者权益变动表(续)

2016 年度

编制单位:美好置业集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

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								
四、本期期末余额	2,559,592,332.00		1,574,987,751.93			250,311,267.62	1,052,499,732.51	5,437,391,084.06

法定代表人：刘道明

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

### 三、2016 年度财务报表附注

## 美好置业集团股份有限公司 2016 年度财务报表附注

#### 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 2016 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。公司总部办公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、科研信息咨询服务业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）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

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 2017 年 2 月 16 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

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

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

本公司会计年度采用公历年度，即每年自 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

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

### 2.6.2 非同一控制下的企业合并

本公司报告期内发生非同一控制下的企业合并的，采用购买法进行会计处理。区别下列情况确定合并成本：

①一次交换交易实现的企业合并，合并成本为在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。

②通过多次交换交易分步实现的企业合并，对于购买日之前持有的被购买方的股权，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

A、在个别财务报表中，按照原持有被购买方的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有



的股权投资按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

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

③为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

④在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入合并成本。

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

本公司在购买日对合并成本进行分配，按照规定确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债。①对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。②对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，则对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

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

## 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予以确定，包括本公司及全部子公司的财务报表。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本公司所控制的结构化主体等）。控制，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

### 2.7.2 合并财务报表的编制方法

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

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

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

### 2.7.3 少数股东权益和损益的列报

子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

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

### 2.7.4 超额亏损的处理

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

### 2.7.5 当期增加减少子公司的合并报表处理

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

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

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

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

## 2.7.6 分步处置股权至丧失控制权的合并报表处理

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

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

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

## 2.8 现金及现金等价物的确定标准

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

## 2.9 金融工具的确认和计量

### 2.9.1 金融工具的确认

本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

### 2.9.2 金融资产的分类和计量

①本公司基于风险管理、投资策略及持有金融资产的目的等原因，将持有的金融资产划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

#### A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

只有符合以下条件之一，金融资产才可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产：该项指定可以消除或明显减少由于金融工具计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具组合以公允价值为基

础进行管理、评价并向关键管理人员报告；包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

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

#### B、持有至到期投资

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

#### C、贷款和应收款项

贷款和应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

#### D、可供出售金融资产

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

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

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

#### ③金融资产的后续计量

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

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

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

D、可供出售金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。可供出售金融资产持有期间实现的利息或现金股利，计入当期损益。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

#### ④金融资产的减值准备

A、本公司在期末对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进

行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，确认减值损失，计提减值准备。

B、本公司确定金融资产发生减值的客观证据包括下列各项：

- a) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- b) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- c) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- d) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- e) 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

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

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

h) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

i) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

C、金融资产减值损失的计量

a) 持有至到期投资、贷款和应收款项减值损失的计量

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

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

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

b) 可供出售金融资产

本公司对可供出售金融资产按单项投资进行减值测试。资产负债表日，判断可供出售金融资产的公允价值是否严重或非暂时性下跌：如果单项可供出售金融资产的公允价值跌幅超过成本的50%，或者持续下跌时间达一年以上，则认定该可供出售金融资产已发生减值，按成本与公允价值的差额计提减值准备，确认减值损失。可供出售金融资产的期末成本为取得时按照投资成本进行初始计量、出售时按加权平均法所计算的摊余成本。

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

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的可供出售权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，本公司将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

对可供出售债务工具确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。同时，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失，不予转回。

### 2.9.3 金融负债的分类和计量

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

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

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

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

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

②金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，

相关交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

### ③金融负债的后续计量

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

B、其他金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

### 2.9.4金融资产转移确认依据和计量

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

①所转移金融资产的账面价值；

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

本公司的金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

①终止确认部分的账面价值；

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

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

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

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

### 2.9.5金融负债的终止确认

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

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

### 2.9.6金融资产和金融负债的抵销

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

## 2.10 应收款项

### 2.10.1 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

### 2.10.2 按组合计提坏账准备的应收款项：

#### ① 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

#### ② 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

#### 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

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

### 2.10.3 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

本公司存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处于生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。具体划分为原材料、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 存货的确认

本公司存货同时满足下列条件的，予以确认：

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

### 2.11.3 存货取得和发出的计价方法

本公司取得的存货按成本进行初始计量。开发产品发出按个别计价法确定发出存货的实际成本；原材料、库存商品发出时采用先进先出法计价。

### 2.11.4 期末存货的计量

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

#### ①可变现净值的确定方法：

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

为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然按照成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料按照可变现净值计量。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。

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

#### ②存货跌价准备通常按照单个存货项目计提。

对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

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

### 2.11.5 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

### 2.11.6 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。

### 2.11.7 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

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

### 2.12.1 初始计量

本公司分别下列两种情况对长期股权投资进行初始计量：

①企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

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

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

B、非同一控制下的企业合并中，本公司区别下列情况确定合并成本：

a) 一次交换交易实现的企业合并，合并成本为在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值；

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.12.2后续计量

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

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

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

取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确

认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，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，并据以确认投资收益和其他综合收益等。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本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。

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

③本公司处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

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

### 2.12.3 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

### 2.12.4 减值测试方法及减值准备计提方法

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

## 2.13 投资性房地产的确认和计量

本公司的投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要包括：

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

### 2.13.1 投资性房地产的确认

本公司投资性房地产同时满足下列条件的，予以确认：

② 与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业；

②该投资性房地产的成本能够可靠地计量。

### 2.13.2 投资性房地产初始计量

投资性房地产按照成本进行初始计量。

①外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；

②自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；

③以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

### 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 固定资产的确认和计量

### 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，在建工程按实际发生的支出确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。

### 2.15.2 在建工程结转为固定资产的时点

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

### 2.15.3 在建工程的减值

在建工程的减值按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

## 2.16 借款费用的核算方法

### 2.16.1 借款费用资本化的确认原则和资本化期间

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

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

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

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

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

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

### 2.16.2 借款费用资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

## 2.17 无形资产的确认和计量

### 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 长期资产减值

当存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

- (1) 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。
- (2) 本公司经营所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或将在近期发生重大变化，从而对本公司产生不利影响。
- (3) 市场利率或者其他市场投资回报率在当期已经提高，从而影响企业用来计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

(4) 有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏。

(5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

(6) 本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（或者损失）远远低于预计金额等。

(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

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

有迹象表明一项资产可能发生减值的，本公司通常以单项资产为基础估计其可收回金额。当难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

## 2.20 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。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。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

### (1) 短期薪酬

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

### (2) 离职后福利

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

#### A、设定提存计划

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计

入当期损益或相关资产成本。

## B、设定受益计划

本公司尚未运作设定受益计划或符合设定受益计划条件的其他长期职工福利。

### (3) 辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

### (4) 其他长期职工福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述设定提存计划的会计政策进行处理；除此以外的，按照上述设定受益计划的会计政策确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

## 2.21 预计负债的确认标准和计量方法

### 2.21.1 预计负债的确认标准

本公司规定与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：

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

### 2.21.2 预计负债的计量方法

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定。在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

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

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

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

本公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

## 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 收入确认方法和原则

### 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 所得税会计处理方法

本公司采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

### (1) 递延所得税资产

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

②资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

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

## （2）递延所得税负债

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

## 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

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

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

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

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

### 2.26.2 经营性租赁

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

本公司作为出租人，按资产的性质将用作经营租赁的资产包括在资产负债表中的相关项目内；对于

经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；对于经营租赁资产中的固定资产，采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，采用系统合理的方法进行摊销；或有租金在实际发生时计入当期损益。

## 2.27 公允价值计量

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司以公允价值计量相关资产或负债，考虑该资产或负债的特征；假定市场参与者在计量日出售资产或者转移负债的交易，是在当前市场条件下的有序交易；假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

本公司根据交易性质和相关资产或负债的特征等，判断初始确认时的公允价值是否与其交易价格相等；交易价格与公允价值不相等的，将相关利得或损失计入当期损益，但相关会计准则另有规定的除外。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才可以使用不可观察输入值。

本公司公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

本公司以公允价值计量非金融资产，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。以公允价值计量负债，假定在计量日将该负债转移给其他市场参与者，而且该负债在转移后继续存在，并由作为受让方的市场参与者履行义务。以公允价值计量自身权益工具，假定在计量日将该自身权益工具转移给其他市场参与者，而且该自身权益工具在转移后继续存在，并由作为受让方的市场参与者取得与该工具相关的权利、承担相应的义务。

## 2.28 会计政策、会计估计变更

### 2.28.1 会计政策变更

本公司 2016 年度未发生会计政策变更。

### 2.28.2 会计估计变更

本公司 2016 年度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（注）	3%、5%	应税营业收入
(2) 增值税	3%、5%、6%、11%	应税营业收入
(3) 土地增值税	30%-60%	转让房地产所取得的增值额
(4) 城市维护建设税	5%、7%	增值税、营业税的应纳税额
(5) 教育费附加	3%	增值税、营业税的应纳税额
(6) 地方教育费附加	1.5%、2%	增值税、营业税的应纳税额

注：根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，自 2016 年 5 月 1 日起营业税改征增值税。之前的房地产营业收入缴纳营业税，即日起改征增值税。

#### 3.2、企业所得税

本公司及子公司执行 25%的法定税率。

子公司名流置业武汉江北有限公司企业所得税按主管税局《企业所得税核定征收鉴定表》的审核意见，2016 年按 8%应税所得率核定征收。具体计算公式为：应交企业所得税 =（营业收入 + 其他收入）× 核定应税所得率 × 企业所得税率（25%）。

子公司重庆名流置业有限公司符合国家鼓励类产业中城镇园林绿化及生态小区建设企业条件，享受西部大开发所得税减按 15%税率征收的税收优惠政策。

### 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 12 月 31 日，“年初”是指 2015 年 12 月 31 日；“本期”是指 2016 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日，“上期”是指 2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 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：			420,093.70			398,563.22
人民币			420,093.70			398,563.22
银行存款：			3,905,171,815.85			793,311,894.06
人民币			3,905,171,815.85			793,311,894.06
其他货币资金：			19,777,589.17			18,277,585.00
人民币			19,777,589.17			18,277,585.00



合计			<b>3,925,369,498.72</b>			<b>811,988,042.28</b>
----	--	--	-------------------------	--	--	-----------------------

期末余额较期初余额增加 383.43%的主要原因是开发项目回款增加；其他货币资金期末余额是商品房质量保证金与按揭贷款担保保证金。

## 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	44,629,971.79	100	6,046,348.04	13.55	256,480,279.76	100.00	15,940,604.16	6.22
关联及其他组合								
组合小计	44,629,971.79	100	6,046,348.04	13.55	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>44,629,971.79</b>	<b>100</b>	<b>6,046,348.04</b>	<b>13.55</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 2.10.2。

期末余额较期初减少 83.96%主要为应收房款减少。

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	21,105,450.62	47.29	1,055,272.52	5	234,504,253.38	91.45	11,725,212.66	5
1 年至 2	7,735,566.70	17.33	773,556.68	10	8,302,551.31	3.24	830,255.14	10

