



美好置业集团股份有限公司  
2018 年半年度报告

2018 年 8 月

## 第一节 重要提示、目录和释义

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

公司负责人汤国强、主管会计工作负责人及会计机构负责人(会计主管人员)刘怡祥声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均出席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，投资者及相关人士均应当对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

公司在本报告第四节“经营情况讨论与分析”中“十、公司面临的风险和应对措施”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。

公司计划不派发现金红利，不送红股，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.....	9
第四节 经营情况讨论与分析.....	11
第五节 重要事项.....	27
第六节 股份变动及股东情况.....	42
第七节 优先股相关情况.....	45
第八节 董事、监事、高级管理人员情况.....	46
第九节 公司债相关情况.....	47
第十节 财务报告.....	48
第十一节 备查文件目录.....	145

## 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
美好集团	指	美好未来企业管理集团有限公司
报告期	指	2018 年 1 月 1 日至 2018 年 6 月 30 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）
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
硚口国资公司	指	武汉市硚口国有资产经营有限公司
武汉置业	指	名流置业武汉有限公司
武汉地产	指	武汉名流地产有限公司

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司简介

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		

### 二、联系人和联系方式

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

### 三、其他情况

#### 1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化：

适用  不适用

公司注册地址	云南省昆明市盘龙区穿金路 205 号霖岚广场 B 座 1506
公司注册地址的邮政编码	650051
公司办公地址	武汉市武昌区东湖路 10 号水果湖广场五楼
公司办公地址的邮政编码	430071
公司网址	<a href="http://www.000667.com">www.000667.com</a>
公司电子信箱	<a href="mailto:IR@000667.com">IR@000667.com</a>
临时公告披露的指定网站查询日期	2018 年 2 月 13 日、2018 年 3 月 13 日
临时公告披露的指定网站查询索引	巨潮资讯网（ <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ）

## 2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化： 适用  不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2017 年年报。

## 3、其他有关资料

其他有关资料在报告期未发生变更。

## 四、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	2018 年 1-6 月	2017 年 1-6 月		本报告期比上年同期增减
		调整前	调整后	调整后
营业总收入（元）	429,752,372.01	1,865,177,417.22	1,865,177,417.22	-76.96%
归属于上市公司股东的净利润(元)	226,047,455.69	300,017,881.46	296,646,325.65	-23.80%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-191,164,913.38	300,218,606.01	295,672,382.69	-164.65%
经营活动产生的现金流量净额(元)	1,690,435,314.60	-952,110,544.30	-930,443,506.69	281.68%
基本每股收益（元/股）	0.0883	0.1172	0.1159	-23.81%
稀释每股收益（元/股）	0.0883	0.1172	0.1159	-23.81%
加权平均净资产收益率（%）	3.15%	4.54%	4.49%	下降 1.34 个百分点
项 目	2018 年 6 月末	2017 年末		本报告期末比上年度末增减
		调整前	调整后	调整后
资产总额（元）	22,175,644,772.44	17,244,878,065.87	17,244,878,065.87	28.59%
归属于上市公司股东的净资产(元)	7,231,114,003.92	7,071,975,391.16	7,071,975,391.16	2.25%

注：

(1) 2018 年上半年公司营业总收入较上年同期下降 76.96%，主要系报告期内公司房产开发业务可供结算的项目较上年同期减少，公司实现的销售将于 2018 年下半年及以后年度结算所致；

(2) 2018 年上半年扣除非经常性损益的净利润较上年同期下降 164.65%，主要系报告期公司城市土地开发业务中，通过转让下属子公司股权产生的净利润 4.33 亿元，根据相关规定列入非经常性损益所致；

(3) 2018 年上半年经营活动产生的现金流量净额较上年同期上升 281.68%，主要原因是：报告期内公司房产开发业务和城市土地开发业务共贡献现金流约 62 亿元，其中房产开发业务新增供货约 50 万方，销售规模增加且销售情况良好，获得销售回款约 46 亿元，列入“经营活动现金流入”；城市土地开发业务通过转让下属子公司股权获得现金流入约 16 亿元，列入“投资活动现金流入”。

**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）	0.0883

## 五、境内外会计准则下会计数据差异

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

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

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

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。

## 六、非经常性损益项目及金额

√ 适用 □ 不适用

单位：元

非经常性损益项目	2018 年 1-6 月金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	552,904,384.74	本期公司城市土地开发业务处置子公司股权产生的投资收益
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-17,422,037.16	
减：所得税影响额	118,269,978.51	
<b>合 计</b>	<b>417,212,369.07</b>	

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。



### 第三节 公司业务概要

#### 一、报告期内公司从事的主要业务

报告期内，公司业务分为房产开发、城市土地开发、产业新镇、装配式建筑、现代农业五大板块。公司拥有住建部颁发的房地产开发企业一级资质、房屋建筑工程施工总承包壹级资质、工程设计建筑行业（建筑工程）甲级资质、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等多项专业证书，能够在相关专业领域开展业务活动。

公司的五大业务板块“内部市场化，外部一体化”，既相互独立，又协同发展。通过房产开发、城市土地开发两大业务提高资源配置效率、做好配套开发建设，以装配式建筑和现代农业两大主体产业搭建产业新镇发展平台。五大业务板块实现目标共同、资源共用、价值共享，共同促进公司高质量发展。

#### 二、主要资产重大变化情况

##### 1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
无形资产	本期末公司无形资产为 16,060.22 万元，年初为 4,802.82 万元，较年初增加 234.39%，主要是本报告期内装配式建筑业务取得生产基地 7 幅土地的《不动产权证书》所致。
在建工程	本期末公司在建工程为 35,343.24 万元，年初为 1,399.52 万元，较年初增加 2,425.39%，主要是本报告期内装配式建筑业务建设工厂投入增加所致。
预付款项	本期末公司预付款项为 75,687.04 万元，年初为 52,742.65 万元，较年初增长 43.50%，主要系房产开发项目投入增加所致。
持有待售资产	本期末金额为 48,118.94 万元，年初为 979.81 万元，较年初增加 4,811.05%，主要系本报告期内公司城市土地开发业务处置子公司股权，截至报告期末剩余 44.75% 部分股权尚未办理完毕过户所致。
货币资金	本期末公司货币资金为 539,464.34 万元，年初为 206,575.54 万元，较年初增加 161.15%，主要系房产开发业务项目回款增加所致。
其他非流动资产	本期末金额为 99,141.45 万元，年初为 24,976.46 万元，较年初增加 296.94%，主要系装配式建筑业务预付设备款及生产基地土地款投入增加所致。

## 2、主要境外资产情况

适用  不适用

## 三、核心竞争力分析

报告期内，公司梳理战略规划，明确未来五年的发展目标。核心竞争力未发生重大变化，主要包括：

**1、积极的企业文化：**以“让更多人生活更美好”为使命；“将城乡建设成‘长者的天堂、儿童的乐园、奋斗者的港湾’。”为愿景；坚持以“城乡建设服务者”作为战略定位。把“爱心、奉献、互助、共享”的“美好价值观”，融入企业发展战略当中，切实践行社会责任。围绕产品和服务打造公司的核心竞争力，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：**做深房产开发业务与城市土地开发业务，做大装配式建筑业务与现代农业，做强产业新镇业务，做城乡建设服务者。具体如下：

**(1) 房产开发业务，**“让更多人快速住上好用好看便宜的房子”为使命，围绕满足自住需求，以“住户满意百分百”和“产品零缺陷”为目标，建设高质量的房屋建筑，让购房者获得安居保障，通过加强周转能力、布局纵深发展、做强人才支撑，做美好社区建设者；

**(2) 城市土地开发业务，**“推动城市文明进步”为使命，聚焦“三旧改造”和“棚户区改造”，推进城市产业升级与转移，提升居民生活质量。通过创新城市开发模式，横向扩张，构建 CEM 业务模型（社区、教育、康养），做城市建设引领者；

**(3) 装配式建筑业务，**用造汽车的模式造房子（设计、生产、装配、精装），红线内大总包，向小业主交钥匙，终身维保，做房屋智造服务者；

**(4) 现代农业业务，**以“虾稻共作”为切入点，打造“双水双绿”生态农业产业，致力一二三产业融合发展，实施种养规模化、产业闭环化、产品品牌化、人才专业化、管理智能化发展战略，提升农业效益、增加农民收入、加快农村转型，做现代农业实践者。

**(5) 产业新镇业务，**以现代农业和装配建筑为主体、构建 2+N 产业体系，即：从良种到舌尖，从原材料到城镇建设，结合教育、旅游、康养等产业，以实现乡村振兴为目的，主要解决农民就业、居住、生活配套，建设产业新镇，从精神和物质上全面提升农民的生活水平，做三农发展推动者。

**3、多层次的业务类型：**房产开发业务，以“高满意、低成本、快速度”的经营理念，打造用户满意的住宅产品，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；城市土地开发业务，依托“三旧改造”、“棚户区改造”政策背景，加大投入为城市建设服务，与合作伙伴共同实现城市“有质量的改变”；装配式建筑业务，以“绿色环保、智能制造”为目标，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的全方位服务；现代农业和产业新镇业务，通过整合农村和农业资源，促进一、二、三产融合发展，让农田增值，让农民增收，打造新型农业产业模式。构建以现代生态农业和装配式建筑为主体产业，营造“宜业、宜居、宜游”的美好产业新镇。

**4、高效的管理架构：**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人才培养为己任，以用户为中心，高满意为前提，快周转为手段，遵循市场规律，独立核算、自负盈亏，形成具有契约精神“内部市场化”的伙伴关系，资源共用，价值共享，合作共赢，通过不断挑战任务，实现个人成长、组织发展；各地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，担当责任。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、概述

#### 1、报告期行业发展回顾

2018年上半年，在“房住不炒”的明确定位下，国家继续构建长短结合的制度体系。中央层面，注重深化基础性关键制度改革，强化金融监管和风险控制，加快住房租赁体系建设，保障居民合理自住需求；地方层面，深入推进住房制度改革，优化住房和土地供应结构，完善基本住房制度体系，加快建立健全长效机制。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，2018年上半年房地产市场平稳增长。其中，商品房销售面积 77,143 万平方米，同比增长 3.3%；商品房销售额 66,945 亿元，增长 13.2%，增速提高 1.4 个百分点。

报告期内房地产行业竞争依然激烈，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”进行新型城镇建设，又为房地产企业未来发展指明了方向。城乡要素流动加速，盘活各类闲置资源，加快推进乡村振兴，行业机会与挑战并存，战略转型与强化执行同步，房地产行业已走进“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（2018-2022）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。其中，华中（武汉）区域是公司核心重点区域。公司在武汉拥有“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。

2018 年上半年，武汉继续严格坚持调控不放松，出台刚需优先选房，提高首套房公积金贷款额，大学生毕业生八折购房等政策，形成针对各类需求实行差别化调控政策的新格局。根据中国指数研究院发布的统计数据，2018 年上半年，武汉市土地累计成交面积达 455 万方，较去年同期增加 19%。其中，居住类用地成交 42 宗，成交土地面积 382 万方，较去年同期增加 35%，居住类土地成交量同比大幅上涨。武汉市住宅成交均价为 9,336 元/m<sup>2</sup>，较 2017 年同期微幅上涨 0.04%，武汉住宅均价保持平稳走势。商品住宅累计供应 933.97 万平方米，较去年同期供应增加 7.8%。商品住宅累计成交 7.14 万套，较 2017 年同期减少 2.8 万套；成交面积为 771 万平方米，同比减少 22.5%。

与此同时，武汉作为国家中心城市和长江经济带的重要节点城市，从产业经济、人口集聚、交通基建、战略定位诸多方面看，正迎来历史性发展良机，从“量变到质变”，256 家世界 500 强、30 家民营科技企业“第二总部”、半年落户 6.5 万大学生等数字背后，是城市的号召力与吸引力，从长远看，也将为楼市的平稳健康发展提供支撑。

## 3、管理层的经营与管理对策

报告期内，公司以美好价值观为导向，通过“产品品质零缺陷”、“服务满意百分百”，从物质生活到精神文化，全面提升用户幸福指数，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，围绕满足自住需求，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，为公司长期可持续发展奠定了一定的基础。

报告期内公司提出“全面创新、全员立功”，主要做了以下几个方面工作：

**(1) 全面创新：**房地产开发板块建立美好首玺系、美好奉玺系标准化产品，建立精装修标准、展示区标准，全面提升产品标准化；城市土地开发板块构建 CEM 业务模型、敏感性分析模型，全面提升城市服务能力，促进城市“提档升级”；装配式建筑板块创建“美好建筑师”体系，项目建筑师责任制对 SEPC 项目全过程的进度、质量、安全、成本都有着巨大的提升作用，最终确保工期与产品品质，同时，建筑师还负责协调 SEPC 用户按合同履约，包括协调进度款、结算、验收、向小业主交钥匙及终身维保等工作；建立人力资源业务伙伴（HRBP）机制，为多元化业务发展提供全面人力资源服务；搭建“用我一体”的阿米巴自主经营模式框架，全面提升组织活力和员工自主性。

**(2) 全员立功：**现代农业板块，分别于 2018 年 5 月和 7 月与湖北省监利县人民政府和洪湖市人民政府签订建设“双水双绿”（绿色水产、绿色水稻）生态农业产业园框架合作协议，为公司现代农业业务未来发展打下良好开端；产业新镇业务板块，完成纳入财政部管理库、获得 PPP 项目中标通知书两项重大节点任务，顺利推进新滩美好未来新城 PPP 项目实施；装配式建筑板块，报告期内完成 18 个生产基地签约（累计落地 30 个），开工建设 8 个生产基地（累计开工 9 个）。申报 28 项技术专利，《一种装配式叠合剪力墙模板固定装置》（专利号：2017213863304）、《一种用于装配式建筑的混合材料混凝土叠合楼板》（专利号：2017210820580）获授权实用新型专利。“建和村改造装配式建筑工程 BIM 技术应用”荣获武汉市 2017 年装配式建筑推进成果金奖及武汉建筑业 BIM 技术应用视频大赛专业成就奖。

**(3) 高满意：**“产品品质零缺陷”、“服务满意百分百”为工作目标，坚定不移按照“标准化、制度化、常态化”开展工作，在原管理基础上加入工程质量第三方飞检、幸福指数调查及神秘访客，促进产品和服务满意度提升。

**(4) 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；从设计源头抓起，建立产品标准化体系，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。

**(5) 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。房产板块在“产品品质零缺陷”、“服务满意百分百”并保证安全的前提下，合理优化项目工期，各项目按计划实现现金流回正。

**(6) 强执行：**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。

计划运营系统对里程碑节点进行有效管控，对非正常节点进行预警，保证项目进度。同时，通过年度目标分解到月，月度计划分解到周，进行过程管控，保证里程碑节点达成。根据年初制定的年度经营计划，发布《上半年业绩冲刺动员令》，一切围绕“时间过半、任务超半”目标开展工作。

2018 年度经营指标	全年计划	其中：上半年分解目标	上半年实际完成	完成率
施工面积（万㎡）	177.58	113.25	136.77	120.77%
其中：开工面积（万㎡）	64.33	27.16	31.2	115%
竣工交付面积（万㎡）	19.68	0	5.43	-
销售面积（万㎡）	86.25	43.3	57.63	133%
签约额（亿元）	101	48.63	60.23	123.86%

现代农业板块全年计划建成农业示范区面积 10,000 亩。报告期内已完成 8,019 亩农业示范区土地移交。

产业新镇板块全年计划土地整理面积 1,000 亩，新滩获批建设用地面积 650 亩，新区域拓展项目 3 个。报告期内已签订 1,461 亩土地征收协议，启动新滩 818 亩土地报批工作。

公司全年计划签约 2,350 亩、增加土地储备约 437 万平方米（其中：城开总公司 274 万平方米；房产总公司 163 万平方米）。报告期内已签约 272 亩，无新增土地储备。（截止披露日，房产总公司在芜湖和嘉兴两地新增土地储备合计约 28 万平方米。）

**（7）社会责任：**报告期内，第七次荣获“中国房地产百强企业”称号，获评“2018 中国特色地产运营优秀企业——绿色科技地产”，武汉“名流世家”荣获第八届（2017-2018 年度）中国房地产“广厦奖”。

2018 年下半年，在中央提出“要稳定房地产市场，坚持政策连续性稳定性，加快建立长效机制”的政策基调下，公司将重点做好以下工作：

**（1）持续提升品质：**一方面，通过加大产品结构研发创新，提高得房率，为住户提供增值空间，提高产品溢价能力；继续推进装配式产品和技术应用，推进产品标准化体系的应用，打造产品核心竞争力；另一方面，进一步提升住户满意中心作用，优化“美好 6+1 用户触点服务七段法”，构建全链条服务平台，最大限度满足住户需要，进一步提升住户幸福感。产品满意度目标 85 分，挑战 88 分；服务满意度目标 88 分，挑战 92 分。

**（2）快周转加速回款：**以市场为导向，采取灵活多变的推货方式，促进商业、车位去化

率超过 40%；坚持“以销定产”，快速去化，加速现金流回正，房地产业务回款目标金额 50 亿元。各业务板块建立数字化管控要诀，推动项目按节点达成，提高现金使用效率。

