



美好置业集团股份有限公司 2017 年半年度财务报告

2017 年 8 月

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

☐ 是 ☒ 否

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

1、合并资产负债表

编制单位：美好置业集团股份有限公司

2017 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	4.1	2,084,475,358.18	3,925,369,498.72
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	34,450,144.48	38,583,623.75
预付款项	4.3	1,664,134,130.95	1,491,956,161.96
应收利息			
应收股利			
其他应收款	4.4	911,480,655.73	864,569,817.92
存货	4.5	11,022,096,249.72	10,331,061,671.97
划分为持有待售的资产	4.6	2,000,000.00	2,000,000.00
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	4.7	203,429,377.99	202,731,052.19
流动资产合计		15,922,065,917.05	16,856,271,826.51
非流动资产：			
可供出售金融资产	4.8	1,500,000.00	1,500,000.00
持有至到期投资			
长期应收款	4.9	12,431,244.76	12,431,244.76

长期股权投资	4.10	16,381,323.91	15,903,000.00
投资性房地产	4.11	707,534,535.70	717,715,579.99
固定资产	4.12	342,891,290.23	349,575,896.92
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	4.13	8,316,070.42	8,735,966.30
开发支出			
商誉	4.14	2,794,581.74	2,794,581.74
长期待摊费用	4.15	448,768.17	770,512.45
递延所得税资产	4.16	36,538,113.66	29,841,124.91
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,128,835,928.59	1,139,267,907.07
资产总计		17,050,901,845.64	17,995,539,733.58

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）

编制单位：美好置业集团股份有限公司

2017 年 6 月 30 日

单位：人民币元

负债和股东权益	附注	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	4.17		175,450,000.00
应付账款	4.18	1,193,574,702.02	1,255,099,418.46
预收款项	4.19	2,447,598,750.73	2,600,002,569.37
应付职工薪酬	4.20	19,205,760.31	82,306,613.89

应交税费	4.21	625,139,264.92	455,921,652.39
应付利息	4.22	22,518,204.44	15,530,267.79
应付股利			
其他应付款	4.23	893,010,270.33	1,343,200,418.15
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	4.24	667,500,000.00	1,111,066,640.00
其他流动负债			
流动负债合计		5,868,546,952.75	7,038,577,580.05
非流动负债：			
长期借款	4.25	4,240,000,000.00	4,270,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债	4.26	21,575,407.35	19,422,354.76
非流动负债合计		4,261,575,407.35	4,289,422,354.76
负债合计		10,130,122,360.10	11,327,999,934.81
股东权益：			
股本	4.27	2,559,592,332.00	2,559,592,332.00
其他权益工具			
资本公积	4.28	1,547,422,698.85	1,547,422,682.56
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	4.29	250,311,267.62	250,311,267.62
未分配利润	4.30	2,358,383,750.89	2,122,355,677.74
归属于母公司所有者权益合计		6,715,710,049.36	6,479,681,959.92
少数股东权益		205,069,436.18	187,857,838.85
股东权益合计		6,920,779,485.54	6,667,539,798.77
负债和股东权益总计		17,050,901,845.64	17,995,539,733.58

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

编制单位：美好置业集团股份有限公司

2017 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		498,537,121.18	408,152,704.07
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	13.1	5,470,632,065.80	5,564,063,151.14
存货			
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		5,969,169,186.98	5,972,215,855.21
非流动资产：			
可供出售金融资产		1,500,000.00	1,500,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	13.2	5,294,112,011.99	5,562,643,146.08
投资性房地产		8,547,275.50	9,569,940.56
固定资产		7,007,316.99	7,268,343.74
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			

生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		341,678.58	438,792.58
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		5,311,508,283.06	5,581,420,222.96
资产总计		11,280,677,470.04	11,553,636,078.17

法定代表人：汤国强

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

母公司资产负债表（续）

编制单位：美好置业集团股份有限公司

2017 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		352,898.45	352,898.45
预收款项		80,250.01	690,603.01
应付职工薪酬		644,507.55	637,607.55
应交税费		1,243,494.50	2,123,095.19
应付利息			
应付股利			
其他应付款		5,950,752,086.82	6,180,515,013.37
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		5,953,073,237.33	6,184,319,217.57

非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		5,953,073,237.33	6,184,319,217.57
所有者权益：			
实收资本（或股本）		2,559,592,332.00	2,559,592,332.00
其他权益工具			
资本公积		1,574,987,834.88	1,574,987,818.59
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		250,311,267.62	250,311,267.62
未分配利润		942,712,798.21	984,425,442.39
所有者权益合计		5,327,604,232.71	5,369,316,860.60
负债和所有者权益总计		11,280,677,470.04	11,553,636,078.17

法定代表人：汤国强

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

3、合并利润表

编制单位：美好置业集团股份有限公司

2017 年 1-6 月

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	4.31	1,865,177,417.22	2,117,205,104.03
其中：营业成本	4.31	1,112,204,563.44	1,366,506,200.62
税金及附加	4.32	221,083,149.39	159,031,382.29
销售费用	4.33	34,787,264.26	40,316,499.30
管理费用	4.34	62,451,960.00	81,881,683.36
财务费用	4.35	1,157,429.44	46,803,039.61
资产减值损失	4.36	10,431,535.03	-6,244,134.61
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）	4.37	610,297.92	212,993.44
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		478,323.91	
其他收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		423,671,813.58	429,123,426.90
加：营业外收入	4.38	1,406,144.70	3,073,676.74
其中：非流动资产处置利得		1,769.75	2,107,583.93
减：营业外支出	4.39	1,667,043.78	151,011.74
其中：非流动资产处置损失		67,989.32	14,105.18
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		423,410,914.50	432,046,091.90
减：所得税费用	4.40	127,181,435.71	161,966,954.52
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		296,229,478.79	270,079,137.38
归属于母公司所有者的净利润		300,017,881.46	273,232,766.58
少数股东损益		-3,788,402.67	-3,153,629.20
五、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			

(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		296,229,478.79	270,079,137.38
归属于母公司所有者的综合收益总额		300,017,881.46	273,232,766.58
归属于少数股东的综合收益总额		-3,788,402.67	-3,153,629.20
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)	14.2	0.1172	0.1067
(二) 稀释每股收益(元/股)	14.2	0.1172	0.1067

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

编制单位：美好置业集团股份有限公司

2017 年 1-6 月

单位：人民币元

项 目	注释号	本期金额	上期金额
一、营业收入	13.3	927,560.00	367,257.50
减：营业成本	13.3	1,047,665.06	601,980.30
税金及附加		49,294.17	13,475.73
销售费用			
管理费用		2,427,577.88	1,144,779.57
财务费用		-405,072.79	-119,461.10
资产减值损失		-38,134.92	-747,163.64
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	24,422,933.53	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		478,323.91	

其他收益			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		22,269,164.13	-526,353.36
加：营业外收入		8,000.00	
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		22,277,164.13	-526,353.36
减：所得税费用			1,482.15
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		22,277,164.13	-527,835.51
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
六、综合收益总额		22,277,164.13	-527,835.51
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、合并现金流量表

编制单位：美好置业集团股份有限公司

2017 年 1-6 月

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,563,726,979.99	2,472,343,033.30
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	4.41.1	124,560,501.44	958,303,553.30
经营活动现金流入小计		1,688,287,481.43	3,430,646,586.60
购买商品、接受劳务支付的现金		1,999,978,871.02	1,351,556,168.15
支付给职工以及为职工支付的现金		108,223,462.63	79,526,923.56
支付的各项税费		253,651,005.24	319,310,029.92
支付其他与经营活动有关的现金	4.41.2	278,544,686.84	1,306,902,485.02
经营活动现金流出小计		2,640,398,025.73	3,057,295,606.65
经营活动产生的现金流量净额		-952,110,544.30	373,350,979.95
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		21,854,400.00	
取得投资收益收到的现金		131,974.01	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		84,500.00	2,107,583.93
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			23,285,976.76
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		22,070,874.01	25,393,560.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		55,898,793.20	1,520,855.81
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		55,898,793.20	1,520,855.81
投资活动产生的现金流量净额		-33,827,919.19	23,872,704.88
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		21,000,000.00	

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		300,000,000.00	2,278,800,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	4.41.3	16.29	66.66
筹资活动现金流入小计		321,000,016.29	2,278,800,066.66
偿还债务支付的现金		902,366,640.00	1,540,641,840.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		269,446,312.72	338,909,045.15
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	4.41.4	4,142,740.62	2,885,000.00
筹资活动现金流出小计		1,175,955,693.34	1,882,435,885.15
筹资活动产生的现金流量净额		-854,955,677.05	396,364,181.51
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-1,840,894,140.54	793,587,866.34
加：期初现金及现金等价物余额		3,905,591,909.55	793,710,457.28
六、期末现金及现金等价物余额		2,064,697,769.01	1,587,298,323.62

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

编制单位：美好置业集团股份有限公司

2017 年 1-6 月

单位：人民币元

项 目	注释号	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		202,756.85	421,320.41
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		3,725,891,585.91	7,278,905,939.32
经营活动现金流入小计		3,726,094,342.76	7,279,327,259.73
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		338,986.43	195,506.60
支付的各项税费		1,631,299.49	29,210.15
支付其他与经营活动有关的现金		3,552,595,208.57	7,201,413,633.75

经营活动现金流出小计		3,554,565,494.49	7,201,638,350.50
经营活动产生的现金流量净额		171,528,848.27	77,688,909.23
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		21,856,127.47	26,000,000.00
取得投资收益收到的现金		131,974.01	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		21,988,101.48	26,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金		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			
投资活动现金流出小计		39,000,000.00	
投资活动产生的现金流量净额		-17,011,898.52	26,000,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		16.29	66.66
筹资活动现金流入小计		16.29	66.66
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		63,989,808.31	62,643,191.41
支付其他与筹资活动有关的现金		142,740.62	
筹资活动现金流出小计		64,132,548.93	62,643,191.41
筹资活动产生的现金流量净额		-64,132,532.64	-62,643,124.75
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		90,384,417.11	41,045,784.48
加：期初现金及现金等价物余额		408,152,704.07	43,283,108.45
六、期末现金及现金等价物余额		498,537,121.18	84,328,892.93

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

编制单位:美好置业集团股份有限公司

2017 年 1-6 月

单位: 人民币元

项目	本期金额								
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益
	实收资本 (或股本)	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	专项储备	
一、上年年末余额	2,559,592,332.00		1,547,422,682.56			250,311,267.62	2,122,355,677.74		187,857,838.85
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	2,559,592,332.00		1,547,422,682.56			250,311,267.62	2,122,355,677.74		187,857,838.85
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			16.29				236,028,073.15		17,211,597.33
（一）综合收益总额							300,017,881.46		-3,788,402.67
（二）所有者投入和减少资本			16.29						21,000,000.00
1．所有者投入资本									21,000,000.00
2．股份支付计入所有者权益的金额									
3．其他			16.29						
（三）利润分配							-63,989,808.31		-63,989,808.31
1．提取盈余公积									
2．对所有者（或股							-63,989,808.31		-63,989,808.31

东)的分配										
3. 其他										
(四)所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(五)专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六)其他										
四、本期期末余额	2,559,592,332.00		1,547,422,698.85			250,311,267.62	2,358,383,750.89		205,069,436.18	6,920,779,485.54

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

2017 年 1-6 月

单位：人民币元

项目	上期金额								
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益
	实收资本 (或股本)	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	专项储备	
一、上年年末余额	2,559,592,332.00		1,547,422,615.90			250,311,267.62	1,521,481,546.91		193,291,795.37
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	2,559,592,332.00		1,547,422,615.90			250,311,267.62	1,521,481,546.91		193,291,795.37
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			66.66				600,874,130.83		-5,433,956.52
（一）综合收益总额							664,856,229.65		-5,433,956.52
（二）所有者投入和减少资本			66.66						66.66
1．所有者投入资本									
2．股份支付计入所有者权益的金额									
3．其他			66.66						66.66
（三）利润分配							-63,982,098.82		-63,982,098.82
1．提取盈余公积									
2．对所有者（或股							-63,982,098.82		-63,982,098.82

