



**美好置业**  
美好心灵 美好人生

美好置业集团股份有限公司

2019 年第三季度报告

2019 年 10 月

## 第一节 重要提示

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

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

公司负责人汤国强、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：保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

## 第二节 公司基本情况

### 一、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

项目	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减	
总资产（元）	25,735,878,159.59	23,098,396,421.60	11.42%	
归属于上市公司股东的净资产（元）	7,098,177,671.30	7,196,324,580.97	-1.36%	
项目	本报告期	本报告期比上年同期增减	年初至报告期末	年初至报告期末比上年同期增减
营业收入（元）	920,540,420.06	670.80%	1,830,551,208.01	233.32%
归属于上市公司股东的净利润（元）	63,091,001.05	-4.85%	76,150,753.48	-73.95%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	72,446,529.06	139.26%	82,246,028.90	121.89%
经营活动产生的现金流量净额（元）	--	--	-919,812,621.43	-203.05%
基本每股收益（元/股）	0.0252	-2.70%	0.0304	-73.38%
稀释每股收益（元/股）	0.0252	-2.70%	0.0304	-73.38%
加权平均净资产收益率	0.88%	下降 0.04 个百分点	1.06%	下降 3.01 个百分点

注 1：在计算每股收益时，股份数量已根据股票回购时间对股本总额进行加权平均。

注 2：本报告期末归属于上市公司股东的净资产较上年度末减少，主要系本期支出股票回购款 1.7 亿元的影响。

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）	2,466,988,633
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	0.0309

非经常性损益项目和金额：√ 适用 □ 不适用

单位：人民币元

项目	年初至报告期期末金额	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）	-355,107.57	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	8,331,726.60	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-11,608,829.65	
减：所得税影响额	16,061.95	
少数股东权益影响额（税后）	2,447,002.85	
合计	-6,095,275.42	--

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

## 二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

### 1、普通股股东和表决权恢复的优先股股东总数及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	169,125	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0			
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
美好未来企业管理集团有限公司	境内非国有法人	16.17%	398,828,402	0	质押	287,260,000
袁启强	境内自然人	2.52%	62,217,453	0		
刘琼兰	境内自然人	1.91%	47,240,000	0	质押	40,000,000
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.63%	40,101,800	0		

中国证券金融股份有限公司	境内非国有法人	1.48%	36,430,307	0		
香港中央结算有限公司	境外法人	0.80%	19,806,497	0		
刘道明	境内自然人	0.68%	16,865,101	12,648,826		
吕丹梅	境内自然人	0.50%	12,351,700	0		
蔡江龙	境内自然人	0.47%	11,666,305	0		
王萍	境内自然人	0.47%	11,660,000	0	质押	11,660,000
前 10 名无限售条件股东持股情况						
股东名称	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	62,217,453		人民币普通股			
刘琼兰	47,240,000		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			
中国证券金融股份有限公司	36,430,307		人民币普通股			
香港中央结算有限公司	19,806,497		人民币普通股			
吕丹梅	12,351,700		人民币普通股			
蔡江龙	11,666,305		人民币普通股			
王萍	11,660,000		人民币普通股			
孙露	10,428,300		人民币普通股			
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东中，第一名股东美好未来企业管理集团有限公司由第七名股东、公司实际控制人刘道明先生控股，第十名股东王萍女士为刘道明先生的配偶，除此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 名股东参与融资融券业务情况说明	第九名股东吕丹梅通过华金证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 12,351,700 股；第十名股东蔡江龙通过普通账户持有公司股份 9,257,105 股，同时通过东莞证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 2,409,200 股，合计持有公司股份 11,666,305 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未进行约定购回交易。

