



**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 年半年度报告**

**2019 年 8 月**

## 第一节 重要提示、目录和释义

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

公司负责人汤国强先生、主管会计工作负责人及会计机构负责人刘怡祥先生声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应当对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

公司在本报告第四节“经营情况讨论与分析”中“十、公司面临的风险和应对措施”部分，详细描述了公司经营中可能存在的风险及应对措施，敬请投资者关注相关内容。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义 .....	2
第二节 公司简介和主要财务指标 .....	5
第三节 公司业务概要 .....	8
第四节 经营情况讨论与分析 .....	11
第五节 重要事项 .....	32
第六节 股份变动及股东情况 .....	47
第七节 优先股相关情况 .....	51
第八节 董事、监事、高级管理人员情况 .....	52
第九节 公司债相关情况 .....	53
第十节 财务报告 .....	54
第十一节 备查文件目录 .....	175

## 释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司、美好置业	指	美好置业集团股份有限公司
美好公益基金会	指	湖北美好公益基金会
美好集团	指	美好未来企业管理集团有限公司
报告期	指	2019 年 1 月 1 日至 2019 年 6 月 30 日
元	指	人民币元
深交所	指	深圳证券交易所
证监会	指	中国证券监督管理委员会
一级开发	指	三旧改造的拆迁、补偿、安置等土地整理业务
S-EPC 服务模式	指	贯穿代开发、代建全过程服务，涵盖项目全生命周期，服务范围包括投资咨询、技术服务、工程设计、项目前后期配套、建设施工、构件生产、物流配送、现场安装及向用户交钥匙、终身维保等服务。
艾巴维	指	EBAWE Anlagentechnik GmbH（艾巴维设备技术有限责任公司）
沃乐特	指	Vollert Anlagenbau GmbH（沃乐特设备制造公司）
美好装配	指	美好建筑装配科技有限公司
美好生活	指	美好生活投资有限公司
美好新城	指	武汉美好新城建设发展有限公司
美亿农业	指	湖北美亿农业发展有限公司
泰宇商贸	指	武汉市泰宇商贸有限公司

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司简介

股票简称	美好置业	股票代码	000667
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	美好置业集团股份有限公司		
公司的中文简称	美好置业		
公司的外文名称	Myhome Real Estate Development Group CO.,LTD.		
公司的外文名称缩写	MYHOME		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	冯娴	张达力
联系地址	湖北省武汉市汉阳区马鹦路 191 号美好广场 35 楼	
电话	027-87838669	
传真	027-87836606	
电子信箱	ir@000667.com	

### 三、其他情况

#### 1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用  不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2018 年年报。

#### 2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用  不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2018 年年报。

#### 四、主要会计数据和财务指标

##### 公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

项目	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	910,010,787.95	429,752,372.01	111.75%
归属于上市公司股东的净利润（元）	13,059,752.43	226,047,455.69	-94.22%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	9,799,499.84	-191,164,913.38	
经营活动产生的现金流量净额（元）	-679,787,966.54	1,690,435,314.60	-140.21%
基本每股收益（元/股） <sup>注1</sup>	0.0052	0.0883	-94.11%
稀释每股收益（元/股） <sup>注1</sup>	0.0052	0.0883	-94.11%
加权平均净资产收益率	0.18%	3.15%	-2.97%
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）	26,164,174,047.25	23,098,396,421.60	13.27%
归属于上市公司股东的净资产（元） <sup>注2</sup>	7,054,360,816.92	7,196,324,580.97	-1.97%

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 1.55 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）	0.0053

#### 五、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用  不适用

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

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

适用  不适用

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

## 六、非经常性损益项目及金额

适用  不适用

单位：人民币元

项目	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）	-303,490.89	
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）	8,342,705.52	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-5,210,816.68	
减：所得税影响额	16,061.95	
少数股东权益影响额（税后）	-447,916.59	
合计	3,260,252.59	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用  不适用

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

### 第三节 公司业务概要

#### 一、报告期内公司从事的主要业务

报告期内，公司主要从事房地产开发、装配式建筑、现代农业等相关业务。公司拥有住建部颁发的房地产开发企业一级资质，拥有房屋建筑工程施工总承包壹级、工程设计建筑行业（建筑工程）甲级、市政公用工程施工总承包叁级、建筑装饰装修工程专业承包贰级等多项专业资质，从而确保公司能够在相关专业领域开展业务活动。

公司下属各业务板块“内部市场化，外部一体化”，既相互独立，又协同发展。公司房地产开发业务以“让更多人快速住上好用、好看、便宜的房子”为使命，围绕满足自住需求，主要在武汉、沈阳、合肥、重庆、西安、东莞、中山、芜湖等地开发住宅项目。自2014年开始，公司与各地方政府合作，通过“三旧改造”的土地一级开发业务，对城中村综合改造项目拆迁、土地整合、安置等协作服务，帮助当地城镇建设“提档升级”。

公司装配式建筑业务由控股子公司美好装配开展。通过与行业国际先进企业合作，引进德国叠合剪力墙技术，采用艾巴维、沃乐特生产线及RIB信息化管理系统，专业从事装配式建筑精装房屋智造，具备以S-EPC服务模式进行装配式建筑业务拓展能力，致力于现代建筑工业化发展。

公司现代农业业务由全资子公司美亿农业开展。以“虾稻共作”为切入点，实施种养规模化、产业闭环化、产品品牌化、人才专业化、管理智能化发展战略，致力一、二、三产业融合发展，打造集粮食种植、水产养殖、加工、零售于一体的“稻渔综合种养”全产业链现代农业企业。

公司全资子公司美好新城于2018年中标成为湖北洪湖新滩美好未来新城（一期）PPP项目供应商，项目占地面积9.33平方公里，项目合作期20年（其中，建设期5年，运营维护期15年）。美好新城通过整合农村和农业资源，促进产融合发展，构建以现代生态农业产业为核心、以装配绿建为特色产业的小镇产业体系，营造“宜居、宜业、宜游”的美好产业新镇。

## 二、主要资产重大变化情况

### 1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	本期末公司长期股权投资为 2,915.40 万元，年初为 2,807.28 万元，较年初增加 3.85%，无重大变化，主要系本期权益法核算的投资收益增加所致。
固定资产	本期末公司固定资产为 119,360.30 万元，年初为 120,770.31 万元，较年初减少 1.17%，无重大变化，主要系本期计提折旧所致。
无形资产	本期末公司无形资产为 52,953.69 万元，年初为 41,727.94 万元，较年初增加 26.90%，主要系报告期内装配式工厂购置土地增加所致。
在建工程	本期末公司在建工程为 180,920.60 万元，年初为 138,356.52 万元，较年初增加 30.76%，主要系报告期内公司装配式建筑业务生产基地建造投入增加所致。
其他流动资产	本期末公司其他流动资产为 94,266.92 万元，年初为 60,504.53 万元，较年初增加 55.80%，主要系公司待抵扣增值税、预交增值税、企业所得税、土地增值税增加所致。
长期待摊费用	本期末公司长期待摊费用为 20,036.34 万元，年初为 8,679.90 万元，较年初增加 130.84%，主要系农业公司投入的虾池改造费用增加所致。
长期应收款	本期末公司长期应收款为 34,262.53 万元，年初为 24,171.79 万元，较年初增加 41.75%，主要系 PPP 项目工程款增加所致。

### 2、主要境外资产情况

适用  不适用

### 三、核心竞争力分析

报告期内，公司核心竞争力未发生重大变化，主要包括：

**1、积极的企业文化：**公司培育并践行“美好价值观”，将“美好心灵，美好人生，让更多人生活更美好”的使命融入企业发展战略当中，切实践行社会责任。在“美好价值观”的引领下，公司以“爱心奉献，健康快乐，学习实践，创造价值，让心灵更美好”为追求，以“促社会，宠用户，助伙伴，帮同事，爱家人”的行为，围绕产品和服务，打造公司的核心竞争力，将城乡建设成“长者的天堂，儿童的乐园，奋斗者的港湾”，提升美好人与美好用户的幸福指数，为社会、股东创造价值。

**2、清晰的发展战略：**公司围绕“吃住两条线、服务两类人”，坚定多元化发展，做城乡建设服务者，让更多人生活更美好。其中，房地产开发业务，通过加强周转能力、布局纵深发展、做强人才支撑，做美好社区建设者；装配式建筑业务，通过构建S-EPC模式，做低成本、做高质量、做快进度，做房屋智造服务者；产业兴镇业务，通过产业与城市筛选、强化金融思维、构建IP体系，助力“三农”问题解决，做三农发展推动者；现代农业业务，通过种养规模化、产业闭环化、管理智能化、产品品牌化、人才专业化，做现代农业实践者。

**3、多层次的业务协同：**坚持战略引领，形成以装配式建筑、房地产开发为引领，以现代农业、产业兴镇为两翼的战略格局。打造全价值链管理能力，支撑装配式建筑、房地产业务做强、做大，现代农业、产业兴镇业务做深、做优。装配式建筑为房地产、产业兴镇提供S-EPC与EPC等服务，并作为房地产、产业兴镇业务开拓的特色抓手；房地产业务为装配式建筑提供业务机会，为产业兴镇进行房产开发和代建服务，与物业协同为现代农业提供销售平台；现代农业成为产业兴镇导入的核心资源之一，并解决部分农民就业问题；产业兴镇作为平台型企业，将装配工厂和现代农业作为产业导入，为装配式建筑和房地产提供业务机会，板块之间最终达成战略协同。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、概述

#### 1、报告期行业发展回顾

##### (1) 房地产行业

2019 年上半年，在“房住不炒”的政策主基调下，国家围绕稳地价、稳房价、稳预期的长期调控目标，坚持房地产金融政策的连续性、稳定性，落实一城一策、因城施策、城市主体责任的长效机制，强化住房供给保障能力和土地供给调节能力，改革完善住房市场体系和保障体系。稳步推进房地产税立法，允许农村集体经营性建设用地入市，放开放宽人才引进落户，聚焦住房安居，加快推进城镇老旧小区改造，多措并举平衡供需，引导市场理性预期，促进房地产市场平稳健康发展。

根据国家统计局数据，2019 年上半年房地产市场开发、投资及销售等方面表现均较为平稳，市场日趋理性。其中，房地产开发投资 61,609 亿元，同比增长 10.9%，增速比一季度回落 0.9 个百分点。商品房销售面积 75,786 万平方米，同比下降 1.8%；商品房销售额 70,698 亿元，同比增长 5.6%，增速与一季度持平。

报告期内房地产行业分化持续，行业集中度提升，强者恒强的市场格局愈加明显。品牌房企顺应国家政策和市场变化，优化布局策略，提升产品竞争力，采取灵活的营销策略加速项目去化，注重销售回款，适度增加优质土储支撑未来业绩增长。市场竞争的加剧，以及行业准入门槛、发展水平的不断提升，对公司房地产业务未来的发展提出了更大的挑战。

##### (2) 装配式建筑行业

装配式建筑是通过工厂标准化预制和现场装配结合的生产建筑方式，具备绿色环保、高效等特征，是传统建筑行业向工业化制造升级的必然方向，是普及绿色建筑，推进绿色发展的重要组成部分。2016 年国务院办公厅印发的《关于大力发展装配式建筑的指导意见》指出，力争用 10 年左右的时间，使装配式建筑占新建建筑面积的比例达到 30%；2017 年住建部印发的《“十三五”装配式建筑行动方案》明确到 2020 年，全国装配式建筑占新建建筑的比例达到 15%以上，其中重点推进地区达到 20%以上。2019 年 6 月，中国建筑业协会批准《装配式混凝土建筑工程施工质量验收规程》为中国建筑业协会团体标准，自 2019

年 8 月 10 日实施。该标准是全国首部关于装配式混凝土建筑施工质量验收方面的行业标准和标准化规范，对于全国装配式建筑产业发展具有重大意义。

2019 年以来，政策逐步落实到市级层面速度明显加快，目标比例规划明确，奖励政策丰富全面。目前，全国 31 个省份已出台装配式建筑发展规划（其中 26 个省份已出台相应补贴政策），累计有至少 126 个城市出台了实施方案。各地激励政策均包含了面积奖励、补助、税收贷款优惠、提前或优先预售等。随着政策层面中央与地方持续推进，新建装配式建筑规模不断壮大，大力推进装配式建筑和建筑产业现代化的发展已成趋势，我国装配式建筑市场呈现较大增长空间，预计到 2020 年有望达成《“十三五”装配式建筑行动方案》要求的装配式建筑面积占新建建筑面积比例达到 15% 的目标。

预制装配式混凝土结构（Precast Concrete Structure，简称 PC 结构）是目前装配式建筑的主流，是建筑产业现代化的重要形式之一。公司控股子公司美好装配设立在武汉江夏、青岛即墨的两个 PC 构件生产基地已分别于 2018 年末实现投产，并不断通过与国际先进企业合作，依托较强的技术实力在全国重点市场区域进行生产基地布局。随着其生产、服务能力的不断提升，有望把握住难得的市场机遇。