**(3) 加快多元化布局：**夯实装配式建筑业务，实现工厂投产，积极推进产业新镇和现代农业产业发展，稳步拓展，打造多元化业务格局，提升公司协同发展能力、抗风险能力和可持续发展能力。

**(4) 经营模式创新：**推行“用我一体”的阿米巴自主经营模式，激发员工活力，通过“倒三角”的组织形式，精神激励与物质激励平衡的激励机制，不断为美好事业培养出“道德高尚、谋划高手、算账高手、整合高手”的美好“四高”人才，推动经营能力提升，助力战略落地实施。

**(5) 人才培养和招聘：**根据战略目标，制定人力资源战略规划，提前排兵布阵，做好培养与招聘的工作，优化培训体系，通过分层分类制定培训实施方案，打造立体化人才发展体系，提升现有员工专业技能和综合素质；通过企业平台化模式创新、激励机制优化等，吸引优秀人才，打造利益共同体、事业共同体、命运共同体。

#### 4、公司房地产储备情况

##### (1) 报告期内新增土地储备

报告期内公司没有新增土地储备。

##### (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 <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (万m <sup>2</sup> )
湖北	住宅	100%	12.9	46.33
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
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			166.7	135.58

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

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 <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	截至报告期末已完工建筑面积(万m <sup>2</sup> )	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“名流世家”(K2 地块)	住宅及部分商业	竣工	/	/	100%	1.65	5.81	5.81	19.72	10.44
	武汉“名流世家”(K1、K3 地块)	住宅及部分商业	在建	2017.03	否	100%	3.8	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	18.50
	武汉“香域花镜”	住宅及部分商业	在建	2016.12	否	100%	7.48	34.4	-	32.31	11.53
	武汉“长江首玺”	住宅及部分商业	在建	2017.03	否	100%	16.2	56.34	-	59.13	23.35
广东	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%	49.7	7.09	1.46	11.74	9.92
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	48.71
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	18.07
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	11.71
合肥	合肥“紫蓬壹号”	住宅及部分商业	在建	2017.11	否	100%	45.75	45.96	-	6.86	2.30
芜湖	芜湖美好锦程	住宅及部分商业	在建	2017.1	否	100%	5.42	10.83	-	6.23	1.30
合 计							190.88	350.74	102.41	270.70	155.83

注：上述项目投资将以公司自有资金和销售回款根据开发节奏逐步投入。



## 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 <sup>2</sup> )	本报告期的签约面积 (万m <sup>2</sup> )	本报告期的签约金额 (万元)	本报告期的结算面积 (万m <sup>2</sup> )	本报告期的结算金额 (万元)
东莞	100%	住宅				0.03	529.00
		商业	0.38			0.12	2,701.34
		车位(个)	1,473	491	5,330	478	4,853.43
沈阳	100%	住宅	1.81	2.69	46,956	0.11	800.96
		商业	2.22	2.03	25,082	1.71	10,290.35
		车位(个)	1,783	290	2,884	283	2,680.19
合肥	100%	住宅	0.06	0.03	273	0.02	232.52
芜湖	100%	住宅		2.09	11,361		
		商业	10.79	0.13	799	0.12	678.92
		车位(个)	890	1	11	1	10.48
武汉	100%	住宅	0	30	364,398	0.05	509.09
		商业	2	1	12,545	0.28	2,839.64
		车位(个)	2,298	515	4,453	128	2,932.51
西安	100%	住宅	4.56	4.54	42,167		
重庆	100%	住宅	1.40	8.61	74,495	0.06	521.37
		商业	1.43	0.63	9,221	0.56	4,893.94
		车位(个)	1,441	389	2,342	388	2,241.71
合计		住宅	8.01	48.43	539,650	0.27	2,592.94
		商业	16.41	3.81	47,646	2.78	21,404.19
		车位(个)	7,885	1686	15,020	1,278	12,718.32

## 7、报告期公司房地产出租情况

区域	项目	业态	权益比例 (%)	出租面积 (m <sup>2</sup> )	出租率 (%)	平均租金水平 (元/m <sup>2</sup> )
武汉	名流·人和天地	商业	100	14,961	89%	18
武汉	美好名流汇	商业	100	11,352	100%	40
沈阳	名流印象 (D45,D46)	商业	100	5,692.71	100%	80.81
重庆	名流公馆	写字楼	100	6,861	34%	30.8
芜湖	名流印象	商业写字楼	100	83,621.5	80%	23.88
合计			100	122,488.2	82%	27.69

## 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	183,558	36-60	5.225-8.5
委托贷款	48,000	36	9.6
资产管理公司贷款	221,500	24	7.8-10.5
银行间市场（中期票据）	100,000	36	7.2
合计	553,058		

## 二、主营业务分析

### 1、概述

报告期内，公司实现营业收入 429,752,372.01 元，发生营业成本 358,156,755.47 元，期间费用 268,576,054.63 元，产生经营性现金净流量 1,690,435,314.60 元，实现归属于公司股东的净利润 226,047,455.69 元。

### 主要财务数据同比变动情况

单位：元

项目	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	429,752,372.01	1,865,177,417.22	-76.96%	主要系本期可结算规模较上年同期减少所致。
营业成本	358,156,755.47	1,112,204,563.44	-67.80%	主要系本期结算规模减少相应结算成本减少所致。
销售费用	61,611,564.99	35,135,692.59	75.35%	主要系公司报告期销售回款增加致使支付的销售提成增加所致。
管理费用	150,471,368.55	69,190,639.95	117.47%	主要系公司规模扩大人员增加致使职工薪酬及行政经费增加所致。
财务费用	56,493,121.09	1,130,899.51	4,895.41%	主要系本期发生的利息支出中费用化金额增加所致。
所得税费用	117,075,303.61	128,656,621.73	-9.00%	
经营活动产生的现金流量净额	1,690,435,314.60	-930,443,506.69	281.68%	主要系本期房产开发项目回款增加所致。

投资活动产生的现金流量净额	570,805,298.93	-35,214,964.57	1720.92%	主要系本期处置子公司股权收到的现金增加所致。
筹资活动产生的现金流量净额	1,067,647,348.86	-875,955,677.05	221.88%	主要系本期融资力度加大，融资规模增加所致。
现金及现金等价物净增加额	3,328,887,962.39	-1,841,614,148.31	280.76%	主要系本期房产开发项目回款增加及融资规模增加所致。

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动： 适用  不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

### 主营业务构成情况

单位：元

项目	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
<b>分行业</b>						
房地产	379,506,882.60	309,796,764.57	18.37%	-79.33%	-71.63%	-22.15%
<b>分产品</b>						
房地产	379,506,882.60	309,796,764.57	18.37%	-77.45%	-71.62%	-16.77%
城中村综合改造项目收益			0.00%	-100.00%	-100.00%	-99.56%
<b>分地区</b>						
湖北	62,812,359.52	43,610,403.44	30.57%	-84.12%	-80.01%	-14.29%
广东	93,190,105.79	60,701,980.55	34.86%	-89.51%	-82.27%	-26.59%
安徽	9,219,158.69	9,024,298.97	2.11%	-45.42%	-17.87%	-32.84%
沈阳	137,715,058.09	134,904,918.72	2.04%	-36.63%	-36.47%	-0.26%
重庆	76,570,200.51	61,555,162.89	19.61%	-75.90%	-80.03%	16.63%

## 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	554,153,399.87	185.70%	主要系本期处置下属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	-159,647.69	-0.05%	主要系本期处置非流动资产的损失	否
资产减值损失	1,487,763.11	0.50%	主要系按公司会计政策计提的应收款项的坏账准备	否
营业外收入	3,270,063.71	1.10%	主要是本期收取员工罚款、合约违约金	否
营业外支出	20,692,100.87	6.93%	主要是本期发生的对外捐赠支出	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	2018年6月末		2017年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	5,394,643,392.70	24.33%	2,065,755,430.31	11.98%	12.35%	主要系报告期内房产开发项目回款增加所致。
应收账款	57,372,296.38	0.26%	46,877,788.70	0.27%	-0.01%	
存货	10,162,582,733.50	45.83%	11,082,184,111.06	64.26%	-18.43%	主要系报告期内公司处置子公司股权，合并范围发生变化所致。
投资性房地产	689,978,954.10	3.11%	712,131,266.03	4.13%	-1.02%	
长期股权投资	20,466,683.83	0.09%	19,563,620.84	0.11%	-0.02%	
固定资产	308,104,947.61	1.39%	309,129,449.72	1.79%	-0.40%	
在建工程	353,432,421.26	1.59%	13,995,176.62	0.08%	1.51%	
长期借款	3,140,500,000.00	14.16%	2,340,000,000.00	13.57%	0.59%	
其他应收款	2,051,217,048.48	9.25%	1,750,131,626.73	10.15%	-0.90%	
预付款项	756,870,422.25	3.41%	527,426,518.05	3.06%	0.35%	

持有待售资产	481,189,446.85	2.17%	9,798,095.24	0.06%	2.11%	
无形资产	160,602,229.48	0.72%	48,028,242.30	0.28%	0.44%	
其他非流动资产	991,414,462.61	4.47%	249,764,550.20	1.45%	3.02%	
应付账款	1,261,403,795.83	5.69%	1,425,716,362.39	8.27%	-2.58%	
预收款项	5,933,860,328.69	26.76%	1,715,257,092.57	9.95%	16.81%	主要系报告期内房产开发销售规模增加且销售情况良好所致。
应交税费	769,089,943.34	3.47%	845,279,797.67	4.90%	-1.43%	
其他应付款	674,234,044.24	3.04%	218,500,560.62	1.27%	1.77%	
一年内到期的非流动负债	1,390,080,000.00	6.27%	3,092,500,000.00	17.93%	-11.66%	主要系报告期内公司偿还一年内到期的借款所致。
应付债券	960,842,241.88	4.33%		0.00%	4.33%	

## 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

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	20,492,613.87	房屋质量保证金及按揭贷款担保保证金
存货	3,734,117,461.23	借款担保
投资性房地产	325,653,993.83	借款担保
固定资产	113,983,696.51	借款担保
合计	4,194,247,765.44	

## 五、投资状况分析

### 1、总体情况

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
282,798,592.00		100%

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用  不适用

为大力发展装配式建筑业务，报告期内，子公司美好建筑装配科技有限公司出资 1,300

万元全资收购安徽省民用建筑设计研究院有限公司，本期将其纳入合并范围。

为获取优质开发项目，报告期内，子公司东莞名流置业有限公司出资 26,979.86 万元全资收购中山市雍陌房地产开发有限公司，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

适用  不适用

公司报告期不存在证券投资。

#### (2) 衍生品投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

## 六、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用  不适用

公司报告期未出售重大资产。

## 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
厦门市英泰富房地产有限公司	名流置业武汉有限公司 55.25% 股权	2018.4.16	114,712.11	43,272.02	公司经营需要	191.43%	协议定价	否	非关联方	是	是	2018.3.13	公告编号 2018-11
												2018.4.19	公告编号： 2018-19

## 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	1,476,157,334.03	1,073,624,282.54	80,897,798.24	26,571,166.66	19,932,592.30
美好建筑装配科技有限公司	子公司	房地产开发、销售	800,000,000.00	1,906,522,603.99	930,027,706.11	192,037,649.56	-81,517,756.26	-83,485,929.73
武汉美好锦程置业有限公司	孙公司	房地产开发、销售	10,000,000.00	2,756,661,381.59	-39,366,491.70		-29,873,519.37	-24,454,090.48

## 报告期内取得和处置子公司的情况

所属业务板块	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
房产开发	名流置业武汉有限公司	出售	转让的 55.25%部分股权产生净利润 43,272.02 万元
	江阴美好盛大置业有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-73.70 万元
	沈阳美鑫置业有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-505.17 万元
	西安美好房地产开发有限公司	新设	自设立日起至报告期末未产生利润
	中山市雍陌房地产开发有限公司	收购	自收购日起至报告期末产生净利润-52.71 万元
城市土地开发	荆州美誉置业有限责任公司	新设	自设立日起至报告期末未产生利润
	西安美博置业有限公司	新设	自设立日起至报告期末未产生利润
	武汉美好江南置业有限公司	注销	期初至注销日未产生利润
现代农业	湖北美亿农业发展有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-93.26 万元
	美亿（监利）农业发展有限公司	新设	自设立日起至报告期末未产生利润
	美亿（洪湖）农业发展有限公司	新设	自设立日起至报告期末未产生利润
装配式建筑	武汉美好装配智造科技有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-1.80 万元
	湖北美好装配科技有限公司	新设	自设立日起至报告期末未产生利润
	青岛美好智造建筑材料有限公司	新设	自设立日起至报告期末未产生利润
	湖南名流装配式建筑有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-10.00 万元
	岳阳市美建装配式建筑有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-170.63 万元
	株洲名流绿色装配式建筑材料有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-91.14 万元
	重庆美好建造装配式建筑技术有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-10.00 万元
	成都市青白江美好智造科技有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-0.14 万元
	三原美好装配建筑材料有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-17.44 万元
	山东美建装配式建筑材料有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-52.71 万元
	安徽省民用建筑设计研究院有限公司	收购	自收购日起至报告期末未产生利润
	天津美好智造科技有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-1.76 万元
	玉田美好装配科技有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-21.53 万元
	天津美好装配科技有限公司	新设	自设立日起至报告期末未产生利润
	扬州名流装配智造科技有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-11.48 万元
	马鞍山美好智造建材科技有限公司	新设	自设立日起至报告期末未产生利润
	镇江美好装配建筑材料有限公司	新设	自设立日起至报告期末未产生利润
石家庄美装智能装配科技有限公司	新设	自设立日起至报告期末未产生利润	
芜湖中工建设有限公司	注销	期初至注销日产生净利润-15.08 万元	



## 八、公司控制的结构化主体情况

适用  不适用

## 九、对 2018 年 1-9 月经营业绩的预计

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

适用  不适用

## 十、公司面临的风险和应对措施

### （1）市场风险

受 2017 年频繁调控的政策边际效应递减影响，2018 年上半年市场有所反弹。进入 2018 年下半年，房地产市场不确定性增加，部分城市还有扩大调控可能。

应对策略：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。在项目拓展方面，审慎评估，确保资金安全，风险严格把控；销售方面，以销定产，开工时间满足市场需要，产品设计满足客户需要，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。

### （2）经营风险

公司目前有城中村及与政府合作的项目，此部分项目可能受到拆迁进度、政府推进速度的影响，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、进展缓慢等风险；装配式建筑的 SEPC 模式未成为行业主流，采购的德国进口生产线未投产，需要时间获得用户认可。

应对策略：优化经营模式，解决政府和居民的痛点问题。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、土地流转等工作，确保各项目按经营计划实施。通过提升土地价值，抵消增加的土地成本、运营成本。协助各地装配式建筑标准正式出台，工厂生产线试产时充分试验、评审，取得行业专家认同，向用户主动介绍 SEPC 模式，助用户实现“快、好、省”。

### （3）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。

#### **（4）人才风险**

由于公司多元化业务快速发展带来人才储备不足的问题。

应对策略：根据公司战略，以业务发展需求为核心，不断引进和培养公司高速发展中所需的管理人才、研发技术人才、工程技术人才、市场营销人才；进一步优化激励、考核体系，完善公司与管理团队之间的利益共享和约束机制；宣贯弘扬美好价值观，强化美好价值观认同，为优秀人才提供成长机会与发展空间。

## 第五节 重要事项

### 一、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

#### 1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2018 年第一次临时股东大会	临时股东大会	26.83%	2018 年 2 月 28 日	2018 年 3 月 1 日	巨潮资讯网,公告编号: 2018-09
2018 年第二次临时股东大会	临时股东大会	27.87%	2018 年 3 月 28 日	2018 年 3 月 29 日	巨潮资讯网,公告编号: 2018-16
2017 年年度股东大会	年度股东大会	29.29%	2018 年 5 月 14 日	2018 年 5 月 15 日	巨潮资讯网,公告编号: 2018-38

#### 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

#### 二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用  不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

#### 三、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超期未履行完毕的承诺事项

适用  不适用

公司报告期不存在公司实际控制人、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超期未履行完毕的承诺事项。

#### 四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是  否

公司半年度报告未经审计。

**五、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明**

适用  不适用

**六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明**

适用  不适用

**七、破产重整相关事项**

适用  不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

## 八、诉讼事项

### 重大诉讼仲裁事项

适用  不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

### 其他诉讼事项

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
北京水产有限责任公司、北京市水产科学研究所起诉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	14,839.2	否	北京市高级人民法院判决撤销北京市第二中级人民法院(2015)二中民初字第01620号民事判决,发回北京市第二中级人民法院重审	案件发回重审阶段。鉴于公司控股股东美好集团已承诺在判决书生效后,将承担判决书确定的应由美好集团和公司承担的全部诉讼费用。本次诉讼事项对公司期后利润不会造成损失。	不适用	2016年12月2日	巨潮资讯网,公告编号:2016-128
公司全资子公司武汉东部新城开发有限公司与青山区人民政府武东街办事处、青山区武东街贾岭村民委员会、武汉兴岭置业有限公司合同纠纷案	13,304	否	2016年11月,公司向武汉市中院申请诉前财产保全,冻结被告兴岭置业公司13,203万元,12月提起诉讼,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12月,法院判决支持被告向我司返还本金8,565万元及利息(按同期银行贷款利率计息)、我司返还267户拆迁协议资料原件。2018年1月,被告上诉于湖北省高级人民	不适用	不适用	2018年1月4日	巨潮资讯网,公告编号:2018-01