## 2、优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用  不适用

### 第三节 重要事项

#### 一、报告期主要财务数据、财务指标发生变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

资产负债表项目	2019年9月30日 (万元)	2018年12月31日 (万元)	变动幅度 (%)	主要影响因素
其他流动资产	103,104.89	60,504.53	70.41	主要系报告期内预缴税金增加所致。
在建工程	213,034.90	138,356.52	53.98	主要系报告期内装配式建筑业务生产基地建造投入增加所致。
长期待摊费用	21,073.14	8,679.90	142.78	主要系报告期内土地流转费和改造费增加所致。
短期借款	51,810.00	20,500.00	152.73	主要系报告期内取得的融资额增加所致。
应交税费	48,728.47	91,534.92	-46.77	主要系报告期内支付土地增值税等税金所致。
其他应付款	63,204.12	45,043.25	40.32	主要系报告期内往来款增加所致。
长期借款(含一年内到期的长期借款)	583,324.76	393,600.00	48.20	主要系报告期内取得的融资额增加所致。
利润表及现金流量表项目	2019年1-9月份 (万元)	2018年1-9月份 (万元)	变动幅度 (%)	主要影响因素
营业收入	183,055.12	54,917.93	233.32	主要系本期结算规模较上年同期增加所致。
营业成本	121,915.04	47,259.72	157.97	主要系本期结算规模增加成本相应增加所致。
投资收益	1,078.57	85,488.27	-98.74	主要系上年同期处置子公司产生收益所致。
所得税费用	11,418.99	20,653.75	-44.71	主要系本期利润减少所致。

#### 二、重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

√ 适用 □ 不适用

##### 1、2019 年前三季度经营情况

(1) 房地产开发业务：2019 年 1-9 月施工面积 203.46 万 m<sup>2</sup>，其中新开工 32.94 万 m<sup>2</sup>，竣工交付 19.14 万 m<sup>2</sup>，累计完成签约金额 33.68 亿元，签约面积 30.59 万 m<sup>2</sup>，回款 37.89 亿元。

(2) 装配式建筑业务：共计签约订单 26 个，合计签约面积 222.16 万 $m^2$ ，签约金额 42.15 亿元。2019 年 1-9 月完成产值 3.39 亿元，截至 9 月末已进场施工的项目 16 个，均按工期计划有序推进，工程安全文明施工措施到位，未有重大安全生产事故发生。目前，美好装配已有武汉江夏、青岛即墨、合肥肥东、湖北荆州共 4 座工厂投产，预计 2019 年底还将有重庆江津、长沙汨罗、河南新乡共 3 座工厂投产，此外，成都金堂、北京玉田、天津静海、广州大塘、南京仪征、济南临邑等地工厂正在建设当中，预计将于 2020 年内陆续建成投产。

(3) 产业兴镇：2019 年 1-9 月，主要围绕湖北洪湖新滩美好未来新城（一期）PPP 项目建设开展，完成项目区域 402 亩土地出让工作，回款 2.41 亿元；2019 年 9 月，就建设索河未来田园小镇与武汉市蔡甸区人民政府索河街道办签订投资合作协议，一期拟投资金额 4 亿元。

(4) 现代农业：截止 2019 年 9 月末共改造完成流转面积 8.42 万亩；2019 年 9 月末共生产小龙虾 236.88 万斤，其中：销售鲜活小龙虾 185.22 万斤，加工 26.84 万斤；水稻种植面积 3.35 万亩，于 10 月份陆续开始收割、销售。2019 年 1-9 月，现代农业销售收入 2,127.64 万元。

## 2、其他重要事项

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站 查询索引
2019 年 7 月，武汉市中级人民法院对于公司子公司武汉市泰宇商贸有限公司（以下简称“泰宇商贸”）与武汉中央商务区城建开发有限公司（以下简称“中央城建”）合同纠纷一案，一审判决泰宇商贸应向中央城建赔偿设计费并支付违约金合计 544.26 万元。	2019 年 7 月 20 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)， 公告编号：2019-43。
2019 年 9 月，公司子公司名流置业武汉江北有限公司（以下简称“武汉江北”）收到武汉市中级人民法院送达传票及民事起诉状，知悉 2019 年 10 月 15 日将开庭审理武汉市银鸿服饰有限公司起诉武汉长源丰泰实业有限公司、武汉市硚口区长丰街长丰村城中村改造工作委员会、武汉江北、武汉三江宜家拆迁有限公司合同纠纷案。为维护公司合法权益，武汉江北收到上述法律文书后，已针对本案于 2019 年 9 月 6 日提起反诉。	2019 年 9 月 10 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)， 公告编号：2019-54。