## 2、主要项目和装配工厂所处区域的市场分析

### （1）房地产业务

根据公司五年发展战略规划（2018-2022）和全国业务布局，公司划分为五大区域，分别为华中（武汉）区域、华南（深圳）区域、华北（北京）区域、华东（上海）区域、华西（重庆）区域。其中，华中（武汉）区域是公司核心重点区域。公司在武汉拥有“名流·人和天地”、“名流公馆”、“名流印象”、“名流世家”、“美好名流汇”、“香域花境”、“长江首玺”等多个已开发或在建项目。

2019 年上半年，在“房住不炒”长效机制的背景下，武汉房地产政策平稳，实行精准优化调控，引导理性购房客群回归，回强市场监管，规范交易管理。根据武汉市房管局发布的数据，今年上半年武汉市新建商品房批准预售 99,018 套，批准预售面积 1,119.68 万平方米，环比增长 37.71%，同比减少 0.30%；新建商品房销售 98,230 套，销售面积 1,059.58 万平方米，环比增长 33.72%，同比增长 9.35%；存量房成交 45,050 套，成交面积 461.31 万平方米，环比增长 26.18%，同比增长 29.36%。截至 2019 年 6 月末，已批准预售尚未网签的商品住房 141,803 套，面积 1,553.79 万平方米。

第七届世界军运会将于 2019 年 10 月在武汉举行，近期武汉加速环境综合整治，全面提升城市功能配置。作为国家中心城市和长江经济带的重要节点城市，武汉得益于长江经济带、一带一路等国家战略助推，国家产业基地引领城市升级转型发展，产业经济人口稳步增长。目前已建成 9 条地铁线，计划到 2024 年将建成 14 条地铁线，直飞国际及地区航线已达 62 条。从产业经济、人口集聚、交通基建、战略定位诸多方面看，武汉市场正迎来历史性发展良机。

## （2）装配式建筑业务

报告期内公司已投产的装配式建筑 PC 构件生产基地分别位于武汉江夏和青岛即墨。

武汉市场：已出台容积率奖励、降低预售资金监管比例、提前预售许可、专项资金扶持等多项优惠政策。《市人民政府关于进一步加快发展装配式建筑的通知》（武政规[2017]8 号）中，要求力争 2020 年底新建装配式建筑面积占当年新建建筑面积的比例不低于 40%。2019 年 4 月，《武汉市 2019 年发展装配式建筑工作要点》（武建产[2019]1 号）提出任务目标：2019 年全市新开工装配式建筑的面积不小于 300 万平方米，力争达到 360 万平方米；各区确定不少于 10 万平方米装配式建筑示范项目；各中心城区范围内的民用建筑、政府投资的公益性公共建筑、独立成栋的保障房项目，在土地规划条件中应明确按装配式方式建造等。

青岛市场：已出台容积率奖励（即墨）、提前预售许可、公积金贷款优先、专项资金扶持、资金补贴等多项优惠政策。《青岛市推进装配式建筑发展若干政策措施》（青政办发[2016]29 号）等文件提出到 2020 年，青岛装配式建筑占新建建筑比例达到 30%以上；到 2025 年，装配式建筑占新建建筑比例达到 40%以上的任务目标。根据公开资料显示，青岛市装配式建筑发展不断提速，装配式建筑占新建建筑比例连年提高。2014 年开工装配式建筑 60 万平方米，占新建建筑比例不到 2.8%；2018 年开工装配式建筑 300 万平方米，占新建建筑比例提高到 12%；2019 年上半年开工装配式建筑 208 万平方米，预计到年底占新建建筑比例将达到 20%以上。

除上述市场外，公司拟于 2019 年投产的合肥肥东、重庆江津、长沙汨罗、河南新乡、成都金堂、湖北荆州等生产基地所在区域均对装配式建筑有明确的政策目标和鼓励措施，市场呈现较大的增长空间。

## 3、管理层的经营与管理对策

报告期内，公司围绕满足市场自住需求，以“坚持战略引领、构建多元化战略格局、实

现协同发展”为指导思想，以“把握机遇、防范风险、强化执行、狠抓管控”为经营方针，通过“摸家底、查问题、找差距、对标杆、定措施”，落实“多、快、美、好、省”，努力实现“社会、用户、伙伴、同事、家人”五大群体满意，为公司长期可持续发展奠定了一定的基础。

### （1）房地产业务（一级、二级开发、产业兴镇业务）

一级业务方面，加强与政府、国企平台公司、地方资源较为丰富的民营企业、金融机构、CEM+产业资源方、二级合作伙伴等各方合作，签订战略合作框架协议共计 31 份，拓宽项目获取资源，为项目获取提供保障。报告期内，借助军运会整顿违建为契机，协同政府部门积极推进武汉市长丰村、建和村拆迁工作，完成建和村项目区级整村验收。

二级业务方面，上半年施工面积 134.66 万 $m^2$ ，其中新开工 28.47 万 $m^2$ ，竣工交付 6.81 万 $m^2$ ；累计完成签约金额 22 亿元，上半年计划完成率 87%；签约面积 20 万 $m^2$ ，回款 24 亿元，上半年计划完成率 107%。在今年 3 月举行的“2019 中国房地产百强企业研究成果发布会”上，公司第 8 次获评“中国房地产百强企业”，并因近年在绿色、环保、节能建筑方面的积极探索与实践，再次获评“2019 中国特色地产运营优秀企业-绿色科技地产”。

报告期内，产业兴镇业务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，按计划启动并实施了项目的土地征收、土地一级开发、市政道路及还建社区建设，完成了项目区域 402 亩土地出让工作。

### （2）装配式建筑业务

2019 年上半年美好装配累计签约面积 163 万 $m^2$ ，签约金额 34 亿元（其中：内部订单签约面积 48 万 $m^2$ ，签约金额 12 亿元；外部订单签约面积 115 万 $m^2$ ，签约金额 22 亿元）。美好装配联合主编的山东、湖北、湖南、四川《装配整体式混凝土叠合剪力墙结构技术规程》顺利通过省住建厅审定，正式批准为地方标准，为当地装配整体式叠合剪力墙结构设计、生产、施工和验收提供了强有力的技术支撑。在今年 3 月由中国房地产业协会、易居中国房地产测评中心主办的“2018-2019 年度中国房地产开发企业 500 强”评选中，美好装配入选装配式施工类首选品牌。

### （3）现代农业业务

报告期内，现代农业基地建设、生产种养、技术研发、市场开发齐头并进。截止 2019 年 6 月末，共改造完成虾稻田约 7.55 万亩，其中洪湖公司改造完成 6.22 万亩，监利公司改造完成 1.33 万亩；上半年小龙虾产量 233.65 万斤。美好臻品虾、美好虾稻米报告期内批量上市，美亿农业被中国水产流通与加工协会授予“情系三农、产业扶贫”突出贡献奖，美好臻品虾、

美好虾稻米获评“2018 年度最受消费者欢迎十大品牌”。

在上半年的经营工作中，管理层也深刻认识到公司目前在经营意识、决策与运营、管理水平、文化与机制、人才团队等方面仍然存在种种不足，如全年预算指标安排不科学、不均衡，导致全年计划完成的压力大；存在“部门墙”现象，市场拓展未能形成全面业务协同；新业务面临专业人才供给不足的客观问题，项目管理能力不足，制约公司业务的有效推进。

2019 年下半年公司将重点做好以下工作：

房地产开发业务方面，加大销售力度，加快资金回笼，减少财务成本；改革营销体系分配机制，激发员工主动性、积极性；从投资拿地开始，到规划设计、运营管理、工程管理、营销管理，全面提升专业能力，切实落实高周转；与装配式建筑业务加强协同，重点在已有装配工厂的城市拓展土地，加大采用合作开发、小股操盘等方式获取项目，促进房地产业务可持续发展。

装配式建筑业务方面，以技术为引领、市场为中心。在安全、环保、节能、就业、税收等维度加大推介力度，推动当地政府出台装配项目具体支持政策；主动为大型开发商提供标准项目的设计方案与投资分析，基于叠合剪力墙的技术优势和政策优势，以数据验证装配式建筑项目高周转、高收益的能力，与排名 TOP30 的大型开发商签订战略合作协议，落地示范项目，丰富公司叠合剪力墙技术体系下的项目库；加快生产基地建设，聚焦已投产区域加大市场开拓力度，提升 S-EPC 模式订单的获取速度和规模。

现代农业业务方面，聚焦已流转土地，加快“虾稻并作”的技术和模式探索，推进联产承包生产管理模式，加快市场拓展，降本增效、增产增收；做精成本管理，争取获取政策资金的力度。

#### 4、公司房地产储备情况

##### (1) 报告期内新增土地储备

区域	项目/地块名称	土地用途	权益比重	待开发土地面积 (万 m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )
武汉	洪湖新滩项目	城镇住宅用地	100%	26.82	32.18
杭州	临安区天目医药港 (锦南新城区块)	商住用地	33%	5.71	14.79
合计		-	-	32.53	46.97

## (2) 截至报告期末累计土地储备

## 一级项目储备:

区域	项目名称	土地用途	权益比重	待开发土地面积 (万m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	备注
深圳	罗浮山项目	旅游点建设用地/住宅用地	100%	18.47	16.40	项目用地规模 277 亩, 待开发土地面积仅为建设用地
北京	六里桥项目	交通用地	100%	1.50	6.00	
合计		-	-	19.97	22.40	

## 二级项目储备:

区域	项目/地块名称	土地用途	权益比重	待开发土地面积 (万m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (万m <sup>2</sup> )
合肥	紫蓬山项目	住宅用地	100%	33.73	40.78
武汉	东湖项目	商住用地	100%	3.80	14.37
	洪湖新滩项目	城镇住宅用地	100%	14.32	17.18
杭州	临安区天目医药港 (锦南新城区块)	商住用地	33%	5.71	14.79
合计		-	-	57.56	87.12

注: 土地已确权, 但未开工, 均为土地储备。

## 5、报告期公司房地产开发情况

## (1) 二级开发业务

区域	项目	项目业态	项目进度	开工时间	是否存在停工可能	权益比例 (%)	占地面积 (万m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	截至报告期末已完工建筑面积(万m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (亿元)	截至报告期末实际投资金额 (亿元)
武汉	武汉“美好名流汇”	住宅、商业	在建	2015.06	否	100	6.47	27.65	5.97	27.87	20.56
	武汉“香域花镜”	住宅、商业	在建	2016.12	否	100	7.48	34.4		32.31	17.56
	武汉“长江首玺”	住宅、商业	在建	2017.03	否	100	16.2	56.34		64.88	22.69
	洪湖新滩项目	住宅	在建	2019.06	否	100	12.5	14.99		7.31	0.03
广东	中山“雍景台”	住宅、商业	新开工	2018.09	否	100	3.13	5.96		8.37	3.38
重庆	重庆“名流印象”	住宅、商业	在建	2014.05	否	100	16.98	36.84	31.74	24.12	20.68
西安	西安“美好时光”	住宅、商业	在建	2016.07	否	100	11.62	36.16	6.58	25.78	19.27
合肥	合肥“紫蓬湾一号”	别墅	在建	2017.11	否	100	20.48	10.75		10.83	9.16
芜湖	芜湖美好锦城	住宅、商业	在建	2017.10	否	100	5.42	14.14		6.23	2.52
	芜湖美好首玺	住宅、商业	新开工	2018.09	否	100	10.86	23.89		24.8	14.19
杭州	嘉兴项目	住宅、商业	新开工	2018.10	否	100	1.83	3.66		3.95	2.57
	临安项目	住宅、商业	新开工	2018.10	否	100	2.38	5.24		8.30	5.75
	江阴项目	住宅	新开工	2019.06	否	100	1.56	2.05		2.40	0.11
合计							116.91	272.07	44.29	247.15	138.47

(2) 一级开发业务

公司参与城中村综合改造，主要提供拆迁、补偿、安置等土地整理服务，并获得相关土地整理收入。报告期内公司通过参与武汉市硚口区“长丰村”、洪山区“建和村”城中村综合改造，共获取土地整理收入 119.44 万元，明细如下：

区域	项目/所在位置	报告期平整土地面积 (万㎡)	累计平整土地面积 (万㎡)	剩余土地整理面积 (万㎡)	本期销售面积 (万㎡)	本期获得土地整理收入 (万元)	累计获得土地整理收入 (万元)
武汉	硚口区长丰村	9.68	80.28	11.28	0	119.44	119,644.26
	洪山区建和村 A 包	17.81	65.60	0	0	0	149,672.54
合计		27.49	145.88	11.28	0	119.44	269,316.80