年								
2 年至 3 年	5,444,919.53	12.20	816,737.93	15	3,373,684.49	1.31	506,052.68	15
3 年 以上	10,344,034.94	23.18	3,400,780.91	20-40	10,299,790.58	4.00	2,879,083.68	20-40
合计	<b>44,629,971.79</b>	<b>100.00</b>	<b>6,046,348.04</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	6,216,304.41	2011 年-2016 年	13.93
自然人一	客户	2,650,000.00	2014 年	5.94
自然人二	客户	2,478,653.00	2011 年	5.55
单位二	客户	2,203,559.29	2016 年	4.94
自然人三	客户	1,590,000.00	2016 年	3.56
合计		<b>15,138,516.70</b>		<b>33.92</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	589,175,540.78	39.49	1,254,014,799.02	64.83
1 至 2 年	505,295,526.29	33.87	216,408,163.36	11.19
2 至 3 年	144,179,592.12	9.66	166,604,327.27	8.61
3 年以上	253,305,502.77	16.98	297,352,737.27	15.37
合计	<b>1,491,956,161.96</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
中建三局第二建设工程有限责任公司	非关联方	417,496,829.71	2015 年	还建房建设工程款
武汉住友投资股份有限公司	非关联方	142,000,000.00	2012 年-2015 年	项目合作款

武汉市丰盛城建综合开发有限公司	非关联方	113,211,031.38	2014 年-2015 年	土地整合款
建和村村委会	非关联方	80,000,000.00	2012 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
武汉市青山区白玉山街群力村民委员会	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
武汉长源丰泰实业有限公司	非关联方	14,081,415.00	2015 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
<b>合计</b>		<b>891,956,275.38</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责任公司	非关联方	512,270,429.71	2015 年-2016 年	未结算
武汉住友投资股份有限公司	非关联方	192,000,000.00	2012 年-2016 年	未结算
武汉市丰盛城建综合开发有限公司	非关联方	140,000,000.00	2014 年-2016 年	未结算
武汉建和经贸集团有限公司	非关联方	121,200,000.00	2016 年	未结算
武汉中远印务有限公司	非关联方	95,000,000.00	2013 年、2016 年	未结算
<b>合计</b>		<b>1,060,470,429.71</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	0.81	7,356,103.30	100	7,356,103.30	2.87	7,356,103.30	100
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄组合	393,299,568.68	43.29	36,643,319.15	9.32	249,246,134.07	97.13	22,268,937.59	8.93
关联及其他组合	507,913,568.39	55.90						
组合小计	901,213,137.07	99.19	36,643,319.15	4.07	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>908,569,240.37</b>	<b>100.00</b>	<b>43,999,422.45</b>	<b>4.84</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 2.10.2。

期末余额较期初余额增加 6.38 亿元，增长幅度为 280.91%，主要原因为长丰村拆迁安置代垫款增加 5.08 亿元。

**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	200,807,911.60	51.06	10,040,395.58	5	190,398,878.61	76.39	9,519,943.93	5
1 年至 2 年	158,112,049.94	40.20	15,811,184.13	10	11,165,846.05	4.48	1,116,584.60	10
2 年至 3 年	3,668,040.16	0.93	550,206.02	15	16,248,815.32	6.52	2,437,322.29	15
3 年以上	30,711,566.98	7.81	10,241,533.42	20-40	31,432,594.09	12.61	9,195,086.77	20-40
<b>合计</b>	<b>393,299,568.68</b>	<b>100.00</b>	<b>36,643,319.15</b>		<b>249,246,134.07</b>	<b>100.00</b>	<b>22,268,937.59</b>	

**4.4.5 组合中，计入关联及其他组合的其他应收款**

组合名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
长丰村拆迁安置代垫款	507,913,568.39					
<b>合计</b>	<b>507,913,568.39</b>					

**4.4.6 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

#### 4.4.7 期末余额中持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
名流投资集团有限公司	21,854,400.00	5	1,092,720.00			
<b>合计</b>	<b>21,854,400.00</b>		<b>1,092,720.00</b>			

2016 年 12 月 26 日本公司与控股股东名流投资集团有限公司签订《股权转让协议》，将本公司持有的美好生活投资有限公司 60%的股权转让给名流投资集团有限公司，股权转让价款 2,385.44 万元，报告期内已收到股权转让款 200 万元。根据协议规定，公司将持有的 60%股权转让过户至对方名下后 5 个工作日内对方将支付剩余股权转让款 2,185.44 万元，截至本报告日，公司已收到该款项。

#### 4.4.8 其他应收款按款项性质分类情况：

项目	期末余额	年初余额
拆迁安置代垫款	507,913,568.39	
往来款	186,925,631.73	200,911,010.28
代垫款	149,686,939.02	21,686,444.47
保证金及押金	41,674,912.12	33,916,848.82
应收股权款	21,854,400.00	
备用金借款	513,789.11	87,933.80
<b>合计</b>	<b>908,569,240.37</b>	<b>256,602,237.37</b>

#### 4.4.9 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
长丰村拆迁安置代垫款	非关联方	507,913,568.39	2016 年	55.90	
武汉市市政建设集团有限公司	非关联方	146,800,000.00	2015 年	16.16	14,680,000.00
武汉市青山区贾岭村村民委员会	非关联方	85,653,975.97	2016 年	9.43	4,282,698.80
武汉市青建建阳商贸集团有限公司	非关联方	30,000,000.00	2016 年	3.30	1,500,000.00
名流投资集团有限公司	关联方	21,854,400.00	2016 年	2.41	1,092,720.00
<b>合计</b>		<b>792,221,944.36</b>		<b>87.20</b>	<b>21,555,418.80</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	1,380,542.54		1,380,542.54	2,005,377.98		2,005,377.98
开发成本	8,897,082,614.48	132,523,878.35	8,764,558,736.13	10,489,316,266.47	41,505,425.72	10,447,810,840.75
开发产品	1,630,599,615.31	65,836,699.26	1,564,762,916.05	2,455,984,473.11	33,988,351.88	2,421,996,121.23
库存商品	356,890.25		356,890.25	336,967.05		336,967.05
低值易耗品	2,587.00		2,587.00	4,590.00		4,590.00
<b>合计</b>	<b>10,529,422,249.58</b>	<b>198,360,577.61</b>	<b>10,331,061,671.97</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	91,018,452.63			132,523,878.35
开发产品	33,988,351.88	57,357,616.58		25,509,269.20	65,836,699.26
<b>合计</b>	<b>75,493,777.60</b>	<b>148,376,069.21</b>		<b>25,509,269.20</b>	<b>198,360,577.61</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		

在建项目中，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”在建项目可变现净值进行减值测试后计提存货跌价准备 91,018,452.63 元。

已完工开发产品中，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计提存货跌价准备 8,466,961.82 元。子公司芜湖名流置业有限公司剩余的开发产品主要是商业、写字楼和车位，按照期末当地市场价格状况和项目实际销售情况，对芜湖“名流印象”项目可变现净值进行减值测试后计提存货跌价准备 36,017,790.45 元。子公司惠州名流置业有限公司剩余的开发产品是地下车位，按照期末当地市场价格状况和实际销售情况，对惠州“名流

印象”、惠州“名流公馆”项目可变现净值进行减值测试后计提存货跌价准备 1,973,334.48 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计提存货跌价准备 10,899,529.83 元。

本期资本化借款费用为 50,226.00 万元，本期资本化率为 5.75%-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详见本附注一年内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	207,399,000.43	109,971,920.03	205,698,235.73
惠州“名流印象”	2008 年陆续竣工	45,760,137.04		17,160,137.04	28,600,000.00
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	632,673,119.20	667,082,087.50	105,687,223.08
芜湖“名流印象”	2010 年起陆续竣工	486,667,489.42		115,615,961.73	371,051,527.69
沈阳“名流印象”	2010 年起陆续竣工	685,851,117.83	469,136.00	391,543,891.14	294,776,362.69
合肥“美好紫蓬山壹号”	2011 年竣工	23,251,906.24		19,772,621.90	3,479,284.34
重庆“名流公馆”	2012 年竣工	62,877,340.96		7,782,248.53	55,095,092.43
沈阳“名流公馆”	2010 年起陆续竣工	453,657,129.55		291,706,373.33	161,950,756.22
武汉“邓甲村”城中村综合改造项目	2014 年起陆续竣工	271,280,873.96	874,167,305.46	864,028,692.36	281,419,487.06
武汉“美好名流汇”	2017 年起陆续竣工	175,705,863.59		175,705,863.59	
重庆“名流印象”	2016 年起陆续竣工		770,727,865.94	650,451,487.68	120,276,378.26
<b>总计</b>		<b>2,455,984,473.11</b>	<b>2,485,436,427.03</b>	<b>3,310,821,284.83</b>	<b>1,630,599,615.31</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	141,687		105,656,780.19
合肥“美好紫蓬山壹号”后期	2013 年 10 月	2015 年起陆续竣工	68,601	459,999,128.82	456,785,787.64

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“美好名流汇”	2015 年 6 月	2017 年起陆续竣工	212,742	989,499,551.52	677,637,633.74
博罗罗浮天赋一期	2008 年 12 月	2011 年起陆续竣工	117,436	953,177,039.06	966,587,442.98
博罗罗浮天赋后期	2013 年 10 月	2017 年起陆续竣工	105,509	264,312,787.88	208,247,539.61
东莞“名流印象”	2011 年 12 月	2013 年起陆续竣工	283,500	348,413,009.53	882,866,838.58
沈阳“名流印象”	2009 年 3 月	2010 年起陆续竣工	635,400	655,092,105.17	742,313,300.65
武汉“邓甲村”城中村综合改造项目	2012 年 2 月	2014 年起陆续竣工	633,351	1,994,903,652.38	1,900,712,730.50
北京“名流广场”			78,616	169,248,023.87	169,228,023.87
西安“美好时光”	2016 年 7 月	2018 年起陆续竣工	257,816	527,922,026.20	447,099,477.34
重庆“名流印象”	2013 年 6 月	2016 年起陆续竣工	241,154	804,349,153.21	1,245,489,498.98
武汉“香域花镜”	2016 年 5 月	2018 年起陆续竣工	323,146	788,451,822.21	2,116,893,180.84
武汉“建和村”城中村综合改造项目	2017 年 3 月	2019 年起陆续竣工	569,699	428,523,749.66	263,077,518.87
武汉“名流世家”	2013 年 9 月	2017 年起陆续竣工	197,161	484,215,981.28	295,780,905.87
其他项目				28,974,583.69	10,939,606.81
<b>合计</b>			<b>3,865,818</b>	<b>8,897,082,614.48</b>	<b>10,489,316,266.47</b>

#### 4.6 划分为持有待售的资产

项目	期末余额	年初余额
一、划分为持有待售的资产		
(1) 持有待售的非流动资产	2,000,000.00	
(2) 持有待售的处置组中的资产		
<b>合计</b>	<b>2,000,000.00</b>	

