



美好置业集团股份有限公司

2017 年年度报告

2018 年 4 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。

公司负责人汤国强先生、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 2017 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），不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介和主要财务指标	5
第三节 公司业务概要	10
第四节 经营情况讨论与分析	13
第五节 重要事项	37
第六节 股份变动及股东情况	56
第七节 优先股相关情况	62
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况	63
第九节 公司治理	71
第十节 公司债券相关情况	78
第十一节 财务报告	79
第十二节 备查文件目录	186

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
美好公益基金会	指	湖北美好社区志愿者公益基金会
美好集团	指	美好未来企业管理集团有限公司
报告期	指	2017 年 1 月 1 日至 2017 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
艾巴维	指	EBAWE Anlagentechnik GmbH（艾巴维设备技术有限公司）
沃乐特	指	Vollert Anlagenbau GmbH（沃乐特设备制造公司）
美好装配	指	美好建筑装配科技有限公司
美好生活	指	美好生活投资有限公司
美好锦程	指	武汉美好锦程置业有限公司
南部新城	指	武汉南部新城投资有限公司
东部新城	指	武汉东部新城投资开发有限公司
硚口国资公司	指	武汉市硚口国有资产经营有限公司
建阳村委会	指	武汉市洪山区青菱街建阳村民委员会
建阳商贸	指	武汉市青建建阳商贸集团有限公司
水产公司	指	北京水产有限责任公司
水产研究所	指	北京市水产科学研究所
住友公司	指	武汉住友投资股份有限公司
武东街办事处	指	青山区人民政府武东街办事处
贾岭村委	指	青山区武东街贾岭村民委员会
武汉兴岭	指	武汉兴岭置业有限公司
武汉恒亚	指	武汉恒亚置业有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	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		
公司的法定代表人	汤国强		
注册地址	云南省昆明市盘龙区穿金路 205 号霖岚广场 B 座 1506		
注册地址的邮政编码	650051		
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	www.000667.com		
电子信箱	IR@000667.com		

二、联系人和联系方式

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

三、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 (http://www.cninfo.com.cn)
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/统一社会信用代码	9153000021665904XL
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：1、2017 年 7 月 13 日，根据公司第八届董事会第一次会议和 2017 年第二次临时股东大会决议，公司在云南省工商行政管理局进行了法人变更登记，法定代表人由刘道明先生变更为汤国强先生，同时完成了营业执照、组织机构代码证、税务登记证“三证合一”工商登记手续，合并后公司统一社会信用代码为“9153000021665904XL”。具体内容详见公司于 2017 年 7 月 15 日在指定媒体上披露的相关公告，公告编号：2017-41。

2、2018 年 3 月 12 日，根据公司第八届董事会第十一次会议和 2018 年第一次临时股东大会决议，公司在云南省工商行政管理局进行了工商变更登记，公司注册地址由“云南省昆明市国防路 129 号恒安写字楼 5 楼”变更为“云南省昆明市盘龙区穿金路 205 号霖岚广场 B 座 1506”。具体内容详见公司于 2018 年 3 月 13 日在指定媒体上披露的相关公告，公告编号：2018-14。

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	杨漫辉、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

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据： 是 否

追溯调整或重述原因： 同一控制下企业合并

项目	2017 年	2016 年		本年比上年 增减	2015 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业收入（元）	4,438,468,701.11	5,204,575,937.64	5,204,575,937.64	-14.72%	4,678,805,867.25	4,678,805,867.25
归属于上市公司股东的净利润（元）	664,382,372.78	664,856,229.65	667,994,861.39	-0.54%	428,181,075.21	441,092,344.22
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	682,427,062.75	653,956,221.80	650,251,866.68	4.95%	431,597,413.99	430,747,451.31
经营活动产生的现金流量净额（元）	-1,032,628,725.06	3,413,431,535.95	3,069,520,834.04	-133.64%	478,533,802.71	476,735,879.87
基本每股收益（元/股）	0.2596	0.2598	0.2610	-0.54%	0.1673	0.1723
稀释每股收益（元/股）	0.2596	0.2598	0.2610	-0.54%	0.1673	0.1723
加权平均净资产收益率	9.70%	10.79%	10.70%	下降 1 个百分点	7.56%	7.69%
项目	2017 年末	2016 年末		本年末比上年 年末增减	2015 年末	
		调整前	调整后		调整后	调整前
总资产（元）	17,244,878,065.87	17,995,539,733.58	18,196,505,527.29	-5.23%	17,454,657,539.70	18,207,036,356.25
归属于上市公司股东的净资产（元）	7,071,975,391.16	6,479,681,959.92	6,560,279,094.61	7.80%	5,878,807,762.43	5,956,266,265.38

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）	0.2596

是否存在公司债： 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	494,565,045.20	1,370,612,372.02	319,931,140.70	2,253,360,143.19
归属于上市公司股东的净利润	83,887,113.83	216,130,767.63	72,854,320.98	291,510,170.34
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	83,730,799.50	216,487,806.51	72,815,272.79	309,393,183.95
经营活动产生的现金流量净额	-779,340,916.36	-172,769,627.94	-290,890,237.00	210,372,056.24

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	2017 年金额	2016 年金额	2015 年金额	说明
非流动资产处置损益	-3,756,767.70	11,994,602.13	-1,419,305.83	
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	-13,528,416.42	13,965,279.30	28,084,146.31	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-10,358,695.73	-556,561.15	-2,915,081.71	

减：所得税影响额	-2,700,780.11	536,889.24	-918,591.21	
少数股东权益影响额	-6,898,409.77	7,123,436.33	14,323,457.07	
合计	-18,044,689.97	17,742,994.71	10,344,892.91	

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相关业务，拥有住建部颁发的房地产开发企业一级资质证书，目前所开发项目以住宅为主，分布在武汉、东莞、中山、沈阳、合肥、芜湖、重庆、西安等地。自 2014 年开始，与地方政府合作，通过“三旧”改造的土地一级开发业务，对城中村综合改造项目拆迁、土地整合、安置等协作服务，帮助城镇建设“提档升级”，与国内品牌房企进行合作，获得收益，提升公司盈利能力。

公司从 2013 年起将“产品工厂化”作为重要发展战略之一，在装配式建筑领域进行了卓有成效的拓展和实践。报告期内，经 2017 年第三次临时股东大会批准，公司以参与增资扩股的方式，控股国内装配建筑专业施工企业-----美好装配，提升了公司在装配式建筑领域的业务能力和竞争优势。美好装配具备房屋建筑工程施工总承包壹级资质、市政公用工程施工总承包叁级资质、建筑装修装饰工程专业承包贰级资质，在建筑施工领域有一定的技术及客户积累，具备以 SEPC 总包模式进行装配式建筑业务拓展能力，并通过与行业国际先进企业合作，依托较强的技术实力在全国范围进行生产基地布局，不断完善装配式建筑解决方案，为更多客户提供装配式建筑领域的全方位服务。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

单位：元

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 1,956.36 万元，年初为 5,081.05 万元，较年初减少 61.50%，主要是本期出售了湖北宇辉中工建筑产业化有限公司股权所致。
无形资产	本期末公司无形资产为 4,802.82 万元，年初为 873.60 万元，较年初增加 449.78%，主要是本期装配式建筑业务生产基地购买土地使用权所致。

在建工程	本期末公司在建工程为 1,399.52 万元，年初为 0 万元，主要是本期装配式建筑业务生产基地开工建设截至期末尚未竣工所致。
预付款项	本期末公司预付款项为 52,742.65 万元，年初为 149,870.80 万元，较年初减少 64.81%，主要是“城中村”改造项目预付的还建房建设工程款、拆迁补偿款、土地整合款等本期结算开票所致。
其他应收款	本期末公司其他应收款为 175,013.16 万元，年初为 94,109 万元，较年初增加 85.97%，主要是“城中村”改造项目代垫拆迁安置补偿支出增加所致。
货币资金	本期末公司货币资金为 206,575.54 万元，年初为 392,786.87 万元，较年初减少 47.41%，主要系开发项目投入增加所致。

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：公司培育并践行的企业“美好价值观”顺应时代潮流，将“让更多人生活更美好”的追求融入企业发展战略当中，切实履行企业社会责任。在“美好价值观”的引领下，公司以“投开市场化、产品工厂化、服务社会化”为战略，以“爱心，奉献，健康，快乐，学习，实践，创造，价值，让生命更精彩！”为追求，以“促社会，宠住户，助伙伴，帮同事，爱家人”的行为，围绕产品和服务打造公司的核心竞争力，将城乡建设成“长者的天堂，儿童的乐园，奋斗者的港湾”，提升美好人与美好住户的幸福指数，为社会、为股东创造价值。

2、清晰的发展战略：坚持“投开市场化、产品工厂化、服务社会化”战略，公司坚定发展“房产开发”、“城市土地开发”两大成熟业务，大力拓展“装配式建筑”业务，并将“产业城镇建设”、“现代农业”打造为“美好特色”，整合各方资源，优化城乡规划、土地一级整理、绿色建筑全产业链、智慧农村和美好社区建设，促进一二三产业融合发展，做城

乡建设服务者，装配建筑智造者，三农发展推动者，现代农业实践者。

“产品工厂化”为公司重要发展战略之一，在装配式建筑领域积极探索，2014 年承建了湖北省首个高层住宅装配式建筑试点工程项目——名流世家 K2 项目，于 2017 年交付住户使用。2018 年 4 月 16 日，该项目被中国房地产业协会、住房和城乡建设部住宅产业化促进中心授予第八届（2017-2018 年度）中国房地产第一批“广厦奖”，经过严格评审，全国共有 33 个项目获评此奖；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；美好装配是国内专业装配建筑预制构件供应商，采用了国际先进的艾巴维、沃乐特进口生产设备，生产效率高，是国产设备效率的 3 倍；节约人员，比使用国产设备减少使用生产线人员 70%；自动化程度高，匹配设备的完整中央控制系统，基本达到工业 4.0 水平；产品质量高，生产设备精度高，可靠性高。具备智能装车，全自动化堆场和智能行车和信息化管控系统等全方位供货能力。

3、多层次的业务类型：（1）房产开发业务，以“高满意、低成本、快速度”的经营理念，打造住户满意的住宅产品，运营导向快速现金流回正，配套推行管理人员跟投机制，促进房产开发板块做大做强；（2）城市土地开发业务，依托“三旧改造”、“棚户区改造”政策背景，公司投入加大，为城市建设服务；（3）装配式建筑业务，积极发展绿色建筑产业，政府对该领域有政策支持地区，加快生产装配式建筑的生产基地布点，为更多房地产企业提供装配式建筑方面的全方位服务；（4）产业城镇业务，响应中央一号文件精神，实现“乡村振兴”，公司将在“产业城镇建设”方面试点投入，积极构建现代农业产业体系、生态体系、经营体系，让农田增值，让农民增收，打造新型农业产业模式。

4、高效的管理架构：围绕“投开市场化、产品工厂化、服务社会化”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。集团各大业务板块以利润为中心，高满意为前提，快周转手段，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，资源共享，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

2017 年以来，随着国家供给侧改革的持续深入，确立“去杠杆、去库存、防范金融风险”的管控思路愈发清晰。坚持房屋居住属性的基本定位，遏制房屋金融资产属性的投机需求，各地政府差别化分类调控措施逐步出台。从中长期看，房地产调控从短期威慑型向长期调节型转变，从需求限制型向供给优化型转变，在政策面、资金面、市场面均开启了房地产长效机制建设窗口。根据国家统计局数据，2017 年度房地产市场销售增长明显。全国商品房销售面积 169,408 万平方米，同比增长 7.7%；商品房销售额 133,701 亿元，同比增长 13.7%。2017 年末，商品房待售面积 58,923 万平方米，比上年末下降 15.3%。

在各种因素综合作用下，报告期内房地产行业竞争加剧，行业集中度加速提升，房地产企业分化明显。品牌、资金、产品、服务、运营，全方位的竞争，提高了市场准入门槛和行业发展水平。品牌房企通过全产业链的复合布局保持规模增长，规模效应凸显，市场占有率持续走高，中小房企竞争压力增大。这对公司的未来发展提出了更大的挑战。

与此同时，十九大报告明确提出了“乡村振兴战略”，并把它列为决胜全面建成小康社会需要坚定实施的七大战略之一。围绕“产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕”，进行美丽乡村、新型城镇建设，又为房地产未来发展指明了方向。机会与挑战并存，战略转型与强化执行同步，房地产全行业企业已走进“新时代”。

2、主要项目所处区域的市场分析

根据公司五年发展战略规划（2016-2020）和全国业务布局，公司划分为五大区域，分别为华中（武汉）区域、华南（深圳）区域、华北（北京）区域、华东（上海）区域、华西（重庆）区域。

华中（武汉）区域是公司核心重点区域。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。在武汉拥有“名流·人和天地”、“名流公馆”、“名流印象”、“名

流世家”、“美好名流汇”、“香域花境”、“长江首玺”等多个已开发或在建项目。

2017 年度，随着武汉“百万大学生留汉创业就业计划”、“百万校友资智回汉工程”等各类人才引入政策落地，以及招商引资和产业升级，城市轨道交通和对外交通条件的不断改善，武汉房地产市场需求保持强劲。根据中国指数研究院发布的统计数据，武汉市 2017 年土地出让成交 1,531 亿，同比增长 37%，位居全国第四；商品住宅累计成交 20.3 万套，成交面积连续 7 年稳居全国三甲。2017 年度，武汉市限购限贷政策深入推进，同时市场监管力度不断加强，针对开盘价格捆绑精装修现象，出台精装修限价标准，各区域新开盘价格趋稳，价格上涨过快的局面已得到全面抑制。根据中国指数研究院统计，2017 年武汉市住宅成交均价为 9,339 元/m²，同比 2016 年小幅上涨 1.8%，增速持续放缓。2017 年，中国销售超千亿规模的 16 家房企全部落地武汉，市场集中度不断提高。武汉已经成为一个全国性市场，经济发展势头强劲，创新活力十足，发展潜力被长期看好。

2017 年 5 月，公司与武汉经济技术开发区洪湖新滩经济合作区签署《绿色建筑科技产业园暨新滩美好未来新城合作框架协议》。其中：绿建项目总用地面积约 2,300 亩，总投资约为 50 亿元，总建设时间五年，拟分三期开发建设；美好未来新城合作区域面积约 34 平方公里，合作期限三十年。这将为公司未来腾飞的大格局打下良好的基础。

报告期内，公司部分项目所在城市的房地产市场主要行业数据如下：

	房地产开发投资额		房屋施工面积		房屋新开工面积		房屋竣工面积		商品房销售面积		商品房销售金额		数据来源
	数值(亿元)	同比(%)	数值(万平方米)	同比(%)	数值(万平方米)	同比(%)	数值(万平方米)	同比(%)	数值(万平方米)	同比(%)	数值(亿元)	同比(%)	
武汉	2,686.34	6.70	11,912.98	0.90	3,020.10	14.80	776.30	-4.50	3,532.61	8.50	4,148.65	26.80	武汉市统计局
重庆	3,980.08	6.80	25,960.99	-5.10	5,680.04	16.50	5,055.73	14.30	6,711.00	7.30	4,557.85	32.80	国家统计局
沈阳	814.24	14.70	6,967.08	-1.30	1,334.90	27.90	823.03	-8.90	1,300.24	9.80	1,048.30	24.20	沈阳市统计局
西安	2,234.84	14.60	15,408.82	4.90	2,490.33	-13.10	1,571.73	1.70	2,459.35	20.80	2,093.73	55.80	西安市统计局
合肥	1,557.41	15.10	8,283.56	5.90	2,041.56	-3.40	1,179.34	-0.10	1,283.40	-38.80	1,379.75	-29.80	合肥市统计局

3、报告期管理层的经营与管理对策

报告期内，公司坚持以美好价值观为导向，坚持“三化”战略，以“产品零缺陷”、“住户满意百分百”目标，坚持“高满意、低成本、快速度”的经营理念，实行大总包模式、交钥匙工程，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”基调，坚持以人为本，关爱不同年龄层次的人，为政府分忧，为百姓造福，不忘初心，为广大住户提供好看、好用、便宜的住房和舒适便捷、安心省心的美好生活。在高满意、低成本、快速度等方面为公司长期的可持续发展奠定了一定的基础。

报告期内公司主要做了以下几个方面工作：

(1) 高满意 2017 年公司满意度五分制得分 81 分，换算成四分制比去年增长 4 分。

其中：产品 80 分，换算成四分制比去年增长 10 分；服务 82 分，换算成四分制比去年增长 2 分。

服务满意度方面，坚持“住户满意百分百”目标不动摇，高度重视 400 服务热线。2017 年，投诉处理业务跟进能力提升，住户投诉处理满意度有明显改善，与上年度相比投诉处理满意度提升了 13%，平均投诉处理满意度 85%。

产品满意度方面，围绕“产品零缺陷”目标，组织开展“质量月”、在建项目“自查自纠”活动，对所有设计阶段及在建阶段的项目进行设计全面检查梳理，保证房屋质量。西安美好时光项目年内多次在曲江管委会的工地检查中排名第一，获取了建设部优质文明工地的荣誉。报告期内，公司首次引入独立第三方建筑工程咨询管理机构进行评估，以第三方统一标准，找准与标杆企业差距，确定改进提升的方向。始终把住户敏感点放在开发工作的首位，从土地开发和规划设计源头梳理住户敏感点。

(2) 低成本 根据市场定位、产品定位、成本定位，精准选取客户，合理选材用料的要求；从设计源头抓起，优化产品结构，降低成本。报告期内动态成本控制在目标成本范围内。

(3) 快速度 健全计划管控体系，科学应用计划系统软件，保障计划运营节点的完成。计划运营系统于 2017 年 2 月上线，对里程碑节点进行有效管控，对非正常节点进行预警，作为月度考核的依据。

(4) 强销售 围绕“销售零库存”的目标，重点强调了车位和商铺去库存，提出激励措施，通过整合资源寻求渠道突破，东莞、沈阳、重庆和武汉实行“库存包销”模式，取得销售突破，同时也营造了社区良好交通秩序。

(5) 创利润 坚持提升住户满意投入优先；坚持内部收益率优先（IRR：25%以上），2017

年度公司实现归属于上市公司股东的净利润6.64亿元，与去年同期持平；2017年度净资产收益率为9.70%，比上年度减少1个百分点。

(6) 土地获取 2017年获取西安、芜湖、中山住宅项目用地；完成武汉新滩经合区美好未来新城、重庆永川来龙湖等小城镇选址并签订框架合作协议。

(7) 获得社会肯定 在全体美好人共同努力、各级政府大力支持和各方媒体的密切关注下，我们的工作获得了社会的广泛认可。2017年3月，公司连续第六次荣获“中国房地产百强企业”称号，公司董事长刘道明先生获得了“2017（行业）影响力人物”奖。公司还陆续获得或蝉联“2017中国特色地产运营优秀企业—新社区文化运营”、“中国企业信用500强”、“2017中国中部房地产公司品牌价值TOP10”、“中国最具成长性上市公司排行榜”第6名、“2017年度非凡雇主”、“2017人力资源管理杰出奖”等多项行业荣誉称号。

(8) 打造美好团队 “精英打造精品”，推行美好人物志栏目，鼓励美好人做美好事，倡导在公司内部形成人人争做“美好人物”的氛围；通过推行5S管理，员工的精神面貌和办公环境明显改善，公司执行力、凝聚力较大提高。

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/地块名称	土地用途	权益比重	待开发土地面积 (万m ²)	计容建筑面积 (万m ²)
芜湖	美好锦程	住宅	100%	5.42	10.83
中山	三乡镇红塘项目	住宅	100%	4.12	6.19
西安	美好时光3号地块	住宅/商服	100%	5.74	16.08
合计				15.28	33.10

(2) 截至报告期末累计土地储备

区域	土地用途	权益比重	待开发土地面积 (万m ²)	计容建筑面积 (万m ²)
湖北	住宅	100%	24.48	91.14
安徽	住宅	100%	92.5	41.55
广东	旅游点建设用地/居民点建设用地、住宅	100%	53.82	19.92
芜湖	住宅	100%	3.54	7.07
西安	住宅	100%	6.43	20.24
北京	交通用地、市政公共设施及商业金融用地	100%	1.05	7.54
合计			181.82	187.46

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	项目业态	项目进度	开工时间	是否存在停工可能	权益比例 (%)	占地面积 (万m ²)	计容建筑面积 (万m ²)	截至报告期末已完工建筑面积(万m ²)	预计总投资金额 (亿元)	截至报告期末实际投资金额 (亿元)
武汉	武汉“名流·人和天地”	住宅及部分商业	竣工	/	/	100	11.46	33.73	33.73	14.17	11.52
	武汉“邓甲村”城中村综合改造项目 (NK7 地块)	及部分商业	在建	2014.5	否	100	12.33	47.55	9.60	63.34	47.60
	武汉“邓甲村”城中村综合改造项目 (NK1-NK6 地块)	住宅及部分商业	在建	2013.1	否	100	8.09	27.49	19.41		
	武汉“名流世家” (K2 地块)	住宅及部分商业	竣工	/	/	100	1.65	5.81	5.81	19.72	9.75
	武汉“名流世家” (K1、K3 地块)	住宅及部分商业	在建	2017.03	否	100	3.80	14.37	-		
	武汉“美好名流汇”	住宅及部分商业	在建	2015.06	否	100	6.47	27.65	5.97	21.27	17.14
	武汉“香域花镜”	住宅及部分商业	在建	2016.12	否	100	7.48	34.40	-	32.31	10.73
	武汉“长江首玺”	住宅及部分商业	在建	2017.03	否	100	16.20	56.34	-	59.13	4.41
广东	东莞“名流印象”	住宅及部分商业	竣工	/	否	100	12.87	37.72	37.72	28.35	26.03
	博罗罗浮天赋一期	旅游点建设用地/居民点建设用地	待建	已停工	是	100	49.70	7.09	1.46	11.74	9.81
沈阳	沈阳“名流印象”	住宅及部分商业	在建	2009.9	否	100	25.81	75.29	67.97	63.54	47.87

重庆	重庆“名流印象”	住宅及部分商业	在建	2014.5	否	100	16.98	36.84	21.2	24.12	16.92
西安	西安“美好时光”	住宅及部分商业	在建	2016.07	否	100	11.62	36.16	-	25.78	10.08
合肥	合肥“紫蓬壹号”	及部分商业	在建	2017.11	否	100	45.75	45.96	-	-	1.39
芜湖	芜湖美好锦程	及部分商业	在建	2017.10	否	100	5.42	10.83	-	6.23	1.30
	合计						235.63	497.23	202.87	369.70	214.55

(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。2017 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 65,229.26 万元，明细如下：

区域	项目	平整土地面积 (万m ²)	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	10.49	9,383.70	111,219.51
	建和村 A 包	0.81	55,845.56	149,672.54
合计		11.30	65,229.26	260,892.05