6、报告期公司主要房地产项目销售情况

项目名称	项目公司	权益占比	所在位置	业态	本报告期初可出售面积 (万㎡)			累计销售面积 (万㎡)			本期销售签约面积 (万㎡)			累计结算面积 (万㎡)			本期结算面积 (万㎡)			签约金额 (万元)	结算金额 (万元)	竣工时间
					住宅	商业	车位 (个)	住宅	商业	车位 (个)	住宅	商业	车位 (个)	住宅	商业	车位 (个)	住宅	商业	车位 (个)			
东莞名流印象	东莞名流置业有限公司	100%	广东省东莞市龙平南路 9 号	住宅、商业、车位	-	0.27	975	35.45	1.84	1,072	-	0.08	154	35.45	1.54	1052	-	0.17	172	1,900	3,675	2017/3/21
武汉人和天地	武汉名流地产有限公司	100%	武汉市黄陂区盘龙城巨龙大道 88 号	住宅、商业、车位	-	0.52	1,183	50.06	3.49	1,362	-	0.02	285	30.54	3.13	1319	-	0.02	282	1,422	1,342	2016/6/28
武汉名流世家(K2)	武汉名流公馆置业有限公司	100%	武汉市江岸区兴业路 193 号	住宅、商业、车位	-	0.02	98	5.55	0.13	255	-	0.01	30	5.55	0.12	255	-	0.01	30	385	366.71	2017/4/28
武汉美好名流汇(K4、K5、K6)	武汉市泰宇商贸有限公司	100%	武汉市硚口区解放大道 48-8 号	住宅、商业、车位	-	-	69	8.44	0.23	177	2.77	-	17	5.67	0.23	177	-	-	17	45,947	162	2021/5/12

武汉美好香域花境(K11)	武汉美好锦程置业有限公司	100%	武汉市硚口区古田二路与城华路交叉口东南 50 米	住宅、商业、车位	-	0.46	-	13.23	0.13	-	1.84	0.13	-	-	-	-	-	-	24,997	-	2021/7/3	
武汉长江首玺	武汉南部新城投资有限公司	100%	武汉市洪山区丽水路	住宅、商业、车位	0.28	0.71	-	24.13	0.15	-	0.15	0.08	-	-	-	-	-	-	3,836	-	2021/1/20	
沈阳名流公馆	沈阳幸福名流置业有限公司	100%	辽宁省沈阳市浑南区金阳大街 2 号	住宅、商业、车位	-	-	8	13.24	0.76	493	-	-	6	13.27	0.76	492	-	-	35	33	2013/10/30	
沈阳名流印象	沈阳印象名流置业有限公司	100%	辽宁省沈阳市浑南区奥体中心正南 300 米	住宅、商业、车位	0.19	0.15	980	67.88	6.39	1,610	0.02	0.04	151	67.91	6.61	1610	0.16	0.40	151	2,796	9,426	2018/12/28
重庆名流印象	重庆名流置业有限公司	100%	重庆市北碚区两江新区轻轨 6 号线蔡家站	住宅、商业、车位	0.04	0.11	1,145	33.83	2.10	600	0.41	0.06	156	28.76	2.06	598	6.63	0.34	155	7,428	57,274	2019/6/30
重庆名流公馆	重庆东方财富房地产开发有限公司	100%	重庆市渝中区嘉陵滨江路	住宅、商业、车位	-	0.60	210	7.02	2.21	287	0.00	0.32	26	7.02	2.03	287	-	0.16	26	2,757	1,271	2012/12/28
名流高尔夫庄园	安徽东磁投资有限公司	100%	安徽省合肥市肥西县紫蓬湾球场旁	住宅	-	-	-	7.16	-	-	4.23	-	-	-	-	-	-	-	51,238	-	2011/7/20	
芜湖美好锦城	芜湖美好置业有限公司	100%	安徽省芜湖市芜湖县罗福湖路	住宅	2.54	-	-	5.14	-	-	1.18	-	-	-	-	-	-	-	6,787	-	2020/6/30	
芜湖名流印象	芜湖名流置业有限公司	100%	安徽省芜湖市镜湖区长江中路	住宅、商业、车位	-	9.36	935	20.70	4.53	111	-	-	3	20.7	4.54	111	-	0.01	3	26	60.29	2013/6/30
西安美好时光	陕西名流置业有限公司	100%	陕西省西安市雁塔区裴雁路与雁引公路交叉口东北 150 米	住宅	1.30	-	-	24.91	-	-	5.78	-	-	6.61	-	-	-	-	-	65,718	-	2021/1/30
临安锦玺	杭州美生置业有限公司	100%	杭州市临安区吴越街与天屹路交界处	住宅	-	-	-	0.29	-	-	0.29	-	-	-	-	-	-	-	-	4,786.96	-	2021/1/30
<b>合计</b>					4.35	12.20	5,603	317.03	21.96	5,967	16.67	0.74	828	221.48	21.01	5,901	6.79	1.10	841.00	220,056.13	73,618.90	

## 7、报告期公司房地产出租情况

区域	项目	业态	权益比例 (%)	出租面积 (m <sup>2</sup> )	出租率 (%)	平均租金水平(元/m <sup>2</sup> )
武汉	美好名流人和天地	商业	100	14,961	89	18
武汉	美好名流汇	商业	100	11,352	82	40
沈阳	沈阳名流印象	商业	100	5,692.71	100	80.81
芜湖	商业、写字楼	商业、写字楼	100	83,621.5	91	23.88
合计			100	115,627.21	90	27.5

## 8、报告期末公司融资情况

融资类别	融资余额 (万元)	期限结构 (月)	综合成本区间
银行贷款	407,325	6-156	5.39%-8.5%
票据、债券	100,000	36	7.2%
信托、租赁贷款	39,310	12	12.8%-13%
资产管理公司贷款	238,900	24-36	9.6%-12%
合计	785,535		

9、报告期内公司向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保，截至报告期末尚存在担保责任的担保余额 330,556 万元。报告期内无已承担担保责任且涉及金额占上市公司最近一期经审计净利润 10%以上的情况。

## 10、项目跟投情况

公司 2018 年第二次临时股东大会、2017 年年度股东大会分别于 2018 年 3 月 28 日和 5 月 14 日审议通过《项目跟投管理办法》、《城市土地开发项目跟投管理办法》，将项目经营成果与跟投员工个人收益直接挂钩，实现共创事业、共担风险、共享收益，不设本金保障和收益保证机制。经公司第八届董事会第十三次会议及第八届监事会第四次会议审议批准，公司董事及高级管理人员（包括现任及新选举或聘任）根据相关管理办法参与项目跟投的总金额

不超过 3,000 万元（在上述额度内，资金可滚动使用）。

依据上述决议，2018 年度内公司分别对芜湖锦城项目、中山红塘美好公馆项目启动项目跟投机制，部分董事及高级管理人员做为必须跟投人员在董事会批准的额度范围内参与了上述两个项目的跟投。报告期内，两个跟投项目均尚未达到收益分配和退出条件，具体如下：

(1) 出资情况

项目名称	芜湖锦城项目			中山红塘美好公馆项目			实际出资额合计 (万元)
	实际出资额 (万元)	实际出资 占资本金 比例	实际出资 占资金峰 值比例	实际出资额 (万元)	实际出资 占资本金 比例	实际出资 占资金峰 值比例	
1、跟投人员出资情况	160.65	3.83%	1.16%	402.67	3.33%	0.92%	563.32
其中：必须跟投人员	147.22	3.51%	1.06%	358.94	2.97%	0.82%	506.16
自愿跟投人员	13.43	0.32%	0.10%	43.73	0.36%	0.10%	57.16
2、董事、高管跟投情况	50.94	1.22%	0.36%	141.64	1.18%	0.32%	192.58
其中：副董事长、总裁 汤国强	15.92	0.38%	0.11%	44.26	0.37%	0.10%	60.18
执行总裁尹沧	15.92	0.38%	0.11%	44.26	0.37%	0.10%	60.18
副总裁、董事会秘书 冯娴	9.55	0.23%	0.07%	26.56	0.22%	0.06%	36.11
财务负责人刘怡祥	9.55	0.23%	0.07%	26.56	0.22%	0.06%	36.11

(2) 投资主体类别、金额及占比

投资主体	芜湖锦城项目				中山红塘美好公馆项目			
	投资金额（万元）		股权比例	占资金峰 值比例	投资金额（万元）		股权比例	占资金峰 值比例
	认缴	实缴			认缴	实缴		
美好置业集团股份 有限公司	3,663.09	3,663.09	87.36%	26.36%	10,762.64	10,762.64	88.93%	24.51%
武汉美众置业合伙 企业（有限合伙）	278.31	83.45	6.64%	2.00%	776.76	233.47	6.42%	1.77%
芜湖美众置业合伙 企业（有限合伙）	251.60	77.2	6.00%	1.81%	-	-	-	-
中山市美远企业管 理服务合伙企业 （有限合伙）	-	-	-	-	562.60	169.2	4.65%	1.28%

## (3) 跟投项目运营、收益分配及退出情况

项目	芜湖锦城项目	中山红塘美好公馆项目
运营情况	项目总可售面积10.62万方。于2018年6月16日首次开盘，后经过三次加推，共推出住宅578套6.52万方。截止6月30日，已完成签约459套5.14万方，签约总金额29,208.17万元。	项目一期总建筑面积2.24万方，其中住宅1.53万方，于2018年7月27日取得《建设工程规划许可证》，于2018年9月10日取得《施工许可证》。目前三栋住宅主体结构已封顶并完成主体结构验收。现已开始市场推广及蓄客。
收益分配情况	无	无
退出情况	无	截止2019年6月30日，必须跟投人员有1人离职，退跟投款10万元。

## 二、主营业务分析

2019年1-6月，公司实现营业收入910,010,787.95元,发生营业成本563,157,222.96元，期间费用237,740,385.85元，产生经营性现金净流量-679,787,966.54元，实现归属于公司股东的净利润13,059,752.43元。具体参见本报告第四节“经营情况讨论与分析”中“一、概述”的相关内容。

## 主要财务数据同比变动情况

单位：人民币万元

项目	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	91,001.08	42,975.24	111.75%	主要系本期可结算规模较上年同期增加所致。
营业成本	56,315.72	35,815.68	57.24%	主要系本期结算规模增加相应成本增加所致。
销售费用	5,331.79	6,161.16	-13.46%	
管理费用	15,656.68	14,861.59	5.35%	
财务费用	2,002.34	5,649.31	-64.56%	主要系本期费用化利息支出减少所致。

所得税费用	8,246.82	11,707.53	-29.56%	
研发投入	783.23	185.54	322.14%	主要系本期装配式建筑研发投入增加所致。
经营活动产生的现金流量净额	-67,978.80	169,043.53	-140.21%	主要系本期房产开发项目回款减少所致。
投资活动产生的现金流量净额	-103,386.54	57,080.53	-281.12%	主要系本期工厂建设投入所致。
筹资活动产生的现金流量净额	205,065.37	106,764.73	92.07%	主要系本期融资规模增加所致。
现金及现金等价物净增加额	33,700.04	332,888.80	-89.88%	主要系本期房产开发项目回款减少所致。

### 公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用  不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

### 主营业务构成情况

单位：人民币元

项目	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产	731,280,923.52	448,744,103.52	38.64%	92.69%	44.85%	20.27%
装配式建筑	69,253,878.25	64,081,041.40	7.47%			
农业	20,313,055.61	25,251,203.67	-24.31%			
分产品						
房地产	730,086,480.80	448,308,270.24	38.60%	92.38%	44.71%	20.23%
城中村综合改造项目	1,194,442.72	435,833.28	63.51%			
装配式建筑	69,253,878.25	64,081,041.40	7.47%			
农业	20,313,055.61	25,251,203.67	-24.31%			
分地区						
湖北	109,465,250.94	105,276,148.36	3.83%	74.27%	141.40%	-26.74%
广东	36,752,487.10	25,553,613.29	30.47%	-60.56%	-57.90%	-4.39%
安徽	602,857.15	608,212.77	-0.89%	-93.46%	-93.26%	-3.00%
沈阳	94,585,726.13	69,841,079.84	26.16%	-31.32%	-48.23%	24.12%
重庆	579,441,536.06	336,797,294.33	41.88%	656.75%	447.15%	22.27%

### 三、非主营业务分析

√ 适用 □ 不适用

单位：人民币元

项目	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	8,614,708.34	9.60%	主要系本期分享的对被投资企业利润。	是
资产减值	7,217,374.91	8.04%	主要系按公司会计政策计提的存货减值。	否
营业外收入	1,032,893.98	1.15%	主要是本期收取罚款、合约违约金。	否
营业外支出	6,243,710.66	6.96%	主要是本期发生的罚款及滞纳金支出。	否

### 四、资产及负债状况

#### 1、资产构成重大变动情况

单位：人民币元

项目	本报告期末		上年同期末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	2,557,139,958.63	9.77%	2,205,796,780.34	9.55%	0.22%	无重大变化
应收账款	44,926,797.39	0.17%	46,640,698.35	0.20%	-0.03%	无重大变化
存货	12,531,484,112.44	47.90%	11,589,335,175.23	50.17%	-2.27%	无重大变化
投资性房地产	714,668,062.26	2.73%	736,171,630.16	3.19%	-0.46%	无重大变化
长期股权投资	29,153,991.61	0.11%	28,072,765.37	0.12%	-0.01%	无重大变化
固定资产	1,193,602,963.41	4.56%	1,207,703,058.32	5.23%	-0.67%	无重大变化
在建工程	1,809,206,034.84	6.91%	1,383,565,188.23	5.99%	0.92%	无重大变化
短期借款	598,100,000.00	2.29%	205,000,000.00	0.89%	1.40%	无重大变化
长期借款	3,348,547,600.00	12.80%	2,774,000,000.00	12.01%	0.79%	无重大变化