2016 年 10 月，本公司第六次临时股东大会作出决议，拟处置子公司武汉南部新城投资有限公司（以下简称“南部新城”）持有的武汉江南印象置业有限公司（以下简称“江南印象”）100%的股权。本公司及子公司南部新城已于 2016 年 10 月 12 日与武汉新城创置置业有限公司签订了股权转让协议，2016 年 12 月 31 日前已收到股权转让款 1,800 万元并已完成 90%股权工商变更登记，合同约定剩余 10%的股权变更于 2017 年 3 月前完成。因此，南部新城持有的江南印象 10%的股权在合并财务报表中被划分为持有待售的资产。



**4.6.1 截至报告期末，划分为持有待售的非流动资产情况如下：**

项目	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
武汉江南印象置业有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00		2017年3月1日前
合计	2,000,000.00	2,000,000.00		

**4.7 其他流动资产**

项目	期末余额	年初余额
预交土地增值税	69,902,630.56	25,516,585.22
预交营业税	29,773,245.46	62,650,896.75
预交城建税	3,935,564.56	3,712,117.70
预交教育费附加	1,944,954.73	1,983,518.29
预交地方教育费附加	1,099,244.36	1,242,684.76
预交水利基金	24,544.72	18,372.12
预交企业所得税	58,620,125.37	29,701,210.88
预交堤围费	331,141.33	534,639.34
平抑基金	757,157.16	757,157.16
留抵进项税	8,322,006.85	
预交增值税	26,703,786.61	
其他	1,316,650.48	1,166,612.04
<b>合计</b>	<b>202,731,052.19</b>	<b>127,283,794.26</b>

期末余额较期初增加 59.27%的主要原因为预交土地增值税及企业所得税增加。

**4.8 可供出售金融资产****4.8.1 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	1,500,000.00		1,500,000.00	1,500,000.00		1,500,000.00
（1）按公允价值计量的						
（2）按成本计量的	1,500,000.00		1,500,000.00	1,500,000.00		1,500,000.00
<b>合计</b>	<b>1,500,000.00</b>		<b>1,500,000.00</b>	<b>1,500,000.00</b>		<b>1,500,000.00</b>

## 4.8.2 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	
<b>合计</b>	<b>1,500,000.00</b>			<b>1,500,000.00</b>						

## 4.9 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	12,431,244.76	72,382,973.19
<b>合计</b>	<b>12,431,244.76</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 5,408.30 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。目前双方尚未确定该项目全部投资金额，本期收回 5,995.17 万元。

## 4.10 长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
美好生活投资有限公司									15,903,000.00	15,903,000.00	
小计											
<b>合计</b>									<b>15,903,000.00</b>	<b>15,903,000.00</b>	

本公司原持有美好生活投资有限公司 100% 股权，投资成本 3000 万元。本期将持有的 60% 的股权转让给本公司控股股东名流投资集团有限公司，股权转让价款 2,385.44 万元，股权转让后本公司持有美好生活投资有限公司 40% 的股权，并按照权益法核算。

## 4.11 投资性房地产

### 4.11.1 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	24,256,226.66			24,256,226.66
(1) 外购				
(2) 存货/固定资产/在建工程转入	24,256,226.66			24,256,226.66
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	46,853,011.25			46,853,011.25
(1) 处置	26,453,051.43			26,453,051.43
(2) 其他转出	20,399,959.82			20,399,959.82
4. 期末余额	800,368,427.02			800,368,427.02
<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	21,570,405.72			21,570,405.72
(1) 计提	21,570,405.72			21,570,405.72
(2) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	7,700,360.37			7,700,360.37
(1) 处置	7,054,361.64			7,054,361.64
(2) 其他转出	645,998.73			645,998.73
4. 期末余额	82,652,847.03			82,652,847.03
<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	717,715,579.99			717,715,579.99
2. 期初账面价值	754,182,409.93			754,182,409.93

其他转出系本公司转让美好生活投资有限公司 60%的股权，本期不再纳入合并范围的影响。

本期计提折旧金额为 21,570,405.72 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一年内到期的非流动负债及长期借款的相关说明。

#### 4.12 固定资产

##### 4.12.1 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	1,248,212.08	632,102.77	963,885.10	2,446,346.36	5,290,546.31
(1) 外购	210,032.59	632,102.77	963,885.10	2,446,346.36	4,252,366.82
(2) 存货转入	1,038,179.49				1,038,179.49
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额	6,181,495.00	122,510.00	1,274,306.50	2,593,330.41	10,171,641.91
(1) 处置或报废	6,181,495.00	12,850.00	892,588.00	570,190.37	7,657,123.37
(2) 其他转出		109,660.00	381,718.50	2,023,140.04	2,514,518.54
4. 期末余额	387,918,635.43	7,958,955.63	27,377,130.47	26,777,733.94	450,032,455.47
<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	9,505,897.43	574,728.77	2,548,771.22	4,151,202.71	16,780,600.13
(1) 计提	9,505,897.43	574,728.77	2,548,771.22	4,151,202.71	16,780,600.13
(2) 企业合并增加					
3. 本期减少金额	1,075,657.12	88,470.35	1,046,831.63	1,569,449.28	3,780,408.38
(1) 处置或报废	1,075,657.12	11,143.36	843,033.53	418,214.77	2,348,048.78
(2) 其他转出		77,326.99	203,798.10	1,151,234.51	1,432,359.60
4. 期末余额	57,096,739.71	5,311,856.05	17,058,757.76	20,989,205.03	100,456,558.55
<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	330,821,895.72	2,647,099.58	10,318,372.71	5,788,528.91	349,575,896.92
2. 期初账面价值	344,185,418.95	2,623,765.23	12,130,733.70	8,517,266.39	367,457,184.27

本期计提折旧金额 16,780,600.13 元。

期末固定资产不存在需计提减值准备的情况。

固定资产其他转出为因处置子公司股权导致合并范围减少造成的影响。

固定资产作抵押担保情况详见长期借款和所有权受到限制资产的相关说明。

#### 4.13 无形资产

##### 4.13.1 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	3,833,438.89			3,833,438.89
(1) 外购	3,833,438.89			3,833,438.89
(2) 内部研发				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	566,223.32			566,223.32
(1) 处置				
(2) 其他转出	566,223.32			566,223.32
4. 期末余额	13,458,591.32	1,913,385.15		15,371,976.47
<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	1,632,246.63	56,702.95		1,688,949.58
(1) 摊销	1,632,246.63	56,702.95		1,688,949.58
3. 本期减少金额	243,158.43			243,158.43
(1) 处置				
(2) 其他转出	243,158.43			243,158.43
4. 期末余额	6,381,123.39	254,886.78		6,636,010.17
<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				

四、账面价值				
1.期末账面价值	7,077,467.93	1,658,498.37		8,735,966.30
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 1,688,949.58 元。期末无形资产不存在需计提减值准备的情况。

无形资产其他转出为因处置子公司股权导致合并范围减少造成的影响。

#### 4.14 商誉

##### 4.14.1 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>

##### 4.14.2 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
惠州名流置业有限公司		926,697.57				926,697.57
<b>合计</b>	<b>8,055,843.31</b>	<b>926,697.57</b>				<b>8,982,540.88</b>

子公司惠州名流置业有限公司开发项目已进入尾盘销售阶段，经对包含商誉的资产组减值测试后，对该项商誉全额计提减值准备。

#### 4.15 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	941,332.26	471,099.91	770,512.45	
<b>合计</b>	<b>1,482,944.62</b>	<b>700,000.00</b>	<b>941,332.26</b>	<b>471,099.91</b>	<b>770,512.45</b>	

其他减少额系因处置子公司股权导致合并范围减少造成的影响。

#### 4.16 递延所得税资产和递延所得税负债

##### 4.16.1 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
----	------	------

	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
提取资产减值形成	2,075,116.91	518,779.23	16,177,576.79	4,044,394.21
内部未实现的利润	117,289,382.73	29,322,345.68	118,596,718.96	29,649,179.74
<b>递延所得税资产合计</b>	<b>119,364,499.64</b>	<b>29,841,124.91</b>	<b>134,774,295.75</b>	<b>33,693,573.95</b>

#### 4.16.2 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	707,228,902.97	363,240,178.03
可抵扣暂时性差异	255,313,772.07	104,881,805.86
<b>合 计</b>	<b>962,542,675.04</b>	<b>468,121,983.89</b>

#### 4.16.3 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
2016		7,724,223.24	
2017	39,967,438.05	41,103,005.34	
2018	49,854,576.42	51,695,329.97	
2019	101,155,119.61	114,076,538.99	
2020	135,523,944.92	148,641,080.49	
2021	380,727,823.97		
<b>合计</b>	<b>707,228,902.97</b>	<b>363,240,178.03</b>	

#### 4.16.4 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	257,388,888.98
可弥补亏损	707,228,902.97
内部未实现的利润	117,289,382.73
<b>合计</b>	<b>1,081,907,174.68</b>

#### 4.17 短期借款

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

#### 4.18 应付票据



票据类别	期末余额	年初余额
商业承兑汇票	175,450,000.00	50,000,000.00
<b>合计</b>	<b>175,450,000.00</b>	<b>50,000,000.00</b>

期末余额较期初增加 250.90%的主要原因是采用票据结算工程款的方式增加。

本期末不存在已到期未支付的应付票据。

#### 4.19 应付账款

##### 4.19.1 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	1,244,877,870.35	1,766,129,220.22
应付购货款	4,213,054.14	9,034,416.79
应付营销费	738,577.00	4,556,058.13
应付其他	5,269,916.97	24,696,387.47
<b>合计</b>	<b>1,255,099,418.46</b>	<b>1,804,416,082.61</b>

##### 4.19.2 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
重庆建工第三建设有限责任公司	工程承包商	5,855,033.79	2015 年	工程未结算
武汉第四建设集团有限公司	工程承包商	4,866,289.00	2013 年-2015 年	工程未结算
中天建设集团有限公司	工程承包商	3,490,894.42	2014 年-2015 年	工程未结算
<b>合计</b>		<b>14,212,217.21</b>		

#### 4.20 预收款项

##### 4.20.1 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	2,590,544,581.60	1,700,272,510.18
预收物业费		18,608,987.28
其他预收款	9,457,987.77	20,185,838.52

合 计	2,600,002,569.37	1,739,067,335.98
-----	------------------	------------------