6、报告期公司房地产销售情况

区域	权益比例	业态	本报告期初可供出售面积 (万m ²)	本报告期的签约面积 (万m ²)	本报告期的签约金额 (万元)	本报告期的结算面积 (万m ²)	本报告期的结算金额 (万元)
东莞	100%	住宅	-	-	-	4.00	77,271.58
		商业	0.61	0.40	9,122	0.80	19,557.13
		车位(个)	298	55	516	42	371.05
沈阳	100%	住宅	3.59	4.94	48,146	5.90	35,420.84
		商业	1.14	2.40	25,544	0.79	6,424.09
		车位(个)	2098	232	2,812	221	2,540.20
合肥	100%	住宅	0.05	0.05	483	0.02	104.42
芜湖	100%	住宅	0.01	0.01	92	0.04	223.98
		商业	10.97	0.18	1,399	0.76	4,465.61
		车位(个)	892	2	23	2	21.62
武汉	100%	住宅	12.29	0.68	47,837	13.24	153,632.45
		商业	4.55	2.89	33,067	2.23	21,317.73
		车位(个)	2648	935	7,909	968	7,634.08
西安	100%	住宅	10.08	6.82	51,812		-
重庆	100%	住宅	2.38	9.77	76,883	5.95	34,563.86
		商业	2.51	1.10	10,170	1.11	8,555.50
		车位(个)	236	22	272	22	282.74
合计		住宅	28.40	22.27	225,254	29.23	301,217.13
		商业	19.77	6.96	79,302	5.70	60,320.05
		车位(个)	6172	1246	11,532	1,255.00	10,849.69

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 ²)	出租率 (%)	平均租金水平 (元/m ²)
武汉	名流·人和天地	商业	100	13,954.53	81	20.97
武汉	美好名流汇	商业	100	11,352	100	40
北京	沈阳名流印象 (D45,D46)	商业	100	5,692.71	100	80.81
重庆	重庆名流公馆	写字楼	100	5,188	49	30.8
芜湖	芜湖名流印象	商业写字楼	100	67,643.45	63	23.88
合计			100	103,830.69		

8、报告期末公司融资情况

融资类别	融资余额（万元）	期限结构（月）	综合成本区间（%）
银行贷款	105,750	36-60	5.7%-7%
委托贷款	188,000	36	7.5%-9.6%
资产管理公司贷款	249,500	24-36	7.8%-9.6%
合计	543,250		

二、主营业务分析

1、概述：

2017 年，公司实现营业收入 4,438,468,701.11 元，发生营业成本 2,805,976,287.91 元，期间费用 429,697,354.07 元，产生经营性现金净流量-1,032,628,725.06 元，实现归属于公司股东的净利润 664,382,372.78 元。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

项目	2017 年		2016 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	4,438,468,701.11	100%	5,204,575,937.64	100%	-14.72%
分行业					
房地产	4,379,470,906.46	98.67%	5,061,973,054.73	97.26%	-13.48%
物业服务		0.00%	67,608,952.01	1.30%	-100.00%
其他业务	58,997,794.65	1.33%	74,993,930.90	1.44%	-21.33%
分产品					
房地产	3,727,178,279.29	83.97%	3,568,672,152.09	68.57%	4.44%
城中村综合改造项目收益	652,292,627.17	14.70%	1,493,300,902.64	28.69%	-56.32%
物业服务		0.00%	67,608,952.01	1.30%	-100.00%
其他业务	58,997,794.65	1.33%	74,993,930.90	1.44%	-21.33%

(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
分行业						
房地产	4,379,470,906.46	2,759,470,320.65	36.99%	-13.48%	-13.16%	-0.24%
分产品						
房地产	3,727,178,279.29	2,756,770,810.24	26.04%	4.44%	-13.20%	15.03%
城中村综合改造项目收	652,292,627.17	2,699,510.41	99.59%	-56.32%	81.66%	-0.31%
分地区						
湖北	2,478,135,307.81	1,501,290,798.94	39.42%	-4.09%	56.30%	-23.41%
广东	975,307,018.16	369,203,833.58	62.14%	-14.00%	-47.07%	23.66%
安徽	48,156,293.23	47,435,031.56	1.50%	-69.09%	-62.84%	-16.58%
沈阳	443,851,260.91	412,052,714.73	7.16%	-37.75%	-47.46%	17.17%
重庆	434,021,026.35	429,487,941.84	1.04%	-19.56%	-34.24%	22.09%

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

√ 是 □ 否

行业分类	项目	单位	2017 年度	2016 年度	同比增减
房地产	销售量	万m ²	32.88	61.09	-46%
	生产量	万m ²	31.37	36.38	-14%
	库存量	万m ²	40.22	45.83	-12%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明：

2017 年度受政策影响，公司在武汉区域的多个项目未如期取得预售许可证，对销售影响较大。

(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

(5) 营业成本构成

行业分类：

单位：元

行业分类	项目	2017 年		2016 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	2,759,470,320.65	98.34%	3,177,548,062.12	96.64%	-13.16%
物业服务	物业服务	-	0.00%	48,158,182.54	1.46%	-100.00%
其他业务	其他业务	46,505,967.26	1.66%	62,328,826.70	1.90%	-25.39%

产品分类：

单位：元

产品分类	项目	2017 年		2016 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	2,756,770,810.24	98.24%	3,176,062,036.12	96.59%	-13.20%
城中村综合改造项目收益	城中村综合改造项目收益	2,699,510.41	0.10%	1,486,026.00	0.05%	81.66%
物业服务	物业服务	-	0.00%	48,158,182.54	1.46%	-100.00%
其他业务	其他业务	46,505,967.26	1.66%	62,328,826.70	1.90%	-25.39%

(6) 报告期内合并范围发生变动对上年同期比较数据的影响

是 否

详见公司于 2018 年 4 月 21 日披露于指定媒体的《关于同一控制下企业合并追溯调整财务数据的公告》，公告编号：2018-24。

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(8) 主要项目和主要供应商情况

公司主要项目确认收入情况

前五名项目确认合计营业收入金额（元）	3,389,178,566.88
前五名项目合计营业收入金额占年度营业收入总额比例	76.36%

公司前 5 大项目资料

序号	项目名称	营业收入（元）	占年度营业收入总额比例（%）
1	东莞“名流印象”	971,997,494.19	21.90
2	武汉“名流汇”	817,028,342.79	18.41
3	武汉“名流世家”	615,457,180.90	13.87
4	建和村城中村改造项目	558,455,636.89	12.58
5	重庆“蔡家组团项目”	426,239,912.11	9.60
合计		3,389,178,566.88	76.36

主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	716,111,115.00
前五名供应商合计采购金额占年度同类采购总额比例	21.08%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度同类采购总额比例（%）
1	单位一	286,536,426.91	8.44

2	单位二	180,833,366.34	5.32
3	单位三	91,068,492.68	2.68
4	单位四	84,578,343.25	2.49
5	单位五	73,094,485.82	2.15
合计		716,111,115.00	21.08

3、费用

单位：元

项目	2017 年	2016 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	126,359,462.10	122,666,051.58	3.01%	
管理费用	203,364,929.19	220,095,417.29	-7.60%	
财务费用	99,972,962.78	157,719,499.50	-36.61%	主要原因是借款利息资本化金额增加。

4、研发投入

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2017 年	2016 年	同比增减
经营活动现金流入小计	3,937,715,332.75	9,069,205,814.58	-56.58%
经营活动现金流出小计	4,970,344,057.81	5,999,684,980.54	-17.16%
经营活动产生的现金流量净额	-1,032,628,725.06	3,069,520,834.04	-133.64%
投资活动现金流入小计	116,640,304.16	5,964,200.00	1855.67%
投资活动现金流出小计	409,049,121.66	33,558,953.21	1118.90%
投资活动产生的现金流量净额	-292,408,817.50	-27,594,753.21	-959.65%

筹资活动现金流入小计	1,756,779,016.29	5,487,407,066.66	-67.99%
筹资活动现金流出小计	2,294,563,099.96	5,438,468,362.95	-57.81%
筹资活动产生的现金流量净额	-537,784,083.67	48,938,703.71	-1198.89%
现金及现金等价物净增加额	-1,862,821,626.23	3,090,864,784.54	-160.27%

注：1、“经营活动产生的现金流量净额”较上年同期下降 133.64%，主要系本期房地产业务回款较上年同期下降所致；

2、“投资活动产生的现金流量净额”较上年同期下降 959.65%，主要系本期装配式建筑业务投入增加所致；

3、“筹资活动产生的现金流量净额”较上年同期下降 1,198.89%，主要系本期融资规模减少所致。

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-103,262.87 万元，实现的归属于上市公司股东的净利润为 66,438.24 万元，二者相差较大的原因是：公司主业为房地产开发，开发项目达到收入确认条件结转利润的时间与项目达到预售条件预收客户房款的时间存在期间错配。开发项目交付之前预收客户的房款已计入以前年度经营活动现金流量项目，但当期并不同比结转净利润。

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	6,313,595.07	0.69%	主要系本期处置下属子公司股权及按权益法核算对联营企业投资收益	否
资产处置收益	-4,481,889.51	-0.49%	主要系本期处置非流动资产的利得	否
资产减值损失	-20,071,480.39	-2.19%	主要系前期计提的存货跌价准备随价格上涨减值迹象消失本期转回	否

营业外收入	4,023,788.96	0.44%	主要是本期收取政府补助及收取罚款、合约违约金等	否
营业外支出	13,168,363.43	1.43%	主要是本期发生的对外捐赠支出、罚款、赔偿及违约支出等	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	2017 年末		2016 年末		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
货币资金	2,065,755,430.31	11.98	3,927,868,713.40	21.59	-9.61	
应收账款	46,877,788.70	0.27	38,716,370.57	0.21	0.06	
存货	11,082,184,111.06	64.26	10,406,557,398.04	57.19	7.07	
投资性房地产	712,131,266.03	4.13	717,715,579.99	3.94	0.19	
长期股权投资	19,563,620.84	0.11	50,810,466.41	0.28	-0.17	
固定资产	309,129,449.72	1.79	352,699,870.28	1.94	-0.15	
在建工程	13,995,176.62	0.08			0.08	主要系本期装配式建筑业务生产基地开工建设截至期末尚未竣工所致。

2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

3、截至报告期末的资产权利受限情况

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	21,229,680.65	房屋质量保证金及按揭贷款担保保证金
存货	3,628,355,055.98	借款担保
投资性房地产	293,404,112.66	借款担保
固定资产	131,582,726.36	借款担保
合计	4,074,571,575.65	

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
254,800,000.00		100%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

为拓展装配建筑业务，经 2017 年 11 月 13 日召开的公司 2017 年第三次临时股东大会审议通过，公司出资 50,960 万元参与关联方美好装配的增资扩股，2017 年 12 月 4 日，美好装配完成了工商登记变更手续，成为公司合并报表范围内的子公司。截至本期末公司实际出资 25,480 万元，本期将其纳入合并范围。

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、金融资产投资

（1）证券投资情况

公司报告期不存在证券投资。

（2）衍生品投资情况

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

公司报告期无募集资金使用情况。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

公司报告期末未出售重大资产。

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)	股权出售为上 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
湖北宇辉 新型材料 有限公司	湖北宇辉中 工建筑产业 有限公司	2017.6.8	3,712.85	377.11	公司经营 需要	0.57%	协议 定价	否	非关联 方	是	是	-	-
白瑞、程景 平	沈阳中工建 设有限公司	2017.7.31	3,149.81	30.00	公司经营 需要	0.05%	协议 定价	否	非关联 方	是	是	-	-

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	1,517,062,705.12	1,053,691,690.24	972,222,542.90	337,037,793.91	248,085,638.36
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	2,498,781,097.52	1,364,971,804.33	93,836,990.28	77,475,294.80	75,598,554.99
武汉市泰宇商贸有限公司	子公司	房地产开发、销售	90,000,000.00	1,292,364,629.25	176,872,945.65	817,329,068.50	148,108,649.50	119,200,620.67
美好置业武汉江南有限公司	子公司	房地产开发、销售	20,000,000.00	643,889,063.94	415,710,864.71	558,455,636.89	554,408,725.97	415,714,256.02

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
武汉美好绿色建筑科技有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-880.55 万元
武汉美好新城建设发展有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-65.30 万元
上海美励实业有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-49.42 万元
上海联彩美励置业有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-142.46 万元
重庆美永实业发展有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-17.78 万元
芜湖美好置业有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-51.65 万元
美好建筑装配科技有限公司	同一控制下企业合并	报告期内产生净利润-1,352.84 万元
惠州名流实业投资有限公司	注销	期初至注销日共产生净利润-0.24 万元

注：合并日前纳入美好建筑装配科技有限公司合并报表范围的子公司如下：

名称	设立日期	期末净资产	本期净利润	处置日期
芜湖中工建设有限公司	2010 年 10 月 11 日	2,994,543.56	-264,927.68	
沈阳中工建设有限公司	2010 年 08 月 26 日			2017 年 7 月 31 日
荆州市美好装配式房屋智造有限公司	2017 年 9 月 12 日	57,337,850.09	-125,273.91	
合肥美好智造装配房屋有限公司	2017 年 9 月 18 日	43,298,116.18	-214,812.42	
重庆美好智造装配式房屋有限公司	2017 年 9 月 28 日	22,026,626.25	-273,373.75	
青岛名流装配建筑科技有限公司	2017 年 9 月 29 日	59,581,252.48	-418,747.52	
长沙美好智造装配式建筑有限公司	2017 年 9 月 29 日	59,115,268.07	-884,731.93	
合肥美好装配建筑科技有限公司	2017 年 10 月 10 日			
河南美好智造装配式房屋有限公司	2017 年 11 月 17 日	14,993,948.20	-6,051.80	
美好智造（金堂）科技有限公司	2017 年 12 月 22 日	1,450,000.00		

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

十九大报告提出的决胜全面建成小康社会的目标，指引了公司的发展方向。2014年，公司将商号由“名流”更为“美好”，就将住户满意、幸福做为目标，从“美好生活集成商”到“城市运营服务商”，再到“城乡建设服务者，装配建筑智造者，三农发展推动者，现代农业实践者”，美好的每一次转变，都是为了“让更多人生活更美好！”。我们将积极响应中央号召，根据公司“三化战略”，勇担社会责任，与地方政府合作，通过“房产开发”、“城市土地开发”、“产业新镇建设”、“装配式建筑”等核心业务，帮助城乡建设“提档升级”，实现“有质量的改变”，推动城乡社区文明进步，向高质量发展。在公司已经进入的武汉、沈阳、合肥、芜湖、西安、重庆等地市场，深化挖潜，做品牌做业绩做影响；同时，进行科学研判基础上，积极进入具有发展潜力的新城市、新区域，为业绩平稳增长提供保障。

在洪湖新滩这一重点项目上，围绕“产业新镇+绿色农业”的新业态模式，深挖当地文化特性，整合当地资源，保护生态环境，把农田集约综合利用，采取多种“种养+加工+物流配送”方式，建成“从田头到餐桌”的全产业链平台，打造一二三产业融合的现代农业产业园和国家级田园综合体。实现“提高农产品附加值、农业升级、农民增收、农村土地增值”的宏伟目标。

公司还将继续大力推广装配式建筑，以有竞争力的产品和全方位的服务优势来获得客户的认可，全面快速实现战略目标。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、2017年度经营计划完成情况回顾

2017 年经营指标	计划	实际完成	完成率	差值
产品满意度（分）	78	88	100%	
服务满意度（分）	85	90	100%	
土地储备面积（万m ² ）	307	33.1	10.8%	273.9
施工面积（万m ² ）	225.78	164.15	72.7%	61.63
复工面积（万m ² ）	65.58	62.92	95.94%	2.66
开工面积（万m ² ）	161.92	101.23	62.52%	60.69
竣工交付面积（万m ² ）	37.04	27.92	75.38%	9.12
销售面积（万m ² ）	84.51	32.88	38.9%	51.63

2、2018年度经营计划

2018 年度，根据公司的战略发展目标，承接前期组织调整成果，遵循“分工明确、利于协调、资源整合、效率提升”的原则，经第八届董事会人力委员会 2018 年度第一次会议和第二次会议审议批准，确定公司组织架构调整为城市土地开发总公司、房产开发总公司、产业新镇总公司、资金经营中心、财务核算中心、组织人力中心、品牌战略中心；控股子公司美好装配按公司规则独立运营。

结合公司 2017 年度的经营情况，总裁办公会制定了 2018 年度经营计划，具体如下：

1、住户满意度：产品满意度保底值 82 分，目标值 85 分，挑战值 88 分；服务满意度保底值 85 分，目标值 88 分，挑战值 92 分。

2、全年计划增加土地储备约 437 万平米（建筑面积），其中：城开总公司新增 274 万平米，签约 2,350 亩；房产总公司新增 163 万平米，实现施工面积 177.58 万平米，其中：复工 113.25 万平米，开工 64.33 万平米；竣工交付 19.68 万平米，2018 年度计划全年销售 86.25 万平米，年度签约额 100 亿；产业新镇总公司土地整理面积 1,000 亩，建成农业示范区面积 10,000 亩，新区域拓展项目 3 个，新滩获批建设用地面积 650 亩。

上述经营计划并不代表公司对 2018 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

2018 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，以“高满意、低成本、快速度”的经营理念，坚持“轻资产、快周转”的运营模式，大力推进以下工作：

（1）高满意：提升全体员工对“宠住户”的认识，不继完善住户敏感点梳理，有针对性进行设计源头管理，科学管控成本；继续实施大总包模式，强化监理单位的作用，采用第三方进行工程质量评估。加大工程管理奖惩制度的实施力度，确保在公司快速发展的同时，实现“产品零缺陷”，向行业标杆看齐；加强对住户满意度的管控，实现住户满意度动态管理；建立神秘访客检查制度，提升销售服务、案场服务品质及管控销售承诺类风险；建设客户服务基础业务体系，设置客户服务触点专项计划，设计集中交付统一标准动作，促进住户满意度提升。

（2）低成本：以市场为标杆，成本倒逼。重点在市场策划、规划设计、土地获取、资金成本、运行费用方面加强控制；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；建立管控逻辑，通过对标行业标杆，设定成本限额，建立成本标准，从源头实现“低成本”竞争力。

(3) 快速度：坚决实行“轻资产、快周转”的运营模式，重视回款和经营效率，确保现金快速回笼，快速周转，IRR25%以上；加大装配式建筑的推广应用，打造低碳、绿色、节能、环保、智能化社区，积极申报省市级或国家级住宅产业现代化试点项目；实行产品标准化，快速复制，开发适销对路的产品；科学合理制定价格，保证合理利润，以销定产，加速现金流回正，实现“销售零库存”；抓业务、控全程、严考核，自上而下保障计划执行，提升效率，降低成本，更好地控制项目开发风险。过程、结果双重考核，与节点挂钩，及时奖罚，实现项目高效运营。搭建房产开发投资决策服务平台，跨部门多视角审议拓展项目，找准适合公司发展的土地储备结构，明确“轻资产、快周转”的投资原则，实现快速土地拓展；城市土地开发建立一套一级开发从拿地、拆迁、办证、交付的标准体系，为“三旧”改造提供标准与支持。学习国内创新融资模式，拓展融资渠道。

(4) 销售与规模：城市土地开发，围绕城市群进行重点布局，坚持都市经济圈的发展路子，优先满足市场的原则，深入到城市群内部，形成大中小城市和小城镇协调布局的格局，充分把握不同发展阶段城市市场的特点，识别城市发展周期，积极把握市场机遇；房产开发板块，通过项目的快速滚动开发，确保资金循环利用，实现项目全周期快周转，强运营，严考核，适当储备关键岗位人才，优胜劣汰；顺应租购并举发展大势，从产品上调整结构，及时优化布局，实现零库存目标。

(5) 增利润：坚持提升住户、农民、合作伙伴满意投入优先；坚持内部收益率优先（IRR：25%以上），IRR 高于 25%的部分，将按 20%进行激励。

(6) 团队建设：持之以恒传播美好价值观，贯彻美好价值观。培养一支讲诚信、守合约、重廉洁的管理团队；参照行业标杆完善薪酬、福利体系，提高用人标准，促进业务发展；完善、落实月度综合考核机制，提高执行力；实施人才引进和培养，通过人力资源开发、人才培养发展，帮助员工从价值观、业务、能力与公司快速发展的共成长；推行跟投管理办法，做到关键管理人员强制性跟投，鼓励员工跟投，实现住户满意、股东增收、员工收益、企业发展；坚持“三个不低头”，及时对专项激励、各项奖惩制度兑现。

4、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，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，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。通过提升土地价值，抵消增加的土地成本。

（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
2017年3月28日	实地调研	机构	详见公司于2017年3月29日在巨潮资讯网披露的投资者关系活动记录表 (http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2017-03-29/1203226391.DOCX)
接待次数			1
接待机构数量			1
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2016年年度股东大会决议，2017年4月27日公司实施完成2016年度利润分配：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63,989,808.31元。具体内容详见公司于2017年4月21日披露在指定媒体上的相关公告，公告编号：2017-29。

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

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：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）。

2017年度（预案）：以2017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
2017年（预案）	63,989,808.30	664,382,372.78	9.63%	-	-
2016年	63,989,808.31	667,994,861.39	9.58%		
2015年	63,982,098.82	441,092,344.22	14.51%	-	-

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）	63,989,808.30
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，2015 年度至 2017 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 32.47 %。</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 2017 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 2017 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

公司报告期不存在由公司实际控制人、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。

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

适用 不适用

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

详见公司于 2018 年 4 月 21 日披露于指定媒体的《关于会计政策变更的公告》，公告编号：2018-23。

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

详见本报告第十一节财务报告第三小节财务报表附注之“5、合并范围的变更”。

九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	中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	杨漫辉、王文政
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	杨漫辉 1 年、王文政 4 年

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

本报告期，根据公司2017年第三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

适用 不适用

十一、破产重整相关事项

公司报告期未发生破产重整相关事项。

十二、重大诉讼、仲裁事项

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、员工持股计划实施情况。

为推进公司快速发展，充分激励公司房地产项目运营团队的积极性，进一步提升获取项目的质量和项目运营效率，根据相关法律、法规和《公司章程》规定，经2018年3月28日召开的公司2018年第二次临时股东大会批准，公司制定了《项目跟投管理办法》。该管理办法将项目经营成果与跟投员工个人收益直接挂钩，实现共创事业、共担风险、共享收益，不设本金保障和收益保证机制。公司将依据管理办法逐步推进员工跟投，使公司核心员工更为聚焦项目本身，关注项目经营，有效提高项目的利润水平和经营成果。

十六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例（%）	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
武汉奥楠园林绿化工程有限公司	实际控制人之女出资的公司（注）	绿化施工	接受劳务	市场价格	市场价格	8,457.83	2.49	11,000	否	按进度付款	8,457.83	2017-2-18	2017-16
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	建筑施工	接受劳务	市场价格	市场价格	2,956.42	0.87			按进度付款	2,956.42		
美好生活投资有限公司	同一实际控制人	接受劳务	接受劳务	市场价格	市场价格	3,627.31	98.98	7,200	否	按进度付款	3,627.31	2017-2-18	2017-16
美好生活投资有限公司	同一实际控制人	借款	借款利息	市场价格	市场价格	18.85	0.51			按进度付款	18.85		
美好生活投资有限公司	同一实际控制人	采购	购买商品	市场价格	市场价格	18.62	0.51			按进度付款	18.62		
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	租赁	租赁费	市场价格	市场价格	14.70	6.15			按进度付款	14.70		
合计				--	--	15,093.73	--		--	--	--	--	--
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（如有）				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：2016年3月，本公司实际控制人之女刘柳参与武汉奥楠园林绿化工程有限公司（简称“奥楠园林”）增资成为该公司股东，奥楠园林成为公司关联法人。2016年12月1日，刘柳转让所持有的奥楠园林全部股权，并办理了工商变更登记手续。根据《深圳证券交易所股票上市规则》规定，本报告期该公司仍为公司关联法人。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