#### 2、以公允价值计量的资产和负债

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	期末数
金融资产							
1.交易性金融资产（不含衍生金融资产）							
2.衍生金融资产							
3.其他债权投资							

4. 其他权益工具投资	1,500,000.00						1,500,000.00
金融资产小计	1,500,000.00						1,500,000.00
投资性房地产							
生产性生物资产							
其他	345,000,000.00						345,000,000.00
上述合计	346,500,000.00						346,500,000.00
金融负债	0.00						0.00

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化： 是  否

### 3、截至报告期末的资产权利受限情况

单位：人民币元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	209,072,203.46	保证金、借款担保
存货	3,585,792,845.62	借款担保
投资性房地产	457,819,608.52	借款担保
固定资产	541,039,874.97	借款担保
在建工程	305,019,646.97	借款担保
无形资产	192,728,656.19	借款担保
长期应收款	104,050,912.20	借款担保
合计	<b>5,395,523,747.93</b>	

## 五、投资状况分析

### 1、总体情况

适用  不适用

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用  不适用

### 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用  不适用

### 4、金融资产投资

#### (1) 证券投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用  不适用

公司报告期末未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用  不适用

七、主要控股参股公司分析

适用  不适用

## 主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：人民币元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
陕西名流置业有限公司	子公司	房地产开发及销售	200,000,000.00	1,970,273,726.02	174,050,761.78		-8,170,199.84	-7,930,437.56
重庆名流置业有限公司	子公司	房地产开发与经营	200,000,000.00	728,466,152.05	187,721,947.58	572,788,942.15	200,675,564.26	170,626,436.17
武汉市泰宇商贸有限公司	子公司	房地产开发与经营	90,000,000.00	1,779,797,812.92	75,516,913.97	3,311,559.05	-28,166,485.05	-28,187,461.12
芜湖美好置业有限公司	子公司	房地产开发与经营	20,000,000.00	549,794,996.37	26,003,651.75		-4,071,379.04	-4,070,770.07
芜湖美创置业有限公司	子公司	房地产开发与经营	100,000,000.00	1,450,952,271.95	91,382,807.59		-2,668,503.92	-7,230,503.92
武汉名流地产有限公司	子公司	房地产开发及销售	10,000,000.00	255,052,371.04	151,893,703.42	15,012,401.60	-3,924,924.96	-3,716,158.16
武汉南部新城投资有限公司	子公司	房地产开发与经营	200,000,000.00	5,972,594,759.11	799,165,056.66	11,055,967.71	-29,041,335.72	-28,967,881.38
美好置业武汉江南有限公司	子公司	房地产开发及销售	20,000,000.00	719,968,770.59	663,992,519.98	217,480,417.57	210,739,332.75	157,973,741.40
名流置业武汉江北有限公司	子公司	房地产开发与经营	500,000,000.00	181,620,445.76	1,447,201,755.59	1,194,442.72	1,419,902.02	2,014,393.41
武汉美好锦程置业有限公司	子公司	房地产开发与经营	10,000,000.00	2,879,168,639.56	-102,017,273.70		-21,097,534.67	-21,110,782.59
沈阳印象名流置业有限公司	子公司	房地产开发与经营	226,290,000.00	559,231,914.53	305,995,348.91	94,476,202.32	-1,937,869.64	-1,904,564.39
合肥名流置业有限公司	子公司	房地产开发与经营	200,000,000.00	183,342,246.49	182,449,685.16		-2,036,291.34	-2,036,291.34

深圳名流置业有限公司	子公司	房地产开发与经营	100,000,000.00	53,381,776.43	53,002,728.25		-1,860,336.25	-1,921,748.41
嘉兴伟涛置业有限公司	子公司	房地产开发与经营	80,000,000.00	188,218,378.98	75,122,724.90		-3,509,327.03	-3,509,327.03
博罗名流实业有限公司	子公司	房地产开发与经营	310,000,000.00	1,041,060,326.69	255,333,937.27	1,904.76	-1,376,578.88	-1,376,578.88
杭州美生置业有限公司	子公司	房地产开发与经营	50,000,000.00	615,076,377.47	40,433,887.35		-7,179,781.13	-7,171,181.10
中山市雍陌房地产开发有限公司	子公司	房地产开发与经营	270,098,600.00	346,480,712.11	269,328,272.03		-1,651,565.04	-1,628,463.99
昆明美好置业有限公司	子公司	房地产开发与经营	50,000,000.00	426,747.33	250,973.40		-1,723,048.61	-1,723,048.61
武汉东部新城投资开发有限公司	子公司	房地产开发与经营	100,000,000.00	99,240,204.39	99,676,824.64		28,574,558.51	28,502,857.10
武汉美好新城建设发展有限公司	子公司	建筑施工	200,000,000.00	1,077,145,997.69	187,541,072.97	90,736.79	-3,574,543.91	-3,574,543.91
湖北美亿农业发展有限公司	子公司	农业	100,000,000.00	222,148,468.19	84,571,817.41		-5,758,371.28	-5,754,411.28
美亿（监利）农业发展有限公司	子公司	农业	300,000,000.00	96,538,316.07	96,731,762.66	2,344,547.50	-2,443,566.16	-2,433,566.16
美亿（洪湖）农业发展有限公司	子公司	农业	300,000,000.00	340,696,075.30	89,416,446.11	17,968,508.11	-9,713,357.83	-9,367,596.00
安徽东磁投资有限公司	子公司	房地产开发与经营	300,000,000.00	1,308,092,136.88	81,366,671.85	10,488,966.53	-15,873,845.20	40,013,715.95
沈阳美鑫置业有限公司	子公司	房地产开发与经营	10,000,000.00	90,698,686.74	222,706.64		-5,133,619.50	-5,133,619.50
美好建筑装配科技有限公司	子公司	建筑施工	800,000,000.00	5,152,943,637.28	789,831,476.07	272,099,226.31	-27,437,318.70	-26,625,226.49

## 报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
石家庄美好首玺房地产开发有限公司	新设	自设立日起至报告期末未产生净利润
湖北美愿置业有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-32.72 万元
湖北美阖置业有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-0.11 万元
湖北美盈置业有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-0.06 万元
江阴美生置业有限公司	新设	自设立日起至报告期末未产生净利润
湖北美兴产业发展有限公司	新设	自设立日起至报告期末未产生净利润
武汉临空美鑫置业有限公司	新设	自设立日起至报告期末未产生净利润
石家庄美好天蓝圣坤房地产开发有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-8.65 万元
武汉美好中保实业投资有限公司	注销	期初至注销日未产生利润
沈阳美诺建筑产业开发有限公司	注销	期初至注销日未产生利润
西安美博置业有限公司	注销	期初至注销日未产生利润

主要控股参股公司情况说明：无

## 八、公司控制的结构化主体情况

□ 适用 √ 不适用

## 九、对 2019 年 1-9 月经营业绩的预计

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

警示及原因说明：□ 适用 √ 不适用

## 十、公司面临的风险和应对措施

### （1）经营策略风险

公司在房地产主业基础上，积极拓展装配式建筑业务，积极探索现代农业业务和产业兴镇业务，尽管多元化业务可以对冲经营风险，但对于新业务的经验积累不足、经营决策能力不足可能带来策略风险。

**应对策略：**密切结合国家宏观经济形势、行业发展趋势和公司情况，制定经营策略并动态调整。其中，装配式建筑业务聚焦现有工厂所在地，对外，以技术优势、政策优势、全项目成本优势，拓展市场，对内，通过打通技术体系、成本体系，提升工厂生产能力与装配施工能力，强化内功。现代农业业务，聚焦已流转土地，加快“虾稻并作”的技术和模式探索，推进联产承包生产管理新模式，加快探索增产增收的路径，实现市场拓展。产业兴镇业务，聚焦已有/在拓展项目，加快模式探索，在建项目在打造样板工程的同时提速提价，为公司发展提供现金和利润支撑，拟拓展项目基于轻资产的原则稳妥推进。

### （2）人才风险

公司积极布局装配式建筑业务、现代农业业务，需要大量引进装配式建筑人才和现代农业人才。目前上述人才的市场供给存在结构性不足，且大量新人集中入职，在企业文化适应性、融入度上存在潜在风险。

**应对策略：**进一步明确业务模式，提升新业务竞争力，打造事业平台，吸引优秀人才；通过建立自主经营体制机制实现赋能发展和自主经营，提高人才吸引力；加强与科研院所、咨询机构的战略合作，弥补内部人才不足的问题；进一步丰富新人训的内容，提高新人训的频次；优化人才培养体系，针对不同岗位、不同职级的人员，建立差异化的培训体系；加强价值观宣导、战略宣导，提高新人的融入度和文化认同度。

### （3）市场风险

中央和地方频频出台房地产调控政策，房地产销售和融资受阻，政策还有加码的可能，行业面临下行压力；装配式建筑未来空间较大，但各地政府政策支持力度差异大、短期内市场需求尚未打开；现代农业产品具有较高市场需求，但农业销售渠道尚未建立。综上，新旧业务均面临一定市场风险。

**应对策略：**在销售方面，持续进行市场、政策研究，对变化情况动态跟踪监测、预警，依据政策导向和市场情况，及时调整投资策略和经营方针。房地产业务，通过优化拿地卡位

指标、推进产品标准化、营销推货节奏采取小步快跑，快速去化后立即加推，加速现金流回正；装配式建筑业务，一方面，在安全、环保、节能、就业、税收等层面向政府营销，推动政府出台装配项目支持政策，一方面，分析政府、开发商、内部用户、投资商等用户所关心的问题，强调从项目全周期视角，基于装配式建筑支持政策和技术优势进行项目投资分析，建立精准营销方案，加速拓展市场；现代农业业务以销定产，创新营销模式，迅速布局线上线销售网点拓展销售渠道，快速抢占市场。

#### （4）财务风险

房地产作为资金密集型产业，具有资金需求量大、循环周期长等特点，且近期房地产融资政策持续收紧；装配式建筑业务虽然享受相关金融政策、具备低成本融资优势，但作为新业务，在现期需要进行较大投入，资金需要量大，面临资金压力。

**应对策略：**对内，加强经营性现金流管理，一方面实行“内部市场化”，通过内部银行对资金进行统筹管理，提高内部资金运营效率，另一方面，加大营销力度，加快资金回笼，盘活存量资产，增强自我造血功能；对外，加强与金融机构的合作，积极拓宽融资渠道和创新融资模式，满足公司经营发展的资金需求。具体而言，房地产业务，强化存货项目的现金流管控，加速销售，确保公司现金流，同时，以优质项目争取国有银行支持，扩大银行集团授信额度，争取名单合作制；装配式建筑业务，新设生产基地的投资模式由自投调整为合作建设、加盟、租赁三种形式，提升市场订单获取能力以寻求金融机构合作，推进类基金投资模式扩大投资规模，同时向二级市场和银行间市场适配信用债；现代农业业务，对内以流动资金周转管理为核心，对外积极争取国家专项资金，加强与政策性银行合作；产业兴镇业务快投快收，加快现金流回收，在自负盈亏基础上，为公司发展提供一定现金流和利润。

## 第五节 重要事项

### 一、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

#### 1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2018 年年度股东大会	年度股东大会	27.94%	2019 年 3 月 28 日	2019 年 3 月 29 日	巨潮资讯网，公告编号：2019-21

#### 2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用  不适用

### 二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用  不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

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

适用  不适用

公司报告期不存在公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末超期未履行完毕的承诺事项。

### 四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是  否

公司半年度报告未经审计。

## 五、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用  不适用

## 六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用  不适用

## 七、破产重整相关事项

适用  不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

## 八、诉讼事项

### 重大诉讼仲裁事项

适用  不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形 成预计 负债	诉讼(仲裁) 进展	诉讼(仲裁)审理结 果及影响	诉讼(仲 裁)判决执 行情况	披露日 期	披露索引
武汉中央商务区城建开发有限公司(简称“武汉中央城建”)起诉公司全资子公司泰宇商贸的合同纠纷案	6,418.66	否	该案于2018年10月31日开庭审理,于2019年7月一审终结。	法院一审判决泰宇商贸应向武汉中央城建赔偿设计费并支付违约金合计 544.26 万元。	已执行	2019年7月20日	巨潮资讯网,公告编号:2019-43

### 其他诉讼事项

适用  不适用

## 九、处罚及整改情况

适用  不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

## 十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用  不适用

报告期内,公司及其控股股东、实际控制人不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债

务到期未清偿等情况。

#### 十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用  不适用

1、公司报告期无股权激励计划、员工持股计划。

2、公司报告期内实施了员工项目跟投计划，具体详见本报告第四节“经营情况讨论与分析”中“一、概述”之“10、项目跟投”部分内容。

## 十二、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

√ 适用 □ 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例	获批的交易额度(万元)	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
美好生活投资有限公司	同一实际控制人	接受劳务	物业、销售服务	合同约定	市场价格	1,829.03	100.00%	10,000	否	按进度付款	1,829.03	2019年2月28日	巨潮资讯网,公告编号: 2019-11
合计				--	--	1,829.03	--	10,000	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				不适用。									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的,在报告期内的实际履行情况(如有)				无。									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因(如适用)				不适用。									