期末余额较期初增加 49.51%的主要原因是预售项目增加。

#### 4.20.2 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”	53,821,558.80	53,149,017.80	2006 年起陆续竣工
武汉“名流世家”	550,865,697.00		2017 年起陆续竣工
惠州“名流印象”	40,000.00	720,548.00	2008 年起陆续竣工
芜湖“名流印象”	14,483,888.00	19,146,452.40	2010 年起陆续竣工
沈阳“名流印象”	67,503,490.00	56,255,583.00	2010 年起陆续竣工
沈阳“名流公馆”	14,671,481.00	10,316,937.00	2010 年起陆续竣工
合肥“美好紫蓬山壹号”	5,269,019.00	4,710,954.00	2011 年竣工
重庆“名流公馆”	366,330.00	555,000.00	2012 年竣工
重庆“名流印象”	144,570,132.00	304,779,293.00	2016 年起陆续竣工
武汉“美好名流汇”	735,482,868.00		2017 年起陆续竣工
西安“美好时光”	87,297,930.00		2018 年起陆续竣工
东莞“名流印象”	766,500,080.00	1,003,738,378.00	2013 年起陆续竣工
武汉“邓甲村”城中村综合改造项目	148,998,469.80	208,856,662.98	2014 年起陆续竣工
其他	673,638.00	38,043,684.00	
合 计	2,590,544,581.60	1,700,272,510.18	

#### 4.20.3 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	22,916,210.80	未达到交房条件
合 计	22,916,210.80	

### 4.21 应付职工薪酬

#### 4.21.1 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	224,449,043.95	167,014,791.61	81,981,548.36
二、离职后福利	214,441.51	8,972,794.19	8,862,170.17	325,065.53
三、辞退福利		922,935.00	922,935.00	
四、长期应付职工薪酬				
合 计	24,761,737.53	234,344,773.14	176,799,896.78	82,306,613.89

期末数中无属于拖欠性质的款项。本期减少数中含因处置子公司股权导致合并范围减少造成的影

响金额 13,926,035.68 元。

期末余额较期初增加 232.39%，主要原因为本期计提项目奖金。

辞退福利系本期人员裁减而给予的补偿。

#### 4.21.2 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	208,840,602.12	152,373,772.21	71,260,945.67
二、职工福利费	64,868.95	4,865,851.17	4,900,606.87	30,113.25
三、社会保险费	48,256.77	3,581,199.92	3,562,125.63	67,331.06
其中：1 医疗保险费	42,900.11	3,102,309.99	3,100,830.33	44,379.77
2 工伤保险费	4,291.66	250,265.11	232,754.43	21,802.34
3 生育保险费	1,065.00	228,624.82	228,540.87	1,148.95
四、住房公积金	111,536.60	2,926,540.00	2,926,050.00	112,026.60
五、工会经费和职工教育经费	9,528,517.94	4,234,850.74	3,252,236.90	10,511,131.78
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>224,449,043.95</b>	<b>167,014,791.61</b>	<b>81,981,548.36</b>

#### 4.21.3 离职后福利

##### 4.21.3.1 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	8,545,056.91	8,459,391.75	281,324.90
二、失业保险费	18,781.77	427,737.28	402,778.42	43,740.63
<b>合计</b>	<b>214,441.51</b>	<b>8,972,794.19</b>	<b>8,862,170.17</b>	<b>325,065.53</b>

#### 4.22 应交税费

项目	年初余额	期末余额
增值税	14,915.79	59,853,919.21
营业税	21,506,253.58	4,730,845.00
企业所得税	90,165,177.97	289,689,884.57
土地增值税	24,014,919.12	81,999,066.09
城建税	1,518,605.41	4,099,009.32
教育费附加	649,947.63	1,753,882.26
地方教育费附加	432,193.31	850,785.31

个人所得税	561,008.52	4,233,813.91
土地使用税	10,048,596.11	4,778,677.64
房产税	3,664,971.67	2,905,381.90
印花税	705,036.96	751,625.94
水利基金	54,141.87	108,870.50
价格调节及平抑基金	152,230.91	128,325.24
文化事业建设费	12,954.54	16,405.25
堤防费	30,813.53	21,160.25
契税	586,375.00	
<b>合计</b>	<b>154,118,141.92</b>	<b>455,921,652.39</b>

期末余额较期初增加 195.83%的主要原因是本期项目结算收入增加导致流转税及所得税增加。

#### 4.23 应付利息

项目	期末余额	年初余额
长期借款利息	15,530,267.79	12,748,807.67
短期借款利息		968,306.18
<b>合计</b>	<b>15,530,267.79</b>	<b>13,717,113.85</b>

#### 4.24 其他应付款

##### 4.24.1 按款项性质列示

项目	期末余额	年初余额
拆迁补偿款	1,028,272,772.48	692,995,664.47
借款及利息	182,631,688.89	1,043,704,607.31
往来款	54,109,322.17	537,455,175.41
保证金	45,853,374.57	89,550,873.94
代收代付款	17,689,794.56	43,967,623.92
其他	14,643,465.48	28,292,713.46
<b>合计</b>	<b>1,343,200,418.15</b>	<b>2,435,966,658.51</b>

期末余额较期初减少 44.86%的主要原因为单位间借款及往来款减少。

##### 4.24.2 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
美好建设有限公司	关联方	50,060,784.69	2013 年-2015 年	往来款及保证金

武汉新宇建设集团沈阳建筑安装有限公司	工程承包方	8,095,478.55	2013-2015 年	代垫款及保证金
上海澳临投资管理有限公司	承租方	1,528,323.47	2014 年	保证金
沈阳北方建设股份有限公司	工程承包方	1,362,410.00	2014 年	保证金
湖北拓普源电力工程设备有限公司	工程承包方	1,119,506.82	2011-2014 年	保证金
<b>合计</b>		<b>62,166,503.53</b>		

#### 4.25 一年内到期的非流动负债

##### 4.25.1 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	1,111,066,640.00	1,384,900,000.00
1 年内到期的长期应付款		
<b>合计</b>	<b>1,111,066,640.00</b>	<b>1,384,900,000.00</b>

##### 4.25.2 一年内到期的长期借款

###### 4.25.2.1 一年内到期的长期借款

项目	期末余额	年初余额
质押借款	570,000,000.00	660,000,000.00
抵押借款	541,066,640.00	464,900,000.00
保证借款		260,000,000.00
<b>合计</b>	<b>1,111,066,640.00</b>	<b>1,384,900,000.00</b>

###### (1) 质押借款

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子口支行借款 40,000 万元，借款期限为 2014 年 12 月 30 日至 2017 年 12 月 20 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 39,000 万元。本公司承诺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。

子公司名流置业武汉有限公司向沈阳于洪永安村镇银行股份有限公司沈辽路支行借款 90,000 万元，借款期限 2016 年 11 月 28 日至 2019 年 11 月 27 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 90,000 万元，其中一年内到期借款 18,000 万元，担保的具体情况详见长期借款。

###### (2) 抵押借款

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 4 月 27

日至 2017 年 5 月 26 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 14,106.664 万元。重庆名流置业有限公司以其持有的部分在建工程、子公司重庆东方豪富房地产开发有限公司以其持有开发的部分存货房产提供抵押担保，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。

子公司武汉名流公馆置业有限公司向杞县农村信用合作联社借款 80,000 万元，借款期限为 2016 年 8 月 3 日至 2019 年 8 月 2 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 80,000 万元，其中一年内到期借款 20,000 万元。本公司以持有的武汉名流公馆置业有限公司 60% 股权提供质押担保，子公司安徽东磁投资有限公司以其持有的部分土地使用权及其附着物提供抵押担保，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。

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。截至本期末，该合同项下借款余额为 80,000 万元，其中一年内到期借款 20,000 万元。子公司武汉正华利信息工程有限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其持有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。

#### 4.25.2.2 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
武汉农村商业银行硚口支行	2014.12.30	2017.12.20	人民币	10.00	390,000,000.00
杞县农村信用合作联社	2016.8.3	2019.8.2	人民币	8.00	200,000,000.00
江苏银行股份有限公司深圳分行	2015.12.16	2018.12.16	人民币	9.62	200,000,000.00
沈阳于洪永安村镇银行股份有限公司沈辽路支行	2016.11.28	2019.11.27	人民币	7.50	180,000,000.00
重庆银行分行营业部	2014.4.27	2017.5.26	人民币	基准利率上浮 5%	141,066,640.00
<b>合计</b>					<b>1,111,066,640.00</b>

#### 4.26 长期借款

##### 4.26.1 长期借款分类

项目	期末余额	年初余额
质押借款	720,000,000.00	1,535,000,000.00

抵押借款	3,050,000,000.00	1,544,000,000.00
保证借款	500,000,000.00	658,000,000.00
<b>合 计</b>	<b>4,270,000,000.00</b>	<b>3,737,000,000.00</b>

#### (1) 质押借款

子公司名流置业武汉有限公司向沈阳于洪永安村镇银行股份有限公司沈辽路支行借款 90,000 万元，借款期限 2016 年 11 月 28 日至 2019 年 11 月 27 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 90,000 万元，其中一年内到期借款 18,000 万元。本公司及子公司武汉名流地产有限公司以各自持有的名流置业武汉有限公司合计 100% 股权提供质押担保，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以其持有的部分土地使用权提供抵押担保。

#### (2) 抵押借款

子公司武汉名流公馆置业有限公司向杞县农村信用合作联社借款 80,000 万元，借款期限为 2016 年 8 月 3 日至 2019 年 8 月 2 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 80,000 万元，其中一年内到期借款 20,000 万元。本公司以持有的武汉名流公馆置业有限公司 60% 股权提供质押担保，子公司安徽东磁投资有限公司以其持有的部分土地使用权及其附着物提供抵押担保，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工商银行股份有限公司东莞凤岗支行借款 15,000 万元，借款期限为 2016 年 1 月 29 日至 2019 年 3 月 17 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 15,000 万元。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。

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。截至本期末，该合同项下借款余额为 80,000 万元，其中一年内到期借款 20,000 万元。子公司武汉正华利信息工程有限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其持有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。

本公司向中国信达资产管理股份有限公司湖北省分公司借款 80,000 万元，借款期限为 2016 年 10 月 21 日至 2018 年 10 月 20 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 80,000 万元。本公司以持有武汉南部新城投资有限公司 100% 股权提供质押担保，子公司芜湖名流置业有限公司和武汉南部新城投资有限公司以其持有部分房产和土地提供抵押担保，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提供连带责任保证担保。

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省分公司借款 90,000 万元，借款期限为 2016 年 5 月 9 日至 2018 年 5 月 8 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 90,000 万元。名流置业武汉江北有限公司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，武汉美

好锦程置业有限公司后续以其持有的土地使用权等提供抵押担保，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。

### (3) 保证借款

子公司武汉南部新城投资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 50,000 万元，借款期限为 2016 年 12 月 5 日至 2021 年 11 月 17 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 50,000 万元，本公司为其提供连带责任保证担保。

#### 4.26.2 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
中国信达资产管理股份有限公司湖北省分公司	2016.5.9	2018.5.8	9.30		900,000,000.00
中国信达资产管理股份有限公司湖北省分公司	2016.10.21	2018.10.20	7.80		800,000,000.00
沈阳于洪永安村镇银行股份有限公司沈辽路支行	2016.11.28	2019.11.27	7.50		720,000,000.00
江苏银行股份有限公司深圳分行	2015.12.16	2018.12.16	9.62		600,000,000.00
杞县农村信用合作联社	2016.8.3	2019.8.2	8.00		600,000,000.00
<b>合计</b>					<b>3,620,000,000.00</b>