公司报告期末未发生资产或股权收购、出售发生的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易：

2017年10月26日，公司第八届董事会第七次会议审议通过《关于参与美好建设有限公司增资扩股的关联交易的议案》，本公司及控股股东美好未来企业管理集团有限公司、武汉美纯企业管理咨询合伙企业（有限合伙）（由本公司关联自然人设立，以下简称“武汉美纯”）分别向控股股东的全资子公司美好建筑装配科技有限公司（原名美好建设有限公司，以下简称“美好装配”）增资91,000万元，其中本公司增资50,960万元，持股比例为49%；控股股东增资33,800万元，持股比例为45%；武汉美纯增资6,240万元，持股比例为6%。

本次增资完成后，公司与武汉美纯签订《美好建设有限公司一致行动人协议书》，双方将通过该协议的安排，在美好装配的股东会表决投票时，针对双方直接持有以及间接控制的美好装配股权采取一致行动，以共同扩大双方所能够支配的美好装配表决权数量。一致行动协议的主要内容包括：

①双方同意作为一致行动人，根据美好装配章程的规定，对美好装配的股东提案及股东会决策事项采取一致行动。

②双方同意对股东会审议事项进行事前讨论并逐项作出共同一致意见，双方意见不一致时，以本公司的意见为准；双方应在美好装配股东会上按照该共同意见行使表决权；任何一方拟提出美好装配股东会提案，需通知另一方并按照协议约定方式商议达成共同一致意见后，形成美好装配股东会决议。

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）
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	预付账款	经营	否		10.02

美好未来企业管理集团有限公司	公司控股股东	其他应收款	经营	否	2,185.44	
湖北宇辉中工建筑产业化有限公司	本公司子公司参与投资的企业	其他应收款	经营	否	2,510.91	507.30
美好生活投资有限公司	同一实际控制人	其他应收款	经营	否		986.99（注）
武汉奥楠园园林绿化工程有限公司	实际控制人之女出资的公司	其他应收款	经营	否		1.17

注：截至本报告出具日，公司已收到对美好生活投资有限公司的上述款项。

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)
美好未来企业管理集团有限公司	公司控股股东	其他应付款	经营	17,847.18	
武汉奥楠园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	20.23
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	0.07	0.02
湖北宇辉中工建筑产业化有限公司	本公司子公司参与投资的企业	应付账款	经营	422.40	
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	应付账款	经营	461.06	1,788.89
武汉奥楠园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	940.26	1,210.93
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
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	是
武汉名流地产有限公司				
刘道明				
本公司				
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	是
重庆东方豪富房地产开发有限公司				
刘道明				
本公司	陕西名流置业有限公司	15,000.00	2017年10月18日至 2022年11月2日	否
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				
武汉正华利信息工程有限公司				
合肥名流置业有限公司				
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	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				
本公司	名流置业武汉有限公司	21,500.00	2017年12月14日至 2019年12月14日	否
博罗名流实业有限公司				
武汉名流地产有限公司				

刘道明				
美好未来企业管理集团有限公司	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				
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2019年12月25日	否
芜湖名流置业有限公司				
美好未来企业管理集团有限公司				
刘道明				

(2) 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：					
美好未来企业管理集团有限公司	128,800,000.00	2016/6/13	2017/6/5	8.60%	128,800,000.00

本期向美好未来企业管理集团有限公司合计支付利息为 338.46 万元。

(3) 捐赠

2017 年 12 月，根据公司 2016 年年度股东大会决议的授权，经第八届董事会第八次会议批准，子公司武汉市泰宇商贸有限公司向湖北美好社区志愿者公益基金会捐赠 300 万元，用于慈善捐赠及公益活动支出，具体情况详见本报告第十一节财务报告第三小节财务报表附注之“10.承诺事项”。

十七、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

适用 不适用

2、担保情况

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）
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			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）				
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）
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	
名流置业武汉有限公司	21,500.00	2017.12.14	21,500.00	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	
陕西名流置业有限公司	15,000.00	2017.10.18	14,750.00	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	
沈阳印象名流置业有限公司	40,000.00	2017.08.23	35,000.00	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	
美好置业集团股份有限公司	200,000.00	2016.10.21	138,000.00	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)		76,500.00	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)				639,356.66	
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)		791,500.00	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)				543,250.00	
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)		76,500.00	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)				655,255.66	
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)		807,399.00	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)				543,250.00	
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例								76.82%
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)								309,250.00
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)								211,250.00
上述三项担保金额合计 (C+D+E)								520,500.00
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 2017 年度财务报告附注 8.4.2、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

报告期内委托理财概况

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
信托理财产品	自有资金	200	200	无

(2) 委托贷款情况

□适用 √ 不适用

4、其他重大合同

公司报告期不存在其他重大合同。

十八、社会责任情况

1、履行社会责任的情况

公司的“美好价值观”积极承担社会责任，以“促社会”为己任，将“让更多人生活更美好！”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；通过开展第三方满意度调查，有效促进住户满意度；通过参与发展“美好志愿者”，营造美好社区；持续关注员工权益，完善培养体系，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，推广装配式建筑技术，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，做有社会责任的企业。

报告期内，公司员工连续第六年自发开展爱心帮扶、助学贫困留守儿童的“美好·彩虹行动”，与武汉大学学生公益“大山里的魔法教室”项目组合作，把爱心传递出去，为罗田县九资河中心小学的孩子们捐助建设“魔法教室”，让孩子们通过信息化的方式接受更多的学习、教育。

2、向公益组织美好公益基金会捐赠的情况

进入新时代，我国社会主要矛盾已经转化为人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾。“美好生活需要”不仅包含了满足人的物质欲望，更多的强调人的安康，幸福，尊严。习近平总书记在十九大报告中明确指出，要在幼有所育、学有所教、劳有所得、病有所医、老有所养、住有所居、弱有所扶上不断取得新进展，保证全体人民在共建共享发展中有更多获得感。

美好公益基金会是在湖北省民政厅注册成立的非公募基金会，并被湖北省民政厅认定为具备公益性捐赠税前扣除资格的慈善组织。为了积极履行上市公司的社会责任、践行美好价值观，提升住户满意度，报告期内，经公司总裁办公会、董事会及股东大会批准，公司向美好公益基金会累计捐赠1,900万元。

（1）美好公益基金会基本情况

经湖北省民政厅批准，公司实际控制人、董事长刘道明先生及夫人王萍女士于2016年7月个人出资2,000万元发起设立美好公益基金会。2017年4月，湖北省民政厅鄂民政函[2017]216号文件确认其具备2016年度公益性捐赠税前扣除资格；2017年9月，被湖北省民政厅认定为“慈善组织”。

美好公益基金会设立宗旨：遵守宪法、法律、法规和国家政策，遵守社会道德风尚，以“将城乡建设成‘长者的天堂，儿童的乐园，奋斗者的港湾’，让更多人生活更美好”为使命，指导社区志愿者共建美好家园、共创美好生活；承担社会责任，化解社区矛盾，促进邻里和谐，资助社区及社会失能、孤独贫困老人及困难群体；资助及支持社区志愿者组织发展，推广志愿者服务模式，让更多人生活更美好，让社会更美好。

美好公益基金会的业务范围包括：在国家宪法、法律法规和政策的范围内接收社会捐赠及社区志愿者、其他社会人士通过各类公益活动创造的价值、物资捐资及技术援助；按照合

法、自愿、有效的原则，支持从事社区服务的志愿者组织，开展服务社区的活动等；资助社区必要的卫生、环境、安保等服务及文化建设服务；资助社区志愿者组织发展、宣传，推广志愿者服务模式；资助、服务社区贫困家庭及人员，改善其生产条件和生活条件，促进其素质和能力提高，以达到摆脱困境之目的。

（2）美好公益基金会成立以来所取得的成绩

美好公益基金会围绕“关爱老年生活、改善儿童教育、助推三农发展、营造亲人社区、促进社会互信”五大领域，自成立至今，已先后在武汉、北京、沈阳、合肥、芜湖、惠州、东莞等十余个城市，建设 48 处“美好志愿服务站”，以社区为阵地，发展以老年人为主体的志愿服务组织，开展幸福食堂、长者关怀、童心课堂、智善书院等各项志愿服务项目，全国各地共发展美好志愿者 11,077 名，组建志愿、文娱服务队 181 支，累计服务时长 82,303 小时。上述“美好志愿服务站”中，有 15 个服务站为本公司自身开发建设的社区业主提供各项志愿服务，有 33 个服务站为外部拓展的社区业主提供各项志愿服务。志愿服务项目包括：

序号	服务项目	志愿服务内容
1	老有所依——长者关怀	<p>为社区老年人提供义务理发、健康咨询等日常性互助服务；同时重点针对社区空巢、失独、贫困、重症等特难老年人开展爱心慰问关怀等帮扶性服务。</p> <p>2017 年度，全年义务理发服务老年住户 3,313 人次，健康咨询服务老年住户 2,273 人次，爱心帮扶慰问 565 人次。</p>
2	老有所养——幸福食堂	<p>社区 65 岁以上老年人“10 元 3 餐”（2+4+4），90 岁以上老人免费；为行动不便老人送餐。</p> <p>每月“长者生日会”、每周“一元亲情”活动，传播孝道文化，引导社区“敬老、爱老”。</p> <p>2017 年度累计办理敬老卡（65 岁老人）712 张，长寿卡（90 岁老人）31 张，举办长者生日会 19 次。</p>
3	老有所学——学习课堂	<p>针对社区老人学习需求，开设国学、党建、时政、书画、声乐、教育、智能信息等各类课程。</p> <p>发掘住户中具有教育经历的志愿者担任讲师，开班授课；聘请社会培训机构或高校专家教授，定期开展专题讲座。</p> <p>2017 年度累计开课 221 次，学员参与教育、培训 3,626 人次。</p>
4	老有所乐——文体娱乐	<p>组建琴棋书画、歌舞曲艺、太极拳剑等兴趣小团队，每天活动，季度竞赛，定期表演，帮助社区长者发现身边同兴趣爱好的邻居，以兴趣会友，扩大交友圈，营造快乐社区氛围。</p> <p>2017 年度组建文体娱乐队伍 44 支，在党建、中秋、春节等重大时节举办晚会 23 场。</p>
5	老有所为——社区管家	<p>让有奉献精神、有能力、时间、精力的能人，培养为骨干，担任主任/副主任及各服务团队负责人。</p> <p>组建社区自治服务队，开展社区管家服务，承接客服、绿化、秩序、</p>

		幸福食堂帮厨等服务，火热开展人生下半场，累计服务时长 59,752 小时。 组建社区便民服务队，开展戗刀磨剪、织补缝纫、小家电维修等志愿服务，为住户解决生活问题，2017 年度累计便民活动服务住户 20,496 人次。
6	童心课堂	针对社区 6-9 岁儿童，服务站提供课业辅导、特色课程等的志愿服务，从小树立正确的人生观、世界观、价值观。 东莞印象、芜湖印象、重庆服务站充分联接政府、社会资源，引入专业教育团队，为社区儿童带来高品质的课堂服务。 2017 年度累计服务 11,307 人次，累计服务时长 3,074 小时。

美好公益基金会打造的全新志愿服务模式，以“爱心互助”为原则，发挥志愿优势，关爱老年生活，实现社区“老有所依、老有所养、老有所学、老有所乐、老有所为”，同时改善儿童教育，营造亲人社区，切实提升住户的幸福指数。

自设立以来，美好公益基金会开展的志愿服务事业取得较大的社会反响，赢得政府部门、合作伙伴以及媒体的高度关注和认可。2017 年度累计接待各方来访 287 场次，得到新华社、人民日报、中央人民广播电台、中国经济时报、经济日报、人民网、凤凰网、新华网、中青网、湖北电视台、湖北日报等 100 余家中央、省市级媒体 1,000 余篇（次）的报道和专访。2017 年 9 月，美好公益基金会开展的“美好志愿服务站”项目因实施有效、特色鲜明、反响良好，被湖北省民政厅评为“湖北省首批社区治理品牌项目”荣誉称号，并在各地荣获“优秀志愿组织”、“服务项目”、“志愿服务先进集体”等多项社会荣誉。

（3）美好公益基金会未来发展计划

美好公益基金会2018年度计划继续深耕全国七大省市区域，拟进一步在全国18个城市拓展建设500个美好志愿服务站，形成湖北、辽宁、广东、重庆、北京、陕西、安徽七大互助中心的格局，培育更多的志愿服务组织，更大范围地服务老年人、儿童和家庭。

（4）公司向美好公益基金会捐赠的审议批准程序

2017年3月10日，为积极履行上市公司的社会责任，推广志愿者服务的“美好模式”，公司2016年年度股东大会批准、授权公司于2017年度至2019年度，以自有资金捐赠的方式，每年以不超过上一年度经审计归属于上市公司股东的净利润的3%向美好公益基金会进行捐赠，连续捐赠三年，累计捐赠金额不超过6,000万元人民币，用于社区志愿者活动、扶贫、教育等社会公益活动。

根据上述授权和美好公益基金会的2017年度资金使用情况及2018年度资金使用预算，2017年11月23日和12月28日，公司第八届董事会召开第八次、第十次会议，分别批准向美好公益基金会捐赠300万元和1,600万元以支持其公益活动。

(5) 相关捐赠制度的制订和执行情况

为推动公司积极履行社会责任，规范对外捐赠行为，进一步加强捐赠事项管理，更好的维护股东利益，2017年3月10日，公司2016年年度股东大会根据相关法律法规和《公司章程》，制订了《美好置业集团股份有限公司对外捐赠管理制度》。该制度共计九章二十四款，分别从对外捐赠的定义、原则、范围、对外捐赠的类型和受益人、决策程序和规则、检查和监督、法律责任等各方面，对于公司及下属子公司的对外捐赠行为进行了严格规范。

鉴于美好公益基金会为公司关联自然人发起设立的公益组织，公司严格执行关联人回避制度，在审议上述捐赠事项的董事会和股东大会上，关联董事刘道明先生、汤国强先生、刘柳女士和吕卉女士，关联股东美好集团及其一致行动人均对捐赠议案回避表决，公司独立董事发表了相应的独立意见，捐赠议案获得了全体非关联董事的一致通过，以及有表决权股东共计99.64%的赞成票，确保公司上述捐赠行为的公平、公开、公正、依法合规。

在美好公益基金会方面，于每年三月份左右聘请专业会计师事务所进行年度审计，并及时将审计结果公示给各方捐助人备查。2017年3月16日，武汉永隆会计师事务所对于美好公益基金会2016年度的业务活动和财务报表，出具了无保留意见审计报告。（报告文号：武永民审字[2017]088号）

是否发布社会责任报告：否。

3、履行精准扶贫社会责任情况

适用 不适用

4、环境保护相关的情况

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。

十九、其他重大事项的说明

1、报告期内公司第七届董事会和监事会任期届满，公司于2017年6月8日召开2017年第二次临时股东大会，会议选举刘道明先生、汤国强先生、吕卉女士、刘柳女士为第八届董事会

非独立董事；选举江跃宗先生、唐国平先生、肖明先生为第八届董事会独立董事；选举彭少民先生、王耀女士为公司第八届监事会监事。同日召开的公司职工代表大会选举金黛女士出任公司第八届监事会职工代表监事。换届完成后，第八届董事会第一次会议选举刘道明先生担任公司董事长、汤国强先生担任公司副董事长，聘任汤国强先生担任公司总裁，聘任尹沧先生、雷莉女士担任公司副总裁，冯娴女士担任公司副总裁兼董事会秘书，刘怡祥先生担任公司财务负责人；第七届监事会第一次会议选举彭少民先生担任公司监事长。具体内容详见公司于2017年6月9日在指定媒体上披露的相关公告，公告编号：2017-37、2017-38、2017-39、2017-40。

2、公司2016年第七次临时股东大会审议批准了关于公司非公开发行股票的有关事宜。2017年9月26日，公司第八届董事会第四次会议审议通过《关于终止公司非公开发行股票方案并撤回非公开发行股票申请文件的议案》，根据公司的实际情况并结合资本市场形势变化，公司决定终止本次非公开发行方案并向中国证监会申请撤回非公开发行申请文件。具体内容详见公司于2017年9月27日在指定媒体上披露的相关公告，公告编号：2017-48。

3、经公司2017年第四次临时股东大会批准，公司全资子公司武汉锦程与硚口国资公司及其全资子公司共同签订《美好香域花境商品房订购合同》，约定由硚口国资公司及其全资子公司向美好锦程集中购买武汉“美好香域花境”项目约2,906套商品住宅作为旧城改造征收还建房源，建筑面积约31.11万 m^2 （最终结算面积以交房时实测面积为准），公司为美好锦程履约提供连带责任保证担保。订购合同总金额预计约为40.44亿元，占公司最近一期经审计主营业务收入50%以上，且超过公司最近一期末经审计净资产的50%。具体内容详见公司于2017年12月9日、12月26日在指定媒体上披露的相关公告，公告编号：2017-62、2017-67。截至2018年1月11日，公司已根据上述订购合同，收到首期房屋订购款4.07亿元。

4、公司于2016年1月16日在《2015年年度报告》第五节“重要事项”中披露了公司与建阳村委会、建阳商贸合同纠纷案。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，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。公司于2016年10月向武汉市中级人民法院申请强制执行。报告期内，公司通过法院执行回款共计人民币3,115.5万元。本案已于2018年2月7日结案。

5、公司于2016年1月16日在《2015年年度报告》第五节“重要事项”中披露了水产

公司、水产研究所起诉本公司及公司控股股东美好集团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，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》，该案已由北京市第二中级人民法院于2017年12月12日开庭审理，目前正在审理过程中。

鉴于美好集团于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，其将承担该判决书确定的应由美好集团和美好置业承担的诉讼责任。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、公司于2017年2月18日在《2016年年度报告》第五节“重要事项”中披露了住友公司与公司及公司全资子公司南部新城的合同纠纷案。住友公司要求公司支付合同款项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。2017年1月，公司提起反诉，要求住友公司赔偿经济损失人民币5,266.56万元并承担本案诉讼费。

2017年9月4日，经公司申请，管辖法院裁定准许公司撤回反诉；2017年9月8日，法院作出（2016）鄂01民初5609号判决书，判决驳回住友公司的全部诉讼请求。具体内容详见公司2017年9月22日披露在指定媒体上的相关公告，公告编号：2017-46。一审判决后，住友公司未在上诉期内提起上诉，本判决已生效。

7、公司于2017年2月18日在《2016年年度报告》第五节“重要事项”中披露了公司控股子公司东部新城与武东街办事处、贾岭村委的合同纠纷案。2016年11月，东部新城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银行存款13,203万余元。2016年12月，东部新城将贾岭村委、武汉兴岭、武东街办事处诉至武汉市中级人民法院，要求被告返还本金8,565万元、2,441万元及收益2,298万元。

2017年11月29日，法院作出（2017）鄂01民初12号判决书，判决贾岭村委、武东街办事处在判决生效之日起十日内偿还垫款本金8,565万元及利息（从每笔垫款垫付之日起至实际清偿之日止，按中国人民银行同期贷款利率为计算标准）、东部新城判决生效之日起十日内交还267户拆迁协议的相关资料原件、驳回其他诉讼请求。具体内容详见公司2018年1月4日披露在指定媒体上的相关公告，公告编号：2018-01。上诉期内，对方提起上诉，该案目前正在审理过程中。

8、公司于2017年8月10日在《2017年半年度报告》第五节“重要事项”中披露了公司与武汉恒亚的合同纠纷案。公司起诉武汉恒亚未按期完成约定工作且不返还费用，涉案金

额 1,260 万元。武汉市中级人民法院已于 2017 年 6 月立案，2018 年 2 月 5 日开庭，正在等待判决。

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	19,674,001	0.7686						19,674,001	0.7686
1、国家持股									
2、国家法人持股									
3、其他内资持股	19,674,001	0.7686						19,674,001	0.7686
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	19,674,001	0.7686						19,674,001	0.7686
4、外资持股									
5、高管股份									
二、无限售条件股份	2,539,918,331	99.2314						2,539,918,331	99.2314
1、人民币普通股	2,539,918,331	99.2314						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						2,559,592,332	100

股份变动的原因

适用 不适用

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	211,925	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	209,165	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
美好未来企业管理集团有限公司	境内非国有法人	15.58%	398,828,402			398,828,402	质押	192,108,402
							冻结	51,088,608
袁启强	境内自然人	8.21%	210,236,653			210,236,653		
苗孝祥	境内自然人	2.71%	69,300,000			69,300,000	质押	69,300,000
刘琼兰	境内自然人	1.85%	47,240,000			47,240,000	质押	25,000,000
刘小兰	境内自然人	1.60%	41,000,000			41,000,000	质押	500,000
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	39,200,000
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		
彭凯	境内自然人	0.70%	17,826,147	14,524,947		17,826,147		
刘道明	境内自然人	0.66%	16,865,101		12,648,826	4,216,275		
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	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东中，第十大股东刘道明先生为公司实际控制人，除第一大股东美好未来企业管理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		
美好未来企业管理集团有限公	398,828,402					人民币普通股		

司		
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
彭凯	17,826,147	人民币普通股
王浩	16,481,800	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，第一大股东美好未来企业管理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	第九大股东彭凯通过国泰君安客户信用交易担保证券账户持有公司股票 16,736,847 股。	

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

是 否

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

2、公司控股股东情况

控股股东性质：自然人控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码/统一社会信用代码	主要经营业务
美好未来企业管理集团有限公司	吕卉	1996 年 5 月 14 日	91440300100019593H	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

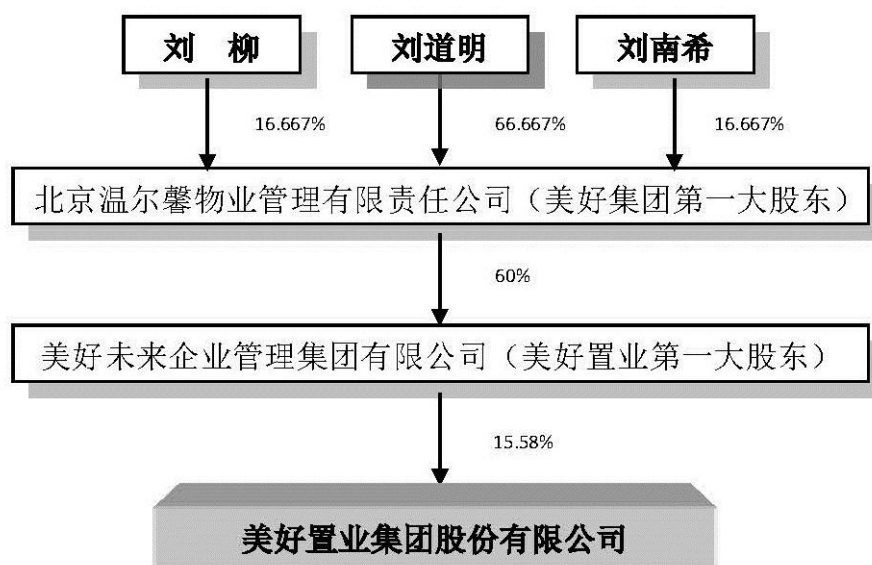
实际控制人姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
刘道明	中国	否
主要职业及职务	现任湖北美好社区志愿者公益基金会副理事长、湖北省慈善总会名誉会长、中国人民大学董事、亚布力中国企业家论坛理事、美好未来企业管理集团有限公司董事长、美好置业集团股份有限公司董事长。	
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无	