东) 的分配										
3. 其他										
(四)所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本期期末余额	2,559,592,332.00		1,547,422,682.56			250,311,267.62	2,122,355,677.74		187,857,838.85	6,667,539,798.77

法定代表人：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

编制单位:美好置业集团股份有限公司

2017 年 1-6 月

单位: 人民币元

项 目	本期金额								
	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）			16.29				-41,712,644.18		-41,712,627.89
（一）综合收益总额							22,277,164.13		22,277,164.13
（二）所有者投入和减少资本			16.29						16.29
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			16.29						16.29
（三）利润分配							-63,989,808.31		-63,989,808.31
1. 提取盈余公积									
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		1,574,987,834.88			250,311,267.62	942,712,798.21		5,327,604,232.71

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（续）

编制单位:美好置业集团股份有限公司

2017 年 1-6 月

单位：人民币元

项 目	上期金额								
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	专项储备	所有者权益合计
一、上年年末余额	2,559,592,332.00		1,574,987,751.93			250,311,267.62	1,052,499,732.51		5,437,391,084.06
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	2,559,592,332.00		1,574,987,751.93			250,311,267.62	1,052,499,732.51		5,437,391,084.06

三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			66.66				-68,074,290.12		-68,074,223.46
（一）综合收益总额							-2,983,432.22		-2,983,432.22
（二）所有者投入和减少资本			66.66						66.66
1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他			66.66						66.66
（三）利润分配							-63,982,098.82		-63,982,098.82
1. 提取盈余公积									
2. 对所有者（或股东）的分配							-63,982,098.82		-63,982,098.82
3. 其他									
（四）所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本（或股本）									
2. 盈余公积转增资本（或股本）									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
（五）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
（六）其他							-1,108,759.08		-1,108,759.08
四、本期期末余额	2,559,592,332.00		1,574,987,818.59			250,311,267.62	984,425,442.39		5,369,316,860.60

法定代表人：汤国强

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

三、2017 年半年度财务报表附注

美好置业集团股份有限公司 2017 年半年度财务报表附注

1、企业的基本情况

美好置业集团股份有限公司（以下简称“本公司”）原名名流置业集团股份有限公司，曾用名云南华一投资集团股份有限公司，1989 年经云南省经济体制改革委员会云体改[1989]6 号文批准成立。本公司社会公众股于 1996 年 12 月 5 日在深圳证券交易所上市。上市时公司总股本 8751 万股，其中国有股 6480 万股，社会公众股 2271 万股。2002 年 4 月 29 日和 6 月 14 日公司国有股股东昆明市五华区国有资产管理办公室将其持有的公司股份分别转让给名流投资集团有限公司（现更名为“美好未来企业管理集团有限公司”）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 2017 年 6 月 30 日，本公司累计发行股份总数 255,959.23 万股，注册资本为 255,959.23 万元。

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

本公司主要业务包括投资、房地产业务。经营范围是：资产管理、股权、产权的投资转让，投资策划咨询服务、实业投资；房地产业、科研信息咨询服务及市场建设的开发投资和经营管理，房地产开发、经营；房屋租赁（凭许可证开展经营活动）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

本公司控股股东为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。

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

2、主要会计政策、会计估计和前期差错

2.1 财务报表的编制基础

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

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

2.2 遵循企业会计准则的声明

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

2.3 会计期间

本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2.4 营业周期。

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

2.5 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

2.6 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

2.6.1 同一控制下的企业合并

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

2.6.2 非同一控制下的企业合并

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

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

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

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

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

B、在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期投资收益。本公司在附注中披露其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、库存商品、开发产品、开发成本及低值易耗品、周转房等。

2.11.2 存货的确认

本公司存货同时满足下列条件的，予以确认：

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

2.11.3 存货取得和发出的计价方法

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

2.11.4 期末存货的计量

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

①可变现净值的确定方法：

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

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

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。

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

②存货跌价准备通常按照单个存货项目计提。

对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

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

2.11.5 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

2.11.6 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品及包装物于领用时按一次摊销法摊销。

2.11.7 房地产开发中的存货核算方法

(1) 开发用土地的核算方法：本公司开发用土地列入“存货—开发成本”科目核算。

(2) 本公司为开发房地产而借入的资金所发生的利息等借款费用，在开发产品完工之前，计入开发成本。开发产品完工之后而发生的利息等借款费用计入财务费用。

(3) 公共配套设施费用的核算方法：因建设开发产品而一并开发建设的配套设施，包括道路、派出所、消防、水塔等非经营性的文教、卫生、行政管理设施以及将无偿交付市政管理部门使用的各种市政公共配套设施，其所需建设费用通过开发成本科目核算。

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

2.12 划分为持有待售资产的确认标准

2.12.1 确认标准

同时满足下列条件的非流动资产应当划分为持有待售资产：

- ①该资产在当前状况下可以立即出售；
- ②公司已经就处置该非流动资产作出决议，有关规定要求企业相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准；
- ③已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；
- ④该项转让预计将在一年内完成。

2.12.2 会计处理

公司对于持有待售的资产按账面价值与预计可变现净值孰低者计量持有待售的非流动资产，账面价值高于预计可变现净值之间的差额确认为资产减值损失。

某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照下列两项金额中较低者计量：

- ①该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；
- ②决定不再出售之日的可收回金额。

2.13 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。

2.13.1 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。

2.13.2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。

2.13.3 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。

2.13.4 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。

2.14 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。

2.14.1 投资性房地产的确认

本公司投资性房地产同时满足下列条件的，予以确认：

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

2.14.2 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。

2.14.3 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

2.14.4 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。

2.14.5 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。

2.15 固定资产的确认和计量

2.15.1 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。

2.15.2 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。

2.15.3 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。

2.15.4 固定资产折旧

(1) 折旧方法及使用寿命、预计净残值率和年折旧率的确定：

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

类别	折旧年限	预计净残值率%	年折旧率%
房屋、建筑物	30-40	5	2.38-3.17
机器设备	10	5	9.50
运输设备	8	5	11.88
电子及办公设备	5	5	19.00

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

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

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

2.15.5 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。

2.16 在建工程

2.16.1 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。

2.16.2 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。

2.16.3 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。

2.17 借款费用的核算方法

2.17.1 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。

2.17.2 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。

2.18 无形资产的确认和计量

2.18.1 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。

2.18.2 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。

2.18.3 无形资产的后续计量

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

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

项目	摊销年限（年）
财务、办公等软件	5-10

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

使用寿命不确定的无形资产不摊销，期末进行减值测试。

2.19 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。

2.20 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。

2.21 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。

2.22 预计负债的确认标准和计量方法

2.22.1 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。

2.22.2 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。

2.23 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。

2.24 收入确认方法和原则

2.24.1 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。

2.24.2 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。

2.24.3 让渡资产使用权收入确认

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

（1）利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

（2）使用费收入按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

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

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

②出售自用房屋：视同销售开发产品。

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

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

⑤物业出租收入：视同让渡资产使用权。

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

2.25 政府补助

政府补助，是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

只有在能够满足政府补助所附条件以及能够收到时，本公司才确认政府补助。本公司收到的货币性政府补助，按照收到或应收的金额计量；收到的非货币性政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

本公司收到的与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司收到的与收益相关的政府补助，如果用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；如果用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

本公司收到的财政将贴息资金若是拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用；若财政将贴息资金直接拨付给本公司，收到的贴息冲减相关借款费用。

本公司已确认的政府补助需要退回的，如果初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；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。

2.26 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。

2.27 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。

2.27.1 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。

2.27.2 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。

2.28 公允价值计量

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司以公允价值计量相关资产或负债，考虑该资产或负债的特征；假定市场参与者在计量日出售资产或者转移负债的交易，是在当前市场条件下的有序交易；假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，假定该交易在相关资产或负债的最

有利市场进行。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

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

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

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

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

2.29 终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被企业处置或被企业被划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够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该组成部分仅仅是为了再出售而取得的子公司。

本公司将披露终止经营的收入、费用、利润总额、所得税费用和净利润，以及归属于母公司所有者的终止经营利润。

2.30 会计政策、会计估计变更

2.30.1 会计政策变更

本公司 2017 年 1-6 月份未发生会计政策变更。

2.30.2 会计估计变更

本公司 2017 年 1-6 月份未发生会计估计变更。

3、税项

3.1、流转税及其他

主要税（费）种	税（费）率	计税依据
(1) 增值税	3%、5%、6%、11%	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%	增值税的应纳税额
(4) 教育费附加	3%	增值税的应纳税额
(5) 地方教育费附加	1.5%、2%	增值税的应纳税额

3.2、企业所得税

本公司及子公司执行 25% 的法定税率。

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，2017 年按 8% 应税所得率核定征收。具体计算公式为：应交企业所得税 = (营业收入 + 其他收入) × 核定应税所得率 × 企业所得税率 (25%)。

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

4、合并财务报表附注（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

以下注释“期末”是指 2017 年 6 月 30 日，“年初”是指 2016 年 12 月 31 日；“本期”是指 2017 年 1 月 1 日至 2017 年 6 月 30 日，“上期”是指 2016 年 1 月 1 日至 2016 年 6 月 30 日。

4.1 货币资金

项目	期末余额			年初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：			3,815.23			420,093.70
人民币			3,815.23			420,093.70
银行存款：			2,064,693,953.78			3,905,171,815.85
人民币			2,064,693,953.78			3,905,171,815.85
其他货币资金：			19,777,589.17			19,777,589.17
人民币			19,777,589.17			19,777,589.17
合计			2,084,475,358.18			3,925,369,498.72

期末余额较期初余额减少 46.90% 的主要原因是报告期内房地产业务回款减少，投入增加及偿还借款所致；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

4.2.1 分类：

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
按组合计提坏账准备的应收账款								
账龄组合	39,821,568.85	100.00	5,371,424.37	13.49	44,629,971.79	100	6,046,348.04	13.55
关联及其他组合								
组合小计	39,821,568.85	100.00	5,371,424.37	13.49	44,629,971.79	100	6,046,348.04	13.55
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	39,821,568.85	100.00	5,371,424.37	13.49	44,629,971.79	100	6,046,348.04	13.55

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	22,912,519.45	57.54	1,145,625.97	5	21,105,450.62	47.29	1,055,272.52	5
1 年至 2 年	4,734,030.24	11.89	473,403.02	10	7,735,566.70	17.33	773,556.68	10
2 年至 3 年	2,065,747.96	5.19	309,862.19	15	5,444,919.53	12.20	816,737.93	15
3 年以上	10,109,271.20	25.39	3,442,533.19	20-40	10,344,034.94	23.18	3,400,780.91	20-40
合计	39,821,568.85	100.00	5,371,424.37		44,629,971.79	100.00	6,046,348.04	

4.2.3 本报告期无核销的应收账款情况

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

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

4.2.5 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	时间	占应收账款总额的比例(%)
单位一	客户	6,754,978.95	2011 年-2017 年	16.96
单位二	客户	2,973,068.88	2014 年	7.47
自然人一	客户	2,478,653.00	2011 年	6.22
自然人二	客户	2,170,000.00	2016 年	5.45
单位三	客户	1,152,448.82	2016 年	2.89
合计		15,529,149.65		38.99

4.2.6 应收关联方账款情况

本报告期无应收关联方账款的情况。

4.3 预付款项

4.3.1 按账龄列示

账龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	624,326,427.54	37.52	589,175,540.78	39.49
1 至 2 年	593,967,400.42	35.69	505,295,526.29	33.87
2 至 3 年	139,562,818.52	8.39	144,179,592.12	9.66
3 年以上	306,277,484.47	18.40	253,305,502.77	16.98
合计	1,664,134,130.95	100.00	1,491,956,161.96	100.00