**股份回购的实施进展情况：**  适用  不适用

报告期内，公司合计回购股份数量为 63,606,365 股，占回购股份注销前公司总股本的比例为 2.49%，最高成交价为 2.88 元/股，最低成交价为 2.49 元/股，支付的总金额为 174,160,505 元（不含交易费用）；截至 2019 年 7 月 26 日本次回购期限届满，公司通过股票回购专用证券账户以集中竞价交易方式累计回股份数量为 92,603,699 股，占公司总股本的比例为 3.62%，最高成交价

为2.88元/股，最低成交价为1.99元/股，支付总金额为23,995.12万元（不含交易费用）。

2019年8月1日，公司在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕上述回购股份的注销手续，公司总股本由2,559,592,332股减少至2,466,988,633股；2019年8月30日，公司完成相关工商登记备案，公司的注册资本由2,559,592,332元变更为2,466,988,633元。

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况： 适用  不适用

### 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超期未履行完毕的承诺事项

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超期未履行完毕的承诺事项。

### 四、证券投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在证券投资。

### 五、委托理财

适用  不适用

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
信托理财产品	自有闲置资金	9,000	9,000	0
其他类	自有闲置资金	41,700	41,700	0
合计		50,700	50,700	0



单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

√适用 □不适用

单位：万元

受托机构名称（或受托人姓名）	受托机构（或受托人）类型	产品类型	金额	资金来源	起始日期	终止日期	资金投向	报酬确定方式	参考年化收益率	预期收益（如有）	报告期实际损益金额	报告期损益实际收回情况	计提减值准备金额（如有）	是否经过法定程序	未来是否还有委托理财计划	事项概述及相关查询索引（如有）
长安国际信托股份有限公司	信托	信托型	9,000	自有闲置资金	2018年1月17日	2021年1月16日	债券、货币市场工具、证券投资基金等	现金	7.0%-8.0%					是	是	2017年12月31日，巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn），公告编号：2017-70。
北京千为投资管理有限公司	基金管理人	债券型	7,500	自有闲置资金	2018年1月17日	2021年1月16日	债券、货币市场工具、证券投资基金等。	现金	7.0%-8.0%					是	是	
北京泰舜资产管理有限公司	基金管理人	债券型	18,000	自有闲置资金	2018年1月4日	2021年1月3日	债券、货币市场工具、证券投资基金等。	现金	7.0%-8.0%					是	是	
北京泰舜资产管理有限公司	基金管理人	债券型	14,000	自有闲置资金	2019年7月1日	2021年1月3日	债券、货币市场工具、证券投资基金等。	现金	7.0%-8.0%					是	是	
北京泰舜资产管理有限公司	基金管理人	债券型	2,200	自有闲置资金	2019年8月6日	2021年1月3日	债券、货币市场工具、证券投资基金等。	现金	7.0%-8.0%					是	是	
合计			50,700	--	--	--	--	--	--					--	--	

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

□ 适用 √ 不适用

六、衍生品投资情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

## 七、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用  不适用

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

## 八、违规对外担保情况

适用  不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

## 九、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

适用  不适用

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。



发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		1,500,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	274,585,739.80	241,717,932.74
长期股权投资	30,306,591.69	28,072,765.37
其他权益工具投资	1,500,000.00	
其他非流动金融资产		
投资性房地产	709,105,691.85	736,171,630.16
固定资产	1,188,484,418.83	1,207,703,058.32
在建工程	2,130,348,962.13	1,383,565,188.23
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	523,627,566.77	417,279,392.28
开发支出		
商誉	15,794,581.74	15,794,581.74
长期待摊费用	210,731,412.24	86,799,007.15
递延所得税资产	68,660,904.75	70,866,449.19
其他非流动资产	1,250,367,354.60	1,011,059,506.68
非流动资产合计	6,403,513,224.40	5,200,529,511.86
资产总计	25,735,878,159.59	23,098,396,421.60
流动负债：		
短期借款	518,100,000.00	205,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	53,033,820.77	29,805,441.32
应付账款	1,511,259,243.06	1,846,212,200.77
预收款项	8,162,886,731.15	6,864,674,464.07

合同负债		
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	34,421,004.13	65,359,047.43
应交税费	487,284,655.54	915,349,204.62
其他应付款	632,041,167.83	450,432,468.76
其中：应付利息	57,481,750.00	79,539,947.21
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,902,700,000.00	1,162,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	13,301,726,622.48	11,538,832,826.97
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	3,930,547,600.00	2,774,000,000.00
应付债券	979,380,640.13	968,038,070.38
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债	25,294,457.24	23,572,103.20
非流动负债合计	4,935,222,697.37	3,765,610,173.58
负债合计	18,236,949,319.85	15,304,443,000.55
所有者权益：		
股本	2,466,988,633.00	2,559,592,332.00
其他权益工具		