			法院, 本案于 2018 年 7 月审理, 尚未判决。				
青山区人民政府武东街办事处、青山区武东街贾岭村民委员会与公司全资子公司武汉东部新城开发有限公司仲裁案	1,885	否	2017 年 4 月, 贾岭村委会和武东街办事处向武汉仲裁委员会提出申请, 请求裁决武汉东部新城投资开发有限公司赔偿超期过渡费损失 1,718.89 万元及利息损失 137.27 万元。2018 年 7 月, 申请人撤回仲裁申请。	不适用	不适用	不适用	不适用
公司与武汉恒亚置业有限公司合同纠纷案	1,887	否	公司起诉被告武汉恒业未按期完成约定工作且不返还费用。武汉市中级人民法院已于 2018 年 4 月判决, 支持我司前期费用 1,000 万及逾期还款利息 (按一年期银行贷款利率计息)。该判决已于 2018 年 7 月 24 日生效, 准备进入执行阶段。	不适用	准备启动执行立案程序	不适用	不适用

## 九、处罚及整改情况

适用  不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

## 十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用  不适用

报告期内, 公司及其控股股东、实际控制人诚信情况良好, 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, 以及承诺未履行等情况。

## 十一、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

1、公司报告期无股权激励计划、员工持股计划实施情况。

2、公司 2018 年第二次临时股东大会、2017 年年度股东大会分别于 2018 年 3 月 28 日和 5 月 14 日审议通过《项目跟投管理办法》、《城市土地开发项目跟投管理办法》，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。经公司第八届董事会第十三次会议及第八届监事会第四次会议审议批准，公司董事及高级管理人员（包括现任及新选举或聘任）根据相关管理办法参与项目跟投的总金额不超过 3,000 万元（在上述额度内，资金可滚动使用）。

报告期内，公司芜湖锦城项目、中山红塘美好公馆项目分别启动项目跟投机制，公司部分董事及高级管理人员做为必须跟投人员参与了上述两个项目的跟投。

项目名称	芜湖锦城项目		中山红塘美好公馆项目		实际出资额合计
	实际出资额	实际出资占资本金比例	实际出资额	实际出资占资本金比例	
1、跟投人员出资情况（万元）	160.65	3.83%	402.67	3.33%	563.32
其中：必须跟投人员出资（万元）	147.22	3.51%	358.94	2.97%	506.16
自愿跟投人员出资（万元）	13.43	0.32%	43.73	0.36%	57.16
2、董事、高级管理人员跟投情况（万元）					192.58
其中：副董事长、总裁汤国强出资（万元）	15.92	0.38%	44.26	0.37%	60.18
副总裁尹沧出资（万元）	15.92	0.38%	44.26	0.37%	60.18
副总裁、董事会秘书冯娴出资（万元）	9.55	0.23%	26.56	0.22%	36.11
财务负责人刘怡祥出资（万元）	9.55	0.23%	26.56	0.22%	36.11
3、项目运营情况	项目总可售面积 10.62 万方。于 2018 年 6 月 16 日首次开盘，共推出住宅 244 套 2.76 万方，截止 7		项目一期总建设面积 2.24 万方，其中住宅 1.53 万方，于 2018 年 7 月 27 日取得《建设工程规划许可证》，		

	月 28 日已完成签约 222 套 2.51 万方，签约总金额 13,687.78 万元。	目前正在办理《施工许可证》。	
4、收益分配情况	无	无	
5、退出情况	无	无	

## 十二、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

单位：万元

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例 (%)	获批的交易额度	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
美好生活投资有限公司	同一实际控制人	物业服务	接受劳务	市场价格	市场价格	1,286.96	100	10,000	否	按进度付款	1,286.96	2018 年 4 月 21 日	巨潮资讯网，公告编号：2018-26
		商品销售	销售商品	市场价格	市场价格	1,127.00	0.19	-	否	按进度付款	1,127.00		
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	2.23	100	-	否	按进度付款	2.23	-	-
合计				--	--	2,416.19					2,416.19		
大额销货退回的详细情况				不适用									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况				无									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因				不适用									



## 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

√ 适用 □ 不适用

为加快车位去化，快速回笼资金，本报告期公司子公司惠州名流置业有限公司将剩余的开发产品地下车位统一打包出售给美好生活投资有限公司，合同价款为 1,127 万元，报告期内上述车位已交付完毕，根据协议约定，上述款项将于不动产权办理完毕后收回。

## 3、共同对外投资的关联交易

□ 适用 √ 不适用

公司报告期末未发生共同对外投资的关联交易。

## 4、关联债权债务往来

单位：元

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
应收账款	美好生活投资有限公司	11,270,000.00	
其他应收款	美好生活投资有限公司	86,036.15	9,869,933.77
其他应付款	武汉众鑫森商业管理有限公司		217.00
	湖北现代基业商品砼有限公司	102,800.00	
	美好生活投资有限公司	57,263,690.27	
	武汉美众置业合伙企业（有限合伙）	5,633,200.00	

应付账款	湖北现代基业商品砼有限公司		17,888,887.38
	美好生活投资有限公司	147,149.30	

## 5、其他重大关联交易

### (1) 担保

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保是否已经履行完毕
本公司	武汉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	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
博罗名流实业有限公司				
本公司	名流置业武汉有限公司	90,000.00	2016年11月28日至2019年11月27日	否
武汉名流地产有限公司				
刘道明				
本公司	武汉市泰宇商贸有限公司	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	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
本公司				
刘道明				
安徽东磁投资有限公司				
本公司	武汉名流公馆置业有限公司	80,000.00	2016年8月3日至2019年8月2日	是
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
武汉名流地产有限公司				
武汉南部新城投资有限公司				
芜湖名流置业有限公司				
美好未来企业管理集团有限公司	本公司	200,000.00	2016年10月21日至2020年6月27日	否
刘道明				
安徽东磁投资有限公司				
陕西名流置业有限公司				
本公司	沈阳印象名流置业有限公司	40,000.00	2017年9月4日至2020年8月20日	否
本公司	陕西名流置业有限公司	15,000.0	2017年10月18日至2020年10月17日	是
本公司	武汉美好锦程置业有限公司	120,000.00	2018年6月15日至2021年6月14日	否
本公司	武汉美好绿色建筑科技有限公司	30,000.00	2018年6月28日至2023年6月27日	否

(1) 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。

(2) 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。

（3）2018 年度公司为美好装配及其全资子公司向苏美达支付 60%的购置设备余款提供连带责任保证担保，担保金额合计不超过 1.296 亿欧元，约折合人民币 10.368 亿元。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）将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。

（4）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。

### 十三、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。

### 十四、重大合同及其履行情况

#### 1、托管、承包、租赁事项情况

##### （1）托管情况

公司报告期不存在托管情况。

##### （2）承包情况

公司报告期不存在承包情况。

**(3) 租赁情况**

公司报告期不存在租赁情况。

**2、重大担保****(1) 担保情况**

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）							
担保对象名称	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
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）				
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			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	48,000.00	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	6,000.00	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
武汉美好绿色建筑科技有限公司	30,000.00	2018.6.27	20,000.00	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

武汉南部新城投资有限公司	80,000.00	2016.12.5	50,000.00	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	
武汉市泰宇商贸有限公司	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	
武汉美好锦程置业有限公司	120,000.00	2018.6.15	103,000.00	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	
沈阳印象名流置业有限公司	40,000.00	2017.08.23	4,558.00	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	200,000.00	抵押担保	以主合同约定的债务履行期限为准	否	是	
美好建筑装配科技有限公司	39,340.00	2017.10.19	32,855.00	连带责任保证担保	担保期间为合同项下委托方所有债务履行期届满之日起两年	否	是	
美好建筑装配科技有限公司	103,680.00	2018.1.31	17,442.00	连带责任保证担保	担保期间为合同项下委托方所有债务履行期届满之日起两年	否	是	
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)		150,000.00	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)				533,797.00	
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)		729,520.00	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)				503,355.00	
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)		150,000.00	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)				533,797.00	
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)		729,520.00	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)				503,355.00	
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例								69.61%
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				277,355.00				

(D)	
担保总额超过净资产 50%部分的金额 (E)	140,442.00
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	417,797.00
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 2018 年半年度财务报表附注 8.4.2、9.1 及 9.2 部分。

## (2) 违规对外担保情况

公司报告期无违规对外担保情况。

## 3、其他重大合同

(1) 公司报告期末未签订其他重大合同。

(2) 经公司 2017 年第四次临时股东大会批准，公司全资子公司美好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<sup>2</sup>（最终结算面积以交房时实测面积为准），订购合同总金额预计约为 40.44 亿元。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 6 月 30 日，该项目共取得预售证面积 11.82 万平方米，其中住宅 11.36 万平方米，商业 4,576 平方米。签约 11.63 亿元，回款 8.9 亿元。

## 十五、社会责任情况

### 1、重大环保问题情况

公司及公司的子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位。

公司以“促社会”为己任，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。公司大力推进环境保护，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，将环境保护与可持续发展落到实处。

### 2、履行精准扶贫社会责任情况

报告期内公司暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

## 十六、其他重大事项的说明

1、根据公司2016年第三次临时股东大会决议及中国银行间市场交易商协会签发的《接受注册通知书》，公司分别于2018年1月11日、1月26日至29日进行了2018年度第一期和第二期中期票据的发行工作，合计募集资金10亿元已全额到账。具体内容详见公司于2018年1月17日、2月1日披露在指定媒体上的相关公告（公告编号：2018-02、2018-03）。

2、根据公司2018年第一次临时股东大会决议，报告期内公司完成了工商变更登记手续，取得由云南省工商行政管理局换发的《营业执照》。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”。除上述内容变更外，《营业执照》其他登记事项未发生变更。具体内容详见公司于2018年2月13日、3月13日披露在指定媒体上的相关公告（公告编号：2018-05、2018-14）。

3、经公司分别于2018年3月10日、3月28日召开的第八届董事会第十二次会议及2018年第二次临时股东大会决议，公司转让持有的全资子公司武汉置业55.25%的股权，公司全资子公司武汉地产转让持有的武汉置业44.75%的股权，股权受让方为厦门市英泰富房地产有限公司（以下简称“英泰富”）。合计转让武汉置业100%股权的总对价为296,306.25万元，其中英



泰富为武汉置业承担银行借款本金人民币90,000万元。根据上述决议，公司在收到英泰富支付的首期股权转让款进入共管帐户后，双方于2018年4月17日完成了55.25%股权的工商变更登记手续，同时解除了前述帐户资金共管，首期股权转让价款全款已支付至公司指定账户。具体内容详见公司于2018年3月13日、3月29日、4月19日披露在指定媒体上的相关公告（公告编号：2018-10、2018-11、2018-12、2018-16、2018-19）。

4、2018年5月18日，经公司总裁办公会批准，公司与湖北省监利县人民政府签订了《监利县生态农业产业园项目招商引资协议书》。协议书约定，公司将投资20亿元在湖北省监利县建设生态农业产业园项目，主要从事生态种养、农产品收购批发与冷链物流、农产品加工等高效农业生产经营。监利县人民政府将于三年时间内协调农村土地承包经营权人流转稻田100万亩，交由公司生产经营。具体内容详见公司于2018年5月22日披露在指定媒体上的相关公告（公告编号：2018-39）。

5、根据公司2017年年度股东大会决议，2018年7月9日公司实施完成2017年度利润分配：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63,989,808.31元。具体内容详见公司于2018年6月29日披露在指定媒体上的相关公告（公告编号：2018-45）。

6、经2018年7月27日召开的2018年第三次临时股东大会审议通过，公司拟以不超过人民币24,000万元（含24,000万元）的自有资金回购公司股份，回购股份的价格为不超过人民币3元/股（含3元/股），预计可回购股份数量为8,000万股以上，回购规模占公司目前已发行总股本比例约3.13%以上。回购股份将依法予以注销并相应减少公司注册资本。具体内容详见公司于2018年7月28日披露在指定媒体的相关公告（公告编号：2018-59）。

## 十七、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	0.77						19,674,001	0.77
1、国家持股									
2、国家法人持股									
3、其他内资持股	19,674,001	0.77						19,674,001	0.77
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	19,674,001	0.77						19,674,001	0.77
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	99.23						2,539,918,331	99.23
1、人民币普通股	2,539,918,331	99.23						2,539,918,331	99.23
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

适用  不适用

## 三、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		203,933		报告期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	200,609,402
袁启强	境内自然人	8.21%	210,236,653			210,236,653		
苗孝祥	境内自然人	3.31%	84,824,030	15,524,030		84,824,030	质押	84,700,000
刘琼兰	境内自然人	1.85%	47,240,000			47,240,000	质押	25,000,000
刘丹	境内自然人	1.84%	47,161,700	7,961,700		47,161,700	质押	44,377,400
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		
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%	17,815,347	-10,800		17,815,347		
中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.66%	17,020,997	7,961,700		17,020,997		
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 10 名股东中，第 10 大股东刘道明先生为公司实际控制人，除第 1 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司	398,828,402	人民币普通股
袁启强	210,236,653	人民币普通股
苗孝祥	69,300,000	人民币普通股
刘琼兰	47,240,000	人民币普通股
刘小兰	41,000,000	人民币普通股
中央汇金资产管理有限责任公司	40,101,800	人民币普通股
刘丹	39,200,000	人民币普通股
中国证券金融股份有限公司	36,430,307	人民币普通股
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 10 名无限售流通股股东之间，第 1 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	前 10 名股东中，第 8 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。

#### 四、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

## 第七节 优先股相关情况

报告期公司不存在优先股。

## 第八节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用  不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2017 年年报。

### 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用  不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期没有发生变动，具体可参见 2017 年年报。

## 第九节 公司债相关情况

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

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

公司半年度财务报告未经审计。

### 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

#### 1、合并资产负债表

### 合并资产负债表

2018 年 6 月 30 日

编制单位:美好置业集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

资产	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	4.1	5,394,643,392.70	2,065,755,430.31
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	57,372,296.38	46,877,788.70
预付款项	4.3	756,870,422.25	527,426,518.05
应收利息			
应收股利			
其他应收款	4.4	2,051,217,048.48	1,750,131,626.73
存货	4.5	10,162,582,733.50	11,082,184,111.06
持有待售资产	4.6	481,189,446.85	9,798,095.24
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	4.7	548,498,572.22	248,369,118.75
流动资产合计		19,452,373,912.38	15,730,542,688.84
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	4.8	1,500,000.00	1,500,000.00
持有至到期投资			
长期应收款	4.9	7,458,746.86	7,458,746.86



长期股权投资	4.10	20,466,683.83	19,563,620.84
投资性房地产	4.11	689,978,954.10	712,131,266.03
固定资产	4.12	308,104,947.61	309,129,449.72
在建工程	4.13	353,432,421.26	13,995,176.62
工程物资	4.14	114,616,184.62	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	160,602,229.48	48,028,242.30
开发支出			
商誉	4.16	12,484,990.75	2,794,581.74
长期待摊费用	4.17	15,360,247.81	1,595,678.88
递延所得税资产	4.18	47,850,991.13	37,723,111.21
其他非流动资产	4.19	991,414,462.61	249,764,550.20
非流动资产合计		2,723,270,860.06	1,514,335,377.03
资产总计		22,175,644,772.44	17,244,878,065.87

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）

2018 年 6 月 30 日

编制单位：美好置业集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

负债和股东权益	附注	期末余额	年初余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
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	4.21	1,261,403,795.83	1,425,716,362.39
预收款项	4.22	5,933,860,328.69	1,715,257,092.57
应付职工薪酬	4.23	21,365,320.97	64,025,450.14
应交税费	4.24	769,089,943.34	845,279,797.67
应付利息	4.25	54,265,267.35	18,340,719.19
应付股利	4.26	63,989,808.30	
其他应付款	4.27	674,234,044.24	218,500,560.62
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	4.28	1,390,080,000.00	3,092,500,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		10,168,288,508.72	7,379,619,982.58

<b>非流动负债：</b>			
长期借款	4.29	3,140,500,000.00	2,340,000,000.00
应付债券	4.30	960,842,241.88	
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	4.31	22,564,801.61	21,441,054.41
非流动负债合计		4,123,907,043.49	2,361,441,054.41
负债合计		14,292,195,552.21	9,741,061,036.99
<b>股东权益：</b>			
股本	4.32	2,559,592,332.00	2,559,592,332.00
其他权益工具			
资本公积	4.33	1,529,803,664.22	1,532,722,698.85
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备	4.34	4,253,555.31	4,253,555.31
盈余公积	4.35	252,994,109.73	252,994,109.73
未分配利润	4.36	2,884,470,342.66	2,722,412,695.27
归属于母公司所有者权益合计		7,231,114,003.92	7,071,975,391.16
少数股东权益		652,335,216.31	431,841,637.72
股东权益合计		7,883,449,220.23	7,503,817,028.88
负债和股东权益总计		22,175,644,772.44	17,244,878,065.87