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



注：北京温尔馨物业管理有限责任公司的三位股东刘道明先生、刘柳女士和刘南希女士

为一致行动人，刘道明先生与刘柳女士和刘南希女士为父女关系。除上述控制关系外，刘道明先生直接持有公司股份16,865,101股，占公司已发行股份总数的0.66%；其配偶王萍女士直接持有公司股份11,660,000股，占公司已发行股份总数的0.46%；其女儿刘柳女士直接持有公司股份9,366,900股，占公司已发行股份总数的0.37%；其女儿刘南希女士直接持有公司股份9,427,000股，占公司已发行股份总数的0.37%。

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	61	2002年7月22日	2020年6月7日	16,865,101				16,865,101
汤国强	总裁	现任	男	56	2015年2月14日	2020年6月7日					
	副董事长				2017年6月8日	2020年6月7日					
吕卉	董事	现任	女	47	2013年5月10日	2020年6月7日					
刘柳	董事	现任	女	33	2015年3月10日	2020年6月7日	9,366,900				9,366,900
江跃宗	独立董事	现任	男	53	2017年6月8日	2020年6月7日					
唐国平	独立董事	现任	男	54	2017年6月8日	2020年6月7日					
肖明	独立董事	现任	男	36	2017年6月8日	2020年6月7日					
彭少民	监事会主席	现任	男	80	2008年7月23日	2020年6月7日					
王耀	监事	现任	女	43	2017年6月8日	2020年6月7日					
金黛	监事	现任	女	46	2016年2月5日	2020年6月7日					
尹沧	副总裁	现任	男	45	2017年1月22日	2020年6月7日					
冯娴	副总裁	现任	女	37	2015年10月30日	2020年6月7日					
	董事会秘书				2015年4月18日	2020年6月7日					
刘怡祥	财务负责人	现任	男	51	2016年1月14日	2020年6月7日					
雷莉	副总裁	现任	女	48	2015年10月30日	2020年6月7日					
赵西萍	独立董事	离任	女	62	2011年7月20日	2017年6月8日					
张龙平	独立董事	离任	男	52	2011年7月20日	2017年6月8日					
孙大敏	独立董事	离任	男	57	2011年7月20日	2017年6月8日					
肖懿恩	监事	离任	女	35	2014年12月6日	2017年6月8日					
刘海辉	常务副总裁	离任	男	43	2016年3月26日	2017年1月25日					
吴红英	副总裁	离任	女	55	2015年10月30日	2017年6月8日					

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
赵西萍	独立董事	任期满离任	2017年6月8日	第七届董事会任期届满且连续任职期满六年
张龙平	独立董事	任期满离任	2017年6月8日	第七届董事会任期届满且连续任职期满六年
孙大敏	独立董事	任期满离任	2017年6月8日	第七届董事会任期届满且连续任职期满六年
肖懿恩	监事	任期满离任	2017年6月8日	第七届监事会任期届满
刘海辉	常务副总裁	离任	2017年1月25日	因个人原因辞职
吴红英	副总裁	任期满离任	2017年6月8日	第七届董事会所聘任高级管理人员任期届满

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副理事长、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、公司控股股东美好未来企业管理集团有限公司董事长，本公司董事长、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、美好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；本公司法定代表人、副董事长、总裁。

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；公司控股股东美好未来企业管理集团有限公司总裁、法定代表人，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年入职美好未来企业管理集团有限公司任总裁助理，2013年任中工建设有限公司执行董事，现任亚布力青年论坛理事、武汉苗岭绿化有限公司、名流集团洪湖现代农业有限公司执行董事兼总经理、洪

湖市现代基业商品砼有限公司执行董事，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。

江跃宗先生，1965年生，电子物理硕士，高级工程师。1989年至2004年，历任深圳现代电子有限公司科长；深圳市质量保证中心咨询中心副主任；深圳康达信管理顾问有限公司总经理；2004年至今任深圳赛普管理咨询有限公司董事长。2017年6月至今任本公司独立董事。

唐国平先生，1964年生，管理学（会计学）博士，中国注册会计师。1987年任教于中南财经政法大学至今，历任会计学院副院长、会计硕士教育中心主任、研究生院常务副院长、MBA学院院长等职务。现任中南财经政法大学会计学院教授，博士生导师，中南财经政法大学环境资源会计研究中心主任，财政部《会计法》修订研究课题组组长，兼任财政部第一届企业会计准则咨询委员会委员，中国会计学会理事、资深会员，中国会计学会环境资源会计专业委员会副主任委员，湖北省总会计师协会副会长。2002年开始，先后担任武汉塑料、福星科技、高德红外、格力电器等多家上市公司独立董事，现任蓝思科技股份有限公司（300433）、海南大东海旅游中心股份有限公司（000613）、深圳市深装总装饰股份有限公司（835502）等公司独立董事。2017年6月至今任本公司独立董事。

肖明先生，1982年生，结构工程硕士，高级工程师(国家一级注册结构工程师)。2006年至2016年，历任中国建筑标准设计研究院工程师、主任工程师、主任、所总工程师。2016年至今任中国建筑标准设计研究院有限公司院副总工程师。2017年6月至今任本公司独立董事。

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。现任公司监事会主席。

王耀女士，1975年生，本科学历，中级会计师。1999年11月入职美好未来企业管理集团有限公司。历任美好未来企业管理集团有限公司会计；武汉市未来屋产有限公司行政人资部主管；武汉名流地产有限公司财务部副经理；美好置业集团股份有限公司财务部副总经理；美好未来企业管理集团有限公司计划财务部副部长、人财指标中心总经理、董事，现任美好未来企业管理集团有限公司总裁助理。

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。现任公司组织人力中心人力行政总监。

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，任公司北京公司总经理兼沈阳公司总经理。2017年1月至今任公司副总裁。

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。2015年10月至今任公司副总裁。

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，任公司人财指标中心财务总监。2016年1月至今任公司财务负责人。

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。2015年4月至今任公司董事会秘书，2015年10月至今任公司副总裁。

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	美好未来企业管理集团有限公司	董事长			否

吕卉	美好未来企业管理集团有限公司	总裁			是
王耀	美好未来企业管理集团有限公司	总裁助理			是

在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
刘柳	武汉苗岭绿化有限公司、名流集团洪湖现代农业有限公司、洪湖市现代基业商品砼有限公司	执行董事兼总经理			是
江跃宗	深圳赛普管理咨询有限公司	董事长			是
唐国平	中南财经政法大学会计学院	教授，博士生导师			是
	蓝思科技股份有限公司（300433）、海南大东海旅游中心股份有限公司（000613）、深圳市深装总装饰股份有限公司（835502）	独立董事			是
肖明	中国建筑标准设计研究院有限公司	院副总工程师			是

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。2017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	61	现任	320.10	否
汤国强	副董事长、总裁	男	56	现任	426.68	否
吕卉	董事	女	47	现任	337.19	是
刘柳	董事	女	33	现任	-	是
江跃宗	独立董事	男	53	现任	6	否
唐国平	独立董事	男	54	现任	6	否
肖明	独立董事	男	36	现任	6	否
彭少民	监事会主席	男	80	现任	30.92	否
王耀	监事	女	43	现任	-	是
金黛	监事	女	46	现任	99.81	否
尹沧	副总裁	男	45	现任	140.38	否
冯娴	副总裁、董事会秘书	女	37	现任	226.55	否
刘怡祥	财务负责人	男	51	现任	160.67	否
雷莉	副总裁	女	48	现任	548.4	否
赵西萍	独立董事	女	62	离任	6.28	否
张龙平	独立董事	男	52	离任	15.28	否
孙大敏	独立董事	男	57	离任	6.28	否
肖懿恩	监事	女	35	离任	-	是
刘海辉	常务副总裁	男	43	离任	190.40	否
吴红英	副总裁	女	55	离任	280.21	是
合计	--	--	--	--	2,807.15	--

注：1、报告期内，吕卉女士从公司获得的税前报酬系发放其在 2016 年度内担任公司副总裁的所应兑现的奖金。

2、报告期内，根据江跃宗先生的个人意愿，公司将向其支付的税后报酬全部捐赠于美好公益基金会用于社会公益事业。

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2017年12月31日，公司在册员工为747人，无需承担费用的离退休职工。具体如下：

1、房地产开发系统共有员工418人。

序号	类别	人数(人)	所占比例(%)	
1	总人数	418		
2	专业分工	营销	73	17.46
		产品-设计	30	7.18
		产品-工程	54	12.92
		产品-成本	25	5.98
		投开	48	11.48
		财务	51	12.20
		综合管理	137	32.78
3	学历	硕士及以上	24	5.74
		本科	254	60.77
		大专	120	28.71
		高中及以下	20	4.78

2、装配建筑业务系统共有员工329人。

序号	类别	人数(人)	所占比例(%)	
1	总人数	329		
2	专业分工	销售人员	5	1.52
		技术人员	158	48.02
		财务人员	15	4.56
		行政人员	151	45.90
3	学历	硕士及以上	17	5.17
		本科	181	55.01
		大专	119	36.17
		高中及以下	12	3.65

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 2017 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。制定校招生培养计划，快速培养匹配公司发展的优秀人才。

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。

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
2017 年第一次临时股东大会	临时股东大会	11.25%	2017 年 2 月 8 日	2017 年 2 月 9 日	公告编号：2017-08
2016 年年度股东大会	年度股东大会	27.95%	2017 年 3 月 10 日	2017 年 0 月 11 日	公告编号：2017-25
2017 年第二次临时股东大会	临时股东大会	28.20%	2017 年 6 月 8 日	2017 年 6 月 9 日	公告编号：2017-37
2017 年第三次临时股东大会	临时股东大会	27.21%	2017 年 11 月 13 日	2017 年 11 月 14 日	公告编号：2017-57
2017 年第四次临时股东大会	临时股东大会	27.19%	2017 年 12 月 25 日	2017 年 12 月 26 日	公告编号：2017-67

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

五、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
赵西萍	6	1	5	0	0	否	3
孙大敏	6	1	5	0	0	否	3
张龙平	6	1	5	0	0	否	3
江跃宗	10	1	9	0	0	否	3
唐国平	10	1	9	0	0	否	3
肖明	10	1	9	0	0	否	3

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 2017 年度的战略规划、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 2017 年 3 月 22 日、10 月 24 日共召开 2 次会议，对于公司组织架构调整及职能分工、参与美好建设有限公司增资扩股事项等共 2 项议案进行了认真审议；人力委员会分别于 2017 年 1 月 22 日、2 月 8 日、4 月 12 日、5 月 21 日、6 月 8 日、9 月 18 日、11 月 13 日共召开了 7 次会议，分别就公司总裁办公会成员及分工、提名董事候选人、提名公司高级管理人员、制订《月度考核管理办法》和《专项激励管理办法》等共 9 项议案进行了认真审议；审计委员会分别于 1 月 4 日、2 月 15 日、4 月 17 日、8 月 7 日、9 月 4 日、10 月 13 日、10 月 24 日共召开了 7 次会议，分别对于 2016 年年度报告、2017 年第一季度、半年度和第三季度报告，以及续聘年度审计机构等共 8 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

公司坚持“划小核算单位、独立核算”的经营模式，持续实施利润分配管理办法，兑现奖惩，全面推进月度考核机制，组织绩效与管理人员及其带领的团队绩效结果紧密关联；报告期内，经第八届董事会人力委员会 2017 年第三次会议审议通过，公司制定了《专项激励管理办法》，强化经营团队紧盯目标、使命必达的源动力，促进组织与个人之间目标共同、利益共享、风险共担，使股东与经营团队既有约束又有共赢。

目前，公司已针对中高级管理人员实施领导力及管理 ability 测评体系，引入国际、国内知名咨询公司对定期诊断团队健康度、评估潜在风险，并作为管理人员年度评核、转正、晋升、继任者评估、人才发展的重要依据，保持优升劣汰的长机制，同时更为公司可持续、健康发展培养后备人才。

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	2018 年 4 月 21 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 2017 年度内控自我评价报告》详见巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	100%	
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
定性标准	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	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

	<p>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>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>
定量标准	<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>
财务报告重大缺陷数量（个）	0	
非财务报告重大缺陷数量（个）	0	
财务报告重要缺陷数量（个）	0	
非财务报告重要缺陷数量（个）	0	

十、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，美好置业于 2017 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	2018 年 4 月 21 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 2017 年度内部控制审计报告》详见巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

第十节 公司债券相关情况

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

否

第十一节 财务报告

一、审计报告

审 计 报 告

众环审字（2018）160110 号

美好置业集团股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了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 2017 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2017 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了美好置业 2017 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2017 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 关键审计事项

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

对这些事项单独发表意见。

（一）房地产开发项目收入及土地整理服务收入确认

1、事项描述

如财务报表附注 4.36 所述，美好置业 2017 年度营业收入 443,846.87 万元，其中房地产项目收入 372,717.83 万元，占营业收入的 83.97%；土地整理服务收入 65,229.26 万元，占营业收入的 14.70%。

美好置业收入确认的会计政策请参阅财务报表附注 2.23，其中房地产收入确认的具体方法为：

销售开发产品确认收入须同时满足：（1）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；（2）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；（3）相关收入和成本能够可靠计量。

土地整理服务收入确认：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拆迁或还建面积和环节事项的完成情况等综合确定。

由于房地产开发项目收入对财务报表整体具有重要性，土地整理服务收入对当期利润总额有重大影响且涉及重大会计估计，因此，我们将美好置业房地产开发项目收入及土地整理服务收入确认识别为关键审计事项。

2、审计应对

我们对房地产开发项目收入确认执行的主要审计程序包括：

（1）评价并测试与房地产开发项目收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

（2）对结算收入的房地产开发项目检查竣工备案文件，现场观察是否满足合同约定的交房条件，抽样检查交房手续和交房通知，以评价相关房地产销售收入是否已按照收入确认政策确认；

（3）选取销售清单中客户样本，检查销售合同备案、交房手续、收款情况，验证记录的房地产收入是否存在；

（4）在资产负债表日前后确认的房地产收入，选取样本，检查交房手续和交房通知、收款情况、合同等相关文件，以评价相关房地产销售收入是否已在恰当的期间确认。

我们对土地整理服务收入确认执行的主要审计程序包括：

(1) 测试与服务协议预算编制和土地整理服务收入确认相关的关键内部控制；

(2) 取得土地整理服务相关协议、预算，评价管理层对预计土地整理服务总收入的估计是否充分；

(3) 检查预计总工作量、已完成工作量所依据相关资料是否充分适当，重新计算合同进度并与账面记录进行比较；

(4) 对“城中村”改造拆迁和还建房建设进行现场观察，与拆迁、还建管理部门讨论拆迁进度、还建房建设进度，并与账面记录进行比较，对异常偏差执行进一步的检查程序。

(二) 存货可变现净值的评估

1、事项描述

如财务报表附注 4.5 所述，资产负债表日，美好置业存货账面价值为 1,108,218.41 万元，占资产总额的 64.26%，金额重大。

如财务报表附注 2.11 所示，资产负债表日，美好置业存货按成本与可变现净值孰低计量。管理层在确定存货可变现净值时，需要考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素，估计开发项目至完工时将要发生的成本，估计售价、销售费用以及相关税费，涉及重大管理层判断和估计。

由于存货对美好置业资产的重要性，且可变现净值的确定涉及重大会计估计和判断，因此，我们将存货可变现净值的评估识别为关键审计事项。

2、审计应对

我们对存货可变现净值的评估执行的主要审计程序包括：

(1) 评价并测试与存货可变现净值相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

(2) 评价管理层所采用的减值测试方法的适当性及一贯性；

(3) 对在建项目样本进行现场观察，询问项目的进度；

(4) 取得在建项目预算，与获取的市场数据、类似规划条件项目的建造成本比较，评价在建项目预算合理性；

(5) 评价管理层所采用的关键估计和假设，包括将预计售价与实际平均售价、期后售价比较；将预计销售费用率与近期实际销售费用率比较；分析项目备

案价、销售计划等。

四、其他信息

美好置业管理层对其他信息负责。其他信息包括美好置业 2017 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督美好置业的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(二) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：杨漫辉

（项目合伙人）

中国注册会计师：王文政

中国 武汉

2018 年 4 月 19 日

二、财务报表

合并资产负债表

2017 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
流动资产：			
货币资金	4.1	2,065,755,430.31	3,927,868,713.40
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	46,877,788.70	38,716,370.57
预付款项	4.3	527,426,518.05	1,498,707,977.22
应收利息			
应收股利			
其他应收款	4.4	1,750,131,626.73	941,090,042.05
存货	4.5	11,082,184,111.06	10,406,557,398.04
持有待售资产	4.6	9,798,095.24	2,000,000.00
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	4.7	248,369,118.75	202,731,052.19
流动资产合计		15,730,542,688.84	17,017,671,553.47
非流动资产：			
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	7,458,746.86	12,431,244.76
长期股权投资	4.10	19,563,620.84	50,810,466.41
投资性房地产	4.11	712,131,266.03	717,715,579.99
固定资产	4.12	309,129,449.72	352,699,870.28
在建工程	4.13	13,995,176.62	
工程物资	4.14	110,650,952.63	
固定资产清理			

生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	4.15	48,028,242.30	8,735,966.30
开发支出			
商誉	4.16	2,794,581.74	2,794,581.74
长期待摊费用	4.17	1,595,678.88	1,443,458.50
递延所得税资产	4.18	37,723,111.21	30,702,805.84
其他非流动资产	4.19	249,764,550.20	
非流动资产合计		1,514,335,377.03	1,178,833,973.82
资产总计		17,244,878,065.87	18,196,505,527.29

法定代表人：汤国强

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）

2017 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
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	4.21		175,450,000.00
应付账款	4.22	1,425,716,362.39	1,264,437,667.60
预收款项	4.23	1,715,257,092.57	2,601,758,044.38
应付职工薪酬	4.24	64,025,450.14	83,350,279.41
应交税费	4.25	845,279,797.67	458,482,279.71
应付利息	4.26	18,340,719.19	15,530,267.79
应付股利			
其他应付款	4.27	218,500,560.62	1,360,244,038.20
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	4.28	3,092,500,000.00	1,111,066,640.00
其他流动负债			
流动负债合计		7,379,619,982.58	7,070,319,217.09
非流动负债：			
长期借款	4.29	2,340,000,000.00	4,270,000,000.00
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	4.30	21,441,054.41	19,422,354.76
非流动负债合计		2,361,441,054.41	4,289,422,354.76
负债合计		9,741,061,036.99	11,359,741,571.85
股东权益：			
股本	4.31	2,559,592,332.00	2,559,592,332.00
其他权益工具			
资本公积	4.32	1,532,722,698.85	1,596,422,682.56
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备	4.33	4,253,555.31	4,253,555.31
盈余公积	4.34	252,994,109.73	250,311,267.62
未分配利润	4.35	2,722,412,695.27	2,149,699,257.12
归属于母公司所有者权益合计		7,071,975,391.16	6,560,279,094.61
少数股东权益		431,841,637.72	276,484,860.83
股东权益合计		7,503,817,028.88	6,836,763,955.44
负债和股东权益总计		17,244,878,065.87	18,196,505,527.29

法定代表人：汤国强

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

合并利润表

2017 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	4.36	4,438,468,701.11	5,204,575,937.64
其中：营业成本	4.36	2,805,976,287.91	3,288,035,071.36
税金及附加	4.37	297,825,611.95	274,716,936.30
销售费用	4.38	126,359,462.10	122,666,051.58
管理费用	4.39	203,364,929.19	220,095,417.29
财务费用	4.40	99,972,962.78	157,719,499.50
资产减值损失	4.41	-20,071,480.39	155,618,170.72
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）	4.42	6,313,595.07	3,568,630.32
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		2,110,473.08	-3,871,256.41
资产处置收益	4.43	-4,481,889.51	2,659,688.11
其他收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		926,872,633.13	991,953,109.32
加：营业外收入	4.44	4,023,788.96	3,021,489.03

减：营业外支出	4.45	13,168,363.43	2,452,907.68
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		917,728,058.66	992,521,690.67
减：所得税费用	4.46	270,872,368.29	322,838,493.36
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		646,855,690.37	669,683,197.31
归属于母公司所有者的净利润		664,382,372.78	667,994,861.39
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		664,382,372.78	667,994,861.39
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
少数股东损益		-17,526,682.41	1,688,335.92
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			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
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		646,855,690.37	669,683,197.31
归属于母公司所有者的综合收益总额		664,382,372.78	667,994,861.39
归属于少数股东的综合收益总额		-17,526,682.41	1,688,335.92
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)	14.2	0.2596	0.2610
（二）稀释每股收益(元/股)	14.2	0.2596	0.2610

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：-13,528,416.42 元，上期被合并方实现的净利润为：13,965,279.30 元。

法定代表人：汤国强

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

合并现金流量表

2017 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、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,113,351,068.26	6,970,042,412.50
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	4.47.1	824,364,264.49	2,099,163,402.08
经营活动现金流入小计		3,937,715,332.75	9,069,205,814.58
购买商品、接受劳务支付的现金		2,890,083,696.72	2,307,739,506.28
支付给职工以及为职工支付的现金		188,508,839.48	170,581,816.96
支付的各项税费		377,951,180.18	500,293,495.49
支付其他与经营活动有关的现金	4.47.2	1,513,800,341.43	3,021,070,161.81
经营活动现金流出小计		4,970,344,057.81	5,999,684,980.54
经营活动产生的现金流量净额		-1,032,628,725.06	3,069,520,834.04
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		30,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		131,974.01	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		31,158,270.00	5,964,200.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	4.47.7	55,350,060.15	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		116,640,304.16	5,964,200.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		407,049,121.66	10,163,399.35
投资支付的现金		2,000,000.00	
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	4.47.3		23,395,553.86
投资活动现金流出小计		409,049,121.66	33,558,953.21
投资活动产生的现金流量净额		-292,408,817.50	-27,594,753.21
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金		135,200,000.00	
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金		135,200,000.00	
取得借款收到的现金		1,621,579,000.00	5,486,307,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	4.47.4	16.29	1,100,066.66
筹资活动现金流入小计		1,756,779,016.29	5,487,407,066.66
偿还债务支付的现金		1,752,469,640.00	4,801,954,360.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		538,093,459.96	623,387,002.95
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润		51,012,824.91	

支付其他与筹资活动有关的现金	4.47.5	4,000,000.00	13,127,000.00
筹资活动现金流出小计		2,294,563,099.96	5,438,468,362.95
筹资活动产生的现金流量净额		-537,784,083.67	48,938,703.71
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-1,862,821,626.23	3,090,864,784.54
加：期初现金及现金等价物余额		3,908,084,442.67	817,219,658.13
六、期末现金及现金等价物余额		2,045,262,816.44	3,908,084,442.67