其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,390,553,649.54	1,538,047,724.25
减：库存股		65,800,110.55
其他综合收益		
专项储备	4,253,555.31	4,253,555.31
盈余公积	354,814,711.75	354,814,711.75
一般风险准备		
未分配利润	2,881,567,121.70	2,805,416,368.21
归属于母公司所有者权益合计	7,098,177,671.30	7,196,324,580.97
少数股东权益	400,751,168.44	597,628,840.08
所有者权益合计	7,498,928,839.74	7,793,953,421.05
负债和所有者权益总计	25,735,878,159.59	23,098,396,421.60

法定代表人：汤国强

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	195,224,574.09	500,145,343.69
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	76,740.00	
其他应收款	2,562,542,551.31	7,758,076,434.83
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		

一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	33,219,822.25	33,219,822.25
流动资产合计	2,791,063,687.65	8,291,441,600.77
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		1,500,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	5,248,704,872.74	5,969,850,146.09
其他权益工具投资	1,500,000.00	
其他非流动金融资产		
投资性房地产	7,692,645.85	7,977,522.40
固定资产	3,964,577.20	4,154,313.31
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	72,348.91	129,069.91
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	165,000,000.00
非流动资产合计	5,426,934,444.70	6,148,611,051.71
资产总计	8,217,998,132.35	14,440,052,652.48
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	352,898.45	352,898.45

预收款项	21,000.00	21,000.00
合同负债		
应付职工薪酬	658,223.07	658,223.07
应交税费	366,140.64	5,164,330.28
其他应付款	718,780,615.93	7,255,420,279.88
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	720,178,878.09	7,261,616,731.68
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	979,380,640.13	968,038,070.38
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	979,380,640.13	968,038,070.38
负债合计	1,699,559,518.22	8,229,654,802.06
所有者权益：		
股本	2,466,988,633.00	2,559,592,332.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,417,435,601.30	1,564,814,094.28
减：库存股		65,800,110.55
其他综合收益		
专项储备		



盈余公积	354,814,711.75	354,814,711.75
未分配利润	2,279,199,668.08	1,796,976,822.94
所有者权益合计	6,518,438,614.13	6,210,397,850.42
负债和所有者权益总计	8,217,998,132.35	14,440,052,652.48

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、合并本报告期利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	920,540,420.06	119,426,962.94
其中：营业收入	920,540,420.06	119,426,962.94
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	843,285,889.99	286,381,321.18
其中：营业成本	655,993,168.58	114,440,403.92
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	27,076,960.59	-3,853,852.24
销售费用	55,669,493.37	48,693,503.32
管理费用	87,283,373.24	122,800,199.37
研发费用	3,176,882.61	1,918,110.05
财务费用	14,086,011.60	2,382,956.76
其中：利息费用	17,113,088.66	20,104,299.03
利息收入	-2,234,247.95	-5,490,777.48
加：其他收益	20,000.00	18,034.36
投资收益（损失以“—”号填列）	2,170,944.54	300,729,339.61
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,152,600.41	-272,382.27
以摊余成本计量的金融资产终止确认		

收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-3,934,769.94	-1,126,018.03
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-5,073,010.17	-1,790,368.35
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-51,616.68	159,647.69
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	70,386,077.82	131,036,277.04
加：营业外收入	22,057.95	2,412,801.27
减：营业外支出	6,420,070.92	2,481,618.41
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	63,988,064.85	130,967,459.90
减：所得税费用	31,721,721.53	89,462,223.95
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	32,266,343.32	41,505,235.95
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	32,266,343.32	41,505,235.95
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	63,091,001.05	66,305,685.68
2.少数股东损益	-30,824,657.73	-24,800,449.73
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金		
融资产损益		

6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	32,266,343.32	41,505,235.95
归属于母公司所有者的综合收益总额	63,091,001.05	66,305,685.68
归属于少数股东的综合收益总额	-30,824,657.73	-24,800,449.73
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.0252	0.0259
（二）稀释每股收益	0.0252	0.0259