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

## 2、母公司资产负债表

## 母公司资产负债表

2018 年 6 月 30 日

编制单位:美好置业集团股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项 目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		631,448,965.21	895,847.54
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	6,019,975,286.29	5,206,302,605.52
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			
<b>流动资产合计</b>		<b>6,651,424,251.50</b>	<b>5,207,198,453.06</b>
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产		1,500,000.00	1,500,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	13.2	5,152,877,759.80	5,551,670,553.16
投资性房地产		8,167,440.10	8,357,357.80
固定资产		6,544,024.33	6,768,281.34
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		166,883.91	244,564.58
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		165,000,000.00	
<b>非流动资产合计</b>		<b>5,334,256,108.14</b>	<b>5,568,540,756.88</b>
<b>资产总计</b>		<b>11,985,680,359.64</b>	<b>10,775,739,209.94</b>

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）**

2018 年 6 月 30 日

编制单位：美好置业集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		352,898.45	352,898.45
预收款项		200,496.00	
应付职工薪酬		654,623.07	649,773.07
应交税费		117,335,412.04	691,574.60
应付利息		31,500,000.00	
应付股利		63,989,808.30	
其他应付款		5,186,149,544.61	5,452,063,229.90
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>5,400,182,782.47</b>	<b>5,453,757,476.02</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券		960,842,241.88	
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			

其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		960,842,241.88	
<b>负债合计</b>		6,361,025,024.35	5,453,757,476.02
<b>所有者权益：</b>			
实收资本（或股本）		2,559,592,332.00	2,559,592,332.00
其他权益工具			
资本公积		1,564,814,079.12	1,564,814,079.12
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		252,994,109.73	252,994,109.73
未分配利润		1,247,254,814.44	944,581,213.07
<b>所有者权益合计</b>		5,624,655,335.29	5,321,981,733.92
<b>负债和所有者权益总计</b>		11,985,680,359.64	10,775,739,209.94

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

### 3、合并利润表

#### 合并利润表

2018 年 1-6 月

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	4.37	429,752,372.01	1,865,177,417.22
其中：营业成本	4.37	358,156,755.47	1,112,204,563.44
税金及附加	4.38	39,687,175.93	222,823,778.53
销售费用	4.39	61,611,564.99	35,135,692.59
管理费用	4.40	150,471,368.55	69,190,639.95
财务费用	4.41	56,493,121.09	1,130,899.51
资产减值损失	4.42	1,487,763.11	10,431,535.03
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）	4.43	554,153,399.87	2,831,297.78
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		903,062.99	478,323.91
资产处置收益	4.44	-159,647.69	-66,219.57
其他收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		315,838,375.05	417,025,386.38
加：营业外收入	4.45	3,270,063.71	2,579,042.46

减：营业外支出	4.46	20,692,100.87	1,599,054.46
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		298,416,337.89	418,005,374.38
减：所得税费用	4.47	117,075,303.61	128,656,621.73
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		181,341,034.28	289,348,752.65
归属于母公司所有者的净利润		226,047,455.69	296,646,325.65
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		226,047,455.69	296,646,325.65
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
少数股东损益		-44,706,421.41	-7,297,573.00
五、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
（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		181,341,034.28	289,348,752.65
归属于母公司所有者的综合收益总额		226,047,455.69	296,646,325.65
归属于少数股东的综合收益总额		-44,706,421.41	-7,297,573.00
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)	14.2	0.0883	0.1159
（二）稀释每股收益(元/股)	14.2	0.0883	0.1159

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

#### 4、母公司利润表

### 母公司利润表

2018 年 1-6 月

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	286,000.00	927,560.00
减：营业成本	13.3	189,917.70	1,047,665.06
税金及附加		53,539.83	49,294.17
销售费用			
管理费用		1,874,816.79	2,427,577.88
财务费用		-463,163.22	-405,072.79
资产减值损失		-1,078,261.58	-38,134.92
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	482,464,584.27	24,422,933.53
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		903,062.99	478,323.91
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
其他收益			
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		482,173,734.75	22,269,164.13
加：营业外收入		1,103,116.00	8,000.00
减：营业外支出			
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		483,276,850.75	22,277,164.13
减：所得税费用		116,613,441.08	
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		366,663,409.67	22,277,164.13
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		366,663,409.67	22,277,164.13
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
<b>六、综合收益总额</b>		366,663,409.67	22,277,164.13
<b>七、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：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

## 5、合并现金流量表

### 合并现金流量表

2018 年 1-6 月

编制单位：美好置业集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		4,637,861,100.45	1,563,726,979.99
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	4.48.1	349,116,365.88	135,514,998.99
<b>经营活动现金流入小计</b>		4,986,977,466.33	1,699,241,978.98
购买商品、接受劳务支付的现金		1,822,841,313.69	1,968,186,755.90
支付给职工以及为职工支付的现金		138,151,512.49	115,552,867.17
支付的各项税费		471,378,788.57	262,469,022.12
支付其他与经营活动有关的现金	4.48.2	864,170,536.98	283,476,840.48

经营活动现金流出小计		3,296,542,151.73	2,629,685,485.67
经营活动产生的现金流量净额		1,690,435,314.60	-930,443,506.69
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		5,073,029.22	21,854,400.00
取得投资收益收到的现金		186,304.45	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		496,076.35	84,500.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	4.48.5	1,639,842,031.25	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,645,597,441.27	22,070,874.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		679,816,007.20	57,285,838.58
投资支付的现金		343,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		51,976,135.14	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,074,792,142.34	57,285,838.58
投资活动产生的现金流量净额		570,805,298.93	-35,214,964.57
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		265,200,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		265,200,000.00	
取得借款收到的现金		1,906,031,000.00	300,000,000.00
发行债券收到的现金		954,749,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			16.29
筹资活动现金流入小计		3,125,980,000.00	300,000,016.29
偿还债务支付的现金		1,853,695,000.00	902,366,640.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		189,622,424.14	269,446,312.72
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	4.48.3	15,015,227.00	4,142,740.62
筹资活动现金流出小计		2,058,332,651.14	1,175,955,693.34
筹资活动产生的现金流量净额		1,067,647,348.86	-875,955,677.05
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		3,328,887,962.39	-1,841,614,148.31
加：期初现金及现金等价物余额		2,045,262,816.44	3,908,091,124.23
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		5,374,150,778.83	2,066,476,975.92

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



## 6、母公司现金流量表

## 母公司现金流量表

2018 年 1-6 月

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
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		585,269.98	139,231.85
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		10,070,324,587.53	3,075,231,407.81
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>10,070,909,857.51</b>	<b>3,075,370,639.66</b>
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		228,404.55	207,086.43
支付的各项税费		59,699.44	1,516,131.87
支付其他与经营活动有关的现金		9,983,953,940.30	3,054,726,591.82
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>9,984,242,044.29</b>	<b>3,056,449,810.12</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>86,667,813.22</b>	<b>18,920,829.54</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		48,750,000.00	21,856,127.47
取得投资收益收到的现金		186,304.45	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>48,936,304.45</b>	<b>21,856,127.47</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金		459,800,000.00	39,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>459,800,000.00</b>	<b>39,000,000.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-410,863,695.55</b>	<b>-17,143,872.53</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金		954,749,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>954,749,000.00</b>	
偿还债务支付的现金			

分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流出小计</b>			
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		954,749,000.00	
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		630,553,117.67	1,776,957.01
加：期初现金及现金等价物余额		895,847.54	408,152,704.07
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		631,448,965.21	409,929,661.08

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

## 7、合并所有者权益变动表

## 合并所有者权益变动表

编制单位:美好置业集团股份有限公司

2018 年 1-6 月

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		1,532,722,698.85			4,253,555.31	252,994,109.73	2,722,412,695.27	431,841,637.72	7,503,817,028.88
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		1,532,722,698.85			4,253,555.31	252,994,109.73	2,722,412,695.27	431,841,637.72	7,503,817,028.88
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)			-2,919,034.63					162,057,647.39	220,493,578.59	379,632,191.35
(一)综合收益总额								226,047,455.69	-44,706,421.41	181,341,034.28
(二)所有者投入和减少资本									265,200,000.00	265,200,000.00
1.所有者投入资本									265,200,000.00	265,200,000.00
2.股份支付计入所有者权益的金额										
3.其他										
(三)利润分配								-63,989,808.30		-63,989,808.30
1.提取盈余公积										
2.对所有者(或股东)的分配								-63,989,808.30		-63,989,808.30
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			-2,919,034.63							-2,919,034.63
四、本期期末余额	2,559,592,332.00		1,529,803,664.22			4,253,555.31	252,994,109.73	2,884,470,342.66	652,335,216.31	7,883,449,220.23

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

## 合并所有者权益变动表（续）

编制单位:美好置业集团股份有限公司

2018 年 1-6 月

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		1,596,422,682.56			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										
同一控制下企业合并										
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

## 8、母公司所有者权益变动表

## 母公司所有者权益变动表

2018 年 1-6 月

单位：元

币种：人民币

编制单位：美好置业集团股份有限公司

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		1,564,814,079.12			252,994,109.73	944,581,213.07		5,321,981,733.92
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		1,564,814,079.12			252,994,109.73	944,581,213.07		5,321,981,733.92
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							302,673,601.37		302,673,601.37
（一）综合收益总额							366,663,409.67		366,663,409.67
（二）所有者投入和减少资本									
1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
（三）利润分配							-63,989,808.30		-63,989,808.30
1. 提取盈余公积									
2. 对所有者（或股东）的分配							-63,989,808.30		-63,989,808.30
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	1,247,254,814.44		5,624,655,335.29

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

## 母公司所有者权益变动表

2018 年 1-6 月

单位：元 币种：人民币

编制单位：美好置业集团股份有限公司

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		1,574,987,818.59			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

### 三、财务报表附注

## 美好置业集团股份有限公司 2018 年半年度财务报表附注

#### 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。

截至本报告期末，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 8 月 8 日经公司第八届第二十次董事会批准报出。**

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

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

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

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

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

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

企业合并形成母子公司关系的，母公司设置备查簿，记录企业合并中取得的子公司各项可辨认资产、负债及或有负债



等在购买日的公允价值。编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整，按照本公司制定的“合并财务报表”会计政策执行。

## 2.7 合并财务报表的编制方法

### 2.7.1 合并范围

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

### 2.7.2 合并财务报表的编制方法

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

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

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

### 2.7.3 少数股东权益和损益的列报

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

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

### 2.7.4 超额亏损的处理

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

无。

## 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企业所得税按主管税局《企业所得税核定征收鉴定表》的审核意见，2018 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 2018 年 6 月 30 日，“年初”是指 2017 年 12 月 31 日；“本期”是指 2018 年 1 月 1 日至 2018 年 6 月 30 日，“上期”是指 2017 年 1 月 1 日至 2017 年 6 月 30 日。

2017 年公司收购了美好建筑装配科技有限公司，该事项属于同一控制下企业合并，本公司按照同一控制下企业合并的相关规定，重述了 2017 年 1-6 月份的比较期间财务报表，除特殊说明外下述附注的上期数已重述。

### 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：			1,841.25			17,299.25
人民币			1,841.25			17,299.25
银行存款：			5,374,148,937.58			2,045,245,517.19
人民币			5,374,148,937.58			2,045,245,517.19
其他货币资金：			20,492,613.87			20,492,613.87
人民币			20,492,613.87			20,492,613.87
<b>合计</b>			<b>5,394,643,392.70</b>			<b>2,065,755,430.31</b>

期末余额较期初余额增加 161.15% 的主要原因是房产开发项目回款增加所致；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

科目	期末余额	年初余额
应收票据		
应收账款	57,372,296.38	46,877,788.70
<b>合 计</b>	<b>57,372,296.38</b>	<b>46,877,788.70</b>

##### 4.2.1 应收账款分类：

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	63,857,857.54	100.00	6,485,561.16	10.16	53,084,855.84	100	6,207,067.14	11.69
关联及其他组合								
组合小计	63,857,857.54	100.00	6,485,561.16	10.16	53,084,855.84	100	6,207,067.14	11.69
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
<b>合计</b>	<b>63,857,857.54</b>	<b>100.00</b>	<b>6,485,561.16</b>	<b>10.16</b>	<b>53,084,855.84</b>	<b>100.00</b>	<b>6,207,067.14</b>	<b>11.69</b>

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	39,892,056.67	62.47	1,994,602.83	5	29,477,948.74	55.53	1,473,897.44	5
1年至2年	13,736,839.24	21.51	1,373,683.92	10	9,152,048.53	17.24	915,204.86	10
2年至3年	1,470,159.29	2.30	220,523.89	15	3,538,338.70	6.67	530,750.80	15
3年以上	8,758,802.34	13.72	2,896,750.52	20-40	10,916,519.87	20.56	3,287,214.04	20-40

合计	63,857,857.54	100.00	6,485,561.16		53,084,855.84	100.00	6,207,067.14
----	---------------	--------	--------------	--	---------------	--------	--------------

#### 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	18.48
单位二	客户	11,270,000.00	17.65
单位三	客户	7,562,990.54	11.84
单位四	客户	7,462,672.23	11.69
单位五	客户	2,853,448.67	4.47
合计		40,949,111.44	64.13

#### 4.2.6 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例(%)
美好生活投资有限公司（注）	同一实际控制人	11,270,000.00	17.65

注：为加快车位去化，快速回笼资金，本报告期公司子公司惠州名流置业有限公司将剩余的开发产品地下车位统一打包出售给美好生活投资有限公司，合同价款为 1,127 万元，报告期内上述车位已交付完毕，根据协议约定，上述款项将于不动产权办理完毕后收回。

### 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	275,049,818.28	36.35	41,511,186.08	7.87
1 至 2 年	252,812,905.78	33.40	262,038,358.18	49.68
2 至 3 年	79,884,314.02	10.55	31,219,345.20	5.92
3 年以上	149,123,384.17	19.70	192,657,628.59	36.53
合计	756,870,422.25	100.00	527,426,518.05	100

期末余额较期初余额增加 43.50%的主要原因是开发项目投入增加所致。

#### 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
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	14,189,163.30	2012年-2017年	拆迁补偿款
武汉市硚口农机工贸公司	非关联方	10,000,000.00	2013年	土地整合款
<b>合计</b>		<b>441,789,662.59</b>		

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

4.3.4 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	占预付账款的比例 (%)	未结清原因
沈阳和义信建筑工程有限公司	非关联方	210,000,000.00	27.75	未结算
武汉中远印务有限公司	非关联方	95,000,000.00	12.55	未结算
建和村村委会	非关联方	81,538,000.00	10.77	未结算
深圳九州贸易明珠有限公司	非关联方	75,000,000.00	9.91	未结算
武汉住友投资有限公司	非关联方	75,000,000.00	9.91	未结算
<b>合计</b>		<b>536,538,000.00</b>	<b>70.89</b>	

4.4 其他应收款

4.4.1 分类：

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	7,356,103.30	0.35	7,356,103.30	100	7,356,103.30	0.4	7,356,103.30	100
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄组合	630,801,595.98	29.72	63,249,309.20	10.03	570,066,788.89	31.32	62,040,040.11	10.88
关联及其他组合	1,483,664,761.70	69.91			1,242,104,877.95	68.25		
组合小计	2,114,466,357.68	99.63	63,249,309.20	2.99	1,812,171,666.84	99.58	62,040,040.11	3.42
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	360,800.00	0.02	360,800.00	100
<b>合计</b>	<b>2,122,183,260.98</b>	<b>100</b>	<b>70,966,212.50</b>	<b>3.34</b>	<b>1,819,888,570.14</b>	<b>100</b>	<b>69,756,943.41</b>	<b>3.83</b>

其他应收款种类的说明：见附注 2.10.2。

## 4.4.2 本公司单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款。

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

注：该债权账龄 5 年以上，预计该公司无法偿还上述欠款，全额计提坏账准备。

## 4.4.3 本公司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
<b>合计</b>	<b>360,800.00</b>	<b>360,800.00</b>	<b>100.00</b>	

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	309,927,329.11	49.14	15,496,366.46	5	240,098,325.89	42.12	12,004,916.29	5
1 年至 2 年	132,851,465.86	21.06	13,285,146.59	10	139,444,848.92	24.46	13,944,484.89	10
2 年至 3 年	156,456,124.46	24.80	23,468,418.67	15	158,802,368.14	27.86	23,820,355.22	15
3 年以上	31,566,676.55	5.00	10,999,377.48	20-40	31,721,245.94	5.56	12,270,283.71	20-40
<b>合计</b>	<b>630,801,595.98</b>	<b>100.00</b>	<b>63,249,309.20</b>		<b>570,066,788.89</b>	<b>100.00</b>	<b>62,040,040.11</b>	

## 4.4.5 组合中，计入关联及其他组合的其他应收款

组合名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
长丰村拆迁安置代垫款	1,483,664,761.70			1,242,104,877.95		
<b>合计</b>	<b>1,483,664,761.70</b>			<b>1,242,104,877.95</b>		

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

无。

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

无。

## 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	1,483,664,761.70	1,242,104,877.95
往来款	169,040,133.13	199,403,549.67
代垫款	92,610,324.82	150,360,699.88

保证金及押金	373,888,592.27	227,381,599.06
备用金借款	2,979,449.06	637,843.58
<b>合计</b>	<b>2,122,183,260.98</b>	<b>1,819,888,570.14</b>

#### 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	1,483,664,761.70	1年以内、1-2年	69.91	
沈阳市房产资金监管核算中心	非关联方	166,455,349.00	1年以内	7.84	8,322,767.45
武汉市市政建设集团有限公司	非关联方	146,800,000.00	2-3年	6.92	22,020,000.00
沈阳市和平区国有资产经营有限公司	非关联方	100,000,000.00	1年以内	4.71	5,000,000.00
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	4.04	8,565,397.60
<b>合计</b>		<b>1,982,574,086.67</b>		<b>93.42</b>	<b>43,908,165.05</b>