法定代表人：汤国强

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

2017 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	专项储备	盈余公积			未分配利润
一、上年年末余额	2,559,592,332.00		1,596,422,682.56			4,253,555.31	250,311,267.62	2,149,699,257.12	276,484,860.83	6,836,763,955.44
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		1,596,422,682.56			4,253,555.31	250,311,267.62	2,149,699,257.12	276,484,860.83	6,836,763,955.44
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)			-63,699,983.71				2,682,842.11	572,713,438.15	155,356,776.89	667,053,073.44
(一)综合收益总额								664,382,372.78	-17,526,682.41	646,855,690.37
(二)所有者投入和减少资本			-14,699,983.71						198,900,000.00	184,200,016.29
1.所有者投入资本									135,200,000.00	135,200,000.00
2.股份支付计入所有者权益的金额										
3.其他			-14,699,983.71						63,700,000.00	49,000,016.29
(三)利润分配							2,682,842.11	-66,672,650.42	-51,012,824.91	-115,002,633.22
1.提取盈余公积							2,682,842.11	-2,682,842.11		
2.对所有者(或股东)的分配								-63,989,808.31	-51,012,824.91	-115,002,633.22
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			-49,000,000.00					-24,996,284.21	24,996,284.21	-49,000,000.00
四、本期期末余额	2,559,592,332.00		1,532,722,698.85			4,253,555.31	252,994,109.73	2,722,412,695.27	431,841,637.72	7,503,817,028.88

法定代表人：汤国强

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）

2017 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	专项储备	盈余公积			未分配利润
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										
同一控制下企业合并			49,000,000.00			4,253,555.31		24,204,947.64	81,504,729.54	158,963,232.49
其他										
二、本年初余额	2,559,592,332.00		1,596,422,615.90			4,253,555.31	250,311,267.62	1,545,686,494.55	274,796,524.91	6,231,062,790.29
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			66.66					604,012,762.57	1,688,335.92	605,701,165.15
（一）综合收益总额								667,994,861.39	1,688,335.92	669,683,197.31
（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										
四、本期期末余额	2,559,592,332.00		1,596,422,682.56			4,253,555.31	250,311,267.62	2,149,699,257.12	276,484,860.83	6,836,763,955.44

法定代表人：汤国强

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

2017 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
流动资产:			
货币资金		895,847.54	408,152,704.07
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			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	13.1	5,206,302,605.52	5,564,063,151.14
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		5,207,198,453.06	5,972,215,855.21
非流动资产:			
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	5,551,670,553.16	5,562,643,146.08
投资性房地产		8,357,357.80	9,569,940.56
固定资产		6,768,281.34	7,268,343.74
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		244,564.58	438,792.58
开发支出			

商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		5,568,540,756.88	5,581,420,222.96
资产总计		10,775,739,209.94	11,553,636,078.17

法定代表人：汤国强

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）

2017 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
流动负债:			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		352,898.45	352,898.45
预收款项			690,603.01
应付职工薪酬		649,773.07	637,607.55
应交税费		691,574.60	2,123,095.19
应付利息			
应付股利			
其他应付款		5,452,063,229.90	6,180,515,013.37
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		5,453,757,476.02	6,184,319,217.57
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		5,453,757,476.02	6,184,319,217.57
所有者权益:			
实收资本（或股本）		2,559,592,332.00	2,559,592,332.00
其他权益工具			

资本公积		1,564,814,079.12	1,574,987,818.59
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		252,994,109.73	250,311,267.62
未分配利润		944,581,213.07	984,425,442.39
所有者权益合计		5,321,981,733.92	5,369,316,860.60
负债和所有者权益总计		10,775,739,209.94	11,553,636,078.17

法定代表人：汤国强

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

母公司利润表

2017 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	注释号	本期金额	上期金额
一、营业收入	13.3	1,376,353.49	19,956,390.43
减: 营业成本	13.3	1,237,582.76	18,899,868.67
税金及附加		191,845.56	365,826.91
销售费用			
管理费用		4,526,945.07	4,812,822.43
财务费用		-3,895,191.14	-606,272.08
资产减值损失		99,980.96	7,274,112.75
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	27,605,230.82	7,905,186.18
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		3,660,620.84	2,050,786.18
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
其他收益			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		26,820,421.10	-2,884,782.07
加: 营业外收入		8,000.00	2,832.00
减: 营业外支出			100,000.00
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		26,828,421.10	-2,981,950.07
减: 所得税费用			1,482.15
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		26,828,421.10	-2,983,432.22
(一) 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		26,828,421.10	-2,983,432.22
(二) 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额			
(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益			
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益			
六、综合收益总额		26,828,421.10	-2,983,432.22
七、每股收益:			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			

法定代表人: 汤国强

主管会计工作负责人: 刘怡祥

会计机构负责人: 刘怡祥

母公司现金流量表

2017 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	注释号	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		539,310.93	6,379,603.84
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		7,160,807,366.04	13,204,823,840.28
经营活动现金流入小计		7,161,346,676.97	13,211,203,444.12
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		708,656.54	402,807.44
支付的各项税费		52,796.96	83,586.37
支付其他与经营活动有关的现金		7,222,290,389.46	12,849,787,282.53
经营活动现金流出小计		7,223,051,842.96	12,850,273,676.34
经营活动产生的现金流量净额		-61,705,165.99	360,929,767.78
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		21,856,127.47	68,000,000.00
取得投资收益收到的现金		131,974.01	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		21,988,101.48	68,000,000.00
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
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		303,550,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		303,550,000.00	78,140.00
投资活动产生的现金流量净额		-281,561,898.52	67,921,860.00
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		16.29	66.66
筹资活动现金流入小计		16.29	66.66

偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		63,989,808.31	63,982,098.82
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		63,989,808.31	63,982,098.82
筹资活动产生的现金流量净额		-63,989,792.02	-63,982,032.16
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-407,256,856.53	364,869,595.62
加：期初现金及现金等价物余额		408,152,704.07	43,283,108.45
六、期末现金及现金等价物余额		895,847.54	408,152,704.07

法定代表人：汤国强

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

2017 年

单位：元

币种：人民币

编制单位：美好置业集团股份有限公司

度

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		1,574,987,818.59			250,311,267.62	984,425,442.39		5,369,316,860.60
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	2,559,592,332.00		1,574,987,818.59			250,311,267.62	984,425,442.39		5,369,316,860.60
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			-10,173,739.47			2,682,842.11	-39,844,229.32		-47,335,126.68
（一）综合收益总额							26,828,421.10		26,828,421.10
（二）所有者投入和减少资本			-10,173,739.47						-10,173,739.47
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			-10,173,739.47						-10,173,739.47
（三）利润分配						2,682,842.11	-66,672,650.42		-63,989,808.31
1. 提取盈余公积						2,682,842.11	-2,682,842.11		
2. 对所有者（或股东）的分配							-63,989,808.31		-63,989,808.31
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		1,564,814,079.12			252,994,109.73	944,581,213.07		5,321,981,733.92

法定代表人：汤国强

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

编制单位:美好置业集团股份有限公司

2017 年度

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	1,052,499,732.51		5,437,391,084.06
加:会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	2,559,592,332.00		1,574,987,751.93			250,311,267.62	1,052,499,732.51		5,437,391,084.06
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)			66.66				-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
四、本期期末余额	2,559,592,332.00		1,574,987,818.59			250,311,267.62	984,425,442.39		5,369,316,860.60

法定代表人:汤国强

主管会计工作负责人:刘怡祥

会计机构负责人:刘怡祥

三、财务报表附注

美好置业集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

1、公司的基本情况

美好置业集团股份有限公司（以下简称“本公司”）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 2017 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，法定代表人为汤国强。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。

本公司及子公司主要业务包括投资、房地产业务、建筑工程施工，属于房地产行业。

本公司控股股东为美好未来企业管理集团有限公司，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。

本财务报表于 2018 年 4 月 19 日经公司第八届第十三次董事会批准报出。

截至报告期末，纳入合并财务报表范围的子公司详见附注 6.1，本报告期合并财务报表范围变化情况详见附注 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。

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，其余额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、周转材料、建造合同—已完工未结算、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或加权平均法。

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。

2.11.8 建造合同—已完工未结算/已结算未完工

建造合同工程按照累计发生的工程施工成本和累计确认的合同毛利（亏损）扣除已经办理结算的价款列示。

建造合同工程累计发生的工程施工成本和累计确认的合同毛利（亏损）超过累计已经办理结算的价款部分在存货中列示为“已完工未结算”；累计已经办理结算的价款超过累计发生的工程施工成本和累计确认的合同毛利（亏损）部分在预收账款中列示为“已结算未完工”。

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：

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

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	2-40	5	2.38-47.50
机器设备	6-10	5	9.50-15.83
运输设备	6-8	5	11.88-15.83
电子及办公设备	3-6	5	15.83-31.67

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）
土地使用权	50
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 建造合同收入确认

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度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。

如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。当使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在时，按照完工百分比法确认与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同预计总收入的，将预计损失确认为当期费用。

2.23.4 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。

2.23.5 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；**c.**价款已经取得或取得收款的凭据；**d.**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拆迁或还建面积和环节事项的完成情况等综合确定。

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

本公司的政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、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。

与资产相关的政府补助，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。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。本公司将难以区分性质的政府补助整体归类为与收益相关的政府补助。

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

已确认的政府补助需要返还的，如果存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。属于其他情况的，直接计入当期损益。

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 安全生产费用

本公司根据财政部、国家安全生产监督管理总局联合制定的《企业安全生产费用提取和使用管理办法》的规定计提安全生产费用，安全生产费用专门用于完善和改进企业安全生产条件。

本公司提取的安全生产费计入相关施工劳务的成本或当期损益，同时计入专项储备。使用提取的安全生产费用属于费用性支出的，直接冲减专项储备。使用提取的安全生产费形成固定资产的，通过在建工程归集所发生的支出，待安全项目完工达到预定可使用状态时确认为固定资产，同时按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

2.28 持有待售及终止经营

同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售：

①该非流动资产或该处置组在其当前状况下仅根据出售此类资产或处置组的惯常条款即可立即出售；②本公司已经就处置该非流动资产或该处置组作出决议并取得适当批准；③本公司已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；④该项转让将在一年内完成。

符合持有待售条件的非流动资产（不包括金融资产、以公允价值计量的投资性房地产以及递延所得税资产），以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额计量，公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。

被划分为持有待售的非流动资产和处置组中的资产和负债，分类为流动资产和流动负债，并在资产负债表中单独列示。

终止经营为满足下列条件之一的已被处置或被划归为持有待售的、于经营上和编制财务报表时能够在本公司内单独区分的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；③该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

2.29 会计政策、会计估计变更

2.29.1 会计政策变更

2017年4月28日，财政部发布了《企业会计准则第42号—持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称《企业会计准则第42号》），自2017年5月28日起施行；5月10日，财政部发布了修订后的《企业会计准则第16号—政府补助》（以下简称《企业会计准则第16号》），自2017年6月12日起施行。此外，本财务报表按照财政部颁布的《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30号）编制。

①持有待售的非流动资产、处置组和终止经营

《企业会计准则第42号》对持有待售类别的非流动资产或处置组的分类、计量作出了具体规定，要求在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益，在附注中详细披露持有待售非流动资产或处置组、终止经营的信息。该准则要求采用未来适用法处理，未对可比期间财务报表产生影响。

②政府补助

执行修订前《企业会计准则第16号》，本公司与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配计入营业外收入。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入营业外收入。执行修订后《企业会计准则第16号》，本公司将与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。本公司采用未来适用法自2017年1月1日起执行，未对可比期间财务报表产生影响。

③资产处置损益的列报

在《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》颁布前，本公司出售划分为持有待售的非流动资产（金融工具、长期股权投资和投资性房地产除外、下同）或处置组时确认的处置利得或损失，以及处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程及无形资产而产生的处置利得或损失，在“营业外收入”或“营业外支出”项目列报。在该文件颁布后，本公司出售划分为持有待售的非流动资产或处置组时确认的处置利得或损失，以及处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程及无形资产而产生的处置利得或损失，在“资产处置收益”项目列报。对于上述列报项目的变更，本公司采用追溯调整法进行会计处理，调增2016年度处置固定资产产生的利得和损失，同时调减营业外收支，对2017年年度处置固定资产产生的利得和损失计入资产处置收益，具体影响如下：

合并利润表			母公司利润表		
受影响的报表项目名称	本期影响金额	上期影响金额	受影响的报表项目名称	本期影响金额	上期影响金额
资产处置收益	-4,481,889.51	2,659,688.11	资产处置收益		
营业外收入		-2,985,131.77	营业外收入		
营业外支出	4,481,889.51	-325,443.66	营业外支出		

上述会计政策变更于 2018 年 4 月 19 日经本公司第八届董事会第十三次会议批准。

2.29.2 会计估计变更

本公司 2017 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) 增值税	3%、5%、6%、11%、17%	应税营业收入
(2) 土地增值税	30%-60%	转让房地产所取得的增值额
(3) 城市维护建设税	5%、7%	实际缴纳的流转税
(4) 教育费附加	3%	实际缴纳的流转税
(5) 地方教育费附加	1.5%、2%	实际缴纳的流转税

3.2、企业所得税

子公司名流置业武汉江北有限公司和美好建筑装配科技有限公司，孙公司芜湖中工建设有限公司企业所得税按主管税务机关《企业所得税核定征收鉴定表》的审核意见，2017 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 2017 年 12 月 31 日，“年初”是指 2016 年 12 月 31 日；“本期”是指 2017 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日，“上期”是指 2016 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日。

本期收购美好建筑装配科技有限公司属于同一控制下的企业合并，本公司按照同一控制下企业合并的相关规定，重述了 2017 年比较期间财务报表，除特殊说明外下述附注的年初数、上期数已重述。

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：			17,299.25			422,331.39
人民币			17,299.25			422,331.39
银行存款：			2,045,245,517.19			3,907,662,111.28
人民币			2,045,245,517.19			3,907,662,111.28
其他货币资金：			20,492,613.87			19,784,270.73
人民币			20,492,613.87			19,784,270.73
合计			2,065,755,430.31			3,927,868,713.40

期末余额较期初余额减少 47.41% 的主要原因是开发项目投入增加；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	53,084,855.84	100	6,207,067.14	11.69	44,762,718.61	100	6,046,348.04	13.51
关联及其他组合								
组合小计	53,084,855.84	100	6,207,067.14	11.69	44,762,718.61	100	6,046,348.04	13.51
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	53,084,855.84	100.00	6,207,067.14	11.69	44,762,718.61	100	6,046,348.04	13.51

应收账款种类的说明：见附注 2.10.2。

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	29,477,948.74	55.53	1,473,897.44	5	21,105,450.62	47.15	1,055,272.52	5
1 年至 2 年	9,152,048.53	17.24	915,204.86	10	7,868,313.52	17.58	773,556.68	10
2 年至 3 年	3,538,338.70	6.67	530,750.80	15	5,444,919.53	12.16	816,737.93	15
3 年以上	10,916,519.87	20.56	3,287,214.04	20-40	10,344,034.94	23.11	3,400,780.91	20-40
合计	53,084,855.84	100.00	6,207,067.14		44,762,718.61	100	6,046,348.04	

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	占应收账款总额的比例(%)
单位一	客户	11,800,000.00	22.23
单位二	客户	7,024,316.00	13.23
单位三	客户	5,217,870.56	9.83
自然人一	客户	2,117,000.00	3.99
单位四	客户	2,106,802.73	3.97
		28,265,989.29	53.25

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	41,511,186.08	7.87	595,174,474.37	39.71
1 至 2 年	262,038,358.18	49.68	505,814,718.76	33.75
2 至 3 年	31,219,345.20	5.92	144,395,387.52	9.64
3 年以上	192,657,628.59	36.53	253,323,396.57	16.90
合计	527,426,518.05	100	1,498,707,977.22	100.00

期末余额较期初减少 64.81%的主要原因为“城中村”改造项目预付的还建房建设工程款、拆迁补偿款、土地整合款本期结算开票。

4.3.2 账龄超过 1 年且金额较大的预付账款明细如下：

单位名称	与本公司关系	金额	时间	说明
武汉中远印务有限公司	非关联方	95,000,000.00	2013 年、2016 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
深圳九州贸易明珠有限公司	非关联方	75,000,000.00	2016 年	项目正在推进
武汉住友投资有限公司	非关联方	75,000,000.00	2015 年-2016 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
深圳市四方埔股份合作公司	非关联方	40,480,000.00	2016 年	项目正在推进
武汉天地亿家置业有限公司	非关联方	26,800,000.00	2013 年-2016 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
武汉宏润实业有限公司	非关联方	13,708,611.36	2012 年-2016 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
合计		482,405,610.65		

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	占预付账款的比例(%)	未结清原因
武汉中远印务有限公司	非关联方	95,000,000.00	18.01	未结算
建和村村委会	非关联方	80,000,000.00	15.17	未结算
深圳九州贸易明珠有限公司	非关联方	75,000,000.00	14.22	未结算
武汉住友投资有限公司	非关联方	75,000,000.00	14.22	未结算
武汉金尚佳实业有限公司	非关联方	41,096,500.00	7.79	未结算
合计		366,096,500.00	69.41	

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	0.40	7,356,103.30	100	7,356,103.30	0.75	7,356,103.30	100
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄组合	570,066,788.89	31.32	62,040,040.11	10.88	470,435,742.88	47.73	37,259,269.22	7.92
关联及其他组合	1,242,104,877.95	68.25			507,913,568.39	51.53		
组合小计	1,812,171,666.84	99.58	62,040,040.11	3.42	978,349,311.27	99.25	37,259,269.22	3.81
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	360,800.00	0.02	360,800.00	100				
合计	1,819,888,570.14	100	69,756,943.41	3.83	985,705,414.57	100	44,615,372.52	4.53

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长 85.97%，主要原因是“城中村”改造项目代垫拆迁安置补偿支出增加。

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
合计	7,356,103.30	7,356,103.30	100.00	

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 本公司单项金额虽不重大但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
陕西美林汽贸有限公司	360,800.00	360,800.00	100.00	注
合计	360,800.00	360,800.00	100.00	

注：，预计该公司无法偿还上述欠款，全额计提坏账准备。

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	240,098,325.89	42.12	12,004,916.29	5	276,703,182.68	58.82	10,481,413.35	5
1 年至 2 年	139,444,848.92	24.46	13,944,484.89	10	159,129,261.46	33.83	15,912,905.28	10
2 年至 3 年	158,802,368.14	27.86	23,820,355.22	15	3,703,083.16	0.79	555,462.47	15
3 年以上	31,721,245.94	5.56	12,270,283.71	20-40	30,900,215.58	6.56	10,309,488.12	20-40
合计	570,066,788.89	100.00	62,040,040.11		470,435,742.88	100.00	37,259,269.22	

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	1,242,104,877.95			507,913,568.39		
合计	1,242,104,877.95			507,913,568.39		

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
美好未来企业管理集团有限公司				21,854,400.00	5	1,092,720.00
合计				21,854,400.00		1,092,720.00

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	1,242,104,877.95	507,913,568.39
往来款	199,403,549.67	236,116,725.23
代垫款	150,360,699.88	176,003,231.45
保证金及押金	227,381,599.06	42,663,545.07
应收股权款		21,854,400.00
备用金借款	637,843.58	1,153,944.43
合计	1,819,888,570.14	985,705,414.57

4.4.9 其他应收款金额前五名单位情况：

单位名称	款项性质	金额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	坏账准备期末余额
长丰村代垫拆迁补偿款	非关联方	1,242,104,877.95	1 年以内、1-2 年	68.25	
中山产权交易保证金	非关联方	196,018,700.00	1 年以内	10.77	9,800,935.00
武汉市市政建设集团有限公司	非关联方	146,800,000.00	2-3 年	8.07	22,020,000.00
武汉市青山区贾岭村村民委员会	非关联方	85,653,975.97	1-2 年	4.71	8,565,397.60
罗浮山风景区管理委员会	非关联方	18,198,900.00	2-3 年、3 年以上	1.00	5,295,000.00
合计		1,688,776,453.92		92.80	45,681,332.60

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	1,863,061.00		1,863,061.00	2,048,595.38		2,048,595.38
周转材料	1,513,318.53		1,513,318.53	111,350.42		111,350.42
开发成本	9,919,973,215.44	21,506,098.08	9,898,467,117.36	8,971,778,039.29	132,523,878.35	8,839,254,160.94
开发产品	1,235,491,889.73	55,542,938.76	1,179,948,950.97	1,630,599,615.31	65,836,699.26	1,564,762,916.05
库存商品	388,416.20		388,416.20	356,890.25		356,890.25
低值易耗品	3,247.00		3,247.00	23,485.00		23,485.00
合计	11,159,233,147.90	77,049,036.84	11,082,184,111.06	10,604,917,975.65	198,360,577.61	10,406,557,398.04

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	132,523,878.35	1,394,000.00	67,235,138.07	45,176,642.20	21,506,098.08
开发产品	65,836,699.26	14,051,520.00	1,931,941.99	22,413,338.51	55,542,938.76
合计	198,360,577.61	15,445,520.00	69,167,080.06	67,589,980.71	77,049,036.84

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			
重庆“名流印象”		市场价值回升	10.41%
深圳罗湖区桂园路片区城市更新项目	可变现价值低于账面价值		
开发产品			
芜湖“名流印象”		市场价值回升	0.61%
惠州“名流印象”	可变现价值低于账面价值		
惠州“名流公馆”	可变现价值低于账面价值		

在建项目中，子公司深圳名流置业有限公司按照期末项目实际开发情况，对“深圳罗湖区桂园路片区城市更新项目”计提存货跌价准备 1,394,000.00 元。

开发产品中，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，按照期后已签订执行销售合同情况，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 14,051,520.00 元。

本期借款费用资本化金额为 32,127.54 万元，本年度用于确定借款费用的资本化率为 4.99%-9.8%。

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	存货跌价准备
武汉“名流·人和天地”	2006 年起陆续竣工	205,698,235.73	3,458,324.33	104,687,654.96	104,468,905.10	
惠州“名流印象”	2008 年陆续竣工	28,600,000.00		3,100,000.00	25,500,000.00	14,075,600.00
惠州“名流公馆”	2010 年竣工	2,565,267.81			2,565,267.81	1,759,654.48
东莞“名流印象”	2013 年起陆续竣工	105,687,223.08	432,454,512.52	384,759,208.82	153,382,526.78	
芜湖“名流印象”	2010 年起陆续竣工	371,051,527.69		44,846,324.11	326,205,203.58	33,260,507.94
沈阳“名流印象”	2010 年起陆续竣工	294,776,362.69	282,485,409.72	333,478,715.93	243,783,056.48	
合肥“美好紫蓬山壹号”	2011 年竣工	3,479,284.34	2,545,253.44	3,479,284.34	2,545,253.44	
重庆“名流公馆”	2012 年竣工	55,095,092.43		12,486,621.66	42,608,470.77	
沈阳“名流公馆”	2010 年起陆续竣工	161,950,756.22		78,644,885.35	83,305,870.87	6,447,176.34
武汉“邓甲村”城中村综合改造项目	2014 年起陆续竣工	281,419,487.06	21,908,049.02	234,509,145.60	68,818,390.48	
武汉“美好名流汇”	2017 年起陆续竣工		647,240,408.11	593,514,177.82	53,726,230.29	
重庆“名流印象”	2016 年起陆续竣工	120,276,378.26	466,524,594.28	473,772,793.35	113,028,179.19	
武汉“名流世家”	2017 年陆续竣工		598,567,808.50	583,013,273.56	15,554,534.94	
总计		1,630,599,615.31	2,455,184,359.92	2,850,292,085.50	1,235,491,889.73	55,542,938.76