## 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用  不适用

公司报告期末未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

## 3、共同对外投资的关联交易

适用  不适用

公司报告期末未发生共同对外投资的关联交易。

## 4、关联债权债务往来

适用  不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来： 是  否

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。经营性往来如下：

应收关联方债权：

关联方	关联关系	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额 (万元)	本期新增 金额 (万元)	本期收 回金额 (万元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额 (万元)
美好生活投资有限公司	同一实际控制人	车位销售	否	846.5		605.8			240.7
关联债权对公司经营成果及财务状况的影响		无重大影响。							

应付关联方债务：

关联方	关联关系	形成原因	期初余额 (万元)	本期新增 金额 (万元)	本期归还 金额 (万元)	本期利息 (万元)	期末余额 (万元)
美好生活投资有限公司	同一实际控制人	资金拆借	4,610.83	9,903.51	4,828.56	248.51	9,685.78
		物业服务	684.92	1,829.03	1,903.12		610.83
美好未来企业管理集团有限公司	控股股东	资金拆借	8,000.00		8,000.00		-
		咨询服务	236.00		236.00		-
武汉众鑫森商业管理有限公司	实际控制人之女出资的公司	房屋租赁	0.02		0.02		

湖北现代基业商品 砼有限公司	实际控制人之 兄出资的公司	采购商品其 他应付款	2.16		2.16		-
		采购商品应 付账款	1,895.57		1,545.39		350.18
		采购商品应 付票据		86.46			86.46
关联债务对公司经营成果及财务 状况的影响		无重大影响。					

## 5、其他重大关联交易

√ 适用 □ 不适用

## (1) 担保

				单位：万元
担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保是否已经履行完毕
武汉名流地产有限公司	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
芜湖名流置业有限公司				
本公司				
安徽东磁投资有限公司	美亿（洪湖）农业发展有限公司	40,000.00	2018年12月29日至2028年12月15日	否
武汉名流地产有限公司				
本公司				
刘道明	武汉美好锦程置业有限公司	120,000.00	2018年6月15日至2021年6月14日	否
本公司				
名流置业武汉江北有限公司				
刘道明	荆州市美好装配式房屋智造有限公司（注1）	20,000.00	2018年12月20日至2023年12月15日	否
美好建筑装配科技有限公司				
本公司				
本公司	美好建筑装配科技有限公司	50,000.00	2018年11月2日至2020年11月2日	否
嘉兴伟涛置业有限公司				
博罗名流实业有限公司				
美好未来企业管理集团有限公司				
刘道明	武汉美好绿色建筑科技有限公司（注1）	30,000.00	2018年6月28日至2023年6月26日	否
美好建筑装配科技有限公司				
本公司				
本公司	美好建筑装配科技有限公司	6,500.00	2018年9月28日至2019年9月25日	否
本公司	重庆美好智造装配式房屋有限公司（注1）	28,000.00	2018年12月29日至2023年12月21日	否
美好建筑装配科技有限公司				

本公司	合肥美好智造装配房屋有限公司 (注1)	18,000.00	2018年12月27日至2023年12月14日	否
美好建筑装配科技有限公司				
刘道明	武汉市泰宇商贸有限公司	80,000.00	2019年3月26日至2021年3月25日	否
本公司				
本公司	芜湖美创置业有限公司	50,000.00	2019年3月29日至2021年3月29日	否
刘道明				
芜湖美好置业有限公司	芜湖美好置业有限公司	24,900.00	2019年5月15日至2021年5月15日	否
本公司				
刘道明	芜湖美创置业有限公司	35,000.00	2019年2月15日至2020年2月21日	否
芜湖美创置业有限公司				
本公司	武汉美好新城建设发展有限公司	60,000.00	2019年6月6日至2032年5月28日	否
株洲名流绿色装配式建筑材料有限公司				
本公司	武汉美好绿色建筑科技有限公司	5,250.00	2019年4月26日至2020年4月26日	否
美好建筑装配科技有限公司				
武汉南部新城投资有限公司	青岛名流建筑装配科技有限公司	25,000.00	2019年1月11日至2024年1月6日	否
本公司				
本公司	武汉美好装配智造科技有限公司	23,000.00	2019年1月2日至2023年12月27日	否
刘道明				
美好建筑装配科技有限公司	佛山美装装配建筑有限公司	20,000.00	2019年6月28日至2023年6月27日	否
本公司				
刘道明	美好智造(金堂)科技有限公司	600.00	2019年5月28日至2020年5月27日	否
本公司				
芜湖名流置业有限公司	本公司	200,000.00	2016年10月21日至2020年6月28日	否
陕西名流置业有限公司				
武汉南部新城投资有限公司				
安徽东磁投资有限公司				

美好未来企业管理集团有限公司				
刘道明				
刘道明	本公司	100,000.00	2018年1月15日至2021年1月15日	否

注 1：美好未来企业管理集团有限公司、武汉美纯企业管理咨询合伙企业（有限合伙）同时提供连带责任反担保。

## (2)提供资金

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	偿还拆入金额
拆入：				
美好生活投资有限公司	26,000,000.00	2018/11/30	2019/5/27	26,000,000.00
美好生活投资有限公司	7,500,000.00	2018/12/14	2019/6/12	7,500,000.00
美好生活投资有限公司	7,000,000.00	2018/12/21	2019/6/19	7,000,000.00
美好生活投资有限公司	5,000,000.00	2018/12/29	2019/6/26	5,000,000.00
美好生活投资有限公司	6,000,000.00	2019/1/9	2019/7/7	
美好生活投资有限公司	17,400,000.00	2019/2/20	2019/8/18	
美好生活投资有限公司	8,700,000.00	2019/2/27	2019/8/25	
美好生活投资有限公司	4,000,000.00	2019/3/13	2019/9/8	
美好生活投资有限公司	2,600,000.00	2019/3/20	2019/9/15	
美好生活投资有限公司	3,100,000.00	2019/4/4	2019/9/30	
美好生活投资有限公司	4,800,000.00	2019/4/17	2019/10/13	
美好生活投资有限公司	3,800,000.00	2019/4/25	2019/10/21	
美好生活投资有限公司	2,900,000.00	2019/5/17	2019/11/12	
美好生活投资有限公司	3,300,000.00	2019/5/24	2019/11/19	
美好生活投资有限公司	10,150,000.00	2019/5/27	2019/11/22	
美好生活投资有限公司	11,400,000.00	2019/6/6	2019/12/2	
美好生活投资有限公司	7,750,000.00	2019/6/18	2019/12/14	
美好生活投资有限公司	5,650,000.00	2019/6/26	2019/12/22	
美好生活投资有限公司	5,000,000.00	2019/6/26	2019/12/22	
美好未来企业管理集团有限公司	80,000,000.00	2018/12/21	2019/1/8	80,000,000.00

本期向美好生活投资有限公司合计支付利息为 248.51 万元。

上述借款本金及利息均在 2018 年年度股东大会审议批准的额度范围内。

## (3) 员工跟投公司开发项目

本公司员工设立合伙企业武汉美众置业合伙企业(有限合伙)向公司开发项目“中山三乡红塘”、“芜湖美好锦城”进行跟投，具体情况详见“财务报告章节 6.1.1.1 子公司情况”。

## 十三、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

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。

## 十四、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### (1) 托管情况

适用  不适用

公司报告期不存在托管情况。

#### (2) 承包情况

适用  不适用

公司报告期不存在承包情况。

#### (3) 租赁情况

适用  不适用

公司报告期不存在租赁情况。

## 2、重大担保

√ 适用 □ 不适用

### (1) 担保情况

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
美好置业集团股份有限公司	2016年10月13日	200,000	2016年10月21日	200,000	抵押	2016.10.21-2020.6.28	否	是
武汉南部新城投资有限公司	2016年12月08日	80,000	2016年12月05日	80,000	连带责任保证	2016.12.5-2021.11.17	否	是
武汉美好锦程置业有限公司	2018年05月25日	120,000	2018年06月15日	103,000	连带责任保证	2018.6.15-2021.6.14	否	是
美亿（洪湖）农业发展有限公司	2018年12月13日	40,000	2018年12月29日	19,000	连带责任保证	2018.12.29-2028.12.15	否	是
武汉美好绿色建筑科技有限公司	2018年06月27日	30,000	2018年06月28日	30,000	连带责任保证	2018.6.28-2023.6.26	否	是
美好建筑装配科技有限公司	2018年4月21日	6,500	2018年09月28日	6,500	连带责任保证	2018.9.28-2019.9.25	否	是
美好建筑装配科技有限公司	2018年11月02日	50,000	2018年11月02日	50,000	连带责任保证	2018.11.2-2020.11.2	否	是
荆州市美好装配式房屋智造有限公司	2018年12月15日	20,000	2018年12月20日	20,000	连带责任保证	2018.12.20-2023.12.15	否	是
合肥美好智造装配房屋有限公司	2018年12月20日	18,000	2018年12月27日	18,000	连带责任保证	2018.12.27-2023.12.14	否	是

重庆美好智造装配式房屋有限公司	2019 年 01 月 10 日	28,000	2018 年 12 月 29 日	23,424.76	连带责任保证	2018.12.29-2023.12.21	否	是
武汉市泰宇商贸有限公司	2019 年 03 月 19 日	80,000	2019 年 03 月 26 日	65,000	连带责任保证	2019.3.26-2021.3.25	否	是
芜湖美创置业有限公司	2019 年 04 月 18 日	50,000	2019 年 03 月 29 日	50,000	连带责任保证	2019.3.29-2021.3.29	否	是
芜湖美好置业有限公司	2019 年 04 月 18 日	24,900	2019 年 05 月 15 日	24,900	连带责任保证	2019.5.15-2021.5.15	否	是
杭州美生置业有限公司	2019 年 01 月 16 日	35,000	2019 年 02 月 15 日	34,060	连带责任保证	2019.2.15-2020.2.21	否	是
武汉美好新城建设发展有限公司	2019 年 06 月 01 日	60,000	2019 年 06 月 06 日	20,000	连带责任保证	2019.6.6-2032.5.28	否	是
武汉美好绿色建筑科技有限公司	2019 年 2 月 28 日	5,250	2019 年 04 月 26 日	5,250	连带责任保证	2019.4.26-2020.4.26	否	是
青岛名流建筑装配科技有限公司	2019 年 01 月 10 日	25,000	2019 年 01 月 11 日	25,000	连带责任保证	2019.1.11-2024.1.6	否	是
武汉美好装配智造科技有限公司	2019 年 01 月 10 日	23,000	2019 年 01 月 02 日	13,000	连带责任保证	2019.1.2-2023.12.27	否	是
佛山美装装配建筑有限公司	2019 年 06 月 27 日	20,000	2019 年 06 月 28 日	1,200	连带责任保证	2019.6.28-2023.6.27	否	是
美好智造（金堂）科技有限公司	2019 年 2 月 28 日	600	2019 年 05 月 28 日	600	连带责任保证	2019.5.28-2020.5.27	否	是
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）		323,750		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）		788,934.76		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）		916,250		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）		672,134.76		
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
公司担保总额（即前三大项的合计）								

报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)	323,750	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)	788,934.76
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	916,250	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)	672,134.76
实际担保总额(即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例		95.28%	
其中:			
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额 (E)		476,610	
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)		368,934.76	
上述三项担保金额合计 (D+E+F)		845,544.76	
未到期担保可能承担连带清偿责任说明 (如有)		无	
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)		无	

采用复合方式担保的具体情况说明：无。

## (2) 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。

## 3、其他重大合同

适用  不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

## 十五、社会责任情况

### 1、重大环保问题情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位：否

公司及公司的子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位。

报告期内，公司以“促社会”为己任，通过推行一系列有针对性的措施与方案，切实履行企业的社会责任。公司大力推广装配式建筑技术，构件精度更高，最大限度地改善墙体开裂、渗漏等质量通病，提高住宅整体安全等级、防火性和耐久性，减少房地产开发过程能耗，减少建筑垃圾和建筑污水，降低建筑噪音，降低有害气体及粉尘的排放，节约劳动力；在农业板块方面，推行“绿色水产、绿色水稻”的科学种养方式，实现环境保护与可持续发展相结合的现代农业经营模式。

### 2、履行精准扶贫社会责任情况

公司报告年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

## 十六、其他重大事项的说明

适用  不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

## 十七、公司子公司重大事项

适用  不适用

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	19,674,001	0.7686						19,674,001	0.7686
1、国家持股									
2、国家法人持股									
3、其他内资持股	19,674,001	0.7686						19,674,001	0.7686
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	19,674,001	0.7686						19,674,001	0.7686
4、外资持股									
二、无限售条件股份	2,539,918,331	99.2314						2,539,918,331	99.2314
1、人民币普通股	2,539,918,331	99.2314						2,539,918,331	99.2314
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	2,559,592,332	100						2,559,592,332	100