#### 4.5 存货

##### 4.5.1 存货明细

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,799,955.89		1,799,955.89	1,863,061.00		1,863,061.00
周转材料	220,695.06		220,695.06	1,513,318.53		1,513,318.53
开发成本	9,238,537,150.24	21,506,098.08	9,217,031,052.16	9,919,973,215.44	21,506,098.08	9,898,467,117.36
开发产品	979,863,682.22	36,466,007.79	943,397,674.43	1,235,491,889.73	55,542,938.76	1,179,948,950.97
库存商品	21,757.37		21,757.37	388,416.20		388,416.20
低值易耗品	111,598.59		111,598.59	3,247.00		3,247.00
<b>合计</b>	<b>10,220,554,839.37</b>	<b>57,972,105.87</b>	<b>10,162,582,733.50</b>	<b>11,159,233,147.90</b>	<b>77,049,036.84</b>	<b>11,082,184,111.06</b>

##### 4.5.2 存货跌价准备

存货种类	年初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
开发成本	21,506,098.08				21,506,098.08
开发产品	55,542,938.76			19,076,930.97	36,466,007.79
<b>合计</b>	<b>77,049,036.84</b>			<b>19,076,930.97</b>	<b>57,972,105.87</b>

本期借款费用资本化金额为 16,221.55 万元，本年度用于确定借款费用的资本化率为 4.99%-10.5%。

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。



## 4.5.3 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	104,468,905.10	1,497,081.00	16,776,852.01	89,189,134.09	
惠州“名流印象”	2008年陆续竣工	25,500,000.00		25,500,000.00		
惠州“名流公馆”	2010年竣工	2,565,267.81		2,565,267.81		
东莞“名流印象”	2013年起陆续竣工	153,382,526.78	16,785,629.33	30,143,062.76	140,025,093.35	
芜湖“名流印象”	2010年起陆续竣工	326,205,203.58		9,738,379.94	316,466,823.64	31,836,199.16
沈阳“名流印象”	2010年起陆续竣工	243,783,056.48		99,123,558.29	144,659,498.19	
合肥“美好紫蓬山壹号”	2011年竣工	2,545,253.44	3,562,230.35	4,465,583.31	1,641,900.48	
重庆“名流公馆”	2012年竣工	42,608,470.77		4,212,011.22	38,396,459.55	
沈阳“名流公馆”	2010年起陆续竣工	83,305,870.87		36,675,016.38	46,630,854.49	4,629,808.63
武汉“邓甲村”城中村综合改造项目	2014年起陆续竣工	68,818,390.48	32,323,616.38	33,949,008.61	67,192,998.25	
武汉“美好名流汇”	2017年起陆续竣工	53,726,230.29			53,726,230.29	
重庆“名流印象”	2016年起陆续竣工	113,028,179.19		42,804,665.13	70,223,514.06	
武汉“名流世家”	2017年陆续竣工	15,554,534.94		3,843,359.11	11,711,175.83	
<b>总计</b>		<b>1,235,491,889.73</b>	<b>54,168,557.06</b>	<b>309,796,764.57</b>	<b>979,863,682.22</b>	<b>36,466,007.79</b>

## 4.5.4 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	684,929,996.05	589,059,779.13	
武汉“美好名流汇”	2015年6月	2017年起陆续竣工	212,742	933,899,349.62	833,761,713.52	
博罗罗浮天赋一期	2008年12月	2011年起陆续竣工	117,436	1,025,342,743.40	961,966,770.84	
博罗罗浮天赋后期	2013年10月		105,509	264,312,787.88	264,312,787.88	
沈阳“名流印象”	2009年3月	2010年起陆续竣工	635,400	605,689,396.85	556,930,055.75	
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	518,745,098.88	2,489,444,766.85	
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	1,171,467,447.83	1,007,905,989.80	
重庆“名流印象”	2013年6月	2016年起陆续竣工	241,154	647,491,151.94	532,580,777.97	
武汉“香域花镜”	2016年5月	2018年起陆续竣工	323,146	1,273,495,826.74	1,212,817,150.55	
武汉“长江首玺”	2017年3月	2020年起陆续竣工	591,267	1,103,802,248.88	847,959,760.98	
武汉“名流世家”	2013年9月	2017年起陆续竣工	197,161	372,302,622.01	302,208,372.98	
芜湖“美好锦城”	2017年12月	2019年起陆续竣工	62,283	163,926,262.03	129,631,431.38	
洪湖市新滩美好未来新城建设				4,149,498.35	420,589.86	
重庆“来龙湖”				4,113,673.59	69,146.00	
深圳“四方埔项目”				150,000.00	150,000.00	
中山项目				273,964,924.24		
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						
<b>合计</b>			<b>3,445,866</b>	<b>9,238,537,150.24</b>	<b>9,919,973,215.44</b>	<b>21,506,098.08</b>

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	481,189,446.85		481,189,446.85	12,873,387.02	3,075,291.78	9,798,095.24
（2）持有待售的处置组中的资产						
<b>合计</b>	481,189,446.85		481,189,446.85	<b>12,873,387.02</b>	<b>3,075,291.78</b>	<b>9,798,095.24</b>
2、持有待售负债						
（1）持有待售的处置组中的负债						
<b>合计</b>						

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。截至报告期末，双方已完成55.25%部分股权的过户手续，剩余44.75%预计本年内完成。

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
子公司剩余44.75%股份	481,189,446.85	481,189,446.85		2018年10月31日
<b>合计</b>	481,189,446.85	481,189,446.85		

4.7 其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
预交企业所得税	113,984,114.09	70,526,509.87
预交土地增值税	111,623,986.47	56,618,358.41
预交营业税	2,532,639.11	2,665,501.43
预交城建税	9,933,079.69	2,080,267.72
预交教育费附加	4,277,088.93	908,133.72
预交地方教育费附加	2,639,814.90	678,620.43
预交水利基金	688,446.92	409,139.16
其他	352,909.93	654,517.44
预交增值税	57,558,159.67	24,189,020.36
待抵扣进项税等	244,908,332.51	89,639,050.21
<b>合计</b>	<b>548,498,572.22</b>	<b>248,369,118.75</b>

期末余额较期初余额增加120.84%的主要原因是房产开发项目销售情况良好对应预交的税费增加所致。

4.8 可供出售金融资产

4.8.1 可供出售金融资产情况

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

4.8.2 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
京楚投资有限责任公司	1,500,000.00			1,500,000.00					1.38	186,304.45
<b>合计</b>	<b>1,500,000.00</b>			<b>1,500,000.00</b>						<b>186,304.45</b>

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	4,972,497.90
<b>合计</b>	<b>12,431,244.76</b>	<b>4,972,497.90</b>	<b>12,431,244.76</b>	<b>4,972,497.90</b>

其他项目是子公司博罗名流置业有限公司建设的 BT 项目余额。该公司于 2009 年 6 月 3 日与广东省惠州市博罗县人民政府签订《惠州市博罗县罗浮山风景区道路系统升级改造工程项目建设转让与回购合同》，项目预计总投资 5,408.30 万元，工期 10 个月，回购日为工程项目验收通过之日，回购款按工程总投资及投资回报率确定，并于回购日起 4 年内平均支付。目前，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		
一、合营企业										
小计										
二、联营企业										
美好生活投资有限公司	19,563,620.84			903,062.99						20,466,683.83
小计	19,563,620.84			903,062.99						20,466,683.83
<b>合计</b>	<b>19,563,620.84</b>			<b>903,062.99</b>						<b>20,466,683.83</b>

## 4.11 投资性房地产

## 4.11.1 按成本计量的投资性房地产明细

项 目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
<b>一、账面原值合计</b>				
1. 期初余额	812,963,171.16			812,963,171.16
2. 本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货/固定资产/在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	14,878,458.92			14,878,458.92
(1) 处置	14,878,458.92			14,878,458.92
(2) 其他转出				
4. 期末余额	798,084,712.24			798,084,712.24
<b>二、累计折旧和累计摊销合计</b>				
1. 期初余额	100,831,905.13			100,831,905.13
2. 本期增加金额	8,531,121.66			8,531,121.66
(1) 计提	8,531,121.66			8,531,121.66
(2) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	1,257,268.65			1,257,268.65
(1) 处置	1,257,268.65			1,257,268.65
(2) 其他转出				
4. 期末余额	108,105,758.14			108,105,758.14
<b>三、减值准备</b>				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
<b>四、账面价值</b>				
1. 期末账面价值	689,978,954.10			689,978,954.10
2. 期初账面价值	712,131,266.03			712,131,266.03

本期计提折旧金额为 8,531,121.66 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	14,011,197.86	开发产品未售前出租
芜湖“名流印象”部分商业及办公楼	64,681,596.00	开发产品未售前出租
洪湖名流工业园厂房	5,658,432.81	开发产品未售前出租
武汉万嘉广场	65,622,855.88	开发产品未售前出租
合计	149,974,082.55	

#### 4.12 固定资产

##### 4.12.1 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子及办公设备	合计
<b>一、账面原值合计</b>					
1. 期初余额	351,941,012.27	12,049,424.24	30,917,193.52	28,326,167.84	423,233,797.87
2. 本期增加金额	28,155.34	406,836.50	3,349,091.91	2,234,846.73	6,018,930.48
(1) 外购	28,155.34	406,836.50	3,349,091.91	2,234,846.73	6,018,930.48
(2) 存货/在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额		2,022,789.06	1,346,452.96	276,490.52	3,645,732.54
(1) 处置或报废		2,022,789.06	1,346,452.96	276,490.52	3,645,732.54
(2) 其他转出					
4. 期末余额	351,969,167.61	10,433,471.68	32,919,832.47	30,284,524.05	425,606,995.81
<b>二、累计折旧合计</b>					
1. 期初余额	61,450,388.03	8,991,832.94	20,177,892.88	23,484,234.30	114,104,348.15
2. 本期增加金额	5,372,181.74	534,738.30	1,117,456.23	1,127,124.65	8,151,500.92
(1) 计提	5,372,181.74	534,738.30	1,117,456.23	1,127,124.65	8,151,500.92
(2) 企业合并增加					
3. 本期减少金额		1,954,704.30	1,152,577.31	1,646,519.26	4,753,800.87
(1) 处置或报废		1,954,704.30	1,152,577.31	1,646,519.26	4,753,800.87
(2) 其他转出					
4. 期末余额	66,822,569.77	7,571,866.94	20,142,771.80	22,964,839.69	117,502,048.20
<b>三、减值准备</b>					
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					
<b>四、账面价值</b>					
1. 期末账面价值	285,146,597.84	2,861,604.74	12,777,060.67	7,319,684.36	308,104,947.61
2. 期初账面价值	290,490,624.24	3,057,591.30	10,739,300.64	4,841,933.54	309,129,449.72

本期计提折旧金额 8,151,500.92 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	1,381,905.98	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
装配式生产基地工程	353,432,421.26		353,432,421.26	13,904,876.95		13,904,876.95
其他				90,299.67		90,299.67
<b>合计</b>	<b>353,432,421.26</b>		<b>353,432,421.26</b>	<b>13,995,176.62</b>		<b>13,995,176.62</b>

##### 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 (%)
武汉基地项目	13,035,456.24	137,186,802.80			150,222,259.04	
青岛基地项目	159,852.39	32,314,239.66			32,474,092.05	
合肥基地项目	91,077.84	35,555,486.44			35,646,564.28	
长沙基地项目	42,565.14	41,109,822.83			41,152,387.97	
重庆基地项目	19,135.44	21,917,067.10			21,936,202.54	
郑州基地项目	9,730.28	25,114,617.98			25,124,348.26	



成都基地项目	50,650.81	14,738,497.39			14,789,148.2	
西安基地项目		70,599.89			70,599.89	
济南基地项目		117,026.45			117,026.45	
荆州基地项目	496,408.81	29,860,730.34			30,357,139.15	
北京基地项目		1,307,563.01			1,307,563.01	
南京基地项目		235,090.42			235,090.42	
<b>合计</b>	<b>13,904,876.95</b>	<b>339,527,544.31</b>			<b>353,432,421.26</b>	

(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
武汉基地项目	100,000	自有资金	15.02%			
青岛基地项目	50,000	自有资金	6.49%			
合肥基地项目	100,000	自有资金	3.56%			
长沙基地项目	200,000	自有资金	2.06%			
重庆基地项目	50,000	自有资金	4.39%			
郑州基地项目	50,000	自有资金	5.02%			
成都基地项目	50,000	自有资金	2.96%			
西安基地项目	50,000	自有资金	0.01%			
济南基地项目	50,000	自有资金	0.02%			
荆州基地项目	50,000	自有资金	6.07%			
北京基地项目	50,000	自有资金	0.26%			
南京基地项目	50,000	自有资金	0.05%			
<b>合计</b>	<b>850,000</b>					

期末余额较期初余额增加 24.25 倍的主要原因是装配式建筑业务建设工厂投入增加所致。

#### 4.14 工程物资

项目	期末余额	年初余额
专用材料	368,238.12	
专用设备	114,247,946.50	110,650,952.63
<b>合计</b>	<b>114,616,184.62</b>	<b>110,650,952.63</b>

专用设备主要是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
<b>一、账面原值合计</b>			
1. 期初余额	19,372,873.38	37,135,175.15	56,508,048.53
2. 本期增加金额	1,002,681.26	113,323,530.45	114,326,211.71
(1) 外购	1,002,681.26	113,323,530.45	114,326,211.71
(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	20,375,554.64	150,458,705.60	170,834,260.24
<b>二、累计摊销合计</b>			
1. 期初余额	8,195,838.33	283,967.90	8,479,806.23
2. 本期增加金额	1,001,921.63	750,302.90	1,752,224.53
(1) 摊销	1,001,921.63	750,302.90	1,752,224.53
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4. 期末余额	9,197,759.96	1,034,270.80	10,232,030.76
<b>三、减值准备</b>			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4. 期末余额			
<b>四、账面价值</b>			
1. 期末账面价值	11,177,794.68	149,424,434.80	160,602,229.48
2. 期初账面价值	11,177,035.05	36,851,207.25	48,028,242.30

本期摊销金额 1,752,224.53 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 234.39%的主要原因为装配式建筑业务取得生产基地 7 幅地块所致。

## 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
美好建筑装配建筑科技有限公司		9,690,409.01		9,690,409.01
博罗名流实业有限公司	2,794,581.74			2,794,581.74
<b>合计</b>	<b>3,721,279.31</b>	<b>9,690,409.01</b>		<b>13,411,688.32</b>

## 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	
惠州名流置业有限公司	926,697.57			926,697.57
<b>合计</b>	<b>926,697.57</b>			<b>926,697.57</b>

本期增加是子公司美好建筑装配科技有限公司本期收购安徽省民用建筑设计研究院有限公司所致。

## 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	1,595,678.88	4,538,616.88	358,608.58		5,775,687.18	
土地流转费用等		9,705,884.18	121,323.55		9,584,560.63	
<b>合计</b>	<b>1,595,678.88</b>	<b>14,244,501.06</b>	<b>479,932.13</b>		<b>15,360,247.81</b>	

期末余额较期初增长 862.62%的主要原因为办公装修、土地流转费等增加所致。

## 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	43,698,235.96	10,924,558.99	12,907,015.02	3,226,753.76
内部未实现的利润	147,705,728.56	36,926,432.14	137,985,429.79	34,496,357.45
<b>递延所得税资产合计</b>	<b>191,403,964.52</b>	<b>47,850,991.13</b>	<b>150,892,444.81</b>	<b>37,723,111.21</b>

## 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	259,383,448.92	855,064,389.06
可抵扣暂时性差异	24,717,410.59	149,080,519.62
<b>合计</b>	<b>284,100,859.51</b>	<b>1,004,144,908.68</b>

## 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
2019	88,751,756.95	88,751,756.95	
2020	124,393,481.82	124,393,481.82	
2021	371,315,977.21	371,315,977.21	
2022	220,748,596.66	220,748,596.66	
2023	232,323,983.05		
<b>合计</b>	<b>1,037,533,795.69</b>	<b>805,209,812.64</b>	

## 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	142,567,878.30
可弥补亏损	1,037,533,795.69
内部未实现的利润	147,705,728.56
<b>合计</b>	<b>1,327,807,402.55</b>

## 4.19 其他非流动资产

项目	期末余额	年初余额
理财产品	345,000,000.00	2,000,000.00
预付设备款及生产基地土地款	646,414,462.61	247,764,550.20
<b>合计</b>	<b>991,414,462.61</b>	<b>249,764,550.20</b>

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。

期末余额较期初增长 296.94%的主要原因为装配式建筑业务预付设备款及生产基地土地款投入增加。

## 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	20,492,613.87	房屋质量保证金及按揭贷款担保保证金
存货	3,734,117,461.23	借款担保
投资性房地产	325,653,993.83	借款担保
固定资产	113,983,696.51	借款担保
<b>合计</b>	<b>4,194,247,765.44</b>	