4.3.2 账龄超过 1 年且金额较大的预付账款明细如下：

单位名称	与本公司关系	金额	时间	说明
中建三局第二建设工程有限责任公司	非关联方	393,556,401.71	2015 年-2016 年	还建房建设工程款
武汉住友投资股份有限公司	非关联方	192,000,000.00	2012 年-2016 年	项目合作款
武汉市丰盛城建综合开发有限公司	非关联方	127,710,255.52	2014 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
武汉中远印务有限公司	非关联方	52,000,000.00	2013 年-2016 年	土地整合款
武汉建和经贸集团有限公司	非关联方	50,000,000.00	2016 年	项目合作款
武汉金尚佳实业有限公司	非关联方	41,096,500.00	2012 年-2014 年	拆迁补偿款
武汉天地亿家置业有限公司	非关联方	26,800,000.00	2012 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
武汉市硚口农机工贸公司	非关联方	10,000,000.00	2013 年	土地整合款
合计		998,483,656.52		

4.3.3 预付账款期末余额中无持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位预付款。**4.3.4 预付款项金额前五名单位情况**

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结清原因
中建三局第二建设工程有限责任公司	非关联方	489,179,087.12	2015 年-2016 年	未结算
武汉建和经贸集团有限公司	非关联方	327,190,000.00	2016 年	未结算
武汉住友投资股份有限公司	非关联方	192,000,000.00	2012 年-2016 年	未结算
武汉市丰盛城建综合开发有限公司	非关联方	140,000,000.00	2014 年-2016 年	未结算
武汉中远印务有限公司	非关联方	95,000,000.00	2013 年-2016 年	未结算
建和村村委会	非关联方	80,000,000.00	2012 年	未结算
合计		1,323,369,087.12		

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	0.76	7,356,103.30	100.00	7,356,103.30	0.81	7,356,103.30	100
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄组合	378,441,580.07	39.15	47,749,777.85	12.75	393,299,568.68	43.29	36,643,319.15	9.32
关联及其他组合	580,788,853.51	60.09			507,913,568.39	55.90		
组合小计	959,230,433.58	99.24	47,749,777.85	12.75	901,213,137.07	99.19	36,643,319.15	4.07
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款								
合计	966,586,536.88	100.00	55,105,881.15	5.75	908,569,240.37	100.00	43,999,422.45	4.84

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
合计	7,356,103.30	7,356,103.30	100.00	

注：该债权账龄 5 年以上，预计该公司无法偿还上述欠款，已全额计提坏账准备。

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

账龄结构	期末余额				年初余额			
	余额	比例%	坏账准备	计提比例%	余额	比例%	坏账准备	计提比例%
1 年以内	33,977,630.24	8.98	1,698,881.51	5	200,807,911.60	51.06	10,040,395.58	5
1 年至 2 年	159,825,768.63	42.23	15,982,576.86	10	158,112,049.94	40.20	15,811,184.13	10
2 年至 3 年	157,763,579.96	41.69	23,664,536.99	15	3,668,040.16	0.93	550,206.02	15
3 年以上	26,874,601.24	7.10	6,403,782.49	20-40	30,711,566.98	7.81	10,241,533.42	20-40
合计	378,441,580.07	100.00	47,749,777.85		393,299,568.68	100.00	36,643,319.15	

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	580,788,853.51			507,913,568.39		
合计	580,788,853.51			507,913,568.39		

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

无。

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

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	580,788,853.51	507,913,568.39
往来款	177,364,903.30	186,925,631.73
代垫款	152,259,270.12	149,686,939.02
保证金及押金	55,326,305.50	41,674,912.12
应收股权款		21,854,400.00

备用金借款	847,204.45	513,789.11
合计	966,586,536.88	908,569,240.37

4.4.9 其他应收款金额前五名单位情况:

单位名称	与本公司关系	金额	时间	占其他应收款总额的比例(%)	坏账准备期末余额
长丰村拆迁安置代垫款	非关联方	580,788,853.51	2016 年-2017 年	60.09	
武汉市市政建设集团有限公司	非关联方	146,800,000.00	2015 年	15.19	22,020,000.00
武汉市青山区贾岭村村民委员会	非关联方	85,653,975.97	2016 年	8.86	8,565,397.60
武汉市青建建阳商贸集团有限公司	非关联方	22,767,127.73	2016 年	2.36	2,276,712.77
罗浮山风景区管理委员会	非关联方	17,698,900.00	2011 年-2015 年	1.83	6,267,335.00
合计		853,708,857.21		88.33	39,129,445.37

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	1,775,099.68		1,775,099.68	1,380,542.54		1,380,542.54
开发成本	9,670,790,057.61	91,015,042.43	9,579,775,015.18	8,897,082,614.48	132,523,878.35	8,764,558,736.13
开发产品	1,489,483,023.53	49,342,434.75	1,440,140,588.78	1,630,599,615.31	65,836,699.26	1,564,762,916.05
库存商品	39,181.65		39,181.65	356,890.25		356,890.25
低值易耗品	366,364.43		366,364.43	2,587.00		2,587.00
合计	11,162,453,726.90	140,357,477.18	11,022,096,249.72	10,529,422,249.58	198,360,577.61	10,331,061,671.97

4.5.2 存货跌价准备

存货种类	年初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
开发成本	132,523,878.35			41,508,835.92	91,015,042.43
开发产品	65,836,699.26			16,494,264.51	49,342,434.75
合计	198,360,577.61			58,003,100.43	140,357,477.18

4.5.3 存货跌价准备情况

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

开发产品	可变现价值低于账面价值		
------	-------------	--	--

本期资本化借款费用为 20,774.03 万元，本期资本化率为 5.75%-9.30%。

存货期末余额中土地使用权、在建项目用于抵押担保的情况详见本附注一年内到期的非流动负债及长期借款的相关说明。

4.5.4 开发产品增减变动情况如下：

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
武汉“名流·人和天地”	2006 年起陆续竣工	205,698,235.73	50,862,314.92	68,195,048.63	188,365,502.02
惠州“名流印象”	2008 年陆续竣工	28,600,000.00		1,100,000.00	27,500,000.00
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	105,687,223.08	408,403,615.72	340,236,428.53	173,854,410.27
芜湖“名流印象”	2010 年起陆续竣工	371,051,527.69		11,189,227.86	359,862,299.83
沈阳“名流印象”	2010 年起陆续竣工	294,776,362.69	47,378,634.77	149,313,765.72	192,841,231.74
合肥“美好紫蓬山壹号”	2011 年竣工	3,479,284.34		3,479,284.34	-
重庆“名流公馆”	2012 年竣工	55,095,092.43		5,405,095.72	49,689,996.71
沈阳“名流公馆”	2010 年起陆续竣工	161,950,756.22		74,016,113.84	87,934,642.38
武汉“邓甲村”城中村综合改造项目	2014 年起陆续竣工	281,419,487.06	234,988,242.79	149,285,732.94	367,121,996.91
重庆“名流印象”	2016 年起陆续竣工	120,276,378.26	267,349,772.34	347,878,166.94	39,747,675.86
总计		1,630,599,615.31	1,008,982,580.54	1,150,099,172.32	1,489,483,023.53

4.5.5 开发成本情况如下：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资（万元）	期末余额	年初余额
合肥“美好紫蓬山壹号”后期	2013 年 10 月	2015 年起陆续竣工	68,601	483,484,265.25	459,999,128.82
武汉“美好名流汇”	2015 年 6 月	2017 年起陆续竣工	212,742	1,164,999,333.26	989,499,551.52
博罗罗浮天赋一期	2008 年 12 月	2011 年起陆续竣工	117,436	955,291,082.39	953,177,039.06
博罗罗浮天赋后期	2013 年 10 月	2017 年起陆续竣工	105,509	264,312,787.88	264,312,787.88
东莞“名流印象”	2011 年 12 月	2013 年起陆续竣工	283,500		348,413,009.53
沈阳“名流印象”	2009 年 3 月	2010 年起陆续竣工	635,400	682,985,770.54	655,092,105.17
武汉“邓甲村”城中村综合改	2012 年 2 月	2014 年起陆续竣工	633,351	2,176,584,984.20	1,994,903,652.38

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
造项目					
北京“名流广场”			78,616	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	940,404,048.61	527,922,026.20
重庆“名流印象”	2013 年 6 月	2016 年起陆续竣工	241,154	627,788,484.08	804,349,153.21
武汉“香域花镜”	2016 年 5 月	2018 年起陆续竣工	323,146	954,738,356.60	788,451,822.21
武汉“建和村”城中村综合改造项目	2017 年 3 月	2019 年起陆续竣工	569,699	588,396,820.25	428,523,749.66
武汉“名流世家”	2013 年 9 月	2017 年起陆续竣工	197,161	632,851,867.35	484,215,981.28
其他项目				29,704,233.33	28,974,583.69
合计			3,724,131	9,670,790,057.61	8,897,082,614.48

4.6 划分为持有待售的资产

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

2016 年 10 月，本公司第六次临时股东大会作出决议，拟处置子公司武汉南部新城投资有限公司（以下简称“南部新城”）持有的武汉江南印象置业有限公司（以下简称“江南印象”）100%的股权。本公司及子公司南部新城已于 2016 年 10 月 12 日与武汉新城创置置业有限公司签订了股权转让协议，2016 年 12 月 31 日前已收到股权转让款 1,800 万元并已完成 90%股权工商变更登记，合同约定剩余 10%的股权变更拟于 2017 年 3 月前完成，截至本期末，鉴于项目实际运营情况，双方仍在落实该剩余 10%的股权变更的相关具体事项。因此，南部新城持有的江南印象 10%的股权继续在合并财务报表中被划分为持有待售的资产。

4.6.1 截至报告期末，划分为持有待售的非流动资产情况如下：

项目	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
武汉江南印象置业有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00		2017 年 9 月 30 日前
合计	2,000,000.00	2,000,000.00		

4.7 其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
预交土地增值税	60,296,572.54	69,902,630.56

预交营业税	13,210,237.80	29,773,245.46
预交城市维护建设税	4,667,479.26	3,935,564.56
预交教育费附加	1,991,577.98	1,944,954.73
预交地方教育费附加	1,216,106.58	1,099,244.36
预交水利基金	306,387.93	24,544.72
预交企业所得税	66,078,422.30	58,620,125.37
预交堤围费	36,919.35	331,141.33
平抑基金	757,157.16	757,157.16
留抵进项税	29,676,044.75	8,322,006.85
预交增值税	25,013,950.31	26,703,786.61
其他	178,522.03	1,316,650.48
合计	203,429,377.99	202,731,052.19

4.8 可供出售金融资产

4.8.1 可供出售金融资产情况

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

4.8.2 期末按成本计量的可供出售金融资产

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

4.9 长期应收款

项目	期末余额	年初余额
融资租赁		
其中：未实现融资收益		
分期收款销售商品		
分期收款提供劳务		
其他	12,431,244.76	12,431,244.76
合计	12,431,244.76	12,431,244.76

其他项目是子公司博罗名流置业有限公司建设的 BT 项目余额。该公司于 2009 年 6 月 3 日与广东省惠州市博罗县人民政府签订《惠州市博罗县罗浮山风景区道路系统升级改造工程项目建设转让与回购合同》，项目预计总投资 5,408.30 万元，工期 10 个月，回购日为工程项目验收通过之日，回购款按工程总投资及投资回报率确定，并于回购日起 4 年内平均支付。目前双方尚未确定该项目全部投资金额。

4.10 长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加 投资	减少 投资	权益法下确 认的投资损 益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备	其 他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
美好生活投 资有限公司	15,903,000.00			478,323.91						16,381,323.91	
小计											
合计	15,903,000.00			478,323.91						16,381,323.91	