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	存货跌价准备
合肥“美好紫蓬山壹号”后期	2013 年 10 月	2015 年起陆续竣工	68,601	589,059,779.13	459,999,128.82	
武汉“美好名流汇”	2015 年 6 月	2017 年起陆续竣工	212,742	833,761,713.52	989,499,551.52	
博罗罗浮天赋一期	2008 年 12 月	2011 年起陆续竣工	117,436	961,966,770.84	953,177,039.06	
博罗罗浮天赋后期	2013 年 10 月		105,509	264,312,787.88	264,312,787.88	
东莞“名流印象”	2011 年 12 月	2013 年起陆续竣工	283,500		348,413,009.53	
沈阳“名流印象”	2009 年 3 月	2010 年起陆续竣工	635,400	556,930,055.75	656,784,639.17	
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	2,489,444,766.85	1,994,903,652.38	
北京“名流广场”				169,248,023.87	169,248,023.87	
西安“美好时光”	2016 年 7 月	2018 年起陆续竣工	257,816	1,007,905,989.80	527,922,026.20	
重庆“名流印象”	2013 年 6 月	2016 年起陆续竣工	241,154	532,580,777.97	806,194,221.32	
武汉“香域花镜”	2016 年 5 月	2018 年起陆续竣工	323,146	1,212,817,150.55	788,451,822.21	
武汉“长江首玺”	2017 年 3 月	2020 年起陆续竣工	591,267	847,959,760.98	428,009,735.85	
武汉“名流世家”	2013 年 9 月	2017 年起陆续竣工	197,161	302,208,372.98	555,887,817.79	
芜湖“美好锦城”	2017 年 12 月	2019 年起陆续竣工	62,283	129,631,431.38		
洪湖市新滩美好未来新城建设				420,589.86		
重庆“来龙湖”				69,146.00		
深圳“四方埔项目”				150,000.00	50,000.00	
深圳罗湖区桂园路片区城市更新项目				21,506,098.08	21,506,098.08	21,506,098.08
其他项目					7,418,485.61	
合计			3,729,366	9,919,973,215.44	8,971,778,039.29	21,506,098.08

4.6 持有待售的资产

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、持有待售资产						
（1）持有待售的非流动资产	12,873,387.02	3,075,291.78	9,798,095.24	2,000,000.00		2,000,000.00
（2）持有待售的处置组中的资产						
合计	12,873,387.02	3,075,291.78	9,798,095.24	2,000,000.00		2,000,000.00
2、持有待售负债						
（1）持有待售的处置组中的负债						
合计						

2017年12月28日，子公司沈阳幸福置业有限公司与辽宁鑫凯晟达实业有限公司签订《商品房买卖合同》，出售固定资产-营销中心，该固定资产账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额计提持有待售资产减值准备。

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
沈阳“名流公馆”营销中心	12,873,387.02	9,798,095.24		2018年3月28日
合计	12,873,387.02	9,798,095.24		

4.7 其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
待认证进项税	53,507.08	
待抵扣进项税	89,585,543.13	8,322,006.85
预交企业所得税	70,526,509.87	58,620,125.37
预交土地增值税	56,618,358.41	69,902,630.56
预交营业税	2,665,501.43	29,773,245.46
预交城建税	2,080,267.72	3,935,564.56
预交教育费附加	908,133.72	1,944,954.73
预交地方教育费附加	678,620.43	1,099,244.36
预交水利基金	409,139.16	24,544.72
预交堤围费		331,141.33
平抑基金		757,157.16
其他	654,517.44	1,316,650.48
预交增值税	24,189,020.36	26,703,786.61
合计	248,369,118.75	202,731,052.19

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
合计	1,500,000.00		1,500,000.00	1,500,000.00		1,500,000.00

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	131,974.01
合计	1,500,000.00			1,500,000.00						131,974.01

4.9 长期应收款

项目	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
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	4,972,497.90	12,431,244.76	
合计	12,431,244.76	4,972,497.90	12,431,244.76	

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，该项目正在进行投资审计，有审减迹象，但全部投资金额尚未最终确定，本期按照坏账准备计提政策和相关因素计提坏账准备。

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			3,660,620.84						19,563,620.84	
湖北宇辉中工建筑 产业化有限公司	34,907,466.41		33,357,318.65	-1,550,147.76							
小计	50,810,466.41		33,357,318.65	2,110,473.08						19,563,620.84	
合计	50,810,466.41		33,357,318.65	2,110,473.08						19,563,620.84	

本期减少是出售了对湖北宇辉中工建筑产业化有限公司股权。

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
一、账面原值合计				
1. 期初余额	800,368,427.02			800,368,427.02
2. 本期增加金额	17,782,678.48			17,782,678.48
(1) 外购				
(2) 存货/固定资产/在建工程转入	17,782,678.48			17,782,678.48
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	5,187,934.34			5,187,934.34
(1) 处置	5,187,934.34			5,187,934.34
(2) 其他转出				
4. 期末余额	812,963,171.16			812,963,171.16
二、累计折旧和累计摊销合计				
1. 期初余额	82,652,847.03			82,652,847.03
2. 本期增加金额	18,810,303.07			18,810,303.07
(1) 计提	18,810,303.07			18,810,303.07
(2) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	631,244.97			631,244.97
(1) 处置	631,244.97			631,244.97
(2) 其他转出				
4. 期末余额	100,831,905.13			100,831,905.13
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	712,131,266.03			712,131,266.03
2. 期初账面价值	717,715,579.99			717,715,579.99

本期计提折旧金额为 18,810,303.07 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。

未办妥产权证书的投资性房地产情况如下：

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
东莞“名流印象”二期 7 套商铺	14,279,944.53	开发产品未售前出租
芜湖“名流印象”部分商业及办公楼	67,317,854.00	开发产品未售前出租
洪湖名流工业园厂房	5,786,485.47	开发产品未售前出租
武汉万嘉广场	66,869,067.04	开发产品未售前出租
合计	154,253,351.04	

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
一、账面原值合计					
1. 期初余额	388,673,591.23	11,592,579.23	30,995,262.32	27,242,786.25	458,504,219.03
2. 本期增加金额	6,809,136.26	492,895.01	990,576.93	2,137,401.82	10,430,010.02
(1) 外购	19,517.94	492,895.01	990,576.93	2,137,401.82	3,640,391.70
(2) 存货/在建工程转入	6,789,618.32				6,789,618.32
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额	43,541,715.22	36,050.00	1,068,645.73	1,054,020.23	45,700,431.18
(1) 处置或报废	28,965,441.44	36,050.00	1,068,645.73	1,036,055.23	31,106,192.40
(2) 其他转出	14,576,273.78			17,965.00	14,594,238.78
4. 期末余额	351,941,012.27	12,049,424.24	30,917,193.52	28,326,167.84	423,233,797.87
二、累计折旧合计					0.00
1. 期初余额	57,851,695.51	8,217,299.46	18,622,635.66	21,112,718.12	105,804,348.75
2. 本期增加金额	10,117,130.27	807,997.23	2,503,140.18	3,237,853.68	16,666,121.36
(1) 计提	10,117,130.27	807,997.23	2,503,140.18	3,237,853.68	16,666,121.36
(2) 企业合并增加					
3. 本期减少金额	6,518,437.75	33,463.75	947,882.96	866,337.50	8,366,121.96
(1) 处置或报废	4,815,550.99	33,463.75	947,882.96	859,463.90	6,656,361.60
(2) 其他转出	1,702,886.76	0.00	0.00	6,873.60	1,709,760.36
4. 期末余额	61,450,388.03	8,991,832.94	20,177,892.88	23,484,234.30	114,104,348.15
三、减值准备					
1. 期初余额					

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
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	290,490,624.24	3,057,591.30	10,739,300.64	4,841,933.54	309,129,449.72
2.期初账面价值	330,821,895.72	3,375,279.77	12,372,626.66	6,130,068.13	352,699,870.28

账面原值本期减少数的其他转出中房屋建筑物减少是转为“持有待售资产”，电子及办公设备减少是处置孙公司沈阳中工建设有限公司所致。

本期计提折旧金额 16,666,121.36 元。

期末固定资产不存在需计提减值准备的情况。

固定资产作抵押担保情况详见长期借款和所有权受到限制资产的相关说明。

未办妥产权证书的固定资产情况：

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
名流世家 5 号楼 101 号	1,416,734.03	开发产品自用

4.13 在建工程

4.13.1 在建工程基本情况

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
江夏生产基地工程	13,904,876.95		13,904,876.95			
其他	90,299.67		90,299.67			
合计	13,995,176.62		13,995,176.62			

4.13.2 重要在建工程项目变动情况

项目名称	年初余额	本期增加额	本年转入固定 资产额	其他减少额	期末余额	本期利息资本 化率(%)
江夏生产基地工程		13,904,876.95			13,904,876.95	
球场改造		1,145,936.03	1,145,936.03			
临时办公区		4,226,948.26	4,226,948.26			
合计		19,277,761.24	5,372,884.29		13,904,876.95	

(续)

项目名称	预算数(万元)	资金来源	工程累计投入占预算的比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中:本期利息资本化金额
江夏生产基地工程	49,500	自有资金	2.81%			
球场改造						
临时办公区						
合计						

4.14 工程物资

项目	期末余额	年初余额
专用材料		
专用设备	110,650,952.63	
合计	110,650,952.63	

专用设备是本期购入尚未安装的混凝土预制构件生产线相关设备。

4.15 无形资产

4.15.1 无形资产情况

项目	软件	土地使用权	合计
一、账面原值合计			
1. 期初余额	13,458,591.32	1,913,385.15	15,371,976.47
2. 本期增加金额	5,914,282.06	35,221,790.00	41,136,072.06
(1) 外购	5,914,282.06	35,221,790.00	41,136,072.06
(2) 内部研发			
(3) 企业合并增加			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4. 期末余额	19,372,873.38	37,135,175.15	56,508,048.53
二、累计摊销合计			
1. 期初余额	6,381,123.39	254,886.78	6,636,010.17
2. 本期增加金额	1,814,714.94	29,081.12	1,843,796.06
(1) 摊销	1,814,714.94	29,081.12	1,843,796.06
3. 本期减少金额			
(1) 处置			

项 目	软件	土地使用权	合计
(2) 其他转出			
4.期末余额	8,195,838.33	283,967.90	8,479,806.23
三、减值准备			
1.期初余额			
2.本期增加金额			
(1) 计提			
3.本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4.期末余额			
四、账面价值			
1.期末账面价值	11,177,035.05	36,851,207.25	48,028,242.30
2.期初账面价值	7,077,467.93	1,658,498.37	8,735,966.30

本期摊销金额 1,843,796.06 元。期末无形资产不存在需计提减值准备的情况。

期末余额较期初增长 449.78%的主要原因为购入江夏生产基地用土地。

4.16 商誉

4.16.1 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
合计	11,777,122.62		8,055,843.31	3,721,279.31

4.16.2 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
合计	8,982,540.88		8,055,843.31	926,697.57

本期减少是子公司惠州名流实业投资有限公司于 2017 年 1 月注销，该项商誉转销。

4.17 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	1,443,458.50	845,518.57	693,298.19		1,595,678.88	
合计	1,443,458.50	845,518.57	693,298.19		1,595,678.88	

4.18 递延所得税资产和递延所得税负债

4.18.1 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	12,907,015.02	3,226,753.76	2,075,116.91	518,779.23
内部未实现的利润	137,985,429.79	34,496,357.45	120,736,106.46	30,184,026.61
递延所得税资产合计	150,892,444.81	37,723,111.21	122,811,223.37	30,702,805.84

4.18.2 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明细

项目	期末余额	年初余额
可抵扣亏损	855,064,389.06	707,228,902.97
可抵扣暂时性差异	149,080,519.62	255,929,722.14
合计	1,004,144,908.68	963,158,625.11

4.18.3 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	年初余额	备注
2017		39,967,438.05	
2018	49,854,576.42	49,854,576.42	
2019	88,751,756.95	101,155,119.61	
2020	124,393,481.82	135,523,944.92	
2021	371,315,977.21	380,727,823.97	
2022	220,748,596.66		
合计	855,064,389.06	707,228,902.97	

4.18.4 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	161,987,534.64
可弥补亏损	855,064,389.06
内部未实现的利润	137,985,429.79
合计	1,155,037,353.49

4.19 其他非流动资产

项目	期末余额	年初余额
理财产品	2,000,000.00	
预付设备款	183,873,381.20	
预付生产基地土地款	63,891,169.00	
合计	249,764,550.20	

理财产品是本公司购买的泰舜优选 2 期私募证券投资基金，投资期限 36 个月。

4.20 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	21,229,680.65	房屋质量保证金及按揭贷款担保保证金
存货	3,628,355,055.98	借款担保
投资性房地产	293,404,112.66	借款担保
固定资产	131,582,726.36	借款担保
合计	4,074,571,575.65	

4.21 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
合计		175,450,000.00

本期末不存在已到期未支付的应付票据。

4.22 应付账款**4.22.1 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	736,511,541.51	673,045,168.05
应付拆迁安置补偿款	674,488,870.58	581,170,951.44
应付购货款	4,707,417.76	4,213,054.14
应付营销费	3,657,651.90	738,577.00
应付其他	6,350,880.64	5,269,916.97
合计	1,425,716,362.39	1,264,437,667.60

4.22.2 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
沈阳中工建设有限公司	工程承包商	11,409,064.24	2016 年	工程未结算
中宏建设集团有限公司	工程承包商	6,935,553.07	2014-2016 年	工程未结算
湖北帝益建筑装饰工程有限公司	工程承包商	6,374,635.44	2012-2016 年	工程未结算
裕达建工集团有限公司	工程承包商	5,942,793.41	2016 年	工程未结算
重庆建工第三建设有限责任公司	工程承包商	5,643,413.14	2015 年	工程未结算
武汉奥享建筑劳务分包有限公司	工程承包商	4,252,706.77	2016 年	工程未结算
沈阳和义信建筑工程有限公司	工程承包商	3,979,506.57	2016 年	工程未结算
武汉市万安建筑劳务有限公司	工程承包商	3,311,562.01	2014-2016 年	工程未结算
武汉盘龙鑫龙建筑工程有限公司	工程承包商	3,100,223.00	2014-2015 年	工程未结算
合计		50,949,457.65		

4.23 预收款项

4.23.1 预收账款按款项性质列示

项 目	期末余额	年初余额
预收房款	1,705,376,831.18	2,590,544,581.60
其他预收款	9,880,261.39	11,213,462.78
合 计	1,715,257,092.57	2,601,758,044.38

期末余额较期初减少 34.07%的主要原因是预售项目减少。

4.23.2 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”	17,345,200.47	53,821,558.80	2006 年起陆续竣工
武汉“名流世家”	2,596,349.00	550,865,697.00	2017 年起陆续竣工
惠州“名流印象”		40,000.00	2008 年起陆续竣工
芜湖“名流印象”	190,000.00	14,483,888.00	2010 年起陆续竣工
沈阳“名流印象”	25,763,161.00	67,503,490.00	2010 年起陆续竣工
沈阳“名流公馆”	5,148,000.00	14,671,481.00	2010 年起陆续竣工
合肥“美好紫蓬山壹号”	2,041,972.00	5,269,019.00	2011 年起陆续竣工
重庆“名流公馆”	7,300,720.00	366,330.00	2012 年竣工
重庆“名流印象”	436,854,686.00	144,570,132.00	2016 年起陆续竣工
武汉“美好名流汇”	5,433,062.00	735,482,868.00	2017 年起陆续竣工
西安“美好时光”	644,012,165.00	87,297,930.00	2018 年陆续竣工
东莞“名流印象”	20,267,442.91	766,500,080.00	2013 年起陆续竣工
武汉“邓甲村”城中村综合改造项目	238,060,782.80	148,998,469.80	2014 年起陆续竣工
沈阳“奉玺台”	300,363,290.00		2018 年陆续竣工
其他		673,638.00	

项目名称	期末余额	年初余额	竣工时间
合计	1,705,376,831.18	2,590,544,581.60	

4.23.3 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	106,751,132.00	未达到交房条件
合计	106,751,132.00	

4.24 应付职工薪酬

4.24.1 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	83,025,213.88	162,029,994.40	181,461,890.26	63,593,318.02
二、离职后福利	325,065.53	6,474,681.43	6,514,218.84	285,528.12
三、辞退福利		1,541,863.60	1,395,259.60	146,604.00
四、长期应付职工薪酬				
合计	83,350,279.41	170,046,539.43	189,371,368.70	64,025,450.14

期末数中无属于拖欠性质的款项。

辞退福利系本期人员裁减而给予的补偿。

4.24.2 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	71,278,157.36	150,754,376.17	171,759,092.25	50,273,441.28
二、职工福利费	30,113.25	2,253,991.58	2,259,623.18	24,481.65
三、社会保险费	67,331.06	2,607,996.50	2,617,084.01	58,243.55
其中：1 医疗保险费	44,379.77	2,226,616.68	2,239,227.50	31,768.95
2 工伤保险费	21,802.34	208,742.59	205,970.69	24,574.24
3 生育保险费	1,148.95	172,637.23	171,885.82	1,900.36
四、住房公积金	112,026.60	3,254,219.76	3,366,246.36	
五、工会经费和职工教育经费	11,537,585.61	3,159,410.39	1,459,844.46	13,237,151.54
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
合计	83,025,213.88	162,029,994.40	181,461,890.26	63,593,318.02

4.24.3 离职后福利

4.24.3.1 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	281,324.90	6,271,017.70	6,306,843.33	245,499.27
二、失业保险费	43,740.63	203,663.73	207,375.51	40,028.85
合计	325,065.53	6,474,681.43	6,514,218.84	285,528.12

4.25 应交税费

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	466,170,840.23	290,557,876.70
增值税	85,636,217.29	61,160,647.27
房产税	4,173,057.21	2,848,262.10
土地使用税	3,723,241.67	4,778,677.64
印花税	841,075.64	821,765.59
个人所得税	3,253,326.57	4,465,665.97
营业税		4,730,845.00
城市维护建设税	5,464,032.47	4,184,856.84
土地增值税	269,812,698.17	81,999,066.09
教育费附加	2,347,615.52	1,790,674.06
地方教育费附加	1,187,220.74	869,181.21
水利建设基金	12,478.47	108,870.50
堤防费		21,160.25
价格调节基金	128,325.24	128,325.24
契税	2,492,612.00	
文化事业建设费	37,056.45	16,405.25
合计	845,279,797.67	458,482,279.71

期末余额较期初增加 84.36%的主要原因是应交土地增值税及所得税增加。

4.26 应付利息

项目	期末余额	年初余额
长期借款利息	18,340,719.19	15,530,267.79
合计	18,340,719.19	15,530,267.79

4.27 其他应付款

4.27.1 按款项性质列示

项目	期末余额	年初余额
拆迁补偿款	71,373,804.48	1,028,272,772.48
借款及利息		182,631,688.89
往来款	37,237,931.28	70,514,444.28
保证金	78,500,233.24	46,416,546.51
代收代付款	15,584,659.97	17,689,794.56
其他	15,803,931.65	14,718,791.48
合计	218,500,560.62	1,360,244,038.20

期末余额较期初减少 83.94%的主要原因为拆迁补偿款减少。

4.27.2 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
沈阳和义信建筑工程有限公司	工程承包方	12,073,805.13	2013 年-2016 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
合计		13,602,128.60		

4.28 一年内到期的非流动负债

4.28.1 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	3,092,500,000.00	1,111,066,640.00
1 年内到期的长期应付款		
合计	3,092,500,000.00	1,111,066,640.00

4.28.2 一年内到期的长期借款

4.28.2.1 一年内到期的长期借款

项目	期末余额	年初余额
质押借款	540,000,000.00	570,000,000.00
抵押借款	2,552,500,000.00	541,066,640.00
保证借款		
合计	3,092,500,000.00	1,111,066,640.00

(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54,000万元。担保的具体情况详见长期借款。

(2) 抵押借款

子公司名流置业武汉江北有限公司向中国信达资产管理股份有限公司湖北省分公司借款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、本公司控股股东美好未来企业管理集团有限公司、实际控制人刘道明先生及配偶为本次融资提供连带责任保证担保。

子公司名流置业武汉有限公司向中国华融资产管理股份有限公司湖北省分公司借款21,500万元，借款期限为2017年12月14日至2019年12月14日。截止本期末，该合同项下借款余额为21,500万元，其中一年内到期借款6,450万元。本公司以持有的子公司博罗名流实业有限公司100%股权提供质押担保，博罗名流实业有限公司和武汉名流地产有限公司以持有的房产提供抵押担保，本公司、实际控制人刘道明先生及配偶为本次融资提供连带责任保证担保。

子公司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50,000万元，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。

子公司陕西名流置业有限公司向中国建设银行股份有限公司西安新城支行借款15,000万元，借款期限为2017年10月18日至2020年11月2日。截至本期末，该合同项下借款余额为14,750万元，其中一年内到期借款3,800万元。子公司陕西名流置业有限公司以其持有的名流印象一期（美好时光）项目土地使用权及在建工程提供抵押担保，本公司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总额138,000万元，其中80,000万元借款期限为2016年10月21日至2019年12月25日。截至本期末，该合同项下借款余额为138,000万元，其中一年内到期借款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，本公司控股股东美好未来企业管理集团有限公司、实际控制人刘道明先生及配偶提供连带责任保证担保。

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48,000万元。子公司武汉正华利信息系统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。

子公司沈阳印象名流置业有限公司向广发银行股份有限公司沈阳分行借款40,000万元，借款期限为2017年08月23日至2020年08月20日。截至本期末，该合同项下借款余额为35,000万元，其中一年内到期借款7,000万元。子公司沈阳印象名流置业有限公司以其持有的D40项目土地及部分在建工程提供抵押担保，公司提供连带责任保证担保。

4.28.2.2 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
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	人民币	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	2019.12.25	人民币	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	人民币	7.50	540,000,000.00
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	480,000,000.00
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
合计					2,920,000,000.00

4.29 长期借款

4.29.1 长期借款分类

项目	期末余额	年初余额
质押借款	360,000,000.00	720,000,000.00
抵押借款	1,480,000,000.00	3,050,000,000.00
保证借款	500,000,000.00	500,000,000.00
合计	2,340,000,000.00	4,270,000,000.00

(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 54,000 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 50,000 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 6,000 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。

子公司名流置业武汉有限公司向中国华融资产管理股份有限公司湖北省分公司借款 21,500 万元，借款期限为 2017 年 12 月 14 日至 2019 年 12 月 14 日。截止本期末，该合同项下借款余额为 21,500 万元，其中一年内到期借款 6,450 万元。本公司以持有的子公司博罗名流实业有限公司 100% 股权提供质押担保，博罗名流实业有限公司和武汉名流地产有限公司以持有的房产提供抵押担保，本公司、实际控制人刘道明先生及配偶为本次融资提供连带责任保证担保。