## 4.21 应付账款

## 4.21.1 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	744,432,475.96	736,511,541.51
应付拆迁安置补偿款	493,114,023.15	674,488,870.58
应付购货款	8,371,483.96	4,707,417.76
应付营销费	1,120,323.11	3,657,651.90
应付其他	14,365,489.65	6,350,880.64
<b>合计</b>	<b>1,261,403,795.83</b>	<b>1,425,716,362.39</b>

#### 4.21.2 账龄超过 1 年的大额应付账款

单位名称	与本公司关系	金额	时间	说明
中宏建设集团有限公司	工程承包商	10,902,427.06	2014-2017 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	5,309,704.44	2012-2016 年	工程未结算
裕达建工集团有限公司	工程承包商	2,361,032.42	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	979,431.79	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
武汉市万安建筑劳务有限公司	工程承包商	3,206,267.01	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	2,497,632.00	2014-2015 年	工程未结算
<b>合计</b>		<b>29,509,201.49</b>		

#### 4.22 预收款项

##### 4.22.1 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	5,923,854,543.75	1,705,376,831.18
其他预收款	10,005,784.94	9,880,261.39
<b>合计</b>	<b>5,933,860,328.69</b>	<b>1,715,257,092.57</b>

期末余额较期初增加 245.95%的主要原因是房产开发预售销售项目规模增加且销售情况良好所致。。

##### 4.22.2 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”	11,609,120.49	17,345,200.47	2006 年起陆续竣工
武汉“名流世家”	1,135,762.00	2,596,349.00	2017 年起陆续竣工
武汉“长江首玺”	1,471,569,956.00		2020 年起陆续竣工
武汉“香域花镜”	891,350,019.52		2018 年起陆续竣工
芜湖“名流印象”	333,411.94	190,000.00	2010 年起陆续竣工
沈阳“名流印象”及“奉玺台”	896,020,765.00	326,126,451.00	2010 年起陆续竣工
沈阳“名流公馆”	4,101,876.00	5,148,000.00	2010 年起陆续竣工
合肥“美好紫蓬山壹号”	90,763.00	2,041,972.00	2011 年起陆续竣工

项目名称	期末余额	年初余额	竣工时间
重庆“名流公馆”	9,362,265.00	7,300,720.00	2012年竣工
重庆“名流印象”	1,225,222,071.00	436,854,686.00	2016年起陆续竣工
武汉“美好名流汇”	7,887,098.00	5,433,062.00	2017年起陆续竣工
西安“美好时光”	1,070,850,265.00	644,012,165.00	2018年陆续竣工
东莞“名流印象”	913,327.00	20,267,442.91	2013年起陆续竣工
武汉“邓甲村”城中村综合改造项目	284,622,648.80	238,060,782.80	2014年起陆续竣工
芜湖“美好锦城”	48,785,195.00		2019年起陆续竣工
<b>合计</b>	<b>5,923,854,543.75</b>	<b>1,705,376,831.18</b>	

#### 4.22.3 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	393,662,603.00	未达到交房条件
<b>合计</b>	<b>393,662,603.00</b>	

#### 4.23 应付职工薪酬

##### 4.23.1 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	63,593,318.02	119,595,043.45	162,025,134.92	21,163,226.55
二、离职后福利	285,528.12	4,504,863.76	4,588,297.46	202,094.42
三、辞退福利	146,604.00	349,495.00	496,099.00	-
四、长期应付职工薪酬				
<b>合计</b>	<b>64,025,450.14</b>	<b>124,449,402.21</b>	<b>167,109,531.38</b>	<b>21,365,320.97</b>

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。

期末余额较期初减少 66.63%的主要原因是报告期内支付 2017 年度利润奖金所致。

##### 4.23.2 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	50,273,441.28	110,941,362.82	155,191,888.09	6,022,916.01
二、职工福利费	24,481.65	720,030.04	744,511.69	-
三、社会保险费	58,243.55	1,852,151.26	1,863,888.10	46,506.71
其中：1 医疗保险费	31,768.95	1,594,860.33	1,601,812.88	24,816.40
2 工伤保险费	24,574.24	153,987.64	158,039.07	20,522.81
3 生育保险费	1,900.36	103,303.29	104,036.15	1,167.50
四、住房公积金		2,743,658.32	2,743,658.32	-

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
五、工会经费和职工教育经费	13,237,151.54	3,337,841.01	1,481,188.72	15,093,803.83
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
<b>合计</b>	<b>63,593,318.02</b>	<b>119,595,043.45</b>	<b>162,025,134.92</b>	<b>21,163,226.55</b>

#### 4.23.3 离职后福利

##### 4.23.3.1 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	245,499.27	4,358,366.86	4,440,258.59	163,607.54
二、失业保险费	40,028.85	146,496.90	148,038.87	38,486.88
<b>合计</b>	<b>285,528.12</b>	<b>4,504,863.76</b>	<b>4,588,297.46</b>	<b>202,094.42</b>

#### 4.24 应交税费

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	379,815,992.79	466,170,840.23
增值税	76,106,076.76	85,636,217.29
房产税	4,388,782.93	4,173,057.21
土地使用税	2,958,350.13	3,723,241.67
印花税	2,895,694.71	841,075.64
个人所得税	1,080,485.20	3,253,326.57
城市维护建设税	6,750,879.44	5,464,032.47
土地增值税	290,457,538.36	269,812,698.17
教育费附加	2,904,133.69	2,347,615.52
地方教育费附加	1,537,691.06	1,187,220.74
水利建设基金	38,261.28	12,478.47
价格调节基金	130,270.24	128,325.24
契税	-	2,492,612.00
文化事业建设费	25,786.75	37,056.45
<b>合计</b>	<b>769,089,943.34</b>	<b>845,279,797.67</b>

#### 4.25 应付利息

项目	期末余额	年初余额
长期借款利息	54,265,267.35	18,340,719.19
<b>合计</b>	<b>54,265,267.35</b>	<b>18,340,719.19</b>

期末余额较期初余额增加 195.87%，主要系本报告期内公司成功发行第一期、第二期中期票据，募集资金 10 亿元，单利按年计息，到期按面值兑付，期限三年，票面年利率 7.2%。

#### 4.26 应付股利

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	63,989,808.30	
<b>合计</b>	<b>63,989,808.30</b>	

2018 年 4 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 63,989,808.30 元。截至本报告报出日，公司已实施完毕该分配方案。

#### 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
借款及利息	57,263,690.27	
往来款	560,973,225.79	37,237,931.28
保证金	37,227,014.39	78,500,233.24
代收代付款	15,728,294.09	86,958,464.45
其他	3,041,819.70	15,803,931.65
<b>合计</b>	<b>674,234,044.24</b>	<b>218,500,560.62</b>

期末余额较期初增加 208.57%的主要原因为借款及往来款增加所致。

往来款主要系公司转让名流置业武汉有限公司剩余股权收取的履约保证金。

##### 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
芜湖伊丽莎白妇产医院	承租方	1,528,323.47	2014 年	保证金
<b>合计</b>		<b>1,528,323.47</b>		



**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	1,390,080,000.00	3,092,500,000.00
<b>合计</b>	<b>1,390,080,000.00</b>	<b>3,092,500,000.00</b>

**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
抵押借款	1,390,080,000.00	2,552,500,000.00
保证借款		
<b>合计</b>	<b>1,390,080,000.00</b>	<b>3,092,500,000.00</b>

子公司武汉市泰宇商贸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。截至本报告报出日，该笔借款已全部偿还完毕。

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 200,000 万元。截至本期末，该合同项下借款余额为 200,000 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 9 月 4 日至 2020 年 8 月 20 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 4,558 万元，其中一年内到期借款 4,558 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	2016.10.21	2018.10.20	人民币	7.80	800,000,000.00
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
中国华融资产管理股份有限公司湖北省分公司	2017.12.14	2019.12.14	人民	7.80	64,500,000.00

			币		
广发银行股份有限公司沈阳分行	2017.9.4	2020.8.20	人民币	基准利率上浮 30%	45,580,000.00
<b>合计</b>					<b>1,390,080,000.00</b>

#### 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	1,230,000,000.00	360,000,000.00
抵押借款	1,410,500,000.00	1,480,000,000.00
保证借款	500,000,000.00	500,000,000.00
<b>合 计</b>	<b>3,140,500,000.00</b>	<b>2,340,000,000.00</b>

##### (1) 质押借款

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”）向中国工商银行股份有限公司武汉黄浦支行借款 30,000 万元，借款期限为 2018 年 6 月 28 日至 2023 年 6 月 27 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 20,000 万元。公司为本次融资提供最高额 3 亿元连带责任保证担保；美好建筑装配科技有限公司（以下简称“美好装配”）以其持有的美好绿建 100% 股权提供最高额 3 亿元质押担保；美好绿建以其所属在建工程提供最高额 1 亿元抵押担保。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和武汉美纯企业管理咨询合伙企业（有限合伙）将按各自所持美好装配的股权比例为公司的担保责任提供反担保。

公司子公司武汉美好锦程置业有限公司（以下简称“美好锦程”）向平安银行股份有限公司武汉分行借款 120,000 万元，借款期限为 2018 年 6 月 15 日至 2021 年 6 月 14 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 103,000.00 万元。美好锦程以所属项目在建工程提供抵押担保；公司全资子公司名流置业武汉江北有限公司以持有的美好锦程 100% 股权提供质押担保；公司提供连带责任保证担保。

##### (2) 抵押借款

子公司东莞名流置业有限公司向中国工商银行股份有限公司东莞凤岗支行借款 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。

子公司武汉市泰宇商贸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。截至本报告报出日，该笔借款已全部偿还完毕。

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 200,000 万元。截至本期末，该合同项下借款余额为 200,000 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。

## (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	2020.6.27	7.8		1,200,000,000.00
平安银行股份有限公司武汉分行	2018.6.15	2021.6.14	8.5%		1,030,000,000.00
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
中国工商银行股份有限公司武汉黄浦支行	2018.6.28	2023.6.27	5.225%		200,000,000.00
中国华融资产管理股份有限公司湖北省分公司	2017.12.14	2019.12.14	7.80		150,500,000.00
<b>合计</b>					<b>3,080,500,000.00</b>

## 4.30 应付债券

项目	期末账面余额	年初账面余额
中期票据	960,842,241.88	
<b>合计</b>	<b>960,842,241.88</b>	

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，单利按年计息，到期按面值兑付，期限三年，票面年利率 7.2%。

## 4.31 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	22,564,801.61	21,441,054.41
<b>合计</b>	<b>22,564,801.61</b>	<b>21,441,054.41</b>

高尔夫会籍费将随着服务的提供而结转。

## 4.32 股本

项目	年初余额		本期变动增减 (+、-)					期末余额	
	金额	比例 (%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	金额	比例 (%)
<b>一、有限售条件股份</b>	<b>19,674,001</b>	<b>0.7686</b>						<b>19,674,001</b>	<b>0.7686</b>
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	<b>19,674,001</b>	<b>0.7686</b>						<b>19,674,001</b>	<b>0.7686</b>
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股	<b>19,674,001</b>	<b>0.7686</b>						<b>19,674,001</b>	<b>0.7686</b>
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
<b>二、无限售条件股份</b>	<b>2,539,918,331</b>	<b>99.2314</b>						<b>2,539,918,331</b>	<b>99.2314</b>
1、人民币普通股	<b>2,539,918,331</b>	<b>99.2314</b>						<b>2,539,918,331</b>	<b>99.2314</b>
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
<b>三、股份总数</b>	<b>2,559,592,332.00</b>	<b>100.00</b>						<b>2,559,592,332.00</b>	<b>100.00</b>

## 4.33 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	1,520,332,470.70			1,520,332,470.70
其他资本公积	12,390,228.15		2,919,034.63	9,471,193.52
<b>合计</b>	<b>1,532,722,698.85</b>		<b>2,919,034.63</b>	<b>1,529,803,664.22</b>

## 4.34 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
<b>合计</b>	<b>4,253,555.31</b>			<b>4,253,555.31</b>

## 4.35 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	252,339,786.81			252,339,786.81
任意盈余公积	654,322.92			654,322.92
<b>合计</b>	<b>252,994,109.73</b>			<b>252,994,109.73</b>

## 4.36 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	2,722,412,695.27	2,149,699,257.12	
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）			
调整后年初未分配利润	2,722,412,695.27	2,149,699,257.12	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	226,047,455.69	664,382,372.78	
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	63,989,808.30	63,989,808.31	
<b>期末未分配利润</b>	<b>2,884,470,342.66</b>	<b>2,722,412,695.27</b>	

2018年4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63,989,808.30元。截至本报告报出日，公司已实施完毕该分配方案。

## 4.37 营业收入和营业成本

## 4.37.1 营业收入明细表如下:

项目	本期发生额	上期发生额
<b>营业收入</b>	<b>429,752,372.01</b>	<b>1,865,177,417.22</b>
其中：主营业务收入	379,506,882.60	1,835,902,249.38
其他业务收入	50,245,489.41	29,275,167.84
<b>营业成本</b>	<b>358,156,755.47</b>	<b>1,112,204,563.44</b>
其中：主营业务成本	309,796,764.57	1,092,096,071.89
其他业务成本	48,359,990.90	20,108,491.55

## 4.37.2 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	379,506,882.60	309,796,764.57	1,835,902,249.38	1,092,096,071.89
<b>合计</b>	<b>379,506,882.60</b>	<b>309,796,764.57</b>	<b>1,835,902,249.38</b>	<b>1,092,096,071.89</b>

## 4.37.3 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	379,506,882.60	309,796,764.57	1,682,722,151.52	1,091,420,816.23
城中村综合改造项目收益			153,180,097.86	675,255.66
<b>合计</b>	<b>379,506,882.60</b>	<b>309,796,764.57</b>	<b>1,835,902,249.38</b>	<b>1,092,096,071.89</b>

## 4.37.4 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	62,812,359.52	43,610,403.44	395,642,190.55	218,156,037.23
广东	93,190,105.79	60,701,980.55	888,377,692.34	342,430,956.23
安徽	9,219,158.69	9,024,298.97	16,892,085.71	10,988,383.02
沈阳	137,715,058.09	134,904,918.72	217,333,149.48	212,336,653.46
重庆	76,570,200.51	61,555,162.89	317,657,131.30	308,184,041.95
<b>合计</b>	<b>379,506,882.60</b>	<b>309,796,764.57</b>	<b>1,835,902,249.38</b>	<b>1,092,096,071.89</b>

## 4.37.5 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”	80,837,725.74	18.81
沈阳“名流印象”	111,923,831.42	26.04
重庆“名流印象”	52,791,613.81	12.28
沈阳“名流公馆”	25,791,226.67	6.00
重庆“名流公馆”	23,778,586.70	5.53
<b>合计</b>	<b>295,122,984.34</b>	<b>68.66</b>

## 4.38 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	-153,515.42	20,286,024.76	按应税收入的 5%
城建税	1,823,595.19	4,753,651.35	按流转税的 7%
教育费附加	1,306,379.73	3,900,012.93	按流转税的 3% (地方部分按各地标准执行)
土地增值税	17,833,723.24	179,283,831.28	按增值额的 30%-60%
房产税	7,098,346.53	4,461,176.64	按租金收入的 12%或按房产余值的 1.2%
土地使用税	6,314,738.98	6,812,220.60	3-24 元/年/平方米
印花税	4,195,414.69	1,335,723.88	
其他	1,268,492.99	1,991,137.09	
<b>合计</b>	<b>39,687,175.93</b>	<b>222,823,778.53</b>	

## 4.39 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	34,820,930.12	14,361,337.47
广告宣传费	4,402,956.04	3,926,553.66
营销推广费	14,613,538.84	12,017,327.58
其他费用	7,774,139.99	4,830,473.88
<b>合计</b>	<b>61,611,564.99</b>	<b>35,135,692.59</b>

本期金额较上年同期增长 75.35%，主要系公司报告期销售回款增加致使支付的销售提成增加所致。

**4.40 管理费用**

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	82,756,283.11	33,298,244.31
行政经费	54,415,348.98	21,605,552.96
税金及规费	327,534.88	1,008,911.03
折旧及摊销	9,077,814.17	7,481,643.23
其他费用	3,894,387.41	5,796,288.42
<b>合计</b>	<b>150,471,368.55</b>	<b>69,190,639.95</b>

本期金额较上年同期增长 117.47%，主要系公司规模扩大人员增加致使职工薪酬及行政经费增加所致。

**4.41 财务费用**

类别	本期发生额	上期发生额
利息支出	63,331,434.54	4,704,116.73
减：利息收入	7,552,421.26	4,194,075.22
加：汇兑损失		0.00
减：汇兑收益		0.00
手续费	714,107.81	620,858.00
<b>合计</b>	<b>56,493,121.09</b>	<b>1,130,899.51</b>

本期金额较上年同期增长 48.95 倍，主要系本期发生的利息支出中费用化金额增加所致。

**4.42 资产减值损失**

类别	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	1,487,763.11	10,431,535.03
二、存货跌价损失		
三、商誉减值损失		
四、其他减值损失		
<b>合计</b>	<b>1,487,763.11</b>	<b>10,431,535.03</b>

**4.43 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	903,062.99	-1,071,823.85
处置长期股权投资产生的投资收益	553,064,032.43	3,771,147.62



持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	186,304.45	0.00
成本法核算的长期股权投资收益		131,974.01
<b>合 计</b>	<b>554,153,399.87</b>	<b>2,831,297.78</b>