#### 4.27 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	19,422,354.76	8,610,911.50
<b>合计</b>	<b>19,422,354.76</b>	<b>8,610,911.50</b>

高尔夫会籍费将随着服务的提供而结转。



## 4.28 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>	<b>5,175</b>	<b>0.0002</b>				<b>19,668,826</b>	<b>19,668,826</b>	<b>19,674,001</b>	<b>0.7686</b>
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	<b>5,175</b>	<b>0.0002</b>				<b>19,668,826</b>	<b>19,668,826</b>	<b>19,674,001</b>	<b>0.7686</b>
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股	<b>5,175</b>	<b>0.0002</b>				<b>19,668,826</b>	<b>19,668,826</b>	<b>19,674,001</b>	<b>0.7686</b>
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>2,559,587,157</b>	<b>99.9998</b>				<b>-19,668,826</b>	<b>-19,668,826</b>	<b>2,539,918,331</b>	<b>99.2314</b>
1、人民币普通股	<b>2,559,587,157</b>	<b>99.9998</b>				<b>-19,668,826</b>	<b>-19,668,826</b>	<b>2,539,918,331</b>	<b>99.2314</b>
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>

**4.29 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 66.66 元为收到零碎股利。

**4.30 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>

**4.31 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	664,856,229.65	428,181,075.21	
减：提取法定盈余公积			
应付普通股股利	63,982,098.82		
<b>期末未分配利润</b>	<b>2,122,355,677.74</b>	<b>1,521,481,546.91</b>	

根据 2016 年 2 月 5 日股东大会的批准，本期向普通股股东派发现金股利，每 10 股派发现金股利 0.25 元（含税），共计 63,982,098.82 元。

**4.32 营业收入和营业成本****4.32.1 营业收入明细表如下：**

项目	本期发生额	上期发生额
<b>营业收入</b>	<b>5,204,575,937.64</b>	<b>4,678,805,867.25</b>
其中：主营业务收入	5,129,582,006.74	4,658,631,428.91
其他业务收入	74,993,930.90	20,174,438.34
<b>营业成本</b>	<b>3,327,793,012.47</b>	<b>3,331,564,001.96</b>

其中：主营业务成本	3,265,464,185.77	3,314,485,589.75
其他业务成本	62,328,826.70	17,078,412.21

**4.32.2 主营业务（分行业）**

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	5,061,973,054.73	3,217,306,003.23	4,610,325,181.68	3,281,781,548.07
物业服务	67,608,952.01	48,158,182.54	48,306,247.23	32,704,041.68
<b>合计</b>	<b>5,129,582,006.74</b>	<b>3,265,464,185.77</b>	<b>4,658,631,428.91</b>	<b>3,314,485,589.75</b>

**4.32.3 主营业务（分产品）**

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	3,568,672,152.09	3,215,819,977.23	4,324,298,181.68	3,281,707,810.07
城中村综合改造项目收益	1,493,300,902.64	1,486,026.00	286,027,000.00	73,738.00
物业服务	67,608,952.01	48,158,182.54	48,306,247.23	32,704,041.68
<b>合计</b>	<b>5,129,582,006.74</b>	<b>3,265,464,185.77</b>	<b>4,658,631,428.91</b>	<b>3,314,485,589.75</b>

城中村综合改造项目收益为子公司名流置业武汉江北有限公司、武汉南部新城投资有限公司受托分别对武汉长丰村及建和村城中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。

**4.32.4 主营业务（分地区）**

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
湖北	2,583,876,235.73	983,816,065.24	2,449,780,474.33	1,551,267,632.61
广东	1,134,075,123.47	697,593,018.09	1,160,283,054.07	804,282,815.52
西安	3,233,973.28	2,477,135.87	3,667,751.42	2,660,032.12
安徽	155,796,064.21	130,931,021.85	124,247,644.07	173,269,527.32
沈阳	713,020,200.51	795,723,048.37	870,915,021.12	747,611,373.90
重庆	539,580,409.54	654,923,896.35	49,737,483.90	35,394,208.28
<b>合计</b>	<b>5,129,582,006.74</b>	<b>3,265,464,185.77</b>	<b>4,658,631,428.91</b>	<b>3,314,485,589.75</b>

**4.32.5 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	938,269,800.00	18.03
单位二	421,440,194.17	8.10
单位三	75,260,034.68	1.45

单位四	58,330,873.79	1.12
单位五	37,142,857.17	0.71
<b>合计</b>	<b>1,530,443,759.81</b>	<b>29.41</b>

#### 4.33 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	115,689,624.28	236,954,096.16	按应税收入的 3%、5%
城建税	15,096,043.08	15,453,571.18	按流转税的 7%
教育费附加	6,960,537.49	7,116,347.43	按流转税的 3%
土地增值税	111,241,046.49	128,409,608.40	按增值额的 30%-60%
房产税	5,313,402.37		按租金收入的 12%或按房产余值的 1.2%
土地使用税	11,348,601.64		3-24 元/年/平方米
印花税	2,065,214.83		
其他	5,967,959.89	7,792,339.25	
<b>合计</b>	<b>273,682,430.07</b>	<b>395,725,962.42</b>	

本期发生数较上期减少 30.84%的主要原因是受营改增影响。

#### 4.34 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	27,182,499.90	12,130,133.37
广告宣传费	25,571,897.85	19,735,374.82
营销推广费	59,380,830.10	39,626,428.52
其他费用	10,530,823.73	5,134,746.14
<b>合计</b>	<b>122,666,051.58</b>	<b>76,626,682.85</b>

本期发生额较上期增加 60.08%的主要原因为营销推广费和职工薪酬增加。

#### 4.35 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	135,737,918.75	63,896,605.83
行政经费	39,313,001.75	19,799,064.37
税金及规费	9,978,974.40	30,221,980.71
折旧及摊销	14,803,455.52	15,249,348.49
其他费用	11,547,128.11	10,356,881.15
<b>合计</b>	<b>211,380,478.53</b>	<b>139,523,880.55</b>

本期发生额较上期增加 51.50%的主要原因为职工薪酬及行政经费增加。

**4.36 财务费用**

类别	本期发生额	上期发生额
利息支出	147,676,764.48	84,501,352.35
减：利息收入	5,337,548.50	3,278,183.14
加：汇兑损失		
减：汇兑收益		
手续费	2,060,505.74	5,070,747.88
<b>合计</b>	<b>144,399,721.72</b>	<b>86,293,917.09</b>

本期发生额较上期增加 67.33%的主要原因是借款利息费用化金额增加。

**4.37 资产减值损失**

类别	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	5,830,897.39	18,964,578.91
二、存货跌价损失	148,376,069.21	41,878,578.80
三、商誉减值损失	926,697.57	
<b>合计</b>	<b>155,133,664.17</b>	<b>60,843,157.71</b>

本期较上期增加 154.97%的主要原因是存货跌价准备增加。

**4.38 投资收益**

## (1) 投资收益明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益	7,439,886.73	
其他		
<b>合计</b>	<b>7,439,886.73</b>	

**4.39 营业外收入**

项目	本期发生额	上期发生额	计入 2016 年非经常性损益的金额
1、非流动资产处置利得合计	2,985,131.77	2,034,244.26	2,985,131.77
其中：固定资产处置利得	2,985,131.77	2,034,244.26	2,985,131.77
2、其他	1,878,397.31	2,235,757.28	1,878,397.31
<b>合计</b>	<b>4,863,529.08</b>	<b>4,270,001.54</b>	<b>4,863,529.08</b>

其他项目主要是罚款、合约违约金等。

#### 4.40 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入 2016 年非经常性损益的金额
1、非流动资产处置损失合计	30,532.44	3,453,550.09	30,532.44
其中：固定资产处置损失	30,532.44	3,453,550.09	30,532.44
2、对外捐赠支出	2,153,500.00	50,000.00	2,153,500.00
3、赔偿、违约支出	210,055.34	4,579,238.69	210,055.34
4、其他	71,403.12	521,600.30	71,403.12
<b>合计</b>	<b>2,465,490.90</b>	<b>8,604,389.08</b>	<b>2,465,490.90</b>

#### 4.41 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	316,083,781.84	140,898,718.68
递延所得税费用	3,852,449.04	18,188,450.34
<b>合计</b>	<b>319,936,230.88</b>	<b>159,087,169.02</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	979,358,504.01
按法定/适用税率计算的所得税费用	244,839,626.00
子公司适用不同税率的影响	25,804,426.94
调整以前期间所得税的影响	-337,825.85
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-62,624,631.83
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-2,298,004.17
本期末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	114,552,639.79
<b>所得税费用</b>	<b>319,936,230.88</b>

#### 4.42 现金流量表

4.42.1 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	上期发生额
收城中村项目改造款	1,249,947,724.67	1,198,138,079.70
往来款	310,074,261.13	228,255,263.42

罗浮山风景区道路系统升级改造工程 BT 项目回款	59,951,728.43	
保证金、押金	54,805,314.47	15,515,209.90
利息收入	5,337,548.50	3,278,183.14
<b>合计</b>	<b>1,680,116,577.20</b>	<b>1,445,186,736.16</b>

**4.42.2 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	上期发生额
付城中村项目改造款	1,192,275,612.10	426,880,173.53
往来款	814,102,574.37	439,632,693.67
保证金、押金	28,510,421.81	19,192,467.19
期间费用	141,178,907.08	98,397,249.36
<b>合计</b>	<b>2,176,067,515.36</b>	<b>984,102,583.75</b>

**4.42.3 支付其他与投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	上期发生额
处置子公司支付的现金流量净额	23,395,553.86	
<b>合计</b>	<b>23,395,553.86</b>	

**4.42.4 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	上期发生额
借款保证金	1,100,000.00	
零碎股利	66.66	
<b>合计</b>	<b>1,100,066.66</b>	

**4.42.5 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	上期发生额
融资费用	13,127,000.00	48,560,080.00
<b>合计</b>	<b>13,127,000.00</b>	<b>48,560,080.00</b>

**4.42.6 现金流量表补充资料**

补充资料：	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润	659,422,273.13	424,806,708.11
加：计提的资产减值准备	155,133,664.17	60,843,157.71
固定资产折旧	38,351,005.85	35,952,729.48
无形资产的摊销	1,688,949.58	1,579,409.64
长期待摊费用的摊销	941,332.26	860,704.41