子公司陕西名流置业有限公司向中国建设银行股份有限公司西安新城支行借款 15,000 万元，借款期限为 2017 年 10 月 18 日至 2020 年 11 月 2 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 14,750 万元，其中一年内到期借款 3,800 万元。子公司陕西名流置业有限公司以其持有的名流印象一期（美好时光）项目土地使用权及在建工程提供抵押担保，本公司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总额 138,000 万元，其中 80,000 万元借款期限为 2016 年 10 月 21 日至 2019 年 12 月 25 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 138,000 万元，其中一年内到期借款 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，本公司控股股东美好未来企业管理集团有限公司、实际控制人刘道明先生及配偶提供连带责任保证担保。

子公司沈阳印象名流置业有限公司向广发银行股份有限公司沈阳分行借款 40,000 万元，借款期限为 2017 年 08 月 23 日至 2020 年 08 月 20 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 35,000 万元，其中一年内到期借款 7,000 万元。子公司沈阳印象名流置业有限公司以其持有的 D40 项目土地及部分在建工程提供抵押担保，公司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。

4.29.2 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	2017.12.26	2019.12.25	7.8		580,000,000.00
中国工商银行股份有限公司武汉黄浦支行	2016.12.5	2121.11.17	基准利率上浮 10%		500,000,000.00
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	7.5		360,000,000.00
杞县农村信用合作联社	2016.8.3	2019.8.2	8.00		300,000,000.00
广发银行股份有限公司沈阳分行	2017.8.23	2020.8.20	基准利率上浮 30%		280,000,000.00
合计					2,020,000,000.00

4.30 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	21,441,054.41	19,422,354.76
合计	21,441,054.41	19,422,354.76

高尔夫会籍费将随着服务的提供而结转。

4.31 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(%)
一、有限售条件股份	19,674,001	0.7686						19,674,001	0.7686
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	19,674,001	0.7686						19,674,001	0.7686
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股	19,674,001	0.7686						19,674,001	0.7686
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	2,539,918,331	99.2314						2,539,918,331	99.2314
1、人民币普通股	2,539,918,331	99.2314						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	2,559,592,332.00	100.00						2,559,592,332.00	100.00

4.32 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	1,584,032,470.70		63,700,000.00	1,520,332,470.70
其他资本公积	12,390,211.86	16.29		12,390,228.15
合计	1,596,422,682.56	16.29	63,700,000.00	1,532,722,698.85

本期收购美好建筑装配科技有限公司属于同一控制下的企业合并，取得股权的对价与按比例享有其净资产份额之差冲减资本公积 1,017.37 万元；合并日还原专项储备、留存收益冲减资本公积 452.63 万元，冲减同一控制下的企业合并发生当期期初将被合并方资产、负债并入后增加的资本公积 4,900 万元。

本期收到收到零碎股利 16.29 元。

4.33 专项储备

项目	年初账面余额	本期增加数	本期减少数	期末账面余额
安全生产费	4,253,555.31			4,253,555.31
合计	4,253,555.31			4,253,555.31

4.34 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	2,682,842.11		252,339,786.81
任意盈余公积	654,322.92			654,322.92
合计	250,311,267.62	2,682,842.11		252,994,109.73

4.35 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	2,149,699,257.12	1,521,481,546.91	
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		24,204,947.64	
调整后年初未分配利润	2,149,699,257.12	1,545,686,494.55	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	664,382,372.78	667,994,861.39	
减：提取法定盈余公积	2,682,842.11		净利润*10%
其他	24,996,284.21		
应付普通股股利	63,989,808.31	63,982,098.82	
期末未分配利润	2,722,412,695.27	2,149,699,257.12	

调整上年年初未分配利润合计数是同一控制下企业合并所致。

本期数“其他”项是同一控制下的企业合并被合并方向原股东分配股利。

2017 年 3 月 10 日，本公司股东大会的批准，按已发行股份拟以每 10 股派发现金股利 0.25 元（含税），合计金额为

63,989,808.31 元。本公司已于 2017 年 4 月向股东支付该现金股利。

4.36 营业收入和营业成本

4.36.1 营业收入明细表如下：

项目	本期发生额	上期发生额
营业收入	4,438,468,701.11	5,204,575,937.64
其中：主营业务收入	4,379,470,906.46	5,129,582,006.74
其他业务收入	58,997,794.65	74,993,930.90
营业成本	2,805,976,287.91	3,288,035,071.36
其中：主营业务成本	2,759,470,320.65	3,225,706,244.66
其他业务成本	46,505,967.26	62,328,826.70

4.36.2 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	4,379,470,906.46	2,759,470,320.65	5,061,973,054.73	3,177,548,062.12
物业服务			67,608,952.01	48,158,182.54
合计	4,379,470,906.46	2,759,470,320.65	5,129,582,006.74	3,225,706,244.66

4.36.3 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	3,727,178,279.29	2,756,770,810.24	3,568,672,152.09	3,176,062,036.12
城中村综合改造项目收益	652,292,627.17	2,699,510.41	1,493,300,902.64	1,486,026.00
物业服务			67,608,952.01	48,158,182.54
合计	4,379,470,906.46	2,759,470,320.65	5,129,582,006.74	3,225,706,244.66

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、美好置业武汉江南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。

4.36.4 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	2,478,135,307.81	1,501,290,798.94	2,583,876,235.73	960,496,884.68
广东	975,307,018.16	369,203,833.58	1,134,075,123.47	697,593,930.09
西安			3,233,973.28	2,477,135.87
安徽	48,156,293.23	47,435,031.56	155,796,064.21	127,638,520.17
沈阳	443,851,260.91	412,052,714.73	713,020,200.51	784,338,538.40
重庆	434,021,026.35	429,487,941.84	539,580,409.54	653,161,235.45
合计	4,379,470,906.46	2,759,470,320.65	5,129,582,006.74	3,225,706,244.66

4.36.5 重要项目的营业收入情况

项目名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
东莞“名流印象”	971,997,494.19	21.90
武汉“名流汇”	817,028,342.79	18.41
武汉“名流世家”	615,457,180.90	13.87
建和村城中村改造项目	558,455,636.89	12.58
重庆“蔡家组团项目”	426,239,912.11	9.60
合计	3,389,178,566.88	76.36

4.37 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	22,307,871.21	116,255,896.40	按应税收入的 3%、5%
城建税	14,454,074.38	15,242,666.52	按流转税的 7%
教育费附加	6,532,438.36	7,023,376.07	按流转税的 3%
土地增值税	216,482,582.02	111,241,046.49	按增值额的 30%-60%
房产税	14,678,478.98	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	13,778,220.09	11,348,601.64	3-24 元/年/平方米
印花税	4,208,174.76	2,097,188.43	
其他	5,383,772.15	6,194,758.38	
合计	297,825,611.95	274,716,936.30	

4.38 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	27,956,368.47	27,182,499.90
广告宣传费	13,377,057.88	25,571,897.85
营销推广费	80,059,320.03	59,380,830.10
其他费用	4,966,715.72	10,530,823.73
合计	126,359,462.10	122,666,051.58

4.39 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	106,863,107.79	141,017,401.98
行政经费	70,545,114.99	42,111,997.49
税金及规费	390,283.60	10,028,528.62
折旧及摊销	14,643,084.41	15,238,566.12
其他费用	10,923,338.40	11,698,923.08
合计	203,364,929.19	220,095,417.29

4.40 财务费用

类别	本期发生额	上期发生额
利息支出	108,315,497.39	171,347,754.81
减：利息收入	9,470,000.25	15,704,995.35
加：汇兑损失		
减：汇兑收益		
手续费	1,127,465.64	2,076,740.04
合计	99,972,962.78	157,719,499.50

4.41 资产减值损失

类别	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	30,574,787.89	6,315,403.94
二、存货跌价损失	-53,721,560.06	148,376,069.21
三、商誉减值损失		926,697.57
四、其他减值损失	3,075,291.78	
合计	-20,071,480.39	155,618,170.72

其他减值损失为持有待售资产减值损失。

4.42 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	2,110,473.08	-3,871,256.41
处置长期股权投资产生的投资收益	4,071,147.98	7,439,886.73
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	131,974.01	
合 计	6,313,595.07	3,568,630.32

4.43 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
处置非流动资产的利得	-4,481,889.51	2,659,688.11
合 计	-4,481,889.51	2,659,688.11

4.44 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入 2017 年非经常性损益的金额
与企业日常活动无关的政府补助	1,174,667.51	943,382.98	1,174,667.51
其他	2,849,121.45	2,078,106.05	2,849,121.45
合计	4,023,788.96	3,021,489.03	4,023,788.96

其他项目主要是罚款、合约违约金等。

4.44.1 计入当期损益的与企业日常活动无关的政府补助

项目	本期发生额	上期发生额	与资产/收益相关
企业扶持资金	1,174,667.51	943,382.98	与收益相关
合计	1,174,667.51	943,382.98	

4.45 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入 2017 年非经常性损益的金额
捐赠支出	3,050,000.00	2,153,500.00	3,050,000.00
非流动资产毁损报废损失	92,897.59	17,949.22	92,897.59
赔偿、违约支出	2,176,264.50	210,055.34	2,176,264.50
罚款及滞纳金	7,849,201.34		7,849,201.34
其他		71,403.12	
合计	13,168,363.43	2,452,907.68	13,168,363.43

4.46 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	277,892,673.66	319,564,404.36
递延所得税费用	-7,020,305.37	3,274,089.00
合计	270,872,368.29	322,838,493.36

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	917,728,058.66
按法定/适用税率计算的所得税费用	229,432,014.67
子公司适用不同税率的影响	1,855,199.96
调整以前期间所得税的影响	4,598,427.42
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-7,112,334.51
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-11,232,888.45
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	53,331,949.20
所得税费用	270,872,368.29

4.47 现金流量表

4.47.1 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	509,542,683.05	1,249,947,724.67
往来款	152,634,540.07	416,843,661.66
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	66,803,330.06	54,805,314.47
利息收入	15,105,021.05	5,337,548.50
代收代付款	71,730,841.62	
合计	815,816,415.85	1,786,885,977.73

4.47.2 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	874,789,948.11	1,192,275,612.10
往来款	183,529,776.99	1,329,284,092.49
保证金、押金	242,880,326.80	28,510,421.81
期间费用	142,742,625.64	141,178,907.08
代收代付款	38,113,478.64	
合计	1,482,056,156.18	2,691,249,033.48

4.47.3 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
合计		23,395,553.86

4.47.4 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	16.29	66.66
合计	16.29	1,100,066.66

4.47.5 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	4,000,000.00	13,127,000.00
合计	4,000,000.00	13,127,000.00

4.47.6 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	646,855,690.37	669,683,197.31
加：计提的资产减值准备	-20,071,480.39	155,618,170.72
固定资产、投资性房地产折旧	35,476,424.43	39,836,649.66
无形资产的摊销	1,843,796.06	1,688,949.58
长期待摊费用的摊销	693,298.19	941,332.26
处置固定资产、无形资产及其他长期资产的损失（减：收益）	3,756,767.70	-2,659,688.11
固定资产报废损失	92,897.59	17,949.22
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用	108,315,497.39	171,347,754.81
投资损失（减：收益）	-6,313,595.07	-3,568,630.32
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-7,020,305.37	3,274,089.00
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-	-
存货的减少（减：增加）	-367,248,758.40	1,119,573,374.11
经营性应收项目的减少（减：增加）	61,283,699.81	238,162,540.43
经营性应付项目的增加（减：减少）	-1,490,292,657.37	675,605,145.37
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-1,032,628,725.06	3,069,520,834.04
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动		

补充资料:	本期金额	上期金额
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	2,045,262,816.44	3,908,084,442.67
减: 货币资金的期初余额	3,908,084,442.67	817,219,658.13
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	-1,862,821,626.23	3,090,864,784.54

4.47.7 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	31,499,786.71
其中: 惠州名流实业投资有限公司	1,727.47
沈阳中工建设有限公司	31,498,059.24
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	4,126.56
其中: 惠州名流实业投资有限公司	1,727.47
沈阳中工建设有限公司	2,399.09
加: 以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	23,854,400.00
其中: 美好生活投资有限公司	21,854,400.00
武汉江南印象置业有限公司	2,000,000.00
处置子公司收到的现金净额	55,350,060.15

4.47.8 披露现金和现金等价物

项目	本期余额	上期余额
一、现金	2,045,262,816.44	3,908,084,442.67
其中: 库存现金	17,299.25	422,331.39
可随时用于支付的银行存款	2,045,245,517.19	3,907,662,111.28
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	2,045,262,816.44	3,908,084,442.67
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	20,492,613.87	19,784,270.73

5、合并范围的变更（本部分人民币金额单位万元）

5.1 同一控制下企业合并

5.1.1 本期发生的同一控制下企业合并

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	交易购成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并本期期初至合并日的收入	合并本期期初至合并日的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
美好建筑装配科技有限公司	49%	美好建筑装配科技有限公司和本公司在合并前后均受美好未来企业管理集团有限公司控制且该控制并非暂时性的。	2017.12.31	取得被合并方控制权之日	334,483,862.06	-13,528,416.42	173,339,086.95	13,965,279.30

本公司通过对美好建筑装配科技有限公司增资取得 49% 的股权，并与武汉美纯企业管理咨询合伙企业（有限合伙）签署《美好建设有限公司一致行动人协议书》取得美好建筑装配科技有限公司的控制权，具体情况详见本附注 8.4.4 其他关联交易。

合并日前纳入美好建筑装配科技有限公司合并报表范围的子公司如下：

名称	设立日期	期末净资产	本期净利润	处置日期
芜湖中工建设有限公司	2010年10月11日	2,994,543.56	-264,927.68	
沈阳中工建设有限公司	2010年08月26日			2017年7月31日
荆州市美好装配式房屋智造有限公司	2017年9月12日	57,337,850.09	-125,273.91	
合肥美好智造装配房屋有限公司	2017年9月18日	43,298,116.18	-214,812.42	
重庆美好智造装配式房屋有限公司	2017年9月28日	22,026,626.25	-273,373.75	
青岛名流装配建筑科技有限公司	2017年9月29日	59,581,252.48	-418,747.52	
长沙美好智造装配式建筑有限公司	2017年9月29日	59,115,268.07	-884,731.93	
合肥美好装配建筑科技有限公司	2017年10月10日			
河南美好智造装配式房屋有限公司	2017年11月17日	14,993,948.20	-6,051.80	
美好智造（金堂）科技有限公司	2017年12月22日	1,450,000.00		

5.1.2 合并成本

项目	美好建筑装配科技有限公司
支付的现金	254,800,000.00
转移非现金资产的账面价值	
发行或承担债务的账面价值	
发行权益性证券的面值	
或有对价	
合计	254,800,000.00

5.1.3 合并日被合并方资产、负债的账面价值

项目	美好建筑装配科技有限公司	
	合并日	上年年末
资产：		
货币资金	240,141,409.51	2,499,214.68
应收账款	302,698,694.23	194,550,005.38
预付款项	7,965,399.12	6,751,815.26
其他应收款	25,616,307.12	231,894,401.35
存货	15,580,686.76	2,255,562.45
其他流动资产	48,695.81	
长期股权投资	23,168,063.00	34,907,466.41
固定资产	11,188,023.67	3,123,973.36
在建工程	90,299.67	
无形资产	15,111.17	
长期待摊费用	789,623.32	672,946.05
其他非流动资产	243,192,550.20	
资产小计	870,494,863.58	476,655,384.94
应付账款	149,090,561.99	131,685,929.86
预收款项		1,755,475.01
应付职工薪酬	10,466,072.65	1,043,665.52
应交税费	16,068,086.90	2,560,627.32
其他应付款	195,632,908.90	165,831,212.76
负债小计	371,257,630.44	302,876,910.47
净资产	499,237,233.14	173,778,474.47
减：少数股东权益	254,610,988.90	88,627,021.98
取得的净资产	244,626,244.24	85,151,452.49

对上述因同一控制下增加的子公司，本公司编制合并财务报表时，调整了合并资产负债表的期初数，将该子公司本年年初至报告期末的收入、费用、利润、现金流量纳入合并利润表和合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

5.2 处置子公司

5.2.1 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
	沈阳中工建设有限公司
股权处置价款	31,498,059.24
股权处置比例 (%)	100.00
股权处置方式	出售
丧失控制权的时点	2017.7.31
丧失控制权时点的确定依据	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	300,000.00
丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	0.00
丧失控制权之日剩余股权的账面价值	不适用
丧失控制权之日剩余股权的公允价值	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	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	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

5.3 其他合并范围的变更

5.3.1 本期新设纳入合并范围的公司

名称	期末净资产	本期净利润	新增方式
武汉美好绿色建筑科技有限公司	66,194,465.70	-8,805,534.30	设立
武汉美好新城建设发展有限公司	-652,988.58	-652,988.58	设立
上海美励实业有限公司	-494,167.51	-494,167.51	设立
上海联彩美励置业有限公司	-1,424,633.25	-1,424,633.25	设立
重庆美永实业发展有限公司	-177,769.62	-177,769.62	设立
芜湖美好置业有限公司	-516,472.65	-516,472.65	设立

为拓展装配建筑业务，2017年10月，本公司拟向美好建筑装配科技有限公司增资50,960.00万元，持有其49%的股权，截至本期末本公司实际出资25,480.00万元，本期将其纳入合并范围。

2017年2月9日，本公司与子公司美好建筑装配科技有限公司设立全资子公司武汉美好绿色建筑科技有限公司，注册资本为100,000.00万元，截至本期末实际出资7,500.00万元，本期将其纳入合并范围。

2017年10月12日，本公司设立全资子公司武汉美好新城建设发展有限公司，认缴注册资本20,000.00万元，截至本期末尚未实际出资，本期将其纳入合并范围。

2017年2月4日，本公司与上海海邦资产管理有限公司、珠海托普森投资管理有限公司共同出资设立上海美励实业有限公司，注册资本25,000.00万元，本公司持股比例77.08%，截至本期末三方均未实际出资，本期将其纳入合并范围。

2017年5月22日，子公司上海美励实业有限公司出资设立上海联彩美励置业有限公司，注册资本20,000.00万元，子公司持股比例65%，截至本期末双方均未实际出资，本期将其纳入合并范围。

2017年11月28日，本公司与重庆汇繁商贸有限公司共同出资设立重庆美永实业发展有限公司，注册资本3,000.00万元，本公司持股比例55%，截至本期末双方均未实际出资，本期将其纳入合并范围。

2017 年 7 月 11 日，本公司设立全资子公司芜湖美好置业有限公司，认缴注册资本 2,000.00 万元，截至本期末尚未实际出资，本期将其纳入合并范围。

5.3.2 清算主体

名称	不再纳入合并范围的时间
惠州名流实业投资有限公司	2017.1.8

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
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
美好建筑装配科技有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	建筑施工	49.00		55.00	同一控制下企业合并
武汉美好新城建设发展有限公司	湖北·洪湖	湖北·洪湖	建筑施工	100.00		100.00	设立
武汉美好绿色建筑科技有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	建筑施工	65.00	35.00	100.00	设立
上海美励实业有限公司	上海	上海	房地产	77.08		77.08	设立
重庆美永实业发展有限公司	重庆	重庆	房地产	55.00		55.00	设立
芜湖美好置业有限公司	安徽·芜湖	安徽·芜湖	房地产	100.00		100.00	设立

本公司持有子公司美好建筑装配科技有限公司（以下简称“美好装配”）49%的股权比例，2017年11月13日本公司与武汉美纯企业管理咨询合伙企业（有限合伙）签订《美好建设有限公司一致行动人协议书》（美好建筑装配科技有限公司原名美好建设有限公司），约定在美好装配的股东会表决投票时，针对双方直接持有以及间接控制的美好装配股权采取一致行动，以共同扩大双方所能够支配的美好装配表决权数量。本公司据此持有美好装配55%的表决权比例。

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

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
芜湖中工建设有限公司	安徽·芜湖	安徽·芜湖	建筑施工		100.00	100.00	设立
荆州市美好装配式房屋智造有限公司	湖北·荆州	湖北·荆州	制造业		100.00	100.00	设立
青岛名流装配建筑科技有限公司	山东·青岛	山东·青岛	制造业		100.00	100.00	设立
长沙美好智造装配式建筑有限公司	湖南·长沙	湖南·长沙	制造业		100.00	100.00	设立
河南美好智造装配式房屋有限公司	河南·新乡	河南·新乡	制造业		100.00	100.00	设立
美好智造（金堂）科技有限公司	四川·成都	四川·成都	制造业		100.00	100.00	设立
合肥美好智造装配房屋有限公司	安徽·合肥	安徽·合肥	制造业		100.00	100.00	设立
合肥美好装配建筑科技有限公司	安徽·合肥	安徽·合肥	制造业		100.00	100.00	设立
重庆美好智造装配式房屋有限公司	重庆	重庆	制造业		100.00	100.00	设立
上海联彩美励置业有限公司	上海	上海	房地产		65.00	65.00	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

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%	-7,970,650.31		179,920,733.24
深圳美好置业有限公司	30%	-180,628.84		-214,173.54
美好建筑装配科技有限公司	51%	-6,899,492.37	51,012,824.91	254,610,988.91
上海美励实业有限公司	22.92 %	-325,505.05		-325,505.05
重庆美永实业发展有限公司	45%	-79,996.33		-79,996.33

6.1.2.2 重要非全资子公司的主要财务信息

项目	本期数				
	武汉东部新城投资开发有限公司	深圳美好置业有限公司	美好建筑装配科技有限公司	上海美励实业有限公司	重庆美永实业发展有限公司
流动资产	449,648,709.59	117,851,088.20	592,051,192.55	61,786.16	552,454.10
非流动资产	214,781.05	535,000.00	278,443,671.03		
资产合计	449,863,490.64	118,386,088.20	870,494,863.58	61,786.16	552,454.10
流动负债	61,657.55	84,100,000.00	371,257,630.44	1,980,586.92	730,223.72
非流动负债					
负债合计	61,657.55	84,100,000.00	371,257,630.44	1,980,586.92	730,223.72
营业收入			334,483,862.06		
净利润	-19,926,625.78	-602,096.15	-13,528,416.42	-1,918,800.76	-177,769.62
综合收益总额	-19,926,625.78	-602,096.15	-13,528,416.42	-1,918,800.76	-177,769.62
经营活动现金流量	-208,141.24	-698,244.15	110,990,713.49	39,541.11	697.02

(续)

项目	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	美好建筑装配科技有限公司	上海美励实业有限公司	重庆美永实业发展有限公司
流动资产	469,469,368.64	118,988,184.35	437,950,999.12		
非流动资产	317,098.75		38,704,385.82		
资产合计	469,786,467.39	118,988,184.35	476,655,384.94		
流动负债	58,008.52	84,100,000.00	302,876,910.47		
非流动负债					
负债合计	58,008.52	84,100,000.00	302,876,910.47		
营业收入					
净利润	-13,501,029.56	-111,815.65	13,965,279.30		
综合收益总额	-13,501,029.56	-111,815.65	13,965,279.30		
经营活动现金流量	174,595.12	-31,615,003.65	36,226,073.09		

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（单位：万元）

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	11,061.98	13,543.72
非流动资产	3,312.74	3,369.70
资产合计	14,374.72	16,913.42
流动负债	10,205.93	13,659.79
非流动负债		
负债合计	10,205.93	13,659.79
少数股东权益		
归属于母公司所有者的股东权益	4,168.79	3,253.63
按持股比例计算的净资产份额	1,667.52	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	1,660.26	1,294.20
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入	15,597.31	11,575.14
净利润	915.16	512.70
其中：终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	915.16	512.70
本期收到的来自联营企业的股利		