本公司持有美好生活投资有限公司 40%的股权，按照权益法核算。

4.11 投资性房地产

4.11.1 按成本计量的投资性房地产明细

项 目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值合计				
1. 期初余额	800,368,427.02			800,368,427.02
2. 本期增加金额				
(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	1,170,099.35			1,170,099.35
(1) 处置	1,170,099.35			1,170,099.35
(2) 其他转出				
4. 期末余额	799,198,327.67			799,198,327.67
二、累计折旧和累计摊销合计				
1. 期初余额	82,652,847.03			82,652,847.03
2. 本期增加金额	9,351,384.70			9,351,384.70
(1) 计提	9,351,384.70			9,351,384.70
(2) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	340,439.76			340,439.76
(1) 处置	340,439.76			340,439.76
(2) 其他转出				
4. 期末余额	91,663,791.97			91,663,791.97
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	707,534,535.70			707,534,535.70
2. 期初账面价值	717,715,579.99			717,715,579.99

本期计提折旧金额为 9,351,384.70 元。

期末投资性房地产不存在需计提减值准备的情况。

投资性房地产作抵押担保情况详见一年内到期的非流动负债及长期借款的相关说明。

4.12 固定资产

4.12.1 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子及办公设备	合计
一、账面原值合计					
1. 期初余额	387,918,635.43	7,958,955.63	27,377,130.47	26,777,733.94	450,032,455.47
2. 本期增加金额		76,429.14	80,854.70	686,741.30	844,025.14
(1) 外购		76,429.14	80,854.70	686,741.30	844,025.14
(2) 存货转入					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额		36,050.00	824,245.73	444,678.06	1,304,973.79
(1) 处置或报废		36,050.00	824,245.73	444,678.06	1,304,973.79
(2) 其他转出					
4. 期末余额	387,918,635.43	7,999,334.77	26,633,739.44	27,019,797.18	449,571,506.82
二、累计折旧合计					
1. 期初余额	57,096,739.71	5,311,856.05	17,058,757.76	20,989,205.03	100,456,558.55
2. 本期增加金额	2,964,189.08	265,076.19	1,107,712.64	3,041,356.68	7,378,334.59
(1) 计提	2,964,189.08	265,076.19	1,107,712.64	3,041,356.68	7,378,334.59
3. 本期减少金额		33,463.75	715,702.96	405,509.84	1,154,676.55
(1) 处置或报废		33,463.75	715,702.96	405,509.84	1,154,676.55
(2) 其他转出					
4. 期末余额	60,060,928.79	5,543,468.49	17,450,767.44	23,625,051.87	106,680,216.59
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
(2) 其他转出					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	327,857,706.64	2,455,866.28	9,182,972.00	3,394,745.31	342,891,290.23
2. 期初账面价值	330,821,895.72	2,647,099.58	10,318,372.71	5,788,528.91	349,575,896.92

本期计提折旧金额 7,378,334.59 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。

4.13 无形资产

4.13.1 无形资产情况

项 目	软件	土地使用权		合计
一、账面原值合计				
1. 期初余额	13,458,591.32	1,913,385.15		15,371,976.47
2. 本期增加金额	572,702.45			572,702.45
(1) 外购	572,702.45			572,702.45
(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	14,031,293.77	1,913,385.15	-	15,944,678.92
二、累计摊销合计				
1. 期初余额	6,381,123.39	254,886.78		6,636,010.17
2. 本期增加金额	964,258.46	28,339.87	-	992,598.33
(1) 摊销	964,258.46	28,339.87		992,598.33
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	7,345,381.85	283,226.65	-	7,628,608.50
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	6,685,911.92	1,630,158.50	-	8,316,070.42
2. 期初账面价值	7,077,467.93	1,658,498.37		8,735,966.30

本期摊销金额 992,598.33 元。期末无形资产不存在需计提减值准备的情况。

4.14 商誉

4.14.1 商誉账面原值

被投资单位名称	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成	处置	
惠州名流置业有限公司	926,697.57			926,697.57
惠州名流实业投资有限公司	8,055,843.31		8,055,843.31	
博罗名流实业有限公司	2,794,581.74			2,794,581.74
合计	11,777,122.62		8,055,843.31	3,721,279.31

4.14.2 商誉减值准备

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		计提	处置	
惠州名流实业投资有限公司	8,055,843.31		8,055,843.31	
惠州名流置业有限公司	926,697.57			926,697.57
合计	8,982,540.88		8,055,843.31	926,697.57

子公司惠州名流实业投资有限公司所开发项目已经全部对外销售完毕，为减少运营费用，本期公司将其注销。

4.15 长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	备注
装修	770,512.45		321,744.28		448,768.17	
合计	770,512.45		321,744.28		448,768.17	

4.16 递延所得税资产和递延所得税负债

4.16.1 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	期末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
提取资产减值形成	1,434,934.20	358,733.55	2,075,116.91	518,779.23
可抵扣亏损形成	28,036,130.12	7,009,032.53		
内部未实现的利润	116,681,390.32	29,170,347.58	117,289,382.73	29,322,345.68
递延所得税资产合计	146,152,454.64	36,538,113.66	119,364,499.64	29,841,124.91

4.16.2 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末余额	年初余额
可抵扣亏损	715,432,887.86	707,228,902.97

可抵扣暂时性差异	200,326,546.07	255,313,772.07
合 计	915,759,433.93	962,542,675.04

4.16.3 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	年初余额	备注
2018	49,854,576.42	49,854,576.42	
2019	101,155,119.61	101,155,119.61	
2020	135,523,944.92	135,523,944.92	
2021	380,727,823.97	380,727,823.97	
2022	48,171,422.94		
合计	715,432,887.86	667,261,464.92	

4.16.4 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项目	暂时性差异金额
资产减值准备	201,761,480.27
可弥补亏损	743,469,017.98
内部未实现的利润	116,681,390.32
合计	1,061,911,888.57

4.17 应付票据

票据类别	期末余额	年初余额
商业承兑汇票		175,450,000.00
合计		175,450,000.00

4.18 应付账款

4.18.1 应付账款按款项性质列示

项目	期末余额	年初余额
应付工程款	1,186,250,731.95	1,244,877,870.35
应付购货款	2,304,664.04	4,213,054.14
应付营销费	954,130.37	738,577.00
应付其他	4,065,175.66	5,269,916.97
合计	1,193,574,702.02	1,255,099,418.46

4.18.2 账龄超过 1 年的大额应付账款

单位名称	与本公司关系	金额	时间	说明
重庆建工第三建设有限责任公司	工程承包商	5,363,222.26	2015 年	工程未结算
中天建设集团有限公司	工程承包商	1,990,894.42	2014 年-2015 年	工程未结算
合计		7,354,116.68		

4.19 预收款项**4.19.1 预收账款按款项性质列示**

项 目	期末余额	年初余额
预收房款	2,438,780,995.11	2,590,544,581.60
其他预收款	8,817,755.62	9,457,987.77
合 计	2,447,598,750.73	2,600,002,569.37

4.19.2 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”	21,374,953.80	53,821,558.80	2006 年起陆续竣工
武汉“名流世家”	618,136,585.00	550,865,697.00	2017 年起陆续竣工
惠州“名流印象”	40,000.00	40,000.00	2008 年起陆续竣工
芜湖“名流印象”	12,159,876.51	14,483,888.00	2010 年起陆续竣工
沈阳“名流印象”	157,713,629.00	67,503,490.00	2010 年起陆续竣工
沈阳“名流公馆”	357,584.00	14,671,481.00	2010 年起陆续竣工
合肥“美好紫蓬山壹号”	669,019.00	5,269,019.00	2011 年竣工
重庆“名流公馆”	7,000.00	366,330.00	2012 年竣工
重庆“名流印象”	40,657,860.00	144,570,132.00	2016 年起陆续竣工
武汉“美好名流汇”	852,507,728.00	735,482,868.00	2017 年起陆续竣工
西安“美好时光”	393,662,603.00	87,297,930.00	2018 年起陆续竣工
东莞“名流印象”	52,427,296.00	766,500,080.00	2013 年起陆续竣工
武汉“邓甲村”城中村综合改造项目	289,066,860.80	148,998,469.80	2014 年起陆续竣工
其他		673,638.00	
合计	2,438,780,995.11	2,590,544,581.60	

4.19.3 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	21,374,953.80	未达到交房条件
合计	21,374,953.80	

4.20 应付职工薪酬**4.20.1 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	81,981,548.36	47,138,449.52	110,245,188.66	18,874,809.22
二、离职后福利	325,065.53	2,608,399.47	2,602,513.91	330,951.09
三、辞退福利		1,033,506.72	1,033,506.72	
四、长期应付职工薪酬				
合计	82,306,613.89	50,780,355.71	113,881,209.29	19,205,760.31

期末数中无属于拖欠性质的款项。

期末余额较期初减少 76.67%，主要原因为本期支付了 2016 年度计提的绩效奖金。

辞退福利系本期人员裁减而给予的补偿。

4.20.2 短期薪酬

短期薪酬项目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	71,260,945.67	43,397,548.07	106,649,113.05	8,009,380.69
二、职工福利费	30,113.25	564,726.15	567,468.95	27,370.45
三、社会保险费	67,331.06	950,979.25	947,312.15	70,998.16
其中：1 医疗保险费	44,379.77	823,664.26	824,364.27	43,679.76
2 工伤保险费	21,802.34	63,900.55	59,451.44	26,251.45
3 生育保险费	1,148.95	63,414.44	63,496.44	1,066.95
四、住房公积金	112,026.60	1,480,537.00	1,483,009.00	109,554.60
五、工会经费和职工教育经费	10,511,131.78	744,659.05	598,285.51	10,657,505.32
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
合计	81,981,548.36	47,138,449.52	110,245,188.66	18,874,809.22

4.20.3 离职后福利**4.20.3.1 设定提存计划**

设定提存计划项目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、基本养老保险费	281,324.90	2,520,267.92	2,515,841.36	285,751.46
二、失业保险费	43,740.63	88,131.55	86,672.55	45,199.63
合计	325,065.53	2,608,399.47	2,602,513.91	330,951.09

4.21 应交税费

项目	期末余额	年初余额
增值税	24,288,784.39	59,853,919.21
营业税	4,503,170.14	4,730,845.00
企业所得税	357,063,796.11	289,689,884.57
土地增值税	224,186,792.01	81,999,066.09
城建税	3,722,397.90	4,099,009.32
教育费附加	1,590,211.89	1,753,882.26
地方教育费附加	785,893.48	850,785.31
个人所得税	1,309,807.60	4,233,813.91
土地使用税	4,700,629.84	4,778,677.64
房产税	1,912,924.56	2,905,381.90
印花税	834,096.47	751,625.94
水利基金	70,740.44	108,870.50
价格调节及平抑基金	128,325.24	128,325.24
文化事业建设费	20,534.60	16,405.25
堤防费	21,160.25	21,160.25
合计	625,139,264.92	455,921,652.39

期末余额较期初增加 37.12%的主要原因是本期项目结算利润增加导致所得税及土地增值税增加。

4.22 应付利息

项目	期末余额	年初余额
长期借款利息	22,518,204.44	15,530,267.79
短期借款利息		
合计	22,518,204.44	15,530,267.79

4.23 其他应付款**4.23.1 按款项性质列示**

项目	期末余额	年初余额
拆迁补偿款	806,891,325.39	1,028,272,772.48
借款及利息		182,631,688.89
往来款	53,984,440.60	54,109,322.17
保证金	20,167,233.69	45,853,374.57
代收代付款	1,128,581.36	17,689,794.56

其他	10,838,689.29	14,643,465.48
合计	893,010,270.33	1,343,200,418.15

期末数较期初数减少 33.52%，主要原因是偿还借款及拆迁补偿款减少所致。

4.23.2 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况

单位名称	与本公司关系	金额	时间	说明
武汉新宇建设集团沈阳建筑安装有限公司	工程承包方	5,514,243.00	2013-2015 年	代垫款及保证金
沈阳北方建设股份有限公司	工程承包方	1,362,410.00	2014 年	保证金
湖北拓普源电力工程设备有限公司	工程承包方	800,000.00	2011-2014 年	保证金
合计		7,676,653.00		

4.24 一年内到期的非流动负债

4.24.1 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	667,500,000.00	1,111,066,640.00
1 年内到期的长期应付款		
合计	667,500,000.00	1,111,066,640.00