补充资料：	本期金额	上期金额
处置固定资产、无形资产及其他长期资产的损失（减：收益）	-2,954,599.33	1,419,305.83
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	147,676,764.48	84,501,352.35
投资损失（减：收益）	-7,439,886.73	
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	3,852,449.04	18,188,450.34
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（减：增加）	1,054,720,210.25	-910,466,729.55
经营性应收项目的减少（减：增加）	484,486,094.88	-1,001,356,769.16
经营性应付项目的增加（减：减少）	877,553,278.37	1,762,205,483.55
其他		
经营活动产生的现金流量净额	3,413,431,535.95	478,533,802.71
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	3,905,591,909.55	793,710,457.28
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	3,111,881,452.27	-460,314,566.90

#### 4.42.7 本期收到的处置子公司的现金净额

项目	本期发生额
一、处置子公司的有关信息：	
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	56,000,000.00
其中：美好生活投资有限公司	2,000,000.00
武汉江南印象置业有限公司	18,000,000.00
武汉园博园置业有限公司	26,000,000.00
武汉美丰华房地产有限公司	10,000,000.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	79,395,553.86
其中：美好生活投资有限公司	51,826,925.47



武汉江南印象置业有限公司	20,000,420.23
武汉园博园置业有限公司	7,548,577.13
武汉美丰华房地产有限公司	19,631.03
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	-23,395,553.86

#### 4.42.8 披露现金和现金等价物

项目	本期余额	上期余额
一、现金	3,905,591,909.55	793,710,457.28
其中：库存现金	420,093.70	398,563.22
可随时用于支付的银行存款	3,905,171,815.85	793,311,894.06
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	3,905,591,909.55	793,710,457.28
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	19,777,589.17	18,277,585.00

#### 4.43 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	19,777,589.17	房屋质量保证金及按揭贷款担保保证金
存货	2,185,966,510.19	借款担保
投资性房地产	359,516,582.63	借款担保
固定资产	135,163,159.74	借款担保
合计	2,700,423,841.73	

### 5、合并范围的变更（本部分人民币金额单位万元）

#### 5.1 处置子公司

##### 5.1.1 报告期单次处置对子公司投资即丧失控制权的情况如下：

项目	处置子公司名称			
	美好生活投资有限公司	武汉美丰华房地产有限公司	武汉江南印象置业有限公司	武汉园博园置业有限公司
股权处置价款	2,385.44	1,000.00	1,800.00	2,600.00
股权处置比例（%）	60.00	100.00	90.00	100.00

项目	处置子公司名称			
	美好生活投资有限公司	武汉美丰华房地产有限公司	武汉江南印象置业有限公司	武汉园博园置业有限公司
股权处置方式	出售	出售	出售	出售
丧失控制权的时点	2016.12.31	2016.10.14	2016.10.13	2016.2.1
丧失控制权时点的确定依据	控制权转移	控制权转移	控制权转移	控制权转移
处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	433.26	0.53	0.05	21.30
丧失控制权之日剩余股权的比例(%)	40.00	0.00	10.00	0.00
丧失控制权之日剩余股权的账面价值	1,294.20	不适用	200.00	不适用
丧失控制权之日剩余股权的公允价值	1,590.30	不适用	200.00	不适用
按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	296.10	不适用	0.00	不适用
丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	评估	不适用	协议	不适用
与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额	0.00	0.00	0.00	0.00

本公司以 2,385.44 万元将美好生活投资有限公司 60% 的股权转让给公司控股股东名流投资集团有限公司，转让后本公司持有美好生活投资有限公司 40% 的股权，本期不再纳入合并报表范围。

子公司名流置业武汉江北有限公司向华润置地（武汉）有限公司转让其持有的武汉美丰华房地产有限公司全部股权，转让价格为 1,000 万元，本期不再纳入合并报表范围。

子公司武汉南部新城投资有限公司向武汉新城创置置业有限公司转让其持有的武汉江南印象置业有限公司全部股权，转让价格为 2,000 万元，本期已完成 90% 的股权变更，不再纳入合并报表范围。

武汉园博园置业有限公司 48% 的股权于 2014 年转让给长城嘉信资产管理有限公司（以下简称“长城嘉信”），并约定本公司在偿还委托贷款本息后，将按照 2,400 万元的价格向长城嘉信回购其持有的园博园置业 48% 的股权。2016 年，本公司以 2,600 万元价格将所持有的武汉园博园置业有限公司 52% 股权转让给武汉东湖高新集团股份有限公司，同时约定长城嘉信持有的 48% 股权由武汉东湖高新集团股份有限公司在偿还委托贷款本息后回购。本期不再纳入合并报表范围。

## 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
深圳美好置业有限公司	3,488.82	-11.18	设立
武汉美好江南置业有限公司	0.00	0.00	设立

为拓展深圳项目，2016年6月30日，本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，注册资本为5,000万元，本公司持股比例70%，截至本期末本公司实际出资3,500万元，深圳九州明珠贸易有限公司尚未出资，本期将其纳入合并范围。

为拓展武汉项目，2016年5月9日，本公司设立武汉美好江南置业有限公司全资子公司，认缴的注册资本为2,000万元，截至本期末尚未缴纳，本期将其纳入合并范围。

## 6、在其他主体中的权益（本部分人民币金额单位万元）

### 6.1 在子公司中的权益

#### 6.1.1 企业集团的构成

##### 6.1.1.1 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	55.25	44.75	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
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

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
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
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

#### 6.1.1.2 孙公司情况

孙公司全称	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
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
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
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

## 6.1.2 重要的非全资子公司的相关信息

### 6.1.2.1 重要的非全资子公司的少数股东信息

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%	-540.04		18,789.14
深圳美好置业有限公司	30%	-3.35		-3.35

### 6.1.2.2 重要非全资子公司的主要财务信息

项目	本期数		上期数	
	武汉东部新城投资开发有限公司	深圳美好置业有限公司	武汉东部新城投资开发有限公司	深圳美好置业有限公司
流动资产	46,946.94	11,898.82	48,280.19	
非流动资产	31.71		49.58	
资产合计	46,978.65	11,898.82	48,329.77	
流动负债	5.80	8,410.00	6.82	
非流动负债				
负债合计	5.80	8,410.00	6.82	
营业收入				
净利润	-1,350.10	-11.18	-843.59	
综合收益总额	-1,350.10	-11.18	-843.59	
经营活动现金流量	17.46	-3,161.50	-36,946.71	

## 6.2 在合营安排或联营企业中的权益

### 6.2.1 重要合营企业和联营企业的基础信息

被投资单位名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		会计处理方法
				直接	间接	
一、合营企业						
无						
二、联营企业						
美好生活投资有限公司	湖北武汉	湖北武汉	商业投资、投资咨询、 物业经营	40.00		权益法

## 6.2.2 重要的联营企业的主要财务信息

项目	美好生活投资有限公司	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年发生额
流动资产	13,543.72	
非流动资产	3,369.70	
资产合计	16,913.42	
流动负债	13,659.79	
非流动负债		
负债合计	13,659.79	
少数股东权益		
归属于母公司所有者的股东权益	3,253.63	
按持股比例计算的净资产份额	1,301.45	
调整事项		
其中：购买产生的商誉		
内部交易未实现利润		
对联营企业权益投资的账面价值	1,294.20	
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入	11,575.14	
净利润	512.70	
其中：终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	512.70	
本期收到的来自联营企业的股利		

2016年12月本公司与名流投资集团有限公司签订《股权转让协议》，将本公司持有的美好生活投资有限公司60%的股权以2,385.44万元转让给名流投资集团有限公司，股权转让后，本公司持有美好生活投资有限公司40%的股权，按权益法核算。

## 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 金融工具分类信息

资产负债表日各类金融工具的账面价值如下：

期末余额：

项目	金融资产的分类				合计
	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	持有至到期投资	贷款和应收款项	可供出售金融资产	
1、以成本或摊销成本计量					
货币资金			3,925,369,498.72		3,925,369,498.72
应收账款			38,583,623.75		38,583,623.75
其他应收款			864,569,817.92		864,569,817.92
可供出售金融资产				1,500,000.00	1,500,000.00
划分为持有待售的资产				2,000,000.00	2,000,000.00
长期股权投资				15,903,000.00	15,903,000.00
长期应收款			12,431,244.76		12,431,244.76
小计			4,840,954,185.15	19,403,000.00	4,860,357,185.15
2、以公允价值计量					
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产					
其他流动资产					
可供出售金融资产					
小计					
合计			4,840,954,185.15	19,403,000.00	4,860,357,185.15

(续)

项目	金融负债的分类		合计
	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	其他金融负债	
1、以成本或摊销成本计量			
短期借款			
应付票据		175,450,000.00	175,450,000.00



项目	金融负债的分类		
	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	其他金融负债	合计
应付账款		1,255,099,418.46	1,255,099,418.46
应付利息		15,530,267.79	15,530,267.79
其他应付款		1,343,200,418.15	1,343,200,418.15
一年内到期的非流动负债		1,111,066,640.00	1,111,066,640.00
长期借款		4,270,000,000.00	4,270,000,000.00
小计		8,170,346,744.40	8,170,346,744.40
2、以公允价值计量			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
其他流动负债			
小计			
合计		8,170,346,744.40	8,170,346,744.40

年初余额:

项目	金融资产的分类				
	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	持有至到期投资	贷款和应收款项	可供出售金融资产	合计
1、以成本或摊销成本计量					
货币资金			811,988,042.28		811,988,042.28
应收账款			240,539,675.60		240,539,675.60
其他应收款			226,977,196.48		226,977,196.48
可供出售金融资产				1,500,000.00	1,500,000.00
长期应收款			72,382,973.19		72,382,973.19
小计			1,351,887,887.55	1,500,000.00	1,353,387,887.55
2、以公允价值计量					
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产					
其他流动资产					
可供出售金融资产					
小计					
合计			1,351,887,887.55	1,500,000.00	1,353,387,887.55

(续)

项目	金融负债的分类		
	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	其他金融负债	合计
1、以成本或摊销成本计量			
短期借款		30,000,000.00	30,000,000.00
应付票据		50,000,000.00	50,000,000.00
应付账款		1,804,416,082.61	1,804,416,082.61
应付利息		13,717,113.85	13,717,113.85
其他应付款		2,435,966,658.51	2,435,966,658.51
一年内到期的非流动负债		1,384,900,000.00	1,384,900,000.00
长期借款		3,737,000,000.00	3,737,000,000.00
小计		9,455,999,854.97	9,455,999,854.97
2、以公允价值计量			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
其他流动负债			
小计			
合计		9,455,999,854.97	9,455,999,854.97

## 7.2 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。

## 7.3 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	1,111,066,640.00	2,960,000,000.00	1,310,000,000.00		5,381,066,640.00
长期应付款					
<b>合计</b>	<b>1,111,066,640.00</b>	<b>2,960,000,000.00</b>	<b>1,310,000,000.00</b>		<b>5,381,066,640.00</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>

#### 7.4 市场风险

本公司的利率风险产生于银行借款等带息债务。浮动利率的金融负债使本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	141,066,640.00	484,900,000.00
长期借款	650,000,000.00	658,000,000.00
固定利率带息债务		
其中：短期借款		30,000,000.00
一年内到期的非流动负债	970,000,000.00	900,000,000.00
长期借款	3,620,000,000.00	3,079,000,000.00
<b>合计</b>	<b>5,381,066,640.00</b>	<b>5,151,900,000.00</b>