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、母公司本报告期利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	197,814.29	333,948.57
减：营业成本	94,958.85	94,958.85
税金及附加	18,582.01	1,557,166.10
销售费用		
管理费用	987,610.34	924,009.83
研发费用		
财务费用	3,620,082.78	-354,862.20
其中：利息费用	3,667,971.89	2,200,000.00
利息收入	-59,556.99	-2,678,464.99
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	1,835,801.29	-210,738.43
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,152,600.41	-272,382.27
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	148,618.10	-506,429.11

资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-2,539,000.29	-2,604,491.55
加：营业外收入	349.98	
减：营业外支出		11,103.75
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-2,538,650.31	-2,615,595.30
减：所得税费用		-2,203,502.21
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-2,538,650.31	-412,093.09
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-2,538,650.31	-412,093.09
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	-2,538,650.31	-412,093.09
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

法定代表人：汤国强

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

## 5、合并年初到报告期末利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	1,830,551,208.01	549,179,334.95
其中：营业收入	1,830,551,208.01	549,179,334.95
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,696,186,227.19	952,801,307.21
其中：营业成本	1,219,150,391.54	472,597,159.39
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	79,079,688.98	35,833,323.69
销售费用	108,987,414.85	110,305,068.31
管理费用	243,850,135.60	271,876,132.48
研发费用	11,009,136.77	3,313,545.49
财务费用	34,109,459.45	58,876,077.85
其中：利息费用	40,873,235.36	67,986,749.90
利息收入	-6,479,364.36	-12,638,675.17
加：其他收益	8,592,042.51	123,670.80
投资收益（损失以“-”号填列）	10,785,652.88	854,882,739.48
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,233,826.65	630,680.72
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	24,241,885.95	-1,126,018.03
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-12,290,385.08	-3,278,131.46

资产处置收益（损失以“-”号填列）	-355,107.57	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	165,339,069.51	446,980,288.53
加：营业外收入	1,054,951.93	5,577,228.54
减：营业外支出	12,663,781.58	23,173,719.28
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	153,730,239.86	429,383,797.79
减：所得税费用	114,189,939.75	206,537,527.56
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	39,540,300.11	222,846,270.23
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	39,540,300.11	222,846,270.23
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	76,150,753.48	292,353,141.37
2.少数股东损益	-36,610,453.37	-69,506,871.14
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	39,540,300.11	222,846,270.23

归属于母公司所有者的综合收益总额	76,150,753.48	292,353,141.37
归属于少数股东的综合收益总额	-36,610,453.37	-69,506,871.14
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.0304	0.1142
（二）稀释每股收益	0.0304	0.1142

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、母公司年初至报告期末利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	523,562.86	619,948.57
减：营业成本	284,876.55	284,876.55
税金及附加	65,145.32	1,610,705.93
销售费用		
管理费用	1,791,640.98	2,798,826.62
研发费用		
财务费用	10,783,163.37	-818,025.42
其中：利息费用	11,342,569.75	2,200,000.00
利息收入	-594,695.26	-3,103,595.73
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	492,917,027.53	482,253,845.84
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,233,826.65	630,680.72
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	1,759,373.19	571,832.47
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	482,275,137.36	479,569,243.20
加：营业外收入	16,707.78	1,103,116.00
减：营业外支出	69,000.00	11,103.75
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	482,222,845.14	480,661,255.45
减：所得税费用		114,409,938.87

四、净利润（净亏损以“－”号填列）	482,222,845.14	366,251,316.58
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	482,222,845.14	366,251,316.58
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	482,222,845.14	366,251,316.58
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

法定代表人：汤国强

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

## 7、合并年初到报告期末现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	3,438,061,131.74	6,039,934,704.07
客户存款和同业存放款项净增加额		



向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,231,307,438.58	5,809,878,628.33
经营活动现金流入小计	4,669,368,570.32	11,849,813,332.40
购买商品、接受劳务支付的现金	2,884,777,667.03	2,537,344,710.71
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	440,915,013.37	238,640,131.74
支付的各项税费	953,013,478.96	724,964,738.10
支付其他与经营活动有关的现金	1,310,475,032.39	7,456,290,977.84
经营活动现金流出小计	5,589,181,191.75	10,957,240,558.39
经营活动产生的现金流量净额	-919,812,621.43	892,572,774.01
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		180,000,000.00
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	13,196,949.66	4,175,530.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		1,644,916,050.07
收到其他与投资活动有关的现金		473,851,345.95
投资活动现金流入小计	13,196,949.66	2,303,129,230.47
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,073,771,134.35	1,913,648,293.44
投资支付的现金	320,543,833.44	1,212,955,320.00