4.24.2 一年内到期的长期借款

4.24.2.1 一年内到期的长期借款

项目	期末余额	年初余额
质押借款	267,500,000.00	570,000,000.00
抵押借款	400,000,000.00	541,066,640.00
保证借款		
合计	667,500,000.00	1,111,066,640.00

(1) 质押借款

子公司武汉美好锦程置业有限公司向武汉农村商业银行股份有限公司硚口支行借款 40,000 万元，借款期限为 2014 年 12 月 30 日至 2017 年 12 月 20 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 8,750 万元。本公司承诺以持有的名流置业武汉江北有限公司 100% 股权提供质押担保，名流置业武汉江北有限公司、武汉名流地产有限公司、本公司以及公司实际控制人刘道明先生提供连带责任保证担保。

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

(2) 抵押借款

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

长城嘉信资产管理有限公司委托江苏银行股份有限公司深圳分行向子公司武汉市泰宇商贸有限公司贷款 80,000 万元，借款期限为 2015 年 12 月 16 日至 2018 年 12 月 16 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 80,000 万元，其中一年内到期借款 20,000 万元。子公司武汉正华利信息工程有限公司以持有的武汉市泰宇商贸有限公司 90% 股权提供质押担保，武汉市泰宇商贸有限公司及公司子公司安徽东磁投资有限公司、合肥名流置业有限公司分别以其持有的土地使用权提供抵押担保，本公司及公司实际控制人刘道明先生提供连带责任保证担保。

4.24.2.2 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
杞县农村信用合作联社	2016.8.3	2019.8.2	人民币	8.00	200,000,000.00
江苏银行股份有限公司深圳分行	2015.12.16	2018.12.16	人民币	9.62	200,000,000.00
沈阳于洪永安村镇银行股份有限公司沈辽路支行	2016.11.28	2019.11.27	人民币	7.50	180,000,000.00
武汉农村商业银行硃口支行	2014.12.30	2017.12.20	人民币	10.00	87,500,000.00
合计					667,500,000.00

4.25 长期借款

4.25.1 长期借款分类

项目	期末余额	年初余额
质押借款	720,000,000.00	720,000,000.00
抵押借款	3,020,000,000.00	3,050,000,000.00
保证借款	500,000,000.00	500,000,000.00
合 计	4,240,000,000.00	4,270,000,000.00

(1) 质押借款

子公司名流置业武汉有限公司向沈阳于洪永安村镇银行股份有限公司沈辽路支行借款 90,000 万元，

借款期限 2016 年 11 月 28 日至 2019 年 11 月 27 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 90,000 万元，其中一年内到期借款 18,000 万元。本公司及子公司武汉名流地产有限公司以各自持有的名流置业武汉有限公司合计 100% 股权提供质押担保，本公司及公司实际控制人刘道明先生提供连带责任保证担保。子公司名流置业武汉有限公司以其持有的部分土地使用权提供抵押担保。

（2）抵押借款

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

子公司东莞名流置业有限公司向中国工商银行股份有限公司东莞凤岗支行借款 15,000 万元，借款期限为 2016 年 1 月 29 日至 2019 年 3 月 17 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 12,000 万元。子公司博罗名流实业有限公司以其持有的部分土地使用权提供抵押担保，本公司提供连带责任保证担保。

长城嘉信资产管理有限公司委托江苏银行股份有限公司深圳分行向子公司武汉市泰宇商贸有限公司贷款 80,000 万元，借款期限为 2015 年 12 月 16 日至 2018 年 12 月 16 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 80,000 万元，其中一年内到期借款 20,000 万元。子公司武汉正华利信息工程有限公司以持有的武汉市泰宇商贸有限公司 90% 股权提供质押担保，武汉市泰宇商贸有限公司及公司子公司安徽东磁投资有限公司、合肥名流置业有限公司分别以其持有的土地使用权提供抵押担保，本公司及公司实际控制人刘道明先生提供连带责任保证担保。

本公司向中国信达资产管理股份有限公司湖北省分公司借款 80,000 万元，借款期限为 2016 年 10 月 21 日至 2018 年 10 月 20 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 80,000 万元。本公司以持有武汉南部新城投资有限公司 100% 股权提供质押担保，子公司芜湖名流置业有限公司和武汉南部新城投资有限公司以其持有部分房产和土地提供抵押担保，本公司控股股东美好未来企业管理集团有限公司、实际控制人刘道明先生及配偶提供连带责任保证担保。

子公司名流置业武汉江北有限公司向中国信达资产管理股份有限公司湖北省分公司借款 90,000 万元，借款期限为 2016 年 5 月 9 日至 2018 年 5 月 8 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 90,000 万元。名流置业武汉江北有限公司以持有的子公司武汉美好锦程置业有限公司 100% 股权提供质押担保，武汉美好锦程置业有限公司后续以其持有的土地使用权等提供抵押担保，武汉市泰宇商贸有限公司作为共同债务人，共同承担主协议项下的还款义务，本公司、本公司控股股东美好未来企业管理集团有限公司、实际控制人刘道明先生及配偶为本次融资提供连带责任保证担保。

(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。

4.25.2 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率(%)	期末余额	
				外币金额	本币金额
中国信达资产管理股份有限公司湖北省分公司	2016.5.9	2018.5.8	9.30		900,000,000.00
中国信达资产管理股份有限公司湖北省分公司	2016.10.21	2018.10.20	7.80		800,000,000.00
沈阳于洪永安村镇银行股份有限公司沈辽路支行	2016.11.28	2019.11.27	7.50		720,000,000.00
江苏银行股份有限公司深圳分行	2015.12.16	2018.12.16	9.62		600,000,000.00
杞县农村信用合作联社	2016.8.3	2019.8.2	8.00		600,000,000.00
合计					3,620,000,000.00

4.26 其他非流动负债

项目	期末账面余额	年初账面余额
预收高尔夫会籍费	21,575,407.35	19,422,354.76
合计	21,575,407.35	19,422,354.76

高尔夫会籍费将随着服务的提供而结转。

4.27 股本

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

4.28 资本公积

项目	年初余额	本期增加数	本期减少数	期末余额
股本溢价	1,535,032,470.70			1,535,032,470.70
其他资本公积	12,390,211.86	16.29		12,390,228.15
合计	1,547,422,682.56	16.29		1,547,422,698.85

本期增加 16.29 元为收到零碎股利。

4.29 盈余公积

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

4.30 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	2,122,355,677.74	1,521,481,546.91	
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	2,122,355,677.74	1,521,481,546.91	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	300,017,881.46	664,856,229.65	
减：提取法定盈余公积			
应付普通股股利	63,989,808.31	63,982,098.82	
期末未分配利润	2,358,383,750.89	2,122,355,677.74	

根据公司 2016 年年度股东大会决议，2017 年 4 月 27 日公司实施完成 2016 年度利润分配：以 2016 年 12 月 31 日股份总数 2,559,592,332 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金股利 0.25 元（含税），共计派发现金股利 63,989,808.31 元。

4.31 营业收入和营业成本**4.31.1 营业收入明细表如下：**

项目	本期发生额	上期发生额
营业收入	1,865,177,417.22	2,117,205,104.03
其中：主营业务收入	1,835,902,249.38	2,095,182,049.65
其他业务收入	29,275,167.84	22,023,054.38

营业成本	1,112,204,563.44	1,366,506,200.62
其中：主营业务成本	1,092,096,071.89	1,346,772,270.96
其他业务成本	20,108,491.55	19,733,929.66

4.31.2 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	1,835,902,249.38	1,092,096,071.89	2,043,236,204.30	1,314,595,443.21
物业服务			51,945,845.35	32,176,827.75
合计	1,835,902,249.38	1,092,096,071.89	2,095,182,049.65	1,346,772,270.96

4.31.3 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	1,682,722,151.52	1,091,420,816.23	1,747,954,804.30	1,314,463,541.21
城中村综合改造项目收益	153,180,097.86	675,255.66	295,281,400.00	131,902.00
物业服务			51,945,845.35	32,176,827.75
合计	1,835,902,249.38	1,092,096,071.89	2,095,182,049.65	1,346,772,270.96

城中村综合改造项目收益为子公司美好置业武汉江南有限公司受托对建和村城中村综合改造进行拆迁、土地整合、安置等协作服务取得的收益。

4.31.4 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	395,642,190.55	218,156,037.23	444,592,946.50	105,424,282.97
广东	888,377,692.34	342,430,956.23	1,059,361,045.25	689,111,600.13
西安			1,899,537.30	1,342,682.01
安徽	16,892,085.71	10,988,383.02	73,549,206.18	60,458,443.57
沈阳	217,333,149.48	212,336,653.46	294,922,016.79	280,055,758.54
重庆	317,657,131.30	308,184,041.95	220,857,297.63	210,379,503.74
合计	1,835,902,249.38	1,092,096,071.89	2,095,182,049.65	1,346,772,270.96

4.31.5 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
单位一	153,180,097.86	8.21
单位二	6,220,000.00	0.33

单位三	4,600,000.00	0.25
单位四	3,990,000.00	0.21
单位五	3,760,000.00	0.20
合计	171,750,097.86	9.20

4.32 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	20,286,024.76	86,209,908.51	按应税收入的 5%
城市维护建设税	4,598,394.57	6,659,213.90	按流转税的 7%
教育费附加	2,450,649.61	2,853,948.81	按流转税的 3%
地方教育发展费	1,346,384.29	1,883,606.22	按流转税的 1.5%
土地增值税	179,283,831.28	60,609,228.05	按增值额的 30%-60%
房产税	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	6,812,220.60		3-24 元/年/平方米
印花税	1,313,566.10		
其他	530,901.54	815,476.8	
合计	221,083,149.39	159,031,382.29	

本期发生数较上期增加 39.02%，主要原因是结算项目利润增加相应土地增值税增加所致。

4.33 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	14,054,987.31	11,032,858.86
广告宣传费	3,926,553.66	8,812,699.35
营销推广费	12,017,327.58	19,765,301.31
其他费用	4,788,395.71	705,639.78
合计	34,787,264.26	40,316,499.30

4.34 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	29,771,801.10	42,677,267.24
行政经费	19,192,463.63	14,875,341.83
税金及规费	1,008,911.03	13,704,202.85
折旧及摊销	6,841,117.25	7,324,190.29

其他费用	5,637,666.99	3,300,681.15
合计	62,451,960.00	81,881,683.36

4.35 财务费用

类别	本期发生额	上期发生额
利息支出	4,704,116.73	45,629,912.40
减：利息收入	4,161,906.98	1,904,232.99
加：汇兑损失		
减：汇兑收益		
手续费	615,219.69	3,077,360.20
合计	1,157,429.44	46,803,039.61

本期发生额较上期减少 97.53%的主要原因是本期借款利息中资本化金额增加。

4.36 资产减值损失

类别	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	10,431,535.03	-5,656,013.62
二、存货跌价损失		-588,120.99
三、商誉减值损失		
合计	10,431,535.03	-6,244,134.61

本期较上期增加 267.06%的主要原因是按照会计政策计提坏账准备增加。

4.37 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
成本法核算的长期股权投资收益	131,974.01	
权益法核算的长期股权投资收益	478,323.91	
处置长期股权投资产生的投资收益		212,993.44
合 计	610,297.92	212,993.44

4.38 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
1、非流动资产处置利得合计	1,769.75	2,107,583.93	1,769.75
其中：固定资产处置利得	1,769.75	2,107,583.93	1,769.75
2、其他	1,404,374.95	966,092.81	1,404,374.95
合计	1,406,144.70	3,073,676.74	1,406,144.70

其他项目主要是罚款、合约违约金等。

4.39 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
1、非流动资产处置损失合计	67,989.32	14,105.18	67,989.32
其中：固定资产处置损失	67,989.32	14,105.18	67,989.32
2、对外捐赠支出	50,000.00	50,000.00	50,000.00
3、赔偿、违约支出	1,523,566.00	21,803.00	1,523,566.00
4、其他	25,488.46	65,103.56	25,488.46
合计	1,667,043.78	151,011.74	1,667,043.78