于2016年12月31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	-4,315,599.86
人民币基准利率减少 50 个基准点	4,315,599.86

## 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：深圳市罗湖区深南东路 3020 号百货广场大厦西幢 1207

注册资本：5000 万元

法定代表人：吕卉

经营范围：高科技产业的开发投资、实业投资、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	统一社会信用代码
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	马皦皦	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	吕卉	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(%)	统一社会信用代码
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	91110000789957300P
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	91421083795937090M
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	汤国强	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	汤国强	房地产开发经营	40,000	100.00	100.00	91340200772835411P
合肥名流置业有限公司	子公司	有限责任	安徽·合肥	汤国强	房地产开发经营	20,000	100.00	100.00	91340123666206961A
安徽东磁投资有限公司	子公司	有限责任	安徽·合肥	汤国强	房地产开发经营	30,000	100.00	100.00	91340123666206961A
博罗名流实业有限公司	子公司	有限责任	广东·惠州	汤国强	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	汤国强	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	汤国强	房地产开发与经营	90	100.00	100.00	91441322767315980W
惠州市大田水乡投资有限公司	孙公司	有限责任	广东·惠州	汤国强	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	汤国强	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	汤国强	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	汤国强	房地产开发经营	22,629	100.00	100.00	91210112793186887J

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(%)	统一社会信用代码
沈阳幸福置业有限公司	孙公司	有限责任	辽宁·沈阳	汤国强	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	91440300552115033Q
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
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
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

### 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	统一社会信用代码
美好建设有限公司	同一实际控制人	914200007391175653
美好生活投资有限公司	同一实际控制人	91420106077702852M
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	实际控制人之女出资的公司	914201067680833924
武汉奥楠园林绿化工程有限公司	实际控制人之女出资的公司	91420116666798717P
金黛	本公司监事	
肖懿恩	本公司职工监事	
彭为清	本公司控股股东董事	
王耀	本公司控股股东总裁助理	
冯宗尧	本公司关键管理人之关系密切的家庭成员	

### 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
武汉奥楠园林绿化工程有限公司	接受劳务	合同约定	73,298,494.04	7.10		
美好建设有限公司	接受劳务	合同约定	384,332,397.49	37.24	142,322,910.61	6.18

#### 8.4.2 销售商品、提供劳务的关联交易

公司关联自然人金黛、冯宗尧、彭为清、肖懿恩、王耀按市场价格购买本公司开发的住宅，合计金额为402.14万元，占商品房营业收入的比例为0.11%。

#### 8.4.3 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	35,000.00	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	50,000.00	2013年9月26日至2016年9月17日	是
名流投资集团有限公司	沈阳印象名流置业有限公司	20,000.00	2014年10月30日至2016年10月29日	是
本公司				
名流置业武汉江北有限公司				
刘道明				



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	名流置业武汉有限公司	80,000.00	2013年12月30日至 2018年12月30日	是
本公司 刘道明	名流置业武汉有限公司	55,000.00	2015年5月25日至 2018年5月24日	是
本公司 武汉名流地产有限公司 芜湖名流置业有限公司	名流置业武汉有限公司	20,000.00	2015年11月10日至 2018年11月9日	是
名流置业武汉江北有限公司 武汉名流地产有限公司 刘道明 本公司	武汉美好锦程置业有限公司	40,000.00	2014年12月30日至 2017年12月20日	否
本公司	武汉正华利信息工程有限公司	1,500.00	2015年6月30日至 2016年6月20日	是
本公司 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	芜湖名流置业有限公司	60,000.00	2014年10月30日至 2016年10月29日	是
本公司 重庆东方豪富房地产开发有限公司 刘道明	重庆名流置业有限公司	40,000.00	2014年4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	20,000.00	2015年8月18日至 2017年12月10日	是
本公司	重庆名流置业有限公司	1,500.00	2015年11月24日至 2016年2月23日	是
本公司	重庆名流置业有限公司	2,000.00	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	1,000.00	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 武汉正华利信息工程有限公司 合肥名流置业有限公司	武汉市泰宇商贸有限公司	80,000.00	2015年12月16日至 2018年12月16日	否
本公司	名流置业武汉有限公司	40,000.00	2016年1月8日至	是

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
博罗名流实业有限公司			2017年1月7日	
刘道明				
博罗名流实业有限公司	东莞名流置业有限公司	15,000.00	2016年1月29日至 2019年3月17日	否
本公司				
本公司	东莞名流置业有限公司	45,000.00	2016年3月16日至 2016年12月15日	是
刘道明				
名流投资集团有限公司				
本公司	名流置业武汉有限公司	90,000.00	2016年11月28日至 2019年11月27日	否
武汉名流地产有限公司				
刘道明				
名流投资集团有限公司	名流置业武汉江北有限公司	90,000.00	2016年5月9日至 2018年5月8日	否
本公司				
刘道明				
本公司	东莞名流置业有限公司	3,000.00	2015年11月5日至 2016年5月4日	是
安徽东磁投资有限公司	武汉名流公馆置业有限公司	80,000.00	2016年8月3日至 2019年8月2日	否
本公司				
刘道明				
本公司	武汉南部新城投资有限公司	80,000.00	2016年12月5日至 2021年11月17日	否
武汉南部新城投资有限公司	本公司	200,000.00	2016年10月21日至 2018年10月20日	否
芜湖名流置业有限公司				
名流投资集团有限公司				
刘道明				
本公司	武汉正华利信息系统工程有 限公司	18,000.00	2016年4月26日至 2016年6月26日	是

#### 8.4.4 提供资金

关联方	拆借金额	起始日	到期日	年利率	偿还拆入金额
拆入：					
武汉奥楠园林绿化有限公司	48,000,000.00	2015/12/28	2016/12/28	11.34%	48,000,000.00
名流投资集团有限公司	128,800,000.00	2016/6/13	2017/6/5	8.60%	
名流投资集团有限公司	56,000,000.00	2015/12/25	2016/6/15	10.67%	56,000,000.00
名流投资集团有限公司	100,000,000.00	2015/11/26	2016/6/2	10.02%	100,000,000.00
名流投资集团有限公司	10,000,000.00	2015/11/20	2016/6/2	10.89%	10,000,000.00

关联方	拆借金额	起始日	到期日	年利率	偿还拆入金额
名流投资集团有限公司	220,000,000.00	2016/4/27	2016/12/30	9.10%	220,000,000.00
名流投资集团有限公司	130,000,000.00	2016/6/20	2016/8/17	10.67%	130,000,000.00
美好建设有限公司	70,000,000.00	2015/6/20	2016/3/23	10.67%	70,000,000.00
美好建设有限公司	300,000,000.00	2016/1/1	2016/3/30	10.89%	300,000,000.00

本期美好建设有限公司合计利息为 922.93 万元，名流投资集团有限公司合计利息为 3,045.38 万元，武汉奥楠园林绿化有限公司合计利息为 544.50 万元。

#### 8.4.5 其他关联交易

(1) 2016 年 12 月 26 日本公司与控股股东名流投资集团有限公司签订《股权转让协议》，将本公司持有的美好生活投资有限公司 60% 的股权转让给名流投资集团有限公司，以评估值为基础经双方协商本次股权转让价款 2,385.44 万元，报告期内已收到股权转让款 200 万元。根据协议规定，公司将持有的 60% 股权转让过户至对方名下后 5 个工作日内对方将支付剩余股权转让款 2,185.44 万元，截至本报告日，公司已收到该款项。

(2) 本公司及下属子公司与周小林等自然人和武汉众鑫森商业管理有限公司（以下简称“众鑫森”）签署房屋租赁合同，承租周小林等自然人和众鑫森位于武汉市武昌区东湖路 10 号水果湖广场 A 座裙楼五楼整体物业及所属设施（以下简称租赁房屋），建筑面积为 2797.56 平方米的房屋，其中：承租众鑫森面积为 214.44 平方米，租赁期限为 2 年。本期向关联方众鑫森支付租金 14.54 万元。

(3) 子公司武汉名流地产有限公司（以下简称“武汉地产”）与美好建设有限公司（以下简称“美好建设”）签署房屋租赁合同，武汉地产向美好建设出租建筑面积为 554.5 平方米的房屋，租赁期限为 2 年，本期收到租金 78.94 万元。

#### 8.4.6 关联方往来款项余额

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
预付账款	美好建设有限公司		5,418,539.20
	湖北现代基业商品砼有限公司		823,932.00
其他应收款	名流投资集团有限公司	21,854,400.00	
其他应付款	美好建设有限公司	50,060,784.69	788,590,265.50
	名流投资集团有限公司	129,107,688.89	226,421,733.33
	武汉奥楠园林绿化工程有限公司	202,794.84	
	武汉众鑫森商业管理有限公司	717.00	16,871.00
应付账款	美好建设有限公司	80,071,166.25	89,819,299.17
	武汉奥楠园林绿化工程有限公司	9,097,957.01	

## 9、或有事项

### 9.1 保证担保情况（人民币单位：万元）

截止 2016 年 12 月 31 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	沈阳于洪永安村镇银行股份有限公司沈辽路支行	90,000.00	90,000.00	2019 年 11 月 27 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省分公司	90,000.00	90,000.00	2018 年 5 月 8 日
本公司	武汉名流公馆置业有限公司	杞县农村信用合作联社	80,000.00	80,000.00	2019 年 8 月 2 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硃口支行	40,000.00	39,000.00	2017 年 12 月 20 日
武汉名流地产有限公司					
本公司					
本公司	武汉市泰宇商贸有限公司	江苏银行股份有限公司深圳分行	80,000.00	80,000.00	2018 年 12 月 16 日
武汉正华利信息系统工程有限公司					
合肥名流置业有限公司					
安徽东磁投资有限公司					
本公司	武汉南部新城投资有限公司	中国工商银行股份有限公司武汉黄浦支行	80,000.00	50,000.00	2021 年 11 月 17 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	15,000.00	15,000.00	2019 年 3 月 17 日
博罗名流实业有限公司					
本公司	重庆名流置业有限公司	重庆银行股份有限公司	40,000.00	14,106.66	2017 年 5 月 26 日
重庆东方豪富房地产开发有限公司					
<b>合计</b>			<b>515,000.00</b>	<b>458,106.66</b>	

除上述事项以外，本公司下属部分全资子公司与兴业银行股份有限公司武汉分行（以下简称兴业银行）、广发银行股份有限公司武汉江汉支行（以下简称广发银行）开展电子商业承兑汇票业务，票据期限最长不超过 1 年，持票人可持该票据在兴业银行、广发银行进行票据融资。由武汉东创投资担保有限公司、武汉中小企业信用担保有限公司、湖北省担保集团有限责任公司对该项票据融资业务提供连带保证责任，本公司对以上三家公司就该票据融资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 15,899 万元。反担保保证期限为反担保的债务履行期限届满之日起二年。