7、金融工具及其风险

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			2,065,755,430.31		2,065,755,430.31
应收账款			46,877,788.70		46,877,788.70
其他应收款			1,750,131,626.73		1,750,131,626.73
可供出售金融资产				1,500,000.00	1,500,000.00
持有待售的资产				9,798,095.24	9,798,095.24
长期股权投资				19,563,620.84	19,563,620.84
长期应收款			7,458,746.86		7,458,746.86
小计			3,870,223,592.60	30,861,716.08	3,901,085,308.68
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			3,870,223,592.60	30,861,716.08	3,901,085,308.68

(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			
应付票据			
应付账款		1,425,716,362.39	1,425,716,362.39
应付利息		18,340,719.19	18,340,719.19
其他应付款		218,500,560.62	218,500,560.62
一年内到期的非流动负债		3,092,500,000.00	3,092,500,000.00
长期借款		2,340,000,000.00	2,340,000,000.00
小计		7,095,057,642.20	7,095,057,642.20
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		7,095,057,642.20	7,095,057,642.20

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			3,927,868,713.40		3,927,868,713.40
应收账款			38,716,370.57		38,716,370.57
其他应收款			941,090,042.05		941,090,042.05
可供出售金融资产				1,500,000.00	1,500,000.00
持有待售的资产				2,000,000.00	2,000,000.00
长期股权投资				50,810,466.41	50,810,466.41
长期应收款			12,431,244.76		12,431,244.76
小计			4,920,106,370.78	54,310,466.41	4,974,416,837.19
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			4,920,106,370.78	54,310,466.41	4,974,416,837.19

(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			
应付票据		175,450,000.00	175,450,000.00
应付账款		1,264,437,667.60	1,264,437,667.60
应付利息		15,530,267.79	15,530,267.79
其他应付款		1,360,244,038.20	1,360,244,038.20
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		8,196,728,613.59	8,196,728,613.59
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		8,196,728,613.59	8,196,728,613.59

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）按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

项目	2017 年 12 月 31 日					账面价值
	一年以内	一至二年	二至五年	五年以上	合计	
长期借款	3,412,103,915.04	1,836,876,579.37	706,669,744.10		5,955,650,238.51	5,432,500,000.00
长期应付款						
合计	3,412,103,915.04	1,836,876,579.37	706,669,744.10		5,955,650,238.51	5,432,500,000.00

(续)

项目	2016 年 12 月 31 日					账面价值
	一年以内	一至二年	二至五年	五年以上	合计	
长期借款	1,491,025,699.01	3,192,451,963.06	1,422,769,710.44		6,106,247,372.51	5,381,066,640.00
长期应付款						
合计	1,491,025,699.01	3,192,451,963.06	1,422,769,710.44		6,106,247,372.51	5,381,066,640.00

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	108,000,000.00	141,066,640.00
长期借款	949,500,000.00	650,000,000.00
固定利率带息债务		
其中：短期借款		
一年内到期的非流动负债	2,984,500,000.00	970,000,000.00
长期借款	1,390,500,000.00	3,620,000,000.00
合计	5,432,500,000.00	5,381,066,640.00

于2017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 个基点	-6,129,375.00
人民币基准利率减少 50 个基点	6,129,375.00

8、关联方关系及其交易

8.1 本企业的母公司情况

本公司的母公司为美好未来企业管理集团有限公司。

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美好未来企业管理集团有限公司 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
美好未来企业管理集团有限公司	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
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

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
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
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
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	汤国强	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
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	913401237489055120
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	房地产开发经营	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
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	汤国强	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	汤国强	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
武汉正华利信息系统工程有限公司	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

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
深圳美好置业有限公司	孙公司	有限责任	广东·深圳	汤国强	房地产开发经营	5,000	70.00	70.00	91440300MA5DFKQ347
美好建筑装配科技有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	孟凡中	建筑施工	80,000	49.00	55.00	914200007391175653
芜湖中工建设有限公司	孙公司	有限责任	安徽·芜湖	彭为清	建筑施工	200	100.00	100.00	913402005634052393
武汉美好绿色建筑科技有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	孟凡中	建筑施工	100,000	100.00	100.00	91420111MA4KQW6XXL
荆州市美好装配式房屋智造有限公司	孙公司	有限责任	湖北·荆州	孟凡中	制造业	6,000	100.00	100.00	91421000MA49198T07
合肥美好智造装配房屋有限公司	孙公司	有限责任	安徽·合肥	孟凡中	制造业	6,000	100.00	100.00	91340122MA2P1ELQ3L
重庆美好智造装配式房屋有限公司	孙公司	有限责任	重庆	孟凡中	制造业	6,000	100.00	100.00	91500116MA5UUU1B5W
青岛名流装配建筑科技有限公司	孙公司	有限责任	山东·青岛	孟凡中	制造业	6,000	100.00	100.00	91370282MA3EM30U9H
长沙美好智造装配式建筑有限公司	孙公司	有限责任	湖南·长沙	孟凡中	制造业	6,000	100.00	100.00	91430100MA4M5R988H
合肥美好装配建筑科技有限公司	孙公司	有限责任	安徽·合肥	孟凡中	制造业	6,000	100.00	100.00	91340121MA2PH69E4J
河南美好智造装配式房屋有限公司	孙公司	有限责任	河南·新乡	孟凡中	制造业	6,000	100.00	100.00	91410721MA44L6AM25
美好智造(金堂)科技有限公司	孙公司	有限责任	四川·成都	孟凡中	制造业	6,000	100.00	100.00	91510121MA6C8DX59L
武汉美好新城建设发展有限公司	子公司	有限责任	湖北·洪湖	汤国强	建筑施工	20,000	100.00	100.00	91421083MA491K2H4P
上海美励实业有限公司	子公司	有限责任	上海	汤国强	房地产	25,000	77.08	77.08	91310109MA1G59UKX4
上海联彩美励置业有限公司	孙公司	有限责任	上海	隋舵	房地产	20,000	65.00	65.00	91310118MA1JLXG029
重庆美永实业发展有限公司	子公司	有限责任	重庆	汤国强	房地产	3,000	55.00	55.00	91500118MA5YNP342Q
芜湖美好置业有限公司	子公司	有限责任	安徽·芜湖	汤国强	房地产	2,000	100.00	100.00	91340221MA2NRXJ0XB
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	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（注）	91420116666798717P
湖北宇辉中工建筑产业化有限公司	子公司联营企业	91420902092029475Y
湖北美好社区志愿者公益基金会	实际控制人及关联自然人发起设立的基金会	

注：2016年3月，本公司实际控制人之女刘柳参与武汉奥楠园林绿化工程有限公司增资成为该公司股东，奥楠园林成为公司关联法人。2016年12月1日，刘柳转让所持有的奥楠园林全部股权，并办理了工商变更登记手续。根据《深圳证券交易所股票上市规则》规定，本报告期该公司仍为公司关联法人。

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	84,578,343.25	2.49	74,837,029.26	7.10
湖北现代基业商品砼有限公司	接受劳务	合同约定	29,564,163.54	0.87	4,688,442.30	0.44
湖北宇辉中工建筑产业化有限公司	接受劳务	合同约定			28,160,000.00	2.64
美好生活投资有限公司	接受劳务	合同约定	36,273,081.94	98.98		
美好生活投资有限公司	借款利息	合同约定	188,493.15	0.51		
美好生活投资有限公司	购买商品	合同约定	186,172.42	0.51		
武汉众鑫森商业管理有限公司	租赁费	合同约定	147,044.56	6.15		

8.4.2 担保（人民币单位：万元）

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保是否已经履行完毕
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	是
武汉名流地产有限公司				
刘道明				
本公司				
本公司	重庆名流置业有限公司	40,000.00	2014年4月27日至	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
重庆东方豪富房地产开发有限公司			2017年5月26日	
刘道明				
本公司	陕西名流置业有限公司	15,000.00	2017年10月18日至2022年11月2日	否
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				
武汉正华利信息工程有限公司				
合肥名流置业有限公司				
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	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				
本公司	名流置业武汉有限公司	21,500.00	2017年12月14日至2019年12月14日	否
博罗名流实业有限公司				
武汉名流地产有限公司				
刘道明				
美好未来企业管理集团有限公司	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				
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2019年12月25日	否
芜湖名流置业有限公司				
美好未来企业管理集团有限公司				
刘道明				

8.4.3 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：					

关联方	拆借金额	起始日	到期日	年利率	偿还拆入金额
美好未来企业管理集团有限公司	128,800,000.00	2016/6/13	2017/6/5	8.60%	128,800,000.00

本期向美好未来企业管理集团有限公司合计支付利息为 338.46 万元。

8.4.4 其他关联交易

(1) 捐赠

2017 年 12 月，子公司武汉市泰宇商贸有限公司向湖北美好社区志愿者公益基金会捐赠 300 万元，用于慈善捐赠及公益活动支出，具体情况详见本附注 10.承诺事项。

(2) 关联共同投资

2017 年 10 月 26 日，公司第八届董事会第七次会议审议通过《关于参与美好建设有限公司增资扩股的关联交易的议案》，本公司及控股股东美好未来企业管理集团有限公司、武汉美纯企业管理咨询合伙企业（有限合伙）（由本公司关联自然人设立，以下简称“武汉美纯”）分别向控股股东的全资子公司美好建筑装配科技有限公司（原名美好建设有限公司，以下简称“美好装配”）增资 91,000 万元，其中本公司增资 50,960 万元，持股比例为 49%；控股股东增资 33,800 万元，持股比例为 45%；武汉美纯增资 6,240 万元，持股比例为 6%。

本次增资完成后，公司与武汉美纯签订《美好建设有限公司一致行动人协议书》，双方将通过该协议的安排，在美好装配的股东会表决投票时，针对双方直接持有以及间接控制的美好装配股权采取一致行动，以共同扩大双方所能够支配的美好装配表决权数量。一致行动协议的主要内容包括：

① 双方同意作为一致行动人，根据美好装配章程的规定，对美好装配的股东提案及股东会决策事项采取一致行动。

② 双方同意对股东会审议事项进行事前讨论并逐项作出共同一致意见，双方意见不一致时，以本公司的意见为准；双方应在美好装配股东会上按照该共同意见行使表决权；任何一方拟提出美好装配股东会提案，需通知另一方并按照协议约定方式商议达成共同一致意见后，形成美好装配股东会决议。

8.4.5 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	武汉奥楠园林绿化工程有限公司	100,172.07	
其他应收款	美好未来企业管理集团有限公司		21,854,400.00
	湖北宇辉中工建筑产业化有限公司	5,073,029.22	25,109,114.63
	美好生活投资有限公司（注）	9,869,933.77	
	武汉奥楠园林绿化工程有限公司	11,740.44	
其他应付款	美好未来企业管理集团有限公司		178,471,755.69
	武汉奥楠园林绿化工程有限公司	202,264.90	202,794.84
	武汉众鑫森商业管理有限公司	217.00	717.00
应付账款	湖北宇辉中工建筑产业化有限公司		4,224,000.00
	湖北现代基业商品砼有限公司	17,888,887.38	4,610,628.70
	武汉奥楠园林绿化工程有限公司	12,109,329.03	9,402,553.63

注：截至本报告出具日，公司已收到对美好生活投资有限公司的上述款项。

9、或有事项

9.1 保证担保情况（人民币单位：万元）

截止 2017 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	名流置业武汉有限公司	中国华融资产管理股份有限公司湖北省分公司	21,500.00	21,500.00	2019 年 12 月 14 日
本公司	陕西名流置业有限公司	中国建设银行股份有限公司西安新城支行	15,000.00	14,750.00	2020 年 11 月 2 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	50,000.00	2019 年 8 月 2 日
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	48,000.00	2018 年 12 月 16 日
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	6,000.00	2019 年 3 月 17 日
合计			471,500.00	370,250.00	

9.2 其他担保情况

(1) 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 2017 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 349,425 万元。

(2) 子公司武汉美好绿色建筑科技有限公司（以下简称“美好绿建”）拟向德国艾巴维机械设备有限责任公司（以下简称“艾巴维”）采购装配式住宅预制件的专业生产线设备。美好绿建拟通过国内代理商苏美达国际技术贸易有限公司（以下简称“苏美达”）向艾巴维采购相关设备，设备总价约 1,750 万欧元，发货前支付 40%。本公司及子公司美好建筑装配科技有限公司（以下简称“美好装配”）各自按股权比例为美好绿建向苏美达支付的 60% 余款 1,050 万欧元（折算人民币约 8,192.42 万元）提供连带责任担保。

(3) 本公司为美好装配的六家全资子公司向代理商苏美达支付 60% 的购置设备余款提供连带责任保证担保，担保金额合计为 4,917.56 万欧元，约折合人民币 38,368.28 万元。同时，持有美好装配股权的其他股东美好未来企业管理集团有限公司（持有美好装配 45% 股权）和武汉美纯企业管理咨询合伙企业（有限合伙）（持有美好装配 6% 股权）按各自所持美好装配的股权比例为本公司的担保责任提供反担保。

9.3 诉讼

(1) 北京水产有限责任公司、北京市水产科学研究所起诉本公司及公司控股股东美好未来企业管理集团有限公司（原名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，于 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。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。

(2) 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。要求被告返还本金 8,565 万元、2,441 万元及收益 2,298 万元。

2017 年 11 月 29 日，法院作出（2017）鄂 01 民初 12 号判决书，判决贾岭村委、武东街办事处在判决生效之日起十日内偿还垫款本金 8,565 万元及利息（从每笔垫款垫付之日起至实际清偿之日止，按中国人民银行同期贷款利率为计算标准）、东部新城判决生效之日起十日内交还 267 户拆迁协议的相关资料原件、驳回其他诉讼请求。上诉期内，对方提起上诉，该案目前正在审理过程中。

（3）2011 年 1 月 13 日，子公司名流置业武汉有限公司（以下简称置业武汉）与武汉恒亚置业有限公司（以下简称恒亚置业）签署《洪山区青菱乡建阳村“城中村”改造项目合作开发意向协议书》，双方约定在置业武汉取得该项目开发主体资格后恒亚置业承担该项目涉及的拆迁安置补偿工作。恒亚置业使建阳村项目纳入武汉市城中村改造计划，使置业武汉取得该项目开发建设主体资格。置业武汉根据合同约定支付合作款 1260 万元。

2017 年公司起诉武汉恒亚未按期完成约定工作且不返还费用，涉案金额 1,260 万元。武汉市中级人民法院已于 2017 年 6 月立案，该案目前正在审理过程中。

10、承诺事项

2017 年 3 月 10 日，本公司 2016 年年度股东大会审议通过《关于向湖北美好社区志愿者公益基金会捐赠的议案》，公司拟于 2017 年度至 2019 年度，以自有资金捐赠的方式，每年以不超过上一年度经审计归属于上市公司股东的净利润的 3%向湖北美好社区志愿者公益基金会（以下简称“美好基金会”）进行捐赠，连续捐赠三年，累计捐赠金额不超过 6,000 万元人民币，用于社区志愿者活动、扶贫、教育等社会公益活动。截至本报告日，已向美好基金会累计捐赠 1,900 万元，其中 2017 年度捐赠 300 万元，2018 年 1 月捐赠 1,600 万元。

11、资产负债表日后事项

（1）2018 年 3 月，本公司及子公司武汉名流地产有限公司（以下简称“武汉地产”）与厦门市英泰富房地产有限公司（以下简称“英泰富”）签署协议，拟向英泰富转让本公司及武汉地产持有名流置业武汉有限公司（以下简称“目标公司”）100%的股权，转让对价为 296,306.25 万元，其中英泰富为目标公司承担银行借款本金 90,000 万元。

（2）2016 年 5 月 16 日，公司第三次临时股东大会审议通过了《关于公司拟发行中期票据的议案》，同意公司向中国银行间市场交易商协会（以下简称“交易商协会”）申请注册发行总额不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）的中期票据。2017 年 7 月 20 日，公司收到交易商协会签发的《接受注册通知书》（中市协注[2017]MTN374 号），交易商协会同意接受公司中期票据注册，注册金额为 10 亿元。2018 年 1 月，公司发行了 2018 年度第一期、第二期中期票据，募集资金 10 亿元，期限三年，票面年利率 7.2%。

（3）2018 年 4 月 19 日，本公司第八届董事会十三次会议审议通过 2017 年度利润分配预案，每 10 股派发现金股利 0.25 元（含税），合计分配现金股利 63,989,808.30 元。上述股利分配方案尚待股东大会批准。

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“4.36 营业收入和营业成本”。

12.5 其他事项

(1) 本公司以“绿色环保、智能制造”为目标，为快速进入装配式住宅预制件市场，满足市场业务需求，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，2017年本公司及子公司与德国艾巴维设备技术有限责任公司（以下简称“艾巴维”）、德国沃乐特设备制造公司（以下简称“沃乐特”）分别签署双层墙板和叠合楼板生产线设备采购协议，在未来五年拟向艾巴维采购 52 条、拟向沃乐特采购 80 条生产线设备。混凝土预制双层墙板和叠合楼板生产基地及相关设备采购正在逐步实施。

(2) 2017年12月29日，本公司及子公司武汉美好锦程置业有限公司（以下简称“美好锦程”）与武汉市硚口国有资产经营有限公司及子公司、武汉汉江湾实业有限公司、武汉市汉泰丰物业管理有限公司（以下统称“硚口国资”）签署《“美好香域花境”商品房订购合同》及补充协议，硚口国资向美好锦程集中购买其开发的武汉“美好香域花境”项目约 2,906 套商品住宅，建筑面积约 31.11 万平方米，销售价格按美好锦程销售备案价确定。本公司为美好锦程履行本合同提供连带责任保证担保。

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	75,850,447.10	1.45	9,005,460.94	11.87	132,220,439.42	2.37	8,905,479.98	6.74
关联及其他组合	5,139,457,619.36	98.55			5,440,748,191.70	97.63		
组合小计	5,215,308,066.46	100.00	9,005,460.94	0.17	5,572,968,631.12	100.00	8,905,479.98	0.16

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款								
合计	5,215,308,066.46	100.00	9,005,460.94	0.17	5,572,968,631.12	100.00	8,905,479.98	0.16

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	6,119,347.49	8.07	305,967.37	5	103,146,408.08	78.01	5,157,320.40	5
1 年至 2 年	45,413,218.27	59.87	4,541,321.83	10	22,271,564.00	16.85	2,227,156.40	10
2 年至 3 年	22,121,414.00	29.16	3,318,212.10	15	4,789,805.62	3.62	718,470.84	15
3 年以上	2,196,467.34	2.90	839,959.64	20-40	2,012,661.72	1.52	802,532.34	20-40
合计	75,850,447.10	100.00	9,005,460.94		132,220,439.42	100.00	8,905,479.98	

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
美好未来企业管理集团有限公司				21,854,400.00	5	1,092,720.00
合计				21,854,400.00		1,092,720.00

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	5,164,640,947.15	5,475,868,166.31
代垫款	45,664,861.81	45,154,948.62
保证金及押金	5,000,000.00	30,000,000.00
应收股权款		21,854,400.00
备用金借款		88,858.69
其他	2,257.50	2,257.50
合计	5,215,308,066.46	5,572,968,631.12

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

武汉美好锦程置业有限公司	关联方	1,123,861,823.96	1 年以内、1-2 年	21.55	
博罗名流实业有限公司	关联方	747,524,041.82	1 年以内、1-2 年、 2-3 年、3 年以上	14.33	
安徽东磁投资有限公司	关联方	690,654,970.01	1 年以内、1-2 年、 2-3 年	13.24	
芜湖名流置业有限公司	关联方	573,485,325.44	1 年以内、1-2 年	11.00	
重庆名流置业有限公司	关联方	410,261,621.61	1 年以内、1-2 年	7.87	
合计		3,545,787,782.84		67.99	

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
武汉美好锦程置业有限公司	关联方	1,123,861,823.96
博罗名流实业有限公司	关联方	747,524,041.82
安徽东磁投资有限公司	关联方	690,654,970.01
芜湖名流置业有限公司	关联方	573,485,325.44
重庆名流置业有限公司	关联方	410,261,621.61
武汉市泰宇商贸有限公司	关联方	381,132,131.18
沈阳印象名流置业有限公司	关联方	347,402,794.65
武汉美好绿色建筑科技有限公司	关联方	243,250,000.00
陕西名流置业有限公司	关联方	108,280,367.53
芜湖美好置业有限公司	关联方	131,380,000.00
合计		4,757,233,076.20

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	5,535,067,905.22		5,535,067,905.22	5,549,701,118.98		5,549,701,118.98
对联营、合营企业投资	16,602,647.94		16,602,647.94	12,942,027.10		12,942,027.10
合计	5,551,670,553.16		5,551,670,553.16	5,562,643,146.08		5,562,643,146.08

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	665,745,856.35			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		
武汉南部新城投资有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
武汉名流公馆置业有限公司	60,000,000.00			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		
武汉正华利信息系统工程有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
武汉美好绿色建筑科技有限公司		48,750,000.00		48,750,000.00		
美好建筑装配科技有限公司		244,626,244.24		244,626,244.24		
合计	5,549,701,118.98	293,376,244.24	308,009,458.00	5,535,067,905.22		

增减变动原因：

- (1) 惠州名流实业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”；
- (2) 武汉美好绿色建筑科技有限公司增加的主要原因详见本附注“5 合并范围发生变更”；
- (3) 美好建筑装配科技有限公司增加的主要原因详见本附注“5 合并范围发生变更”。

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	3,660,620.84		16,602,647.94		
合计	12,942,027.10	3,660,620.84		16,602,647.94		

增减变动原因：

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，本期确认投资收益 366.06 万元；本公司对美好生活投资有限公司长期股权投资期末余额 1,660.26 万元，其中投资成本 1,200 万元、损益调整 460.26 万元。

13.3 营业收入和营业成本

13.3.1 营业收入和营业成本

项目	本期发生额	上期发生额
营业收入	1,376,353.49	19,956,390.43
其中：主营业务收入		
其他业务收入	1,376,353.49	19,956,390.43
合计	1,376,353.49	19,956,390.43
营业成本	1,237,582.76	18,899,868.67
其中：主营业务成本		
其他业务成本	1,237,582.76	18,899,868.67
合计	1,237,582.76	18,899,868.67

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	3,660,620.84	2,050,786.18
处置长期股权投资产生的投资收益	23,812,635.97	5,854,400.00
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	131,974.01	
合计	27,605,230.82	7,905,186.18

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	3,660,620.84	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；	-3,756,767.70	
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		

非经常性损益项目	金额	说明
位可辨认净资产公允价值产生的收益；		
6、非货币性资产交换损益；		
7、委托他人投资或管理资产的损益；		
8、因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备；		
9、债务重组损益；		
10、企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等；		
11、交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益；		
12、同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益；	-13,528,416.42	
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；	-10,358,695.73	
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	2,700,780.11	
23、归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	6,898,409.77	
合计	-18,044,689.97	

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	
	2017 年度	2016 年度	2017 年度	2016 年度	2017 年度	2016 年度
归属于公司普通股股东的净利润	9.70	10.70	0.2596	0.2610	0.2596	0.2610
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	10.09	10.55	0.2666	0.2540	0.2666	0.2540

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2017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会

董事长：刘道明

2018年4月21日