4.40 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	133,878,424.46	158,950,985.74
递延所得税费用	-6,696,988.75	3,015,968.78
合计	127,181,435.71	161,966,954.52

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	423,410,914.50
按法定/适用税率计算的所得税费用	105,852,728.63
子公司适用不同税率的影响	1,266,942.20
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-2,796,088.84
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	22,857,853.72
所得税费用	127,181,435.71

4.41 现金流量表

4.41.1 收到的其他与经营活动有关的现金主要项目及金额如下：

主要项目	本期发生额	上期发生额
收城中村项目改造款	80,263,900.00	766,042,908.89
往来款	4,115,587.30	142,005,607.21
代收款项	2,271,266.92	38,576,643.63
保证金、押金	8,275,000.00	115,673.00
利息收入	4,161,906.98	1,904,232.99
合计	99,087,661.20	948,645,065.72

4.41.2 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	134,184,739.31	645,525,527.04
往来款	67,757,476.90	468,203,616.58
保证金、押金	1,660,000.00	8,988,957.86
期间费用	46,026,715.56	46,288,524.44
合计	249,628,931.77	1,169,006,625.92

4.41.3 收到其他与筹资活动有关的现金主要项目及金额如下：

主要项目	本期发生额	上期发生额
零碎股利	16.29	66.66
合计	16.29	66.66

4.41.4 支付其他与筹资活动有关的现金主要项目及金额如下：

主要项目	本期发生额	上期发生额
融资费用等	4,142,740.62	2,885,000.00
合计	4,142,740.62	2,885,000.00

4.41.5 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	296,229,478.79	270,079,137.38
加：计提的资产减值准备	10,431,535.03	-6,244,134.61
固定资产折旧	16,729,719.29	9,618,736.66
无形资产的摊销	992,598.33	744,444.07
长期待摊费用的摊销	321,744.28	448,834.23
处置固定资产、无形资产及其他长期资产的损失（减：收益）	66,219.57	-2,306,472.19
固定资产报废损失		

补充资料：	本期金额	上期金额
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用	4,704,116.73	45,629,912.40
投资损失（减：收益）	-610,297.92	
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-6,696,988.75	-3,015,968.78
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（减：增加）	-483,294,253.42	190,632,748.45
经营性应收项目的减少（减：增加）	-215,653,653.33	61,831,759.28
经营性应付项目的增加（减：减少）	-575,330,762.90	-194,068,016.94
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-952,110,544.30	373,350,979.95
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	2,064,697,769.01	1,587,298,323.62
减：货币资金的期初余额	3,905,591,909.55	793,710,457.28
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,840,894,140.54	793,587,866.34

4.41.7 披露现金和现金等价物

项目	本期余额	上期余额
一、现金	2,064,697,769.01	1,587,298,323.62
其中：库存现金	3,815.23	501,117.43
可随时用于支付的银行存款	2,064,693,953.78	1,586,797,206.19
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	2,064,697,769.01	1,587,298,323.62
四、母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	19,777,589.17	18,277,585.00

4.42 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	19,777,589.17	房屋质量保证金及按揭贷款担保保证金
存货	2,498,826,350.90	借款担保
投资性房地产	297,480,280.86	借款担保
固定资产	117,112,243.86	借款担保
合计	2,933,196,464.79	

5、合并范围的变更（本部分人民币金额单位万元）

5.1.1 报告期单次处置对子公司投资即丧失控制权的情况

无。

5.1.2 非同一控制下企业合并

无。

5.2 其他原因的合并范围变动及其相关情况

5.2.1 本期新设纳入合并范围的公司

名称	期末净资产	本期净利润	新增方式
武汉美好绿色建筑科技有限公司	5,836.49	-163.51	新设
上海美励实业有限公司	-49.40	-49.40	新设
上海联彩美励置业有限公司	0.00	0.00	新设

为开发和发展双层墙板和叠合楼板等混凝土预制构件的生产和应用,本期公司与关联方美好建设有限公司共同投资设立武汉美好绿色建筑科技有限公司,其中公司认缴出资比例为 65%,截止本期末公司已缴纳部分认缴出资 3,900 万元,本期纳入合并范围;

为拓展上海项目,本期公司与上海海邦资产管理有限公司及珠海托普森投资管理有限公司共同设立上海美励实业有限公司,其中公司认缴出资比例为 77.08%,截止本期末尚未缴纳认缴出资,本期将其纳入合并范围;

本期公司控股子公司上海美励实业有限公司与联彩石油有限公司共同设立上海联彩美励置业有限公司,其中上海美励实业有限公司认缴出资比例为 65%,截止本期末尚未缴纳认缴出资,本期将其纳入合并范围。

5.2.2 本期不纳入合并范围的公司

子公司惠州名流实业投资有限公司所开发项目已经全部对外销售完毕,为减少运营费用,本期公司将其注销。

6、在其他主体中的权益（本部分人民币金额单位万元）

6.1 在子公司中的权益

6.1.1 企业集团的构成

6.1.1.1 子公司情况

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
武汉名流地产有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产	100.00		100.00	设立
合肥名流置业有限公司	安徽·合肥	安徽·合肥	房地产	100.00		100.00	设立
东莞名流置业有限公司	广东·东莞	广东·东莞	房地产	100.00		100.00	设立
名流置业武汉有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产	55.25	44.75	100.00	设立
深圳名流置业有限公司	中国·深圳	中国·深圳	房地产	100.00		100.00	设立
陕西名流置业有限公司	陕西·西安	陕西·西安	房地产	100.00		100.00	设立
重庆名流置业有限公司	中国·重庆	中国·重庆	房地产	100.00		100.00	设立
武汉东部新城投资开发有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产	60.00		60.00	设立
名流置业武汉江北有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产	100.00		100.00	设立
武汉南部新城投资有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产	100.00		100.00	设立
武汉名流公馆置业有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产	100.00		100.00	设立
美好置业武汉江南有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产	100.00		100.00	设立
上海美励实业有限公司	中国·上海	中国·上海	房地产	77.08		77.08	设立
武汉美好绿色建筑科技有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	建筑工程	65.00		65.00	设立
惠州名流置业有限公司	广东·惠州	广东·惠州	房地产	100.00		100.00	非同一控制下企业合并
惠州名流实业投资有限公司	广东·惠州	广东·惠州	房地产	100.00		100.00	非同一控制下企业合并
博罗名流实业有限公司	广东·惠州	广东·惠州	房地产	100.00		100.00	非同一控制下企业合并
芜湖名流置业有限公司	安徽·芜湖	安徽·芜湖	房地产	100.00		100.00	非同一控制下企业合并
重庆东方豪富房地产开发有限公司	中国·重庆	中国·重庆	房地产	100.00		100.00	非同一控制下企业合并

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
沈阳印象名流置业有限公司	辽宁·沈阳	辽宁·沈阳	房地产	100.00		100.00	非同一控制下企业合并
安徽东磁投资有限公司	安徽·合肥	安徽·合肥	房地产	83.33	16.67	100.00	非同一控制下企业合并
博罗县罗浮山农业旅游开发有限公司	广东·惠州	广东·惠州	农业及旅游	100.00		100.00	非同一控制下企业合并
武汉正华利信息工程有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	智能化工程	100.00		100.00	非同一控制下企业合并

6.1.1.2 孙公司情况

孙公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
洪湖市名流工业贸易有限公司	湖北·洪湖	湖北·洪湖	贸易		100.00	100.00	设立
北京浩达天地置业有限公司	中国·北京	中国·北京	房地产		100.00	100.00	设立
博罗名流置业有限公司	广东·惠州	广东·惠州	房地产		100.00	100.00	设立
沈阳幸福置业有限公司	辽宁·沈阳	辽宁·沈阳	房地产		100.00	100.00	设立
武汉美好锦程置业有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产		100.00	100.00	设立
深圳美好置业有限公司	广东·深圳	广东·深圳	房地产		70.00	70.00	设立
武汉美好江南置业有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产		100.00	100.00	设立
上海联彩美励置业有限公司	中国·上海	中国·上海	房地产		65.00	65.00	设立
武汉市泰宇商贸有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产		100.00	100.00	非同一控制下企业合并
惠州市冠盈实业有限公司	广东·惠州	广东·惠州	房地产		100.00	100.00	非同一控制下企业合并
惠州市大田水乡投资有限公司	广东·惠州	广东·惠州	房地产		100.00	100.00	非同一控制下企业合并

6.1.2 重要的非全资子公司的相关信息

6.1.2.1 重要的非全资子公司的少数股东信息

子公司名称	少数股东持股比例	当期归属于少数股东的损益	当期向少数股东支付的股利	期末累计少数股东权益
武汉东部新城投资开发有限公司	40%	-299.93		18,489.21
深圳美好置业有限公司	30%	-10.36		-13.71
上海美励实业有限公司	22.92%	-11.32		-11.32
上海联彩美励置业有限公司	35%	0.00		0.00
武汉美好绿色建筑科技有限公司	35%	-57.23		2,042.78

6.1.2.2 重要非全资子公司的主要财务信息

项目	本期数					上期数				
	武汉东部新城投资开发有限公司	深圳美好置业有限公司	武汉美好绿色建筑科技有限公司	上海美励实业有限公司	上海联彩美励置业有限公司	武汉东部新城投资开发有限公司	深圳美好置业有限公司	武汉美好绿色建筑科技有限公司	上海美励实业有限公司	上海联彩美励置业有限公司
流动资产	46,201.72	3,454.59	5,836.49	27.13		47,497.40				
非流动资产	26.22					40.10				
资产合计	46,227.94	3,454.59	5,836.49	27.13		47,537.50				
流动负债	4.92	0.30		76.53		2.96				
非流动负债										
负债合计	4.92	0.30		76.53		2.96				
营业收入										
净利润	-749.83	-34.53	-163.51	-49.40		-788.41				
综合收益总额	-749.83	-34.53	-163.51	-49.40		-788.41				
经营活动现金流量	-25.38	-92.73	-123.40	27.01		18.89				

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						

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	
美好生活投资有限公司	湖北武汉	湖北武汉	商业投资、投资咨询、 物业经营	40.00		权益法

6.2.2 重要的联营企业的主要财务信息

项目	美好生活投资有限公司	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年发生额
流动资产	13,729.16	
非流动资产	3,393.36	
资产合计	17,122.52	
流动负债		
非流动负债	13,749.30	
负债合计	13,749.30	
少数股东权益		
归属于母公司所有者的股东权益	3,373.22	
按持股比例计算的净资产份额	1,349.29	
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	1,342.03	
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入	5,721.13	
净利润	119.58	
其中：终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	119.58	
本期收到的来自联营企业的股利		

2016年12月本公司与名流投资集团有限公司（现更名为“美好未来企业管理集团有限公司”）签订《股权转让协议》，将本公司持有的美好生活投资有限公司60%的股权以2,385.44万元转让给名流投资集团有限公司，股权转让后，本公司持有美好生活投资有限公司40%的股权，按权益法核算。

7、与金融工具相关的风险

本公司在日常活动中面临金融工具的主要风险是信用风险（主要为利率风险）、流动风险和市场

风险。本公司的主要金融工具包括货币资金、应收及其他应收款、长期应收款、权益投资、借款、应付票据、应付及其他应付款等。本公司管理层管理及监控这些风险，力求减少对财务业绩的潜在不利影响。

7.1 金融工具分类信息

资产负债表日各类金融工具的账面价值如下：

期末余额：

项目	金融资产的分类				
	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	持有至到期投资	贷款和应收款项	可供出售金融资产	合计
1、以成本或摊销成本计量					
货币资金			2,084,475,358.18		2,084,475,358.18
应收账款			34,450,144.48		34,450,144.48
其他应收款			911,480,655.73		911,480,655.73
可供出售金融资产				1,500,000.00	1,500,000.00
划分为持有待售的资产				2,000,000.00	2,000,000.00
长期股权投资				16,381,323.91	16,381,323.91
长期应收款			12,431,244.76		12,431,244.76
小计			3,042,837,403.15	19,881,323.91	3,062,718,727.06
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					