质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		179,214,643.35
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,394,314,967.79	3,305,818,256.79
投资活动产生的现金流量净额	-1,381,118,018.13	-1,002,689,026.32
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		642,704,894.70
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		642,704,894.70
取得借款收到的现金	3,739,967,600.00	3,001,080,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	138,000,000.00	15.16
筹资活动现金流入小计	3,877,967,600.00	3,643,784,909.86
偿还债务支付的现金	1,544,524,500.00	1,980,760,950.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	461,279,750.51	333,390,283.34
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	325,705,883.27	31,141,227.00
筹资活动现金流出小计	2,331,510,133.78	2,345,292,460.34
筹资活动产生的现金流量净额	1,546,457,466.22	1,298,492,449.52
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-754,473,173.34	1,188,376,197.21
加：期初现金及现金等价物余额	2,011,067,349.61	2,045,262,816.44
六、期末现金及现金等价物余额	1,256,594,176.27	3,233,639,013.65

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、母公司年初到报告期末现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	413,303.72	760,801.83
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	5,120,304,363.67	16,418,334,719.00
经营活动现金流入小计	5,120,717,667.39	16,419,095,520.83
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	252,960.00	329,397.67
支付的各项税费	4,442,667.22	116,285,136.64

支付其他与经营活动有关的现金	5,068,630,062.48	15,440,615,671.94
经营活动现金流出小计	5,073,325,689.70	15,557,230,206.25
经营活动产生的现金流量净额	47,391,977.69	861,865,314.58
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		48,750,000.00
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	24,200,000.00	
投资活动现金流入小计	24,200,000.00	48,936,304.45
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	120,000,000.00	753,960,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	120,000,000.00	753,960,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-95,800,000.00	-705,023,695.55
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		954,749,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	138,271,072.02	15.16
筹资活动现金流入小计	138,271,072.02	954,749,015.16
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	72,001,800.00	63,989,808.31
支付其他与筹资活动有关的现金	322,782,019.31	16,001,000.00
筹资活动现金流出小计	394,783,819.31	79,990,808.31
筹资活动产生的现金流量净额	-256,512,747.29	874,758,206.85
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-304,920,769.60	1,031,599,825.88
加：期初现金及现金等价物余额	350,145,343.69	895,847.54
六、期末现金及现金等价物余额	45,224,574.09	1,032,495,673.42

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

## 二、财务报表调整情况说明

### 1、2019 年起执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

√ 适用 □ 不适用

合并资产负债表

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	2,205,796,780.34	2,205,796,780.34	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	46,640,698.35	46,640,698.35	
应收款项融资			
预付款项	1,414,312,938.81	1,414,312,938.81	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	2,036,735,991.42	2,036,735,991.42	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	11,589,335,175.23	11,589,335,175.23	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	605,045,325.59	605,045,325.59	
流动资产合计	17,897,866,909.74	17,897,866,909.74	
非流动资产：			
发放贷款和垫款			

债权投资			
可供出售金融资产	1,500,000.00		-1,500,000.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款	241,717,932.74	241,717,932.74	
长期股权投资	28,072,765.37	28,072,765.37	
其他权益工具投资		1,500,000.00	1,500,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	736,171,630.16	736,171,630.16	
固定资产	1,207,703,058.32	1,207,703,058.32	
在建工程	1,383,565,188.23	1,383,565,188.23	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	417,279,392.28	417,279,392.28	
开发支出			
商誉	15,794,581.74	15,794,581.74	
长期待摊费用	86,799,007.15	86,799,007.15	
递延所得税资产	70,866,449.19	70,866,449.19	
其他非流动资产	1,011,059,506.68	1,011,059,506.68	
非流动资产合计	5,200,529,511.86	5,200,529,511.86	
资产总计	23,098,396,421.60	23,098,396,421.60	
流动负债：			
短期借款	205,000,000.00	205,000,000.00	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	29,805,441.32	29,805,441.32	
应付账款	1,846,212,200.77	1,846,212,200.77	
预收款项	6,864,674,464.07	6,864,674,464.07	
合同负债			

卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	65,359,047.43	65,359,047.43	
应交税费	915,349,204.62	915,349,204.62	
其他应付款	450,432,468.76	450,432,468.76	
其中：应付利息	79,539,947.21	79,539,947.21	
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	1,162,000,000.00	1,162,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计	11,538,832,826.97	11,538,832,826.97	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	2,774,000,000.00	2,774,000,000.00	
应付债券	968,038,070.38	968,038,070.38	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债	23,572,103.20	23,572,103.20	
非流动负债合计	3,765,610,173.58	3,765,610,173.58	
负债合计	15,304,443,000.55	15,304,443,000.55	
所有者权益：			
股本	2,559,592,332.00	2,559,592,332.00	
其他权益工具			
其中：优先股			

永续债			
资本公积	1,538,047,724.25	1,538,047,724.25	
减：库存股	65,800,110.55	65,800,110.55	
其他综合收益			
专项储备	4,253,555.31	4,253,555.31	
盈余公积	354,814,711.75	354,814,711.75	
一般风险准备			
未分配利润	2,805,416,368.21	2,805,416,368.21	
归属于母公司所有者权益合计	7,196,324,580.97	7,196,324,580.97	
少数股东权益	597,628,840.08	597,628,840.08	
所有者权益合计	7,793,953,421.05	7,793,953,421.05	
负债和所有者权益总计	23,098,396,421.60	23,098,396,421.60	

### 调整情况说明：

因首次执行新金融工具准则，将原在“可供出售金融资产”科目核算的长期股权投资调整至“其他权益工具投资”科目列报，金融资产减值会计处理由“已发生损失法”修改为“预期损失法”，经评估，上述会计政策变更未对公司年初未分配利润产生显著影响，因此无需对年初未分配利润进行调整。

### 母公司资产负债表

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	500,145,343.69	500,145,343.69	
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	7,758,076,434.83	7,758,076,434.83	
其中：应收利息			

应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	33,219,822.25	33,219,822.25	
流动资产合计	8,291,441,600.77	33,219,822.25	
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产	1,500,000.00		-1,500,000.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	5,969,850,146.09	5,969,850,146.09	
其他权益工具投资		1,500,000.00	1,500,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	7,977,522.40	7,977,522.40	
固定资产	4,154,313.31	4,154,313.31	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	129,069.91	129,069.91	
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	165,000,000.00	
非流动资产合计	6,148,611,051.71	6,148,611,051.71	
资产总计	14,440,052,652.48	14,440,052,652.48	
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计			



入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	352,898.45	352,898.45	
预收款项	21,000.00	21,000.00	
合同负债			
应付职工薪酬	658,223.07	658,223.07	
应交税费	5,164,330.28	5,164,330.28	
其他应付款	7,255,420,279.88	7,255,420,279.88	
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计	7,261,616,731.68	7,261,616,731.68	
非流动负债：			
长期借款			
应付债券	968,038,070.38	968,038,070.38	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	968,038,070.38	968,038,070.38	
负债合计	8,229,654,802.06	8,229,654,802.06	
所有者权益：			
股本	2,559,592,332.00	2,559,592,332.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			

资本公积	1,564,814,094.28	1,564,814,094.28	
减：库存股	65,800,110.55	65,800,110.55	
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	354,814,711.75	354,814,711.75	
未分配利润	1,796,976,822.94	1,796,976,822.94	
所有者权益合计	6,210,397,850.42	6,210,397,850.42	
负债和所有者权益总计	14,440,052,652.48	14,440,052,652.48	

### 调整情况说明：

因首次执行新金融工具准则，将原在“可供出售金融资产”科目核算的长期股权投资调整至“其他权益工具投资”科目列报，金融资产减值会计处理由“已发生损失法”修改为“预期损失法”，经评估，上述会计政策变更未对公司年初未分配利润产生显著影响，因此无需对年初未分配利润进行调整。

## 2、2019年起执行新金融工具准则或新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用  不适用

### 三、审计报告

第三季度报告是否经过审计

是  否

公司第三季度报告未经审计。

美好置业集团股份有限公司

董事长：刘道明

2019年10月25日