注：公司于 2019 年 8 月 1 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕 92,603,699 股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。具体详见公司于 2019 年 8 月 3 日披露于指定媒体的相关公告，公告编号：2019-46。

股份变动的原因： 适用  不适用

股份变动的批准情况： 适用  不适用

股份变动的过户情况： 适用  不适用

股份回购的实施进展情况： 适用  不适用

1、本报告期内，公司合计回购股份数量为 56,342,210 股，占公司总股本的比例为 2.20%，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 154,991,082 元（不含交易

费用)。

2、截至报告期末,公司累计回购股份数量为85,339,544股,占公司总股本的比例为3.33%,最高成交价为2.88元/股,最低成交价为1.99元/股,支付的总金额为220,781,813元(不含交易费用)。

3、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)。

### 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

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

适用  不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用  不适用

### 2、限售股份变动情况

适用  不适用

### 二、证券发行与上市情况

适用  不适用

## 三、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	177,076			报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0			
持股 5% 以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	质押或冻结情况	
							股份状态	股份状态
美好未来企业管理集团有限公司	境内非国有法人	15.58%	398,828,402			398,828,402	质押	287,260,000
袁启强	境内自然人	5.21%	133,469,653	-76,767,000		133,469,653		
刘琼兰	境内自然人	1.85%	47,240,000			47,240,000	质押	32,000,000
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.57%	40,101,800			40,101,800		
中国证券金融股份有限公司	境内非国有法人	1.42%	36,430,307			36,430,307		
刘道明	境内自然人	0.66%	16,865,101		12,648,826	4,216,275		
王浩	境内自然人	0.64%	16,481,800			16,481,800	质押	12,600,000
王萍	境内自然人	0.46%	11,660,000			11,660,000	质押	11,660,000
蔡江龙	境内自然人	0.41%	10,613,823	10,613,823		10,613,823		
孙露	境内自然人	0.41%	10,554,100	10,554,100		10,554,100		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名普通股股东的情况	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东中，第六名股东刘道明先生为公司实际控制人，第一名股东美好未来企业管理集团有限公司由其控股，第八名股东王萍为其配偶，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 名无限售条件普通股股东持股情况		
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	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	133,469,653	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
王浩	16,481,800	人民币普通股
王萍	11,660,000	人民币普通股
蔡江龙	10,613,823	人民币普通股
孙露	10,554,100	人民币普通股
刘南希	9,427,000	人民币普通股
前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股股东之间关联关系或一致行动的说明	前十名无限售条件股东中，第一名无限售条件股东美好未来企业管理集团有限公司由公司实际控制人刘道明先生控股，第七名无限售条件股东王萍为刘道明先生的配偶，第十名无限售条件股东为刘道明先生的女儿，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 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明	第九名股东蔡江龙通过普通账户持有公司股份 9,201,405 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 1,412,418 股，合计持有公司股份 10,613,823 股。	

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

是  否

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

#### 四、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

## 第七节 优先股相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第八节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用  不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2018 年年报。

### 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用  不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
王鸿斌	副总裁	聘任	2019 年 1 月 29 日	第八届董事会第二十五次会议聘任

## 第九节 公司债相关情况

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

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

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

财务附注中报表的单位为：人民币元

#### 1、合并资产负债表

## 合并资产负债表

2019 年 6 月 30 日

编制单位:美好置业集团股份有限公司

单位:元 币种:人民币

资产	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	4.1	2,557,139,958.63	2,205,796,780.34
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	44,926,797.39	46,640,698.35
预付款项	4.3	1,492,579,772.19	1,414,312,938.81
其他应收款	4.4	2,193,250,433.19	2,036,735,991.42
存货	4.5	12,531,484,112.44	11,589,335,175.23
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	4.6	942,669,171.10	605,045,325.59
流动资产合计		19,762,050,244.94	17,897,866,909.74

<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产			1,500,000.00
持有至到期投资			
长期应收款	4.7	342,625,284.77	241,717,932.74
长期股权投资	4.8	29,153,991.61	28,072,765.37
其他权益工具投资	4.9	1,500,000.00	
投资性房地产	4.10	714,668,062.26	736,171,630.16
固定资产	4.11	1,193,602,963.41	1,207,703,058.32
在建工程	4.12	1,809,206,034.84	1,383,565,188.23
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	4.13	529,536,861.20	417,279,392.28
开发支出			
商誉	4.14	15,794,581.74	15,794,581.74
长期待摊费用	4.15	200,363,383.48	86,799,007.15
递延所得税资产	4.16	77,985,460.89	70,866,449.19
其他非流动资产	4.17	1,487,687,178.11	1,011,059,506.68
非流动资产合计		6,402,123,802.31	5,200,529,511.86
<b>资产总计</b>		<b>26,164,174,047.25</b>	<b>23,098,396,421.60</b>

法定代表人：汤国强

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

## 合并资产负债表（续）

2019年6月30日

编制单位：美好置业集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

负债和股东权益	附注	期末余额	年初余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款	4.19	598,100,000.00	205,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	4.20	100,660,850.68	29,805,441.32

应付账款	4.21	1,183,674,263.83	1,846,212,200.77
预收款项	4.22	8,386,671,083.14	6,864,674,464.07
应付职工薪酬	4.23	33,809,431.02	65,359,047.43
应交税费	4.24	481,556,423.91	915,349,204.62
其他应付款	4.25	636,778,607.13	450,432,468.76
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	4.26	2,908,700,000.00	1,162,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		14,329,950,659.71	11,538,832,826.97
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	4.27	3,348,547,600.00	2,774,000,000.00
应付债券	4.28	974,884,066.60	968,038,070.38
长期应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债	4.29	24,677,001.04	23,572,103.20
非流动负债合计		4,348,108,667.64	3,765,610,173.58
负债合计		18,678,059,327.35	15,304,443,000.55
<b>股东权益:</b>			
股本	4.30	2,559,592,332.00	2,559,592,332.00
其他权益工具			
资本公积	4.31	1,538,036,865.71	1,538,047,724.25
减: 库存股	4.32	220,812,768.49	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	4.33	354,814,711.75	354,814,711.75
未分配利润	4.34	2,818,476,120.64	2,805,416,368.21
归属于母公司所有者权益合计		7,054,360,816.92	7,196,324,580.97
少数股东权益		431,753,902.98	597,628,840.08
股东权益合计		7,486,114,719.90	7,793,953,421.05
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>26,164,174,047.25</b>	<b>23,098,396,421.60</b>

法定代表人: 汤国强

主管会计工作负责人: 刘怡祥

会计机构负责人: 刘怡祥

## 2、母公司资产负债表

# 母公司资产负债表

2019 年 6 月 30 日

编制单位:美好置业集团股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项 目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		160,920,728.08	500,145,343.69
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		105,392.00	
其他应收款	13.1	2,561,016,696.81	7,758,076,434.83
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		33,219,822.25	33,219,822.25
<b>流动资产合计</b>		<b>2,755,262,639.14</b>	<b>8,291,441,600.77</b>
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产			1,500,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	13.2	5,242,632,272.33	5,969,850,146.09
其他权益工具投资		1,500,000.00	
投资性房地产		7,787,604.70	7,977,522.40
固定资产		4,038,239.34	4,154,313.31
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			

无形资产		91,255.91	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
<b>非流动资产合计</b>		<b>5,421,049,372.28</b>	<b>6,148,611,051.71</b>
<b>资产总计</b>		<b>8,176,312,011.42</b>	<b>14,440,052,652.48</b>

法定代表人：汤国强

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

## 母公司资产负债表（续）

2019 年 6 月 30 日

编制单位：美好置业集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		352,898.45	352,898.45
预收款项		57,555.00	21,000.00
应付职工薪酬		658,223.07	658,223.07
应交税费		4,835,056.12	5,164,330.28
其他应付款		655,377,524.25	7,255,420,279.88
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>661,281,256.89</b>	<b>7,261,616,731.68</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券		974,884,066.60	968,038,070.38
长期应付款			

预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		974,884,066.60	968,038,070.38
<b>负债合计</b>		1,636,165,323.49	8,229,654,802.06
<b>所有者权益：</b>			
实收资本（或股本）		2,559,592,332.00	2,559,592,332.00
其他权益工具			
资本公积		1,564,814,094.28	1,564,814,094.28
减：库存股		220,812,768.49	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		2,281,738,318.39	1,796,976,822.94
<b>所有者权益合计</b>		6,540,146,687.93	6,210,397,850.42
<b>负债和所有者权益总计</b>		8,176,312,011.42	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、合并利润表

## 合并利润表

2019 年 1-6 月

编制单位：美好置业集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	4.35	910,010,787.95	429,752,372.01
其中：营业成本	4.35	563,157,222.96	358,156,755.47
税金及附加	4.36	52,002,728.39	39,687,175.93
销售费用	4.37	53,317,921.48	61,611,564.99
管理费用	4.38	156,566,762.36	148,615,925.47
研发费用	4.39	7,832,254.16	1,855,443.08
财务费用	4.40	20,023,447.85	56,493,121.09

其中：利息费用		23,760,146.70	63,331,434.54
利息收入		4,245,116.41	7,552,421.26
加：其他收益	4.41	8,572,042.51	
投资收益（损失以“-”号填列）	4.42	8,614,708.34	554,153,399.87
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,081,226.24	903,062.99
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失	4.43	28,176,655.89	
资产减值损失	4.44	-7,217,374.91	-1,487,763.11
资产处置收益	4.45	-303,490.89	-159,647.69
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		94,952,991.69	315,838,375.05
加：营业外收入	4.46	1,032,893.98	3,270,063.71
减：营业外支出	4.47	6,243,710.66	20,692,100.87
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		89,742,175.01	298,416,337.89
减：所得税费用	4.48	82,468,218.22	117,075,303.61
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		7,273,956.79	181,341,034.28
归属于母公司所有者的净利润		13,059,752.43	226,047,455.69
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		13,059,752.43	226,047,455.69
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
少数股东损益		-5,785,795.64	-44,706,421.41
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）不能重分类进损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			

六、综合收益总额		7,273,956.79	181,341,034.28
归属于母公司所有者的综合收益总额		13,059,752.43	226,047,455.69
归属于少数股东的综合收益总额		-5,785,795.64	-44,706,421.41
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.0052	0.0883
（二）稀释每股收益(元/股)		0.0052	0.0883

法定代表人：汤国强

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

## 4、母公司利润表

## 母公司利润表

2019 年 1-6 月

编制单位:美好置业集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	注释号	本期金额	上期金额
一、营业收入	13.3	325,748.57	286,000.00
减：营业成本	13.3	189,917.70	189,917.70
税金及附加		46,563.31	53,539.83
销售费用			
管理费用		804,030.64	1,874,816.79
研发费用			
财务费用		7,163,080.59	-463,163.22
其中：利息费用		7,674,597.86	
利息收入		535,138.27	425,017.58
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	13.4	491,081,226.24	482,464,584.27
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,081,226.24	903,062.99
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失		1,610,755.09	
资产减值损失			1,078,261.58
资产处置收益（损失以“-”号填列）			

二、营业利润（亏损以“－”号填列）		484,814,137.65	482,173,734.75
加：营业外收入		16,357.80	1,103,116.00
减：营业外支出		69,000.00	
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		484,761,495.45	483,276,850.75
减：所得税费用			116,613,441.08
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		484,761,495.45	366,663,409.67
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		484,761,495.45	366,663,409.67
（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			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
六、综合收益总额		484,761,495.45	366,663,409.67
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

## 合并现金流量表

2019 年 1-6 月

编制单位：美好置业集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,397,885,496.83	4,637,861,100.45
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	4.49	957,343,758.59	349,116,365.88
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>3,355,229,255.42</b>	<b>4,986,977,466.33</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		1,871,444,453.20	1,822,841,313.69
支付给职工以及为职工支付的现金		317,592,489.61	138,151,512.49
支付的各项税费		823,582,042.54	471,378,788.57
支付其他与经营活动有关的现金	4.49	1,022,398,236.61	864,170,536.98

经营活动现金流出小计		4,035,017,221.96	3,296,542,151.73
经营活动产生的现金流量净额		-679,787,966.54	1,690,435,314.60
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			5,073,029.22
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		11,604,073.51	496,076.35
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			1,639,842,031.25
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		11,604,073.51	1,645,597,441.27
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		886,925,611.54	679,816,007.20
投资支付的现金		158,543,833.44	343,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			51,976,135.14
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,045,469,444.98	1,074,792,142.34
投资活动产生的现金流量净额		-1,033,865,371.47	570,805,298.93
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			265,200,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		2,868,897,600.00	1,906,031,000.00
发行债券收到的现金			954,749,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	4.49		
筹资活动现金流入小计		2,868,897,600.00	3,125,980,000.00
偿还债务支付的现金		183,500,000.00	1,853,695,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		328,176,441.21	189,622,424.14
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	4.49	306,567,415.22	15,015,227.00
筹资活动现金流出小计		818,243,856.43	2,058,332,651.14
筹资活动产生的现金流量净额		2,050,653,743.57	1,067,647,348.86
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	4.50	337,000,405.56	3,328,887,962.39