本期较上年同期增长 194.72 倍，主要系本期公司出售下属子公司股权所致。

#### 4.44 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得	-159,647.69	-66,219.57
<b>合计</b>	<b>-159,647.69</b>	<b>-66,219.57</b>

#### 4.45 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入 2018 年 1-6 月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	
其他	3,270,063.71	1,404,374.95	3,270,063.71
<b>合计</b>	<b>3,270,063.71</b>	<b>2,579,042.46</b>	<b>3,270,063.71</b>

其他项目主要是罚款、合约违约金等。

#### 4.46 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入 2018 年 1-6 月非经常性损益的金额
捐赠支出	18,000,000.00	50,000.00	18,000,000.00
罚款、赔偿、违约支出等	2,628,576.90	1,523,566.00	2,628,576.90
其他	63,523.97	25,488.46	63,523.97
<b>合计</b>	<b>20,692,100.87</b>	<b>1,599,054.46</b>	<b>20,692,100.87</b>

本期较上年同期增长 11.94 倍，主要系本期捐赠支出增加所致。

#### 4.47 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	127,203,183.53	135,353,610.48
递延所得税费用	-10,127,879.92	-6,696,988.75
<b>合计</b>	<b>117,075,303.61</b>	<b>128,656,621.73</b>

本期会计利润与所得税费用的调整过程：

项目	本期发生额
利润总额	298,416,337.89
按法定/适用税率计算的所得税费用	74,604,084.47

子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-21,995,679.86
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期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	64,466,899.00
<b>所得税费用</b>	<b>117,075,303.61</b>

#### 4.48 现金流量表

##### 4.48.1 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
收城中村项目改造成本	232,953,424.20	80,263,900.00
往来款	23,015,817.47	13,789,104.77
代收款项	24,128,918.01	2,271,266.92
保证金、押金	1,255,000.00	9,538,432.00
利息收入	7,552,421.26	4,194,075.22
<b>合计</b>	<b>288,905,580.94</b>	<b>110,056,778.91</b>

##### 4.48.2 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	471,786,982.14	134,184,739.31
往来款	17,184,612.00	73,650,326.97
保证金、押金、捐赠	285,034,199.31	1,760,000.00
期间费用	73,431,843.86	53,113,823.84
<b>合计</b>	<b>847,437,637.31</b>	<b>262,708,890.12</b>

##### 4.48.3 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
融资费用等	15,015,227.00	4,142,740.62
<b>合计</b>	<b>15,015,227.00</b>	<b>4,142,740.62</b>

##### 4.48.4 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	181,341,034.28	289,348,752.65
加：计提的资产减值准备	1,487,763.11	10,431,535.03
固定资产折旧	8,151,500.92	17,163,189.45
无形资产的摊销	1,752,224.53	994,487.19

补充资料：	本期金额	上期金额
长期待摊费用的摊销	479,932.13	707,525.54
处置固定资产、无形资产及其他长期资产的损失（减：收益）	159,647.69	63,799.57
固定资产报废损失		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用	7,552,421.26	4,704,116.73
投资损失（减：收益）	-554,153,399.87	1,610,701.94
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-10,127,879.92	-6,696,988.75
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（减：增加）	-1,042,470,373.52	-474,429,060.06
经营性应收项目的减少（减：增加）	-796,710,379.12	-159,761,970.54
经营性应付项目的增加（减：减少）	3,892,972,823.11	-614,579,595.44
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,690,435,314.60	-930,443,506.69
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净增加情况：		
货币资金的期末余额	5,374,150,778.83	2,066,476,975.92
减：货币资金的期初余额	2,045,262,816.44	3,908,091,124.23
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	3,328,887,962.39	-1,841,614,148.31

#### 4.48.5 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	1,639,842,031.25
其中：武汉名流置业有限公司	1,639,842,031.25
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	0.00
其中：武汉名流置业有限公司	0.00
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	0.00
处置子公司收到的现金净额	1,639,842,031.25

4.48.6 披露现金和现金等价物

项目	本期余额	上期余额
一、现金	5,374,150,778.83	2,066,476,975.92
其中：库存现金	1,841.25	3,815.23
可随时用于支付的银行存款	5,374,148,937.58	2,066,473,160.69
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	5,374,150,778.83	2,066,476,975.92
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	19,777,589.17

5、合并范围的变更

5.1 处置子公司

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
	名流置业武汉有限公司
股权处置价款	1,147,121,073.18
股权处置比例（%）	55.25
股权处置方式	出售
丧失控制权的时点	2018.4.16
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	553,064,032.43
丧失控制权之日剩余股权的比例（%）	44.75
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

5.2 其他合并范围的变更

5.2.1 本期新设、收购纳入合并范围的公司

名称	期末净资产	本期净利润	设立/收购日期	新增方式
湖北美亿农业发展有限公司	-932,567.93	-932,567.93	2018年2月24日	设立
荆州美誉置业有限责任公司	0.00	0.00	2018年4月26日	设立
美亿（监利）农业发展有限公司	0.00	0.00	2018年6月15日	设立
美亿（洪湖）农业发展有限公司	0.00	0.00	2018年6月21日	设立

江阴美好盛大置业有限公司	-736,954.55	-736,954.55	2018年3月23日	设立
沈阳美鑫置业有限公司	-5,051,700.31	-5,051,700.31	2018年5月2日	设立
西安美博置业有限公司	0.00	0.00	2018年2月5日	设立
西安美好房地产开发有限公司	0.00	0.00	2018年5月11日	设立
武汉美好装配智造科技有限公司	34,891,997.35	-18,002.65	2018年3月6日	设立
湖北美好装配科技有限公司	0.00	0.00	2018年6月22日	设立
青岛美好智造建筑材料有限公司	0.00	0.00	2018年5月15日	设立
湖南名流装配式建筑有限公司	1,899,986.7	-100,013.3	2018年1月16日	设立
岳阳市美建装配式建筑有限公司	58,293,653.97	-1,706,346.03	2018年1月5日	设立
株洲名流绿色装配式建筑材料有限公司	59,088,552.82	-911,447.18	2018年1月23日	设立
重庆美好建造装配式建筑技术有限公司	-100,000	-100,000	2018年6月7日	设立
成都市青白江美好智造科技有限公司	-1,375	-1,375	2018年6月6日	设立
三原美好装配建筑材料有限公司	-174,426.51	-174,426.51	2018年1月18日	设立
山东美建装配式建筑材料有限公司	14,492,876.58	-527,123.42	2018年1月26日	设立
安徽省民用建筑设计研究院有限公司	-479.42	0.00	2018年5月29日	收购
中山市雍陌房地产开发有限公司	26,927.15	-52.71	2018年1月1日	收购
天津美好智造科技有限公司	-17,566	-17,566	2018年2月8日	设立
玉田美好装配科技有限公司	1,784,674.18	-215,325.82	2018年2月5日	设立
天津美好装配科技有限公司	0.00	0.00	2018年5月17日	设立
扬州名流装配智造科技有限公司	21,009,833.88	-114,786.22	2018年4月3日	设立
马鞍山美好智造建材科技有限公司	0.00	0.00	2018年5月22日	设立
镇江美好装配建筑材料有限公司	0.00	0.00	2018年6月6日	设立
石家庄美装智能装配科技有限公司	0.00	0.00	2018年6月15日	设立

### 5.2.2 清算主体

名称	不再纳入合并范围的时间
武汉美好江南置业有限公司	2018年3月14日
芜湖中工建设有限公司	2018年6月29日

## 6、在其他主体中的权益

## 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		100	设立
合肥名流置业有限公司	安徽·合肥	安徽·合肥	房地产	100		100	设立
东莞名流置业有限公司	广东·东莞	广东·东莞	房地产	100		100	设立
深圳名流置业有限公司	中国·深圳	中国·深圳	房地产	100		100	设立
陕西名流置业有限公司	陕西·西安	陕西·西安	房地产	100		100	设立
重庆名流置业有限公司	中国·重庆	中国·重庆	房地产	100		100	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		60	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		100	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		100	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		100	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		100	设立
惠州名流置业有限公司	广东·惠州	广东·惠州	房地产	100		100	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		100	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		100	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		100	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		100	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	非同一控制下企业合并
博罗县罗浮山农业旅游开发有限公司	广东·惠州	广东·惠州	农业及旅游	100		100	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
				直接	间接		
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		100	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		55	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		100	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		55	设立
芜湖美好置业有限公司	安徽·芜湖	安徽·芜湖	房地产	100		100	设立
湖北美亿农业发展有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	农业	100		100	设立
荆州美誉置业有限责任公司	湖北·荆州	湖北·荆州	房地产	100		100	设立
江阴美好盛大置业有限公司	江苏·无锡	江苏·无锡	房地产	99		99	设立
西安美博置业有限公司	陕西·西安	陕西·西安	房地产	75		75	设立
西安美好房地产开发有限公司	陕西·西安	陕西·西安	房地产	100		100	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	100	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	100	设立
博罗名流置业有限公司	广东·惠州	广东·惠州	房地产		100	100	设立
沈阳幸福置业有限公司	辽宁·沈阳	辽宁·沈阳	房地产		100	100	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	100	设立
深圳美好置业有限公司	广东·深圳	广东·深圳	房地产		70	70	设立

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
武汉市泰宇商贸有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产		100	100	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	100	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	100	非同一控制下企业合并
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	100	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	100	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	100	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	100	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	100	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	100	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	100	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	100	设立
上海联彩美励置业有限公司	上海	上海	房地产		65	65	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		100	100	设立
美亿（监利）农业发展有限公司	湖北·荆州	湖北·荆州	农业		100	100	设立
美亿（洪湖）农业发展有限公司	湖北·荆州	湖北·荆州	农业		100	100	设立
沈阳美鑫置业有限公司	辽宁·沈阳	辽宁·沈阳	房地产		60	60	设立
武汉美好装配智造科技有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	制造业		100	100	设立
湖北美好装配科技有限公司	湖北·孝感	湖北·孝感	制造业		100	100	设立
青岛美好智造建筑材料有限公司	山东·青岛	山东·青岛	制造业		100	100	设立
湖南名流装配式建筑有限公司	湖南·长沙	湖南·长沙	建筑业		100	100	设立
岳阳市美建装配式建筑有限公司	湖南·岳阳	湖南·岳阳	建筑业		100	100	设立
株洲名流绿色装配式建筑材料有限公司	湖南·株洲	湖南·株洲	制造业		100	100	设立
安徽省民用建筑设计研究院有限公司	安徽·合肥	安徽·合肥	建筑业		100	100	收购



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
中山市雍陌房地产开发有限公司	广东·中山	广东·中山	房地产		100	100	收购
重庆美好建造装配式建筑技术有限公司	重庆	重庆	制造业		100	100	设立
成都市青白江美好智造科技有限公司	四川·成都	四川·成都	制造业		100	100	设立
三原美好装配建筑材料有限公司	陕西·咸阳	陕西·咸阳	制造业		100	100	设立
山东美建装配式建筑材料有限公司	山东·德州	山东·德州	制造业		100	100	设立
天津美好智造科技有限公司	天津	天津	制造业		100	100	设立
玉田美好装配科技有限公司	河北·唐山	河北·唐山	制造业		100	100	设立
天津美好装配科技有限公司	天津	天津	制造业		100	100	设立
扬州名流装配智造科技有限公司	江苏·扬州	江苏·扬州	制造业		100	100	设立
马鞍山美好智造建材科技有限公司	安徽·马鞍山	安徽·马鞍山	制造业		100	100	设立
镇江美好装配建筑材料有限公司	江苏·镇江	江苏·镇江	制造业		100	100	设立
石家庄美装智能装配科技有限公司	河北·石家庄	河北·石家庄	制造业		100	100	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%	-1,353,313.04		178,567,420.20
深圳美好置业有限公司	30%	-103,461.44		-317,634.98
美好建筑装配科技有限公司	51%	-42,356,098.12		474,535,856.16
重庆美永实业发展有限公司	45%	-305,862.65		-385,858.98

## 6.1.2.2 重要非全资子公司的主要财务信息（单位：万元）

项目	本期数			
	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	重庆美永实业发展有限公司
流动资产	44,632.06	11,750.62	126,677.33	437.79
非流动资产	16.05	53.50	64,154.80	-
资产合计	44,648.11	11,804.12	190,832.13	437.79
流动负债	6.25	8,410.00	77,829.36	523.53
非流动负债	-	-	20,000.00	-
负债合计	6.25	8,410.00	97,829.36	523.53
营业收入	-	-	19,203.76	-
净利润	-338.33	-34.49	-8,348.59	-67.97
综合收益总额	-338.33	-34.49	-8,348.59	-67.97
经营活动现金流量	-5.22	-34.49	468.30	-459.79

(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	重庆美永实业发展有限公司
流动资产	46,201.72	3,454.59	25,248.84	
非流动资产	26.22		3,141.49	
资产合计	46,227.94	3,454.59	28,390.33	-
流动负债	4.92	0.30	11,076.46	
非流动负债				
负债合计	4.92	0.30	11,076.46	-
营业收入			7,186.96	

净利润	-749.83	-34.53	-884.40	
综合收益总额	-749.83	-34.53	-884.40	
经营活动现金流量	-25.38	-92.73	2,166.70	

## 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/上期发生额
流动资产	26,312.29	11,061.98
非流动资产	3,501.37	3,312.74
资产合计	29,813.66	14,374.72
流动负债	25,419.10	10,205.93
非流动负债	-	
负债合计	25,419.10	10,205.93
少数股东权益		
归属于母公司所有者的股东权益	4,394.56	4,168.79
按持股比例计算的净资产份额	1,757.82	1,667.52
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	1,750.57	1,660.26
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入	8,946.48	5,721.13
净利润	225.77	119.58
其中: 终止经营的净利润		
其他综合收益		

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/上期发生额
综合收益总额	225.77	119.58
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			5,394,643,392.70		5,394,643,392.70
应收账款			57,372,296.38		57,372,296.38
其他应收款			2,051,217,048.48		2,051,217,048.48
可供出售金融资产				1,500,000.00	1,500,000.00
持有待售的资产				481,189,446.85	481,189,446.85
长期股权投资				20,466,683.83	20,466,683.83
长期应收款			7,458,746.86		7,458,746.86
小计			7,510,691,484.42	503,156,130.68	8,013,847,615.10
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			7,510,691,484.42	503,156,130.68	8,013,847,615.10

(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		1,261,403,795.83	1,261,403,795.83
应付利息		54,265,267.35	54,265,267.35
其他应付款		674,234,044.24	674,234,044.24
一年内到期的非流动负债		1,390,080,000.00	1,390,080,000.00
长期借款		3,140,500,000.00	3,140,500,000.00
应付债券		960,842,241.88	960,842,241.88
<b>小计</b>		<b>7,481,325,349.30</b>	<b>7,481,325,349.30</b>
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			
<b>小计</b>			
<b>合计</b>		<b>7,481,325,349.30</b>	<b>7,481,325,349.30</b>

年初余额:

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
<b>小计</b>			<b>3,870,223,592.60</b>	<b>30,861,716.08</b>	<b>3,901,085,308.68</b>

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	
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

## 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	2018年6月30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	1,390,080,000.00	1,390,500,000.00	2,710,842,241.88		5,491,422,241.88	5,491,422,241.88
<b>合计</b>	<b>1,390,080,000.00</b>	<b>1,390,500,000.00</b>	<b>2,710,842,241.88</b>		<b>5,491,422,241.88</b>	<b>5,491,422,241.88</b>

(续)

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	5,955,650,238.51
长期应付款						
<b>合计</b>	<b>3,412,103,915.04</b>	<b>1,836,876,579.37</b>	<b>706,669,744.10</b>		<b>5,955,650,238.51</b>	<b>5,955,650,238.51</b>

### 7.4 市场风险

本公司的利率风险产生于银行借款等带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司带息债务情况如下：

带息债务类型	年末余额	年初余额
浮动利率带息债务		
其中：一年内到期的非流动负债		108,000,000.00
长期借款	560,000,000.00	949,500,000.00
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	1,390,080,000.00	2,984,500,000.00
应付债券	960,842,241.88	

长期借款	2,580,500,000.00	1,390,500,000.00
<b>合计</b>	<b>5,491,422,241.88</b>	<b>5,432,500,000.00</b>

于2018年6月30日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降50个基点，而其他因素保持不变，对税前利润的影响如下：

项目	对税前利润的影响
人民币基准利率增加 50 个基点	-3,080,000.00
人民币基准利率减少 50 个基点	3,080,000.00



## 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	马皞皞	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	100	91110000789957300P
中山市雍陌房地产开发有限公司	孙公司	有限责任	广东·中山	郭文旭	房地产	27,010	100	100	91442000324860824M
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	60	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	100	91420104581825763L

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	100	91420111587953520G
武汉名流公馆置业有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	汤国强	房地产开发经营	10,000	100	100	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	100	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	100	914201113472004000
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	100	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	100	916101335614773000
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	100	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	100	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	100	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	100	913401237489055000
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	100	914413227838900000
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	100	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	100	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	100	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	100	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	100	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	100	915000005656086000
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	100	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	100	912101126965055000
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	100	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	100	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	100	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	100	9142010068540180X8