## 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 12 月 31 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 426,292.27 万元。

## 9.3 诉讼

(1) 本公司已于 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 21 日和 10 月 10 日，公司相继在指定媒体披露了该案件诉讼进展情况（具体内容详见公司披露在指定媒体上的相关公告，公告编号：2016-45、2016-104）。根据 2016 年 9 月 2 日湖北省高级人民法院终审判决，建阳村委会、建阳商贸相关上诉请求予以驳回，被告建阳村委会、建阳商贸应向公司返还定金人民币 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）。公司已于 2016 年 10 月向武汉市中级人民法院申请强制执行。目前，该案件在执行程序中。

(2) 本公司已于 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的房地产开发经营合同纠纷案。2016 年 6 月 25 日、7 月 13 日和 12 月 2 日，公司相继在指定媒体披露了该案件诉讼进展情况（具体内容详见公司披露在指定媒体上的相关公告，公告编号：2016-67、2016-71、2016-128）。根据 2016 年 11 月 29 日北京市高级人民法院做出（2016）京民终 281 号《民事裁定书》，本案件发回北京市第二中级人民法院重审。目前，该案件在发回重审阶段。鉴于名流投资已于 2016 年 6 月 28 日，针对一审判决结果向公司出具承诺函，承诺在判决书生效后，名流投资将承担该判决书确定的应由名流投资和本公司承担的全部诉讼费用。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。

(3) 2011 年 8 月 13 日本公司与武汉住友投资股份有限公司（以下简称“住友公司”）签署《建和村“城中村”改造项目合作开发意向书》（以下简称“意向书”），本公司委托住友公司承建建和村“城中村”改造项目还建房及其公共配套设施。2016 年 9 月，住友公司因合同款项支付纠纷起诉本公司、第三人武汉南部新城投资有限公司（系本公司全资子公司），要求本公司支付住友公司合同款项 5,200 万元、违约金 899 万元、资金占用费 38 万元并承担本案诉讼费。因住友公司违反与公司签订的意向书的约定，导致公司支付超期过渡费，2017 年 1 月，本公司提起反诉，要求住友公司赔偿本公司经济损失人民币 5,266.56 万元并承担本案诉讼费。目前该案尚在审理程序中。

(4) 2012 年 11 月 8 日，青山区人民政府武东街办事处（以下简称“武东街办事处”）、武汉东部新城投资开发有限公司（系本公司控股子公司，以下简称“东部新城公司”）、青山区武东街贾岭村民委员会（以下简称“贾岭村委”）签订《协议书》，约定武东街办事处委托东部新城公司先行垫

付资金实施船舶产业园项目规划用地范围内贾岭村 280 亩地块上的房屋拆迁补偿工作。截止至 2013 年 12 月，东部新城公司共垫付拆迁费用等合计人民币 8,565 万元。此后，东部新城公司多次向贾岭村委、武东街办事处发函要求其偿还垫付本金及利息等，但其以各种理由不予还款。鉴于该项目土地已被第三方摘牌，2016 年 11 月，东部新城公司向武汉市中级人民法院提起诉前财产保全申请，冻结了贾岭村委的改制企业武汉兴岭置业有限公司银行存款 13,203 万元。2016 年 12 月，东部新城公司将贾岭村委、武汉兴岭置业有限公司、武东街办事处诉至武汉市中级人民法院。目前，该案尚在审理程序中。

## 10、承诺事项

截至 2016 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

## 11、资产负债表日后事项

(1) 2017 年 1 月 22 日，经本公司第七届董事会第四十一次会议决议，本公司拟与关联方美好建设有限公司共同出资人民币 100,000 万元设立武汉美好绿色建筑科技有限公司，其中本公司出资人民币 65,000 万元，持有该公司 65% 的股权，美好建设有限公司出资人民币 35,000 万元，持有该公司 35% 的股权。2017 年 2 月 9 日，本公司完成了该公司的工商注册登记手续。

(2) 根据公司 2017 年 2 月 16 日召开的第七届董事会第四十二次会议决议，拟按 2016 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），共计派发现金股利 63,989,808.30 元。本次利润分配实施后，母公司剩余未分配利润留待以后年度分配。该议案需报请本公司 2016 年度股东大会审议批准后实施。

## 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“4.32 营业收入和营业成本”。

### 12.5 其他事项

2016 年 11 月 2 日，经公司 2016 年第七次临时股东大会审议通过《关于公司非公开发行股票方案的议案》，公司拟向包括实际控制人刘道明先生在内的不超过 10 名（含 10 名）的特定投资者发行不超过 51,630.43 万股股票，发行股票价格不低于 3.68 元/股，本次发行的募集资金总额不超过 190,000 万元。公司于 2017 年 1 月 25 日收到中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)出具的《中国证监会行政许可申请受理通知书》(170154 号)，受理本公司非公开发行股票的申请。该非公开发行股票事宜尚需获得中国证监会的核准，能否获得核准及最终获得核准的时间均存在不确定性。

### 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	132,220,439.42	2.37	8,905,479.98	6.74	18,381,977.68	0.59	1,631,367.23	8.87
关联及其他组合	5,440,748,191.70	97.63			3,119,756,803.76	99.41		
组合小计	5,572,968,631.12	100.00	8,905,479.98	0.16	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>5,572,968,631.12</b>	<b>100.00</b>	<b>8,905,479.98</b>	<b>0.16</b>	<b>3,138,138,781.44</b>	<b>100.00</b>	<b>1,631,367.23</b>	<b>0.05</b>

期末余额较期初增加 77.40% 的原因为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	103,146,408.08	78.01	5,157,320.40	5	16,175,190.64	88.00	808,759.53	5
1 年至 2 年	22,271,564.00	16.85	2,227,156.40	10	189,805.62	1.03	18,980.56	10
2 年至 3 年	4,789,805.62	3.62	718,470.84	15	12,661.72	0.07	1,899.26	15
3 年以上	2,012,661.72	1.52	802,532.34	20-40	2,004,319.70	10.90	801,727.88	20-40
<b>合计</b>	<b>132,220,439.42</b>	<b>100.00</b>	<b>8,905,479.98</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

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
名流投资集团有限公司	21,854,400.00	5	1,092,720.00			
<b>合计</b>	<b>21,854,400.00</b>		<b>1,092,720.00</b>			

## 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	5,475,868,166.31	3,137,517,561.87
代垫款	45,154,948.62	
保证金及押金	30,000,000.00	53,717.00
应收股权款	21,854,400.00	
租金		290,601.87
备用金借款	88,858.69	26,278.41
其他	2,257.50	250,622.29
<b>合计</b>	<b>5,572,968,631.12</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	子公司	921,532,794.65	1 年以内	16.54	
博罗名流实业有限公司	子公司	724,073,541.82	1 年以内、1-2 年	12.99	
陕西名流置业有限公司	子公司	638,940,646.65	1 年以内	11.46	
安徽东磁投资有限公司	子公司	602,481,005.43	1 年以内、1-2 年	10.81	
芜湖名流置业有限公司	子公司	592,485,325.44	1 年以内	10.63	
<b>合计</b>		<b>3,479,513,313.99</b>		<b>62.43</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
沈阳印象名流置业有限公司	子公司	921,532,794.65



博罗名流实业有限公司	子公司	724,073,541.82
陕西名流置业有限公司	子公司	638,940,646.65
安徽东磁投资有限公司	子公司	602,481,005.43
芜湖名流置业有限公司	子公司	592,485,325.44
武汉美好锦程置业有限公司	子公司	556,931,823.96
武汉市泰宇商贸有限公司	孙公司	542,301,483.18
重庆名流置业有限公司	子公司	477,111,621.61
合肥名流置业有限公司	子公司	96,185,102.46
深圳美好置业有限公司	孙公司	84,100,000.00
武汉正华利信息工程有限公司	子公司	78,610,260.20
博罗名流置业有限公司	孙公司	59,734,727.43
<b>合计</b>		<b>5,374,488,332.83</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	5,549,701,118.98		5,549,701,118.98	5,479,955,262.63		5,479,955,262.63
对联营、合营企业投资	12,942,027.10		12,942,027.10			
<b>合计</b>	<b>5,562,643,146.08</b>		<b>5,562,643,146.08</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	165,745,856.35		665,745,856.35		
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		
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		

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
武汉南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		40,000,000.00	60,000,000.00		
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			
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>165,745,856.35</b>	<b>96,000,000.00</b>	<b>5,549,701,118.98</b>		

增减变动原因：

- (1) 武汉园博园置业有限公司减少的主要原因详见本附注“5 合并范围发生变更”；
- (2) 美好生活投资有限公司减少的主要原因详见本附注“5 合并范围发生变更”；
- (3) 武汉名流公馆置业有限公司 40%股权转让给南方资本管理有限公司。

### 13.2.2 对联营企业投资

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
美好生活投资有限公司		12,942,027.10		12,942,027.10		
<b>合计</b>		<b>12,942,027.10</b>		<b>12,942,027.10</b>		

增减变动原因：

2016 年 12 月 26 日本公司与名流投资集团有限公司签订《股权转让协议》，将本公司持有的美好生活投资有限公司 60%的股权转让给名流投资集团有限公司，股权转让价款 2,385.44 万元；股权转让后，本公司持有美好生活投资有限公司 40%的股权，作为联营企业按照权益法核算，本公司对美好生活投资有限公司长期股权投资期末余额 1,294.20 万元，其中投资成本 1200 万元、损益调整 94.20 万元。

### 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	上期发生额
营业收入	19,956,390.43	1,105,310.32
其中：主营业务收入		
其他业务收入	19,956,390.43	1,105,310.32
<b>合计</b>	<b>19,956,390.43</b>	<b>1,105,310.32</b>
营业成本	18,899,868.67	1,203,960.60
其中：主营业务成本		
其他业务成本	18,899,868.67	1,203,960.60
<b>合计</b>	<b>18,899,868.67</b>	<b>1,203,960.60</b>

### 13.4 投资收益

#### 13.4.1 投资收益明细

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	2,050,786.18	
处置长期股权投资产生的投资收益	5,854,400.00	-683,200.88
<b>合计</b>	<b>7,905,186.18</b>	<b>-683,200.88</b>

#### 13.4.2 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额
美好生活投资有限公司	2,050,786.18	

## 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；	11,994,602.13	
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；		

非经常性损益项目	金额	说明
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；		
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；	-556,561.15	
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	-536,889.24	
23、归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	-1,143.89	
<b>合计</b>	<b>10,900,007.85</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 年度	2015 年度	2016 年度	2015 年度	2016 年度	2015 年度
归属于公司普通股股东的净利润	10.79	7.56	0.2598	0.1673	0.2598	0.1673
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	10.61	7.62	0.2555	0.1686	0.2555	0.1686

## 第十二节 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财务报表；
- 3、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- 4、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

2017年2月18日