(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			

项目	金融负债的分类		
	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	其他金融负债	合计
应付票据			
应付账款		1,193,574,702.02	1,193,574,702.02
应付利息		22,518,204.44	22,518,204.44
其他应付款		893,010,270.33	893,010,270.33
一年内到期的非流动负债		667,500,000.00	667,500,000.00
长期借款		4,240,000,000.00	4,240,000,000.00
小计		7,016,603,176.79	7,016,603,176.79
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		7,016,603,176.79	7,016,603,176.79

年初余额:

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

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	
小计					
合计			4,840,954,185.15	19,403,000.00	4,860,357,185.15

(续)

项目	金融负债的分类		
	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	其他金融负债	合计
1、以成本或摊销成本计量			
短期借款			
应付票据		175,450,000.00	175,450,000.00
应付账款		1,255,099,418.46	1,255,099,418.46
应付利息		15,530,267.79	15,530,267.79
其他应付款		1,343,200,418.15	1,343,200,418.15
一年内到期的非流动负债		1,111,066,640.00	1,111,066,640.00
长期借款		4,270,000,000.00	4,270,000,000.00
小计		8,170,346,744.40	8,170,346,744.40
2、以公允价值计量			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
其他流动负债			
小计			
合计		8,170,346,744.40	8,170,346,744.40

7.2 信用风险

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款、其他应收款等。

本公司银行存款主要存放于信用评级较高的银行，本公司认为其不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

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

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

7.3 流动性风险

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

本公司各项金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析如下：

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

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

项目	2017 年 6 月 30 日				
	一年以内	一至二年	二至五年	五年以上	合计
长期借款	667,500,000.00	2,960,000,000.00	1,280,000,000.00		4,907,500,000.00
长期应付款					
合计	667,500,000.00	2,960,000,000.00	1,280,000,000.00		4,907,500,000.00

(续)

项目	2016 年 12 月 31 日				
	一年以内	一至二年	二至五年	五年以上	合计
长期借款	1,111,066,640.00	2,960,000,000.00	1,310,000,000.00		5,381,066,640.00
长期应付款					
合计	1,111,066,640.00	2,960,000,000.00	1,310,000,000.00		5,381,066,640.00

7.4 市场风险

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

带息债务类型	期末余额	年初余额
浮动利率带息债务		
其中：一年内到期的非流动负债		141,066,640.00
长期借款	620,000,000.00	650,000,000.00
固定利率带息债务		
其中：短期借款		
一年内到期的非流动负债	667,500,000.00	970,000,000.00

长期借款	3,620,000,000.00	3,620,000,000.00
合计	4,907,500,000.00	5,381,066,640.00

于2017年6月30日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降50个基点，而其他因素保持不变，对税前利润的影响如下：

项目	对税前利润的影响
人民币基准利率增加 50 个基准点	-3,410,000.00
人民币基准利率减少 50 个基准点	3,410,000.00

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	有限责任公司	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	有限责任公司	中国·深圳	吕卉	实业投资	5,000 万元	15.58	15.58	否	91440300100019593H

8.2 本企业的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本（万元）	持股比例(%)	表决权比例(%)	统一社会信用代码
北京浩达天地置业有限公司	孙公司	有限责任	中国·北京	吕卉	房地产开发及销售	27,202	100.00	100.00	91110000789957300P
武汉名流地产有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	汤国强	房地产开发及销售	50,000	100.00	100.00	91420116744786923C
名流置业武汉有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	汤国强	房地产开发及销售	120,500	100.00	100.00	91420105551961780A
武汉东部新城投资开发有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	张国强	房地产开发与经营	100,000	60.00	60.00	91420107574932392E
名流置业武汉江北有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	汤国强	房地产开发与经营	50,000	100.00	100.00	91420104581825763L
武汉南部新城投资有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	汤国强	房地产开发与经营	20,000	100.00	100.00	91420111587953520G
武汉名流公馆置业有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	汤国强	房地产开发经营	10,000	100.00	100.00	91420102587964924H
美好置业武汉江南有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	汤国强	房地产开发及销售	2,000	100.00	100.00	914201113472004664
洪湖市名流工业贸易有限公司	孙公司	有限责任	湖北·洪湖	汤国强	贸易及房屋租赁	1,000	100.00	100.00	91421083795937090M
陕西名流置业有限公司	子公司	有限责任	陕西·西安	汤国强	房地产开发及销售	20,000	100.00	100.00	916101335614773351
惠州名流置业有限公司	子公司	有限责任	广东·惠州	汤国强	房地产开发及销售	20,000	100.00	100.00	91441300707971556E
芜湖名流置业有限公司	子公司	有限责任	安徽·芜湖	汤国强	房地产开发经营	40,000	100.00	100.00	91340200772835411P
合肥名流置业有限公司	子公司	有限责任	安徽·合肥	汤国强	房地产开发经营	20,000	100.00	100.00	91340123666206961A
安徽东磁投资有限公司	子公司	有限责任	安徽·合肥	汤国强	房地产开发经营	30,000	100.00	100.00	91340123666206961A
博罗名流实业有限公司	子公司	有限责任	广东·惠州	汤国强	房地产开发经营	31,000	100.00	100.00	914413227838900457
博罗名流置业有限公司	孙公司	有限责任	广东·惠州	汤国强	房地产开发经营	10,000	100.00	100.00	9144132266338376XW
惠州市冠盈实业有限公司	孙公司	有限责任	广东·惠州	汤国强	房地产开发与经营	90	100.00	100.00	91441322767315980W
惠州市大田水乡投资有限公司	孙公司	有限责任	广东·惠州	汤国强	房地产开发与经营	1,000	100.00	100.00	9144132279466318XW
博罗县罗浮山农业旅游开发有限公司	子公司	有限责任	广东·惠州	汤国强	农业及旅游	824	100.00	100.00	9144132270816879XD
重庆东方豪富房地产开发有限公司	子公司	有限责任	中国·重庆	吕卉	普通住宅开发及销售	2,000	100.00	100.00	91500103781552755A
重庆名流置业有限公司	子公司	有限责任	中国·重庆	汤国强	房地产开发经营	20,000	100.00	100.00	915000005656086546
沈阳印象名流置业有限公司	子公司	有限责任	辽宁·沈阳	汤国强	房地产开发经营	22,629	100.00	100.00	91210112793186887J
沈阳幸福置业有限公司	孙公司	有限责任	辽宁·沈阳	汤国强	房地产开发经营	41,802	100.00	100.00	912101126965055404

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
东莞名流置业有限公司	子公司	有限责任	广东·东莞	汤国强	房地产开发经营	31,000	100.00	100.00	91441900692494899C
深圳名流置业有限公司	子公司	有限责任	中国·深圳	汤国强	房地产开发经营	10,000	100.00	100.00	91440300552115033Q
武汉美好锦程置业有限公司	孙公司	有限责任	湖北·武汉	汤国强	房地产开发经营	1,000	100.00	100.00	91420104090831819M
武汉正华利信息工程有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	汤国强	智能化系统工程	2,000	100.00	100.00	9142010068540180X8
武汉市泰宇商贸有限公司	孙公司	有限责任	湖北·武汉	汤国强	房地产开发经营	9,000	100.00	100.00	914201041778778446
深圳美好置业有限公司	孙公司	有限责任	广东·深圳	吕卉	房地产开发经营	5,000	70.00	70.00	91440300MA5DFKQ347
武汉美好江南置业有限公司	孙公司	有限责任	湖北·武汉	汤国强	房地产开发经营	2,000	100.00	100.00	91420111MA4KMJUR61
上海美励实业有限公司	子公司	有限责任	中国·上海	汤国强	房地产开发经营	2,5000	77.08	77.08	91310109MA1G59UKX4
武汉美好绿色建筑科技有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	汤国强	建筑工程	100,000	65.00	65.00	91420111MA4KQW6XXL
上海联彩美励置业有限公司	孙公司	有限责任	中国·上海	汤国强	房地产开发经营	20,000	65.00	65.00	91310118MA1JLXG029

8.3 本企业的其他关联方情况.

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	统一社会信用代码
美好建设有限公司	同一实际控制人	914200007391175653
美好生活投资有限公司	同一实际控制人	91420106077702852M
武汉众鑫森商业管理有限公司	实际控制人之女出资的公司	914201067680833924
武汉奥楠园林绿化工程有限公司	实际控制人之女出资的公司	91420116666798717P

8.4 关联交易情况

8.4.1 购买商品、接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
武汉奥楠园林绿化工程有限公司	接受劳务	合同约定	29,361,727.92	4.30		
美好建设有限公司	接受劳务	合同约定	87,243,626.06	12.78	300,467,391.26	32.65
美好生活投资有限公司	接受劳务	合同约定	6,390,077.49	100.00		

8.4.2 担保（人民币单位：万元）

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保是否已经履行完毕
名流置业武汉江北有限公司	武汉美好锦程置业有限公司	40,000.00	2014 年 12 月 30 日至 2017 年 12 月 20 日	否
武汉名流地产有限公司				
刘道明				
本公司				
本公司	重庆名流置业有限公司	40,000.00	2014 年 4 月 27 日至 2017 年 5 月 26 日	是
重庆东方豪富房地产开发有限公司				
刘道明				
本公司	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				
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				

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
刘道明				
美好未来企业管理集团有限公司	名流置业武汉江北有限公司	90,000.00	2016 年 5 月 9 日至 2018 年 5 月 8 日	否
本公司				
刘道明				
安徽东磁投资有限公司	武汉名流公馆置业有限公司	80,000.00	2016 年 8 月 3 日至 2019 年 8 月 2 日	否
本公司				
刘道明				
本公司	武汉南部新城投资有限公司	80,000.00	2016 年 12 月 5 日至 2021 年 11 月 17 日	否
武汉南部新城投资有限公司	本公司	200,000.00	2016 年 10 月 21 日至 2018 年 10 月 20 日	否
芜湖名流置业有限公司				
美好未来企业管理集团有限公司				
刘道明				

8.4.3 提供资金

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

本期支付美好未来企业管理集团有限公司利息为 369.23 万元。

8.4.4 其他关联交易

本公司及下属子公司与周小林等自然人和武汉众鑫森商业管理有限公司（以下简称“众鑫森”）签署房屋租赁合同，承租周小林等自然人和众鑫森位于武汉市武昌区东湖路 10 号水果湖广场 A 座裙楼五楼整体物业及所属设施（以下简称租赁房屋），建筑面积为 2797.56 平方米的房屋，其中：承租众鑫森面积为 214.44 平方米，租赁期限为 2 年。本期向关联方众鑫森支付租金 7.46 万元。

为开发和发展双层墙板和叠合楼板等混凝土预制构件的生产和应用,本期公司与关联方美好建设有限公司共同投资设立武汉美好绿色建筑科技有限公司，注册资本为 10 亿元，其中公司认缴出资比例为 65%，截止本期末公司已缴纳部分认缴出资 3,900 万元。

8.4.5 关联方往来款项余额

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
其他应收款	美好未来企业管理集团有限公司		21,854,400.00
其他应付款	美好建设有限公司	2,920,879.76	50,060,784.69
	美好未来企业管理集团有限公司		129,107,688.89
	武汉奥楠园林绿化工程有限公司	166,418.18	202,794.84

	武汉众鑫森商业管理有限公司	717.00	717.00
应付账款	美好建设有限公司	63,306,210.05	80,071,166.25
	武汉奥楠园林绿化工程有限公司	7,699,375.65	9,097,957.01