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		2,348,067,755.17	5,374,150,778.83

法定代表人：汤国强

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

## 6、母公司现金流量表

## 母公司现金流量表

2019 年 1-6 月

编制单位:美好置业集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	注释号	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		267,471.87	585,269.98
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		3,373,675,714.74	10,070,324,587.53
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>3,373,943,186.61</b>	<b>10,070,909,857.51</b>
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		154,080.00	228,404.55
支付的各项税费		647,452.65	59,699.44
支付其他与经营活动有关的现金		3,246,283,580.12	9,983,953,940.30
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>3,247,085,112.77</b>	<b>9,984,242,044.29</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>126,858,073.84</b>	<b>86,667,813.22</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			48,750,000.00
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	
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>24,200,000.00</b>	<b>48,936,304.45</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金		115,080,000.00	459,800,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			

支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>		115,080,000.00	459,800,000.00
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		-90,880,000.00	-410,863,695.55
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			954,749,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>			954,749,000.00
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	
支付其他与筹资活动有关的现金		303,200,889.45	
<b>筹资活动现金流出小计</b>		375,202,689.45	
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		-375,202,689.45	954,749,000.00
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-339,224,615.61	630,553,117.67
<b>加：期初现金及现金等价物余额</b>		350,145,343.69	895,847.54
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		10,920,728.08	631,448,965.21

法定代表人：汤国强

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

## 7、合并所有者权益变动表

## 合并所有者权益变动表

编制单位:美好置业集团股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	本年金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	其他权益工具	资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	2,559,592,332.00		1,538,047,724.25	65,800,110.55		4,253,555.31	354,814,711.75	2,805,416,368.21	597,628,840.08	7,793,953,421.05
加:会计政策变更										
二、本年初余额	2,559,592,332.00		1,538,047,724.25	65,800,110.55		4,253,555.31	354,814,711.75	2,805,416,368.21	597,628,840.08	7,793,953,421.05
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)			-10,858.54	155,012,657.94				13,059,752.43	-165,874,937.10	-307,838,701.15
(一)综合收益总额								13,059,752.43	-5,785,795.64	7,273,956.79
(二)所有者投入和减少资本			-10,858.54	155,012,657.94					-160,089,141.46	-315,112,657.94
1.所有者投入或减少资本									-160,100,000.00	-160,100,000.00
2.股份支付计入所有者权益										
3.其他			-10,858.54	155,012,657.94					10,858.54	-155,012,657.94
(三)利润分配										
1.提取盈余公积										
2.对所有者(或股东)的分配										
3.其他										
(四)所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本(或股本)										
2.盈余公积转增资本(或股本)										
3.盈余公积弥补亏损										

4. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本期末余额	2,559,592,332.00		1,538,036,865.71	220,812,768.49		4,253,555.31	354,814,711.75	2,818,476,120.64	431,753,902.98	7,486,114,719.90

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

编制单位：美好置业集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	2,559,592,332.00		1,532,722,698.85			4,253,555.31	252,994,109.73	2,722,412,695.27	431,841,637.72	7,503,817,028.88
加：会计政策变更										
二、本年初余额	2,559,592,332.00		1,532,722,698.85			4,253,555.31	252,994,109.73	2,722,412,695.27	431,841,637.72	7,503,817,028.88
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			-2,919,034.63					162,057,647.39	220,493,578.59	379,632,191.35
(一) 综合收益总额								226,047,455.69	-44,706,421.41	181,341,034.28
(二) 所有者投入和减少资本									265,200,000.00	265,200,000.00
1. 所有者投入资本									265,200,000.00	265,200,000.00
2. 股份支付计入所有者权益										
3. 其他										
(三) 利润分配								-63,989,808.30		-63,989,808.30

1. 提取盈余公积										
2. 对所有者（或股东）的分配								-63,989,808.30		-63,989,808.30
3. 其他										
（四）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他			-2,919,034.63							-2,919,034.63
四、本期期末余额	2,559,592,332.00		1,529,803,664.22			4,253,555.31	252,994,109.73	2,884,470,342.66	652,335,216.31	7,883,449,220.23

法定代表人：汤国强

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

## 8、母公司所有者权益变动表

## 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

单位:元 币种:人民币

项 目	本金额								
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减:库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	专项储备	所有者权益合计
一、上年年末余额	2,559,592,332.00		1,564,814,094.28	65,800,110.55		354,814,711.75	1,796,976,822.94		6,210,397,850.42
加:会计政策变更									
二、本年初余额	2,559,592,332.00		1,564,814,094.28	65,800,110.55		354,814,711.75	1,796,976,822.94		6,210,397,850.42
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)				155,012,657.94			484,761,495.45		329,748,837.51
(一)综合收益总额							484,761,495.45		484,761,495.45
(二)所有者投入和减少资本				155,012,657.94					-155,012,657.94
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				155,012,657.94					
(三)利润分配									
1.提取盈余公积									
2.对所有者(或股东)的分配									
3.其他									
(四)所有者权益内部结转									
1.资本公积转增资本(或股本)									
2.盈余公积转增资本(或股本)									
3.盈余公积弥补亏损									
4.其他									

(五) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(六) 其他								
<b>四、本期期末余额</b>	<b>2,559,592,332.00</b>		<b>1,564,814,094.28</b>	<b>220,812,768.49</b>		<b>354,814,711.75</b>	<b>2,281,738,318.39</b>	<b>6,540,146,687.93</b>

法定代表人：汤国强

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

## 母公司所有者权益变动表

编制单位：美好置业集团股份有限公司  
人民币

单位：元 币种：

项 目	上年金额								
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	专项储备	所有者权益合计
一、上年年末余额	2,559,592,332.00		1,564,814,079.12			252,994,109.73	944,581,213.07		5,321,981,733.92
加：会计政策变更									
二、本年初余额	2,559,592,332.00		1,564,814,079.12			252,994,109.73	944,581,213.07		5,321,981,733.92
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							302,673,601.37		302,673,601.37
（一）综合收益总额							366,663,409.67		366,663,409.67
（二）所有者投入和减少资本									
1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
（三）利润分配							-63,989,808.30		-63,989,808.30
1. 提取盈余公积									
2. 对所有者（或股东）的分配							-63,989,808.30		-63,989,808.30

3. 其他									
（四）所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本（或股本）									
2. 盈余公积转增资本（或股本）									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
（五）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
（六）其他									
<b>四、本期期末余额</b>	<b>2,559,592,332.00</b>		<b>1,564,814,079.12</b>			<b>252,994,109.73</b>	<b>1,247,254,814.44</b>		<b>5,624,655,335.29</b>

法定代表人：汤国强

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

### 三、财务报表附注

## 美好置业集团股份有限公司 2019 年半年度财务报表附注

#### 1、公司的基本情况

美好置业集团股份有限公司（以下简称“本公司”）1989 年经云南省经济体制改革委员会云体改[1989]6 号文批准成立。本公司社会公众股于 1996 年 12 月 5 日在深圳证券交易所上市。上市时公司总股本 8751 万股，其中国有股 6480 万股，社会公众股 2271 万股。2002 年 4 月 29 日和 6 月 14 日公司国有股股东昆明市五华区国有资产管理办公室将其持有的公司股份分别转让给名流投资集团有限公司 7200 万股、海南洋浦众森科技投资有限公司 5300 万股，并于 2003 年 5 月办理股权变更及过户手续；2002 年 12 月 24 日，昆明市五华区国有资产管理办公室将其持有的公司 5644 万股国有股转让给北京国财创业投资有限公司，并办理了股权过户手续。

截止 2019 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盘龙区穿金路 205 号霖岚广场 B 座 1506 号，法定代表人为汤国强。公司总部办公地址为湖北省武汉市汉阳区马鹦路 191 号美好广场 35 楼。

本公司及子公司主要业务包括投资、房地产业务、建筑工程施工、装配式建筑构件生产、农业种植养殖，属于房地产行业。

本公司控股股东为美好未来企业管理集团有限公司，控股股东的母公司为北京温尔馨物业管理有限责任公司，最终控制方为自然人刘道明先生。

本财务报表于 2019 年 8 月 21 日经公司第八届第二十九次董事会批准报出。

截至报告期末，纳入合并财务报表范围的子公司详见附注 6.1，本报告期合并财务报表范围变化情况详见附注 5。

#### 2、主要会计政策、会计估计和前期差错

##### 2.1 财务报表的编制基础

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

##### 2.2 遵循企业会计准则的声明

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

## 2.3 会计期间

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

## 2.4 营业周期。

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

## 2.5 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

## 2.6 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

### 2.6.1 同一控制下的企业合并

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

### 2.6.2 非同一控制下的企业合并

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.7 合并财务报表的编制方法

### 2.7.1 合并范围

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

### 2.7.2 合并财务报表的编制方法

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

本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计

量和列报要求，按照统一的会计政策，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

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

### 2.7.3 少数股东权益和损益的列报

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

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

### 2.7.4 超额亏损的处理

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

### 2.7.5 当期增加减少子公司的合并报表处理

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

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

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

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

### 2.7.6 分步处置股权至丧失控制权的合并报表处理

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

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

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

### 2.8 现金及现金等价物的确定标准

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

### 2.9 金融工具的确认和计量

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。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。

#### （1）金融资产的分类和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司初始确认金融资产时以公允价值计量，但是初始确认应收账款未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中融资成分的，按照《企业会计准则第14号—收入》定义的交易价格确认。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。

#### A、以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合以下条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

此类金融资产按照实际利率法以摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入

当期损益。

#### B、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合以下条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

此类金融资产采用公允价值进行后续计量，与该金融资产相关的减值损失或利得、汇兑损益及采用实际利率法计算的该金融资产的利息，计入当期损益，除此以外的该类金融资产的公允价值变动均计入其他综合收益。该类金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出，计入当期损益。

#### C、指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

#### D、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将持有的未划分为上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

### (2) 金融工具的减值

本公司对分类为以摊余成本计量的金融工具、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融工具、租赁应收款以及财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本公司对由收入准则规范的交易形成的应收款项，对由租赁准则规范的交易形成的租赁应收款，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额，除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，作为减值损失或利得计入当期损益。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

本公司判断信用风险显著增加的主要标准为逾期天数超过30日，或者以下一个或多个指标发生显著变化：债务人所处的经营环境、内外部信用评级、实际或预期经营成果的显著变化、担保物价值或担保方信用评级的显著下降等。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险的，则假设该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

当本公司预期对金融资产未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：发行方或债务人发生重大财务困难；债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；债务人很可能破产或进行其他财务重组；发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。本公司依据信用风险特征将应收款项和租赁应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合	内容
1. 账龄组合	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
2. 关联及其他组合	纳入本公司合并范围的主体之间的应收款项，及缴纳政府的保证金等款项，具有类似信用风险

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

(a) 对于金融资产，信用损失应为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

(b) 对于租赁应收款项，信用损失应为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

(e) 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为

该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

### （3）金融资产转移确认依据和计量

金融资产满足下列条件之一的，本公司予以终止对该项金融资产的确认：**A**、收取该金融资产现金流量的合同权利终止；**B**、该金融资产已转移，且本公司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；**C**、该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

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转移日各自相对的公允价值进行分摊，并将终止确认部分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中对应终止确认部分的金额之和与终止确认部分在终止确认日的账面价值之差额计入当期损益或留存收益。

若本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。本公司按照下列方式对相关负债进行计量：

（a）被转移金融资产以摊余成本计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利（如果本公司因金融资产转移保留了相关权利）的摊余成本并加上本公司承担的义务（如果本公司因金融资产转移承担了相关义务）的摊余成本，相关负债不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；

（b）被转移金融资产以公允价值计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利（如果本公司因金融资产转移保留了相关权利）的公允价值并加上本公司承担的义务（如果本公司因金融资产转移承担了相关义务）的公允价值，该权利和义务的公允价值应为按独立基础计量时的公允价值。

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负债。

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。

#### （4）金融负债的分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时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和以摊余成本计量的金融负债。金融负债在初始确认时以公允价值计量。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和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。该类金融负债以公允价值计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

#### （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。

#### （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 存货

#### 2.10.1 存货的分类

本公司存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处于生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。具体划分为原材料、周转材料、建造合同—已完工未结算、库存商品、消耗性生物资产、开发产品、开发成本及低值易耗品、周转房等。

#### 2.10.2 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。

#### 2.10.3 存货取得和发出的计价方法

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

#### 2.10.4 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。

#### 2.10.5 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

#### 2.10.6 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。

#### 2.10.7 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。

### 2.10.8 建造合同—已完工未结算/已结算未完工

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

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

## 2.11 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。

### 2.11.1 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。

### 2.11.2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。

### 2.11.3 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。

### 2.11.4 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。

## 2.12 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。

### 2.12.1 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。

### 2.12.2 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。

### 2.12.3 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

### 2.12.4 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。

### 2.12.5 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。

## 2.13 固定资产的确认和计量

### 2.13.1 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。

### 2.13.2 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。

### 2.13.3 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。

### 2.13.4 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	20-40	5	2.38-4.75
机器设备	5-10	5	9.50-19.00
运输设备	4-8	5	11.88-23.75
电子及办公设备	3-8	5	11.88-31.67