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	100	914201041778778000
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	70	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	55	914200007391175000
武汉美好绿色建筑科技有限公司	孙公司	有限责任	湖北·武汉	孟凡中	建筑施工	100,000	100	100	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	100	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	100	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	100	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	100	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	100	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	100	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	100	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	100	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	100	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	65	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	55	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	100	91340221MA2NRXJ0XB
湖北美亿农业发展有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	汤国强	农业	10,000	100	100	91420106MA4KXTE941
荆州美誉置业有限责任公司	子公司	有限责任	湖北·荆州	雷莉	房地产	2,000	100	100	91421000MA493UEQ2Y
美亿(监利)农业发展有限公司	孙公司	有限责任	湖北·荆州	汤国强	农业	30,000	100	100	91421023MA494JAK37
美亿(洪湖)农业发展有限公司	孙公司	有限责任	湖北·荆州	汤国强	农业	30,000	100	100	91421083MA494L5L5D
江阴美好盛大置业有限公司	子公司	有限责任	江苏·无锡	尹沧	房地产	80,000	99	99	91320281MA1W8W4H30
沈阳美鑫置业有限公司	孙公司	有限责任	辽宁·沈阳	尹沧	房地产	1,000	60	60	91210102MA0XQE314J

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
西安美博置业有限公司	子公司	有限责任	陕西·西安	尹沧	房地产	20,000	75	75	91610133MA6UQLMUX4
西安美好房地产开发有限公司	子公司	有限责任	陕西·西安	雷莉	房地产	5,000	100	100	91610133MA6UW7GMOQ
武汉美好装配智造科技有限公司	孙公司	有限责任	湖北·武汉	孟凡中	制造业	6,000	100	100	91420117MA4KXUXY2T
湖北美好装配科技有限公司	孙公司	有限责任	湖北·孝感	孟凡中	制造业	6,000	100	100	91420984MA494LNB8E
青岛美好智造建筑材料有限公司	孙公司	有限责任	山东·青岛	孟凡中	制造业	6,000	100	100	91370281MA3N4MKF59
湖南名流装配式建筑有限公司	孙公司	有限责任	湖南·长沙	孟凡中	建筑业	6,000	100	100	91430112MA4PC78C0W
岳阳市美建装配式建筑有限公司	孙公司	有限责任	湖南·岳阳	孟凡中	建筑业	6,000	100	100	91430681MA4PBKJX24
株洲名流绿色装配式建筑材料有限公司	孙公司	有限责任	湖南·株洲	孟凡中	制造业	6,000	100	100	91430200MA4PCJLG99
重庆美好建造装配式建筑技术有限公司	孙公司	有限责任	重庆	孟凡中	制造业	6,000	100	100	91500222MA5YY4UW6Q
成都市青白江美好智造科技有限公司	孙公司	有限责任	四川·成都	孟凡中	制造业	6,000	100	100	91510113MA6CGEJD18
三原美好装配建筑材料有限公司	孙公司	有限责任	陕西·咸阳	孟凡中	制造业	6,000	100	100	91610422MA6XT2TH50
山东美建装配式建筑材料有限公司	孙公司	有限责任	山东·德州	孟凡中	制造业	6,000	100	100	91371424MA3MMQ5EXY
天津美好智造科技有限公司	孙公司	有限责任	天津	孟凡中	制造业	6,000	100	100	91120223MA06A5JT98
玉田美好装配科技有限公司	孙公司	有限责任	河北·唐山	孟凡中	制造业	6,000	100	100	91130229MA09R4L740
天津美好装配科技有限公司	孙公司	有限责任	天津	孟凡中	制造业	6,000	100	100	91120112MA06C58U8R
扬州名流装配智造科技有限公司	孙公司	有限责任	江苏·扬州	孟凡中	制造业	6,000	100	100	91321081MA1WAXDT22
马鞍山美好智造建材科技有限公司	孙公司	有限责任	安徽·马鞍山	孟凡中	制造业	6,000	100	100	91340500MA2RQL2W9G
镇江美好装配建筑材料有限公司	孙公司	有限责任	江苏·镇江	孟凡中	制造业	6,000	100	100	91321112MA1WN84Q3C
石家庄美装智能装配科技有限公司	孙公司	有限责任	河北·石家庄	孟凡中	制造业	6,000	100	100	91130107MA0CE9JR0G

## 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
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	
武汉美众置业合伙企业（有限合伙）	公司高级管理人员参与设立的合伙企业	91420106MA4KY8UE5Q

## 8.4 关联交易情况

## 8.4.1 购买商品、接受劳务、销售商品的关联交易

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
美好生活投资有限公司	接受劳务	合同约定	12,869,582.12	100	6,390,077.49	100
美好生活投资有限公司（注）	销售商品	合同约定	11,270,000.00	0.19		
武汉众鑫森商业管理有限公司	租赁费	合同约定	22,265.00	100		

注：为加快车位去化，快速回笼资金，本报告期公司子公司惠州名流置业有限公司将剩余的开发产品地下车位统一打包出售给美好生活投资有限公司，合同价款为 1,127 万元，报告期内上述车位已交付完毕，根据协议约定，上述款项将于不动产权办理完毕后收回。

## 8.4.2 担保（人民币单位：万元）

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保是否已经履行完毕
本公司	武汉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	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
博罗名流实业有限公司				
本公司	名流置业武汉有限公司	90,000.00	2016年11月28日至 2019年11月27日	否
本公司				
武汉名流地产有限公司				
刘道明	武汉市泰宇商贸有限公司	21,500.00	2017年12月14日至	否
本公司				

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保是否已经履行完毕
博罗名流实业有限公司			2019 年 12 月 14 日	
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				
本公司	名流置业武汉江北有限公司	90,000.00	2016 年 5 月 9 日至 2018 年 5 月 8 日	是
刘道明				
安徽东磁投资有限公司				
本公司	武汉名流公馆置业有限公司	80,000.00	2016 年 8 月 3 日至 2019 年 8 月 2 日	是
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
武汉名流地产有限公司				
武汉南部新城投资有限公司				
芜湖名流置业有限公司				
美好未来企业管理集团有限公司	本公司	200,000.00	2016 年 10 月 21 日至 2020 年 6 月 27 日	否
刘道明				
安徽东磁投资有限公司				
陕西名流置业有限公司				
本公司	沈阳印象名流置业有限公司	40,000.00	2017 年 9 月 4 日至 2020 年 8 月 20 日	否
本公司	陕西名流置业有限公司	15,000.0	2017 年 10 月 18 日至 2020 年 10 月 17 日	是
本公司	武汉美好锦程置业有限公司	120,000.00	2018 年 6 月 15 日至 2021 年 6 月 14 日	否
本公司	武汉美好绿色建筑科技有限公司	30,000.00	2018 年 6 月 28 日至 2023 年 6 月 27 日	否

(1) 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。

(2) 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。

(3) 2018 年度公司为美好装配及其全资子公司向苏美达支付 60% 的购置设备余款提供连带责任保证担保，担保金额合计不超过 1.296 亿欧元，约折合人民币 10.368 亿元。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）将按各自所持美好装配的股权比例为公司的担保责任提供反担保。

(4) 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。

#### 8.4.3 提供资金

关联方	拆借金额（万元）	起始日	到期日	年利率	偿还拆入金额
拆入：					
美好生活投资有限公司	5,603.10	2018.1.31	2018.12.29	9.50%	

本期应向美好生活投资有限公司支付利息为 127.49 万元。

#### 8.4.4 其他关联交易

本报告期内，公司下属子公司共向湖北美好社区志愿者公益基金会捐赠 1,600 万元，用于慈善捐赠及公益活动支出。

#### 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
应收账款	美好生活投资有限公司（注 1）	11,270,000.00	
其他应收款	美好生活投资有限公司	86,036.15	9,869,933.77
其他应付款	武汉众鑫森商业管理有限公司		217.00
	湖北现代基业商品砼有限公司	102,800.00	
	美好生活投资有限公司（注 2）	57,263,690.27	
	武汉美众置业合伙企业（有限合伙）	5,633,200.00	
应付账款	湖北现代基业商品砼有限公司		17,888,887.38
	美好生活投资有限公司	147,149.30	

注 1：为加快车位去化，快速回笼资金，本报告期公司子公司惠州名流置业有限公司将剩余的开发产品地下车位统一打包出售给美好生活投资有限公司，合同价款为 1,127 万元，报告期内上述车位已交付完毕，根据协议约定，上述款项将于不动产权办理完毕后收回。

注 2：报告期内，公司下属部分子公司向美好生活投资有限公司借款，截至报告期末借款本金及利息共计 57,263,690.27 元。

## 9、或有事项

### 9.1 保证担保情况（人民币单位：万元）

截止 2018 年 6 月 30 日，本公司及子公司提供的尚未到期的保证担保情况如下：

担保方	被担保方	贷款金融机构	担保金额	借款余额	借款到期日
本公司	武汉市泰宇商贸有限公司	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	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
本公司	沈阳印象名流置业有限公司	广发银行股份有限公司沈阳分行	40,000.00	4,558.00	2020 年 8 月 20 日
本公司	武汉美好锦程置业有限公司	平安银行股份有限公司武汉分行	120,000.00	103,000.00	2021 年 6 月 14 日
本公司	武汉美好绿色建筑科技有限公司	中国工商银行股份有限公司武汉黄浦支行	30,000.00	20,000.00	2023 年 6 月 26 日
合计			<b>386,500.00</b>	<b>253,058.00</b>	

### 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 2018 年 6 月 30 日，本公司的房地产类子公司为商品房承购人提供阶段性保证的担保额合计为 362,532 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。

(4) 2018 年度公司为美好装配及其全资子公司向苏美达支付 60%的购置设备余款提供连带责任保证担保，担保金额合计不超过 1.296 亿欧元，约折合人民币 10.368 亿元。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）将按各自所持美好装配的股权比例为公司的担保责任提供反担保。

(5) 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。

### 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。2018 年 1 月，被告上诉于湖北省高级人民法院，本案于 2018 年 7 月审理，尚未判决。

(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，该案于 2018 年 4 月判决，支持我司前期费用 1,000 万及逾期还款利息（按一年期银行贷款利率计息）。该判决已于 2018 年 7 月 24 日生效，准备进入执行阶段。

### 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。本报告期内，公司下属子公司共向美好基金会捐赠 1,600 万元。

## 11、资产负债表日后事项

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。2018 年 7 月 9 日，上述分配方案公司已执行完毕。

经 2018 年 7 月 27 日召开的 2018 年第三次临时股东大会审议通过，公司拟以不超过人民币 24,000 万元（含 24,000 万元）的自有资金回购公司股份，回购股份的价格为不超过人民币 3 元/股（含 3 元/股），预计可回购股份数量为 8,000 万股以上，回购规模占公司目前已发行总股本比例约 3.13% 以上。回购股份将依法予以注销并相应减少公司注册资本。

## 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

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有限公司（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。

## 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	53,908,959.65	0.89	7,927,199.36	14.70	75,850,447.10	1.45	9,005,460.94	11.87

关联及其他组合	5,973,993,526.00	99.11			5,139,457,619.36	98.55		
组合小计	6,027,902,485.65	100.00	7,927,199.36	0.13	5,215,308,066.46	100.00	9,005,460.94	0.17
单项金额虽不重大但 单项计提坏账准备的 其他应收款								
<b>合计</b>	<b>6,027,902,485.65</b>	<b>100.00</b>	<b>7,927,199.36</b>	<b>0.13</b>	<b>5,215,308,066.46</b>	<b>100.00</b>	<b>9,005,460.94</b>	<b>0.17</b>

**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	6,976,017.81	12.95	348,800.89	5	6,119,347.49	8.07	305,967.37	5
1 年至 2 年	1,414.00	0.00	141.40	10	45,413,218.27	59.87	4,541,321.83	10
2 年至 3 年	44,735,060.50	82.98	6,710,259.08	15	22,121,414.00	29.16	3,318,212.10	15
3 年以上	2,196,467.34	4.07	867,997.99	20-40	2,196,467.34	2.90	839,959.64	20-40
<b>合计</b>	<b>53,908,959.65</b>	<b>100.00</b>	<b>7,927,199.36</b>		<b>75,850,447.10</b>	<b>100.00</b>	<b>9,005,460.94</b>	

**13.1.3 本报告期实际核销的其他应收款情况**

本报告期无实际核销的其他应收款情况

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

无。

**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	6,025,682,346.51	5,164,640,947.15
代垫款	141,219.62	45,664,861.81
保证金及押金	2,053,717.30	5,000,000.00
备用金借款	22,944.72	
其他	2,257.50	2,257.50
<b>合计</b>	<b>6,027,902,485.65</b>	<b>5,215,308,066.46</b>

**13.1.6 其他应收款金额前五名单位情况**

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款 总额的比例(%)	坏账准备期 末余额
博罗名流实业有限公司	关联方	759,309,041.82	1 年以内、1-2 年、 2-3 年、3 年以上	12.60	
安徽东磁投资有限公司	关联方	731,300,190.01	1 年以内、1-2 年、 2-3 年	12.13	
武汉美好锦程置业有限公司	关联方	731,274,031.45	1 年以内、1-2 年、 2-3 年	12.13	
武汉市泰宇商贸有限公司	关联方	706,378,666.00	1 年以内、1-2 年	11.72	
芜湖名流置业有限公司	关联方	541,165,825.44	1 年以内、1-2 年、 2-3 年、3 年以上	8.98	

合计		3,469,427,754.72		57.56	
----	--	------------------	--	-------	--

## 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
博罗名流实业有限公司	关联方	759,309,041.82
安徽东磁投资有限公司	关联方	731,300,190.01
武汉美好锦程置业有限公司	关联方	731,274,031.45
武汉市泰宇商贸有限公司	关联方	706,378,666.00
芜湖名流置业有限公司	关联方	541,165,825.44
武汉名流公馆置业有限公司	关联方	424,092,518.41
美好建筑装配科技有限公司	关联方	419,023,376.82
名流置业武汉有限公司	关联方	253,094,982.56
沈阳印象名流置业有限公司	关联方	252,567,294.65
芜湖美好置业有限公司	关联方	150,660,000.00
合计		4,968,865,927.16

## 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	5,135,372,048.87		5,135,372,048.87	5,535,067,905.22		5,535,067,905.22
对联营、合营企业投资	17,505,710.93		17,505,710.93	16,602,647.94		16,602,647.94
<b>合计</b>	<b>5,152,877,759.80</b>		<b>5,152,877,759.80</b>	<b>5,551,670,553.16</b>		<b>5,551,670,553.16</b>

## 13.2.1 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
惠州名流置业有限公司	200,752,240.00			200,752,240.00		
武汉名流地产有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00		
博罗名流实业有限公司	338,750,000.00			338,750,000.00		
芜湖名流置业有限公司	440,664,000.00			440,664,000.00		
合肥名流置业有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
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		
武汉名流公馆置业有限公司	60,000,000.00	40,000,000.00		100,000,000.00		

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
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	254,800,000.00		499,426,244.24		
芜湖美好置业有限公司		20,000,000.00		20,000,000.00		
<b>合计</b>	<b>5,535,067,905.22</b>	<b>314,800,000.00</b>	<b>714,495,856.35</b>	<b>5,135,372,048.87</b>		

**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	16,602,647.94	903,062.99		17,505,710.93		
<b>合计</b>	<b>16,602,647.94</b>	<b>903,062.99</b>		<b>17,505,710.93</b>		

### 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	286,000.00	927,560.00
其中：主营业务收入		
其他业务收入	286,000.00	927,560.00
<b>合计</b>	<b>286,000.00</b>	<b>927,560.00</b>
营业成本	189,917.70	1,047,665.06
其中：主营业务成本		
其他业务成本	189,917.70	1,047,665.06
<b>合计</b>	<b>189,917.70</b>	<b>1,047,665.06</b>

### 13.4 投资收益

#### 13.4.1 投资收益明细

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	903,062.99	478,323.91
处置长期股权投资产生的投资收益	481,375,216.83	23,812,635.61
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	186,304.45	131,974.01
<b>合计</b>	<b>482,464,584.27</b>	<b>24,422,933.53</b>

#### 13.4.2 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额
美好生活投资有限公司	903,062.99	478,323.91

## 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；	552,904,384.74	本期公司处置子公司股权产生的投资收益
2、越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免；		
3、计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外；		
4、计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费；		
5、企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生		

非经常性损益项目	金额	说明
的收益；		
6、非货币性资产交换损益；		
7、委托他人投资或管理资产的损益；		
8、因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备；		
9、债务重组损益；		
10、企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等；		
11、交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益；		
12、同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益；		
13、与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益；		
14、除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益；		
15、单独进行减值测试的应收款项减值准备转回；		
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；	-17,422,037.16	
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	-118,269,978.51	
23、归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）		
<b>合计</b>	<b>417,212,369.07</b>	

#### 14.2 净资产收益率和每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）		每股收益			
			基本每股收益		稀释每股收益	
	2018年 1-6月	2017年 1-6月	2018年 1-6月	2017年 1-6月	2018年 1-6月	2017年 1-6月
归属于公司普通股股东的净利润	3.15	4.49	0.0883	0.1159	0.0883	0.1159
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-2.74	4.48	-0.0747	0.1155	-0.0747	0.1155



## 第十一节 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2018年半年度报告文本；
- 2、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的2018年半年度财务报表；
- 3、报告期内在中国证监会指定媒体上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

美好置业集团股份有限公司董事会

董事长：刘道明

2018年8月10日