9、或有事项

9.1 保证担保情况（人民币单位：万元）

截止 2017 年 6 月 30 日，本公司及子公司提供的尚未到期的保证担保情况如下：

担保方	被担保方	贷款金额机构	担保金额	借款余额	借款到期日
本公司	名流置业武汉有限公司	沈阳于洪永安村镇银行股份有限公司沈辽路支行	90,000.00	90,000.00	2019 年 11 月 27 日
本公司	名流置业武汉江北有限公司	中国信达资产管理股份有限公司湖北省分公司	90,000.00	90,000.00	2018 年 5 月 8 日
本公司	武汉名流公馆置业有限公司	杞县农村信用合作联社	80,000.00	80,000.00	2019 年 8 月 2 日
名流置业武汉江北有限公司	武汉美好锦程置业有限公司	武汉农村商业银行股份有限公司硃子口支行	40,000.00	8,750.00	2017 年 12 月 20 日
武汉名流地产有限公司					
本公司					
本公司	武汉市泰宇商贸有限公司	江苏银行股份有限公司深圳分行	80,000.00	80,000.00	2018 年 12 月 16 日
武汉正华利信息系统工程有限公司					
合肥名流置业有限公司					
安徽东磁投资有限公司					
本公司	武汉南部新城投资有限公司	中国工商银行股份有限公司武汉黄浦支行	80,000.00	50,000.00	2021 年 11 月 17 日
本公司	东莞名流置业有限公司	中国工商银行股份有限公司东莞凤岗支行	15,000.00	12,000.00	2019 年 3 月 17 日
博罗名流实业有限公司					
合计			475,000.00	410,750.00	

9.2 其他担保情况

按房地产经营惯例房地产开发企业为商品房承购人提供连带责任担保。截止 2017 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 317,638 万元。

9.3 诉讼

(1) 本公司已于 2016 年 1 月 16 日在《2015 年年度报告》第五节“重要事项”中披露了公司与武汉市洪山区青菱街建阳村民委员会（以下简称“建阳村委会”）、武汉市青建建阳商贸集团有限公司（以

下简称“建阳商贸”)的合同纠纷案。2016年4月21日和10月10日,公司相继在指定媒体披露了该案件诉讼进展情况(具体内容详见公司披露在指定媒体上的相关公告,公告编号:2016-45、2016-104)。根据2016年9月2日湖北省高级人民法院终审判决,建阳村委会、建阳商贸相关上诉请求予以驳回,被告建阳村委会、建阳商贸应向公司返还定金人民币3,000万元及逾期还款滞纳金(以3,000万元为基数自2015年5月23日起按人民银行同期一年期贷款利率标准计算至付清之日)。公司已于2016年10月向武汉市中级人民法院申请强制执行。目前,该案件在执行程序中公司已执行回款约723万元,已将被告建阳村委会、建阳商贸列入失信被执行人名单,剩余款项正在执行程序中。

(2) 本公司已于2016年1月16日在《2015年年度报告》第五节“重要事项”中披露了北京水产有限责任公司(以下简称“水产公司”)、北京市水产科学研究所(以下简称“水产研究所”)起诉本公司及公司控股股东名流投资集团有限公司(以下简称“名流投资”,后更名为“美好未来企业管理集团有限公司”)的房地产开发经营合同纠纷案。2016年6月25日、7月13日和12月2日,公司相继在指定媒体披露了该案件诉讼进展情况(具体内容详见公司披露在指定媒体上的相关公告,公告编号:2016-67、2016-71、2016-128)。根据2016年11月29日北京市高级人民法院做出(2016)京民终281号《民事裁定书》,本案件发回北京市第二中级人民法院重审。目前,该案件在发回重审阶段。鉴于名流投资已于2016年6月28日,针对一审判决结果向公司出具承诺函,承诺在判决书生效后,名流投资将承担该判决书确定的应由名流投资和本公司承担的全部诉讼费用。公司认为,本次诉讼事项对公司本期利润或期后利润不会造成损失。

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

(4) 2012年11月8日,青山区人民政府武东街办事处(以下简称“武东街办事处”)、武汉东部新城投资开发有限公司(系本公司控股子公司,以下简称“东部新城公司”)、青山区武东街贾岭村民委员会(以下简称“贾岭村委”)签订《协议书》,约定武东街办事处委托东部新城公司先行垫付资金实施船舶产业园项目规划用地范围内贾岭村280亩地块上的房屋拆迁补偿工作。截止至2013年12月,东部新城公司共垫付拆迁费用等合计人民币8,565万元。此后,东部新城公司多次向贾岭村委、武东街办事处发函要求其偿还垫付本金及利息等,但其以各种理由不予还款。鉴于该项目土地已被第三方摘牌,2016年11月,东部新城公司向武汉市中级人民法院提起诉前财产保全申请,冻结了贾岭村委的改制企业武汉兴岭置业有限公司银行存款13,203万元。2016年12月,东部新城公司将贾岭村委、武汉兴

岭置业有限公司、武东街办事处诉至武汉市中级人民法院。目前，该案尚在审理程序中。另，2017 年 4 月，贾岭村委和武东街办事处向武汉仲裁委员会提出仲裁申请，目前该案件尚在审理程序中。

10、承诺事项

截至 2017 年 6 月 30 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

11、资产负债表日后事项

2016 年 5 月 16 日，经公司 2016 年第三次临时股东大会审议通过《关于公司拟发行中期票据的议案》，公司拟向中国银行间市场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，公司收到中国银行间市场交易商协会（以下简称“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。公司本次中期票据注册额度为 10 亿元，注册额度自《接受注册通知书》落款之日（2017 年 7 月 6 日）起 2 年内有效，由浙商银行股份有限公司主承销。

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“4.31 营业收入和营业成本”。

12.5 其他事项

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

13、母公司财务报表主要项目注释

13.1 其他应收款

13.1.1 分类:

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款								
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄组合	93,548,344.18	1.71	8,867,345.06	9.48	132,220,439.42	2.37	8,905,479.98	6.74
关联及其他组合	5,385,951,066.68	98.29			5,440,748,191.70	97.63		
组合小计	5,479,499,410.86	100.00	8,867,345.06	0.16	5,572,968,631.12	100.00	8,905,479.98	0.16
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款								
合计	5,479,499,410.86	100.00	8,867,345.06	0.16	5,572,968,631.12	100.00	8,905,479.98	0.16

13.1.2 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄结构	期末余额				年初余额			
	余额	比例%	坏账准备	计提比例%	余额	比例%	坏账准备	计提比例%
1 年以内	23,396,816.62	25.01	1,169,840.83	5	103,146,408.08	78.01	5,157,320.40	5
1 年至 2 年	63,445,634.67	67.82	6,344,563.47	10	22,271,564.00	16.85	2,227,156.40	10
2 年至 3 年	4,553,425.55	4.87	683,013.83	15	4,789,805.62	3.62	718,470.84	15
3 年以上	2,152,467.34	2.30	669,926.93	20-40	2,012,661.72	1.52	802,532.34	20-40
合计	93,548,344.18	100.00	8,867,345.06		132,220,439.42	100.00	8,905,479.98	

13.1.3 本报告期实际核销的其他应收款情况

本报告期无实际核销的其他应收款情况。

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

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	5,411,847,372.63	5,475,868,166.31
代垫款	44,582,653.00	45,154,948.62
保证金及押金	22,767,127.73	30,000,000.00
应收股权款		21,854,400.00
备用金借款	300,000.00	88,858.69

其他	2,257.50	2,257.50
合计	5,479,499,410.86	5,572,968,631.12

13.1.6 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)	坏账准备期末余额
武汉美好锦程置业有限公司	子公司	1,041,031,823.96	1 年以内	18.90	
沈阳印象名流置业有限公司	子公司	791,802,794.65	1 年以内	14.38	
博罗名流实业有限公司	子公司	734,934,041.82	1 年以内	13.34	
安徽东磁投资有限公司	子公司	632,658,164.46	1 年以内	11.49	
重庆名流置业有限公司	子公司	632,261,621.61	1 年以内	11.48	
合计		3,832,688,446.50		69.59	

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
芜湖名流置业有限公司	子公司	582,485,325.44
陕西名流置业有限公司	子公司	405,690,646.65
武汉市泰宇商贸有限公司	孙公司	173,601,483.18
合肥名流置业有限公司	子公司	96,775,102.46
深圳美好置业有限公司	孙公司	84,100,000.00
武汉正华利信息工程有限公司	子公司	78,610,260.20
博罗名流置业有限公司	孙公司	59,949,727.43
合计		1,481,212,545.36

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	5,280,691,660.98		5,280,691,660.98	5,549,701,118.98		5,549,701,118.98
对联营、合营企业投资	13,420,351.01		13,420,351.01	12,942,027.10		12,942,027.10
合计	5,294,112,011.99		5,294,112,011.99	5,562,643,146.08		5,562,643,146.08

13.2.1 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
惠州名流置业有限公司	200,752,240.00			200,752,240.00		
武汉名流地产有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00		
博罗名流实业有限公司	338,750,000.00			338,750,000.00		
芜湖名流置业有限公司	440,664,000.00			440,664,000.00		
合肥名流置业有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
惠州名流实业投资有限公司	308,009,458.00		308,009,458.00			
重庆东方豪富房地产开发有限公司	47,489,082.32			47,489,082.32		
沈阳印象名流置业有限公司	650,000,000.00			650,000,000.00		
东莞名流置业有限公司	310,000,000.00			310,000,000.00		
安徽东磁投资有限公司	250,000,000.00			250,000,000.00		
深圳名流置业有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
名流置业武汉有限公司	665,745,856.35			665,745,856.35		
陕西名流置业有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
重庆名流置业有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
武汉东部新城投资开发有限公司	300,000,000.00			300,000,000.00		
名流置业武汉江北有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00		

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
武汉南部新城投资有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
武汉名流公馆置业有限公司	60,000,000.00			60,000,000.00		
博罗县罗浮山农业旅游开发有限公司	58,290,482.31			58,290,482.31		
武汉正华利信息系统工程有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
武汉美好绿色建筑科技有限公司		39,000,000.00		39,000,000.00		
合计	5,549,701,118.98	39,000,000.00	308,009,458.00	5,280,691,660.98		

增减变动原因详见本附注“5 合并范围的变更”。

13.2.2 对联营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
美好生活投资有限公司	12,942,027.10	478,323.91		13,420,351.01		
合计	12,942,027.10	478,323.91		13,420,351.01		

2016 年 12 月 26 日本公司与美好未来企业管理集团有限公司签订《股权转让协议》，将本公司持有的美好生活投资有限公司 60%的股权转让给美好未来企业管理集团有限公司，股权转让价款 2,385.44 万元；股权转让后，本公司持有美好生活投资有限公司 40%的股权，作为联营企业按照权益法核算。

13.3 营业收入和营业成本**13.3.1 营业收入**

项目	本期发生额	上期发生额
营业收入	927,560.00	367,257.50
其中：主营业务收入		
其他业务收入	927,560.00	367,257.50
合计	927,560.00	367,257.50
营业成本	1,047,665.06	601,980.30
其中：主营业务成本		
其他业务成本	1,047,665.06	601,980.30
合计	1,047,665.06	601,980.30

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	478,323.91	
成本法核算的长期股权投资收益	131,974.01	
处置长期股权投资产生的投资收益	23,812,635.61	
合计	24,422,933.53	

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	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；	-66,219.57	
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		

非经常性损益项目	金额	说明
被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益；		
6、非货币性资产交换损益；		
7、委托他人投资或管理资产的损益；		
8、因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备；		
9、债务重组损益；		
10、企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等；		
11、交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益；		
12、同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益；		
13、与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益；		
14、除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益；		
15、单独进行减值测试的应收款项减值准备转回；		
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；	-194,679.51	
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	60,174.53	
23、归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）		
合计	-200,724.55	

14.2 净资产收益率和每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)		每股收益			
			基本每股收益		稀释每股收益	
	2017 年 1-6 月	2016 年 1-6 月	2017 年 1-6 月	2016 年 1-6 月	2017 年 1-6 月	2016 年 1-6 月
归属于公司普通股股东的净利润	4.54%	4.54%	0.1172	0.1067	0.1172	0.1067
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.54%	4.49%	0.1173	0.1056	0.1173	0.1056

美好置业集团股份有限公司

董事长：刘道明

2017 年 8 月 10 日