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

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

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

### 2.13.5 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。

## 2.14 在建工程

### 2.14.1 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。

### 2.14.2 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。

### 2.14.3 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。

## 2.15 借款费用的核算方法

### 2.15.1 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。

### 2.15.2 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。

### 2.16 生物资产的确认和计量

2.16.1 本公司生物资产，是指有生命的动物和植物。生物资产同时满足下列条件的，按照成本进行初始计量：

- (1) 因过去的交易或者事项而拥有或者控制该生物资产；
- (2) 与该生物资产有关的经济利益或服务潜能很可能流入企业；
- (3) 该生物资产的成本能够可靠的计量。

2.16.2 本公司的生物资产主要消耗性生物资产，包括：水稻、小龙虾。

2.16.3 本公司对有确凿证据表明消耗性生物资产的可变现净值低于其账面价值的，按可变现净值低于账面价值的差额，计提生物资产跌价准备，并记入当期损益。消耗性生物资产减值的影响因素已经消失的，减计金额予以恢复，并在原已计提的跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

### 2.17 无形资产的确认和计量

#### 2.17.1 无形资产的确认标准

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。在同时满足下列条件时才能确认无形资产：

- (1) 符合无形资产的定义。
- (2) 与该资产相关的预计未来经济利益很可能流入公司。
- (3) 该资产的成本能够可靠计量。

#### 2.17.2 无形资产的初始计量

无形资产按照成本进行初始计量。实际成本按以下原则确定：

(1) 外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计

准则第 17 号——借款费用》可予以资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

(2) 投资者投入无形资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

### (3) 自行开发的无形资产

本公司内部研究开发项目的支出，区分研究阶段支出与开发阶段支出。内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性。

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图。

③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，证明其有用性。

④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产。

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

自行开发的无形资产，其成本包括自满足无形资产确认规定后至达到预定用途前所发生的支出总额。以前期间已经费用化的支出不再调整。

(4) 非货币性资产交换、债务重组、政府补助和企业合并取得的无形资产的成本，分别按照《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号—债务重组》、《企业会计准则第 16 号—政府补助》、《企业会计准则第 20 号—企业合并》的有关规定确定。

### 2.17.3 无形资产的后续计量

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

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

项目	摊销年限（年）
土地使用权	证载年限
财务、办公等软件	5-10

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

使用寿命不确定的无形资产不摊销，期末进行减值测试。

## 2.18 长期待摊费用

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期分担的分摊期限在一年以上（不含一年）的各项费用，包括以经营租赁方式租入的固定资产改良支出等。

长期待摊费用按实际支出入账，在项目受益期内平均摊销。

## 2.19 长期资产减值

当存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

- (1) 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。
- (2) 本公司经营所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或将在近期发生重大变化，从而对本公司产生不利影响。
- (3) 市场利率或者其他市场投资回报率在当期已经提高，从而影响企业用来计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。
- (4) 有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏。
- (5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。
- (6) 本公司内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者损失）远远低于预计金额等。
- (7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

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

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

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

## 2.20 职工薪酬

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

### (1) 短期薪酬

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

### (2) 离职后福利

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

#### A、设定提存计划

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

#### B、设定受益计划

本公司尚未运作设定受益计划或符合设定受益计划条件的其他长期职工福利。

### (3) 辞退福利

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

### (4) 其他长期职工福利

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

## 2.21 预计负债的确认标准和计量方法

### 2.21.1 预计负债的确认标准

本公司规定与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：

- ①该义务是企业承担的现时义务；
- ②履行该义务很可能导致经济利益流出企业；

③该义务的金额能够可靠地计量。

### 2.21.2 预计负债的计量方法

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

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

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

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

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

### 2.22 质量保证金的核算方法

本公司按照施工单位工程总值的 5%预留质量保证金，通过“应付账款”科目核算。开发产品出售后，在保修期内发生的维修费用，冲减质量保证金，不足冲减的部分，计入销售费用。待工程验收合格后并在约定的保修期满后，如无质量问题，再支付给原施工单位。

### 2.23 收入确认方法和原则

#### 2.23.1 销售商品的收入确认

- (1) 企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- (2) 企业既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施控制；
- (3) 收入的金额能够可靠的计量；
- (4) 与交易相关的经济利益能够流入企业；
- (5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

#### 2.23.2 提供劳务的收入确认

- (1) 在同一会计年度内开始并完成的劳务，在完成劳务时确认收入。
- (2) 如劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，在资产负债表日按完工百分比法确认相关劳务收入。在提供劳务交易的结果不能可靠估计的情况下，在资产负债表日按已经发生并预计能够补偿的劳务成本金额确认收入。

在同时满足下列条件的情况下，表明其结果能够可靠估计：

①与合同相关的经济利益很可能流入企业；

②实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；

③固定造价合同还必须同时满足合同总收入能够可靠计量及合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

(3) 合同完工进度的确认方法：本公司按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定合同完工进度。

### 2.23.3 建造合同收入确认

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

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

合同预计总成本超过合同预计总收入的，将预计损失确认为当期费用。

### 2.23.4 让渡资产使用权收入确认

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

(1) 利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

(2) 使用费收入按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

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

①销售开发产品须同时满足：**a.**开发产品已竣工验收合格并在相关主管部门备案且与买方签订了销售合同；**b.**开发产品达到了销售合同约定的交付条件；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拆迁或还建面积和环节事项的完成情况等综合确定。

⑤物业出租收入：视同让渡资产使用权。

## 2.24 政府补助

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

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

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

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

## 2.25 所得税会计处理方法

本公司采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

### (1) 递延所得税资产

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

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

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

### (2) 递延所得税负债

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

## 2.26 租赁

租赁是指在约定的期间内，出租人将资产使用权让与承租人以获取租金的协议，包括经营性租赁与融资性租赁两种方式。

### 2.26.1 融资性租赁

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

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

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

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

### 2.26.2 经营性租赁

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

本公司作为出租人，按资产的性质将用作经营租赁的资产包括在资产负债表中的相关项目内；对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；对于经营租赁资产中的固定资产，采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，采用系统合理的方法进行摊销；或有租金在实际发生时计入当期损益。

### 2.27 安全生产费用

本公司根据《企业安全生产费用提取和使用管理办法》的规定并结合公司实际业务情况计提安全生产费用，安全生产费用专门用于完善和改进企业安全生产条件。

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

## 2.28 持有待售及终止经营

同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售：

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

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

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

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

## 2.29 分部报告

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本公司内同时满足下列条件的组成部分：（1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；（2）本公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；（3）本公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

## 2.30 会计政策、会计估计变更

### 2.30.1 会计政策变更

#### （1）新金融工具准则

财政部于 2017 年分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号）、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”），并于 2018 年 6 月 15 日下发《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》，对报表列报进行了调整。

2019 年 4 月 25 日，经本公司第八届董事会第二十七次会议决议，本公司自 2019 年 1 月 1 日开始执

行新金融工具准则，并按照《一般企业财务报表格式（适用于已执行新金融准则或新收入准则的企业）》进行会计报表列报。根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首日执行新准则与现行准则的差异追溯调整本报告期期初未分配利润或其他综合收益。

2019年1月1日前，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。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；持有至到期投资与贷款和应收款项，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；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。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。

2019年1月1日前，对于应收款项坏账准备的确认和计提的会计政策如下：

**A、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

**B、按组合计提坏账准备的应收款项：**

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

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

C、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

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。

本公司自2019年1月1日起施行新金融工具准则，变更后的会计政策请参见附注2.9。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个主要的计量类别：（1）以摊余成本计量的金融资产；（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；及（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在新金融工具准则下，金融资产的分类是基于本公司管理金融资产的业务模式及该资产的合同现金流量特征而确定。根据新金融工具准则，嵌入衍生工具不再从金融资产的主合同中分拆出来，而是将混合金融工具整体适用关于金融资产分类的相关规定。

采用新金融工具准则对本公司金融负债的会计政策并无重大影响。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失”模型改为“预期信用损失”模型，适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款，以及贷款承诺和财务担保合同，不适用于权益工具投资。

“预期信用损失”模型要求持续评估金融资产的信用风险，因此在新金融工具准则下，本公司信用损失的确认时点早于原金融工具准则。

在新金融工具准则施行日，本公司按照新金融工具准则的规定对金融工具进行分类和计量(含减值)，涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则要求不一致的，无需调整。金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额，计入新金融工具准则施行日所在年度报告期间的期初留存收益或其他综合收益。

以下是对本公司合并财务报表及本公司财务报表的影响。

本公司持有非交易性权益工具投资，因此在首次执行日（2019年1月1日）按照新金融工具准则的规定将其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。

在首次执行日，本公司合并财务报表中金融资产按照修订前后金融工具确认计量准则的规定进行分类和计量结果对比如下：

项目	原金融工具准则		新金融工具准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
股权投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（可供出售类资产）		以公允价值计量且其变动计入当期损益（指定）	

在首次执行日，本公司合并财务报表中原金融资产账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表列示如下：

报表科目	调整前	新金融工具准则影响		调整后
		重分类	重新计量	
可供出售金融资产	1,500,000.00	(1,500,000.00)		-
其他权益工具投资		1,500,000.00		1,500,000.00
其他非流动资产	345,000,000.00			345,000,000.00

在首次执行日，本公司合并财务报表原金融资产减值准备2018年12月31日金额调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新损失准备的调节表如下：

计量类别	按原金融工具准则 计提损失准备	重分类	重新计量	按新金融工具准则计 提损失准备
	2018年12月31日			2019年1月1日
<b>贷款和应收款项（原金融工具准则）/以摊余成本计量的金融资产（新金融工具准则）</b>				
应收账款	4,569,268.09			4,569,268.09
其他应收款	71,654,622.45			71,654,622.45
合计	76,223,890.54			76,223,890.54

## （2）财务报表格式变更

财政部于2019年4月发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6号），对一般企业财务报表格式作出了修订以及整合了财政部发布的解读的相关规定，该次变更已经本公司第八届董事会第二十九次会议决议，本公司已根据通知要求按照一般企业财务报表格式（适用于已执

行新金融准则、新收入准则和新租赁准则的企业)编制财务报表。

本公司财务报表主要有如下重要变化：(1)将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”行项目及“应收账款”行项目；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”行项目及“应付账款”行项目；(2)列报于“其他应收款”或“其他应付款”行项目的应收利息或应付利息，仅反映相关金融工具已到期可收取或应支付，但于资产负债表日尚未收到或支付的利息；基于实际利率法计提的金融工具的利息包含在相应金融工具的账面余额中；(3)将“资产减值损失”、“信用减值损失”行项目自“其他收益”行项目前下移至“公允价值变动收益”行项目后，并将“信用减值损失”行项目列于“资产减值损失”行项目之前。本集团根据上述列报要求相应追溯重述了比较报表。

### 2.30.2 会计估计变更

无。

## 3、税项

### 3.1、流转税及其他

主要税(费)种	税(费)率	计税依据
(1) 增值税	3%、5%、6%、10%/9%、16%/13% (注 1)	应税营业收入
(2) 土地增值税	30%-60%	转让房地产所取得的增值额
(3) 城市维护建设税	5%、7%	实际缴纳的流转税
(4) 教育费附加	3%	实际缴纳的流转税
(5) 地方教育费附加	1.5%、2%	实际缴纳的流转税

注 1：根据财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号的规定，增值税一般纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16%税率的，税率调整为 13%；原适用 10%税率的，税率调整为 9%。自 2019 年 4 月 1 日起，本公司销售货物税率调整为 13%，提供建筑劳务、不动产租赁、销售不动产税率调整为 9%。

### 3.2、企业所得税

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 2019 年 6 月 30 日，“年初”是指 2018 年 12 月 31 日；“本期”是指 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 6 月 30 日，“上期”是指 2018 年 1 月 1 日至 2018 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			7.25			437.25
银行存款			2,348,067,747.92			2,011,066,912.36
其他货币资金			209,072,203.46			194,729,430.73
<b>合计</b>			<b>2,557,139,958.63</b>			<b>2,205,796,780.34</b>

其他货币资金期末余额主要为按揭贷款担保保证金、保函保证金、汇票保证金、被质押的结构性存款。

#### 4.2 应收账款

##### 4.2.1 分类：

科目	期末余额	年初余额
应收票据		
应收账款	44,926,797.39	46,640,698.35
<b>合计</b>	<b>44,926,797.39</b>	<b>46,640,698.35</b>

##### 4.2.2 应收账款分类披露

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	48,366,421.54	100.00	3,439,624.15	100.00	51,209,966.44	100.00	4,569,268.09	100.00
关联及其他组合								
组合小计	48,366,421.54	100.00	3,439,624.15	100.00	51,209,966.44	100.00	4,569,268.09	100.00
<b>合计</b>	<b>48,366,421.54</b>	<b>100.00</b>	<b>3,439,624.15</b>	<b>100.00</b>	<b>51,209,966.44</b>	<b>100.00</b>	<b>4,569,268.09</b>	<b>100.00</b>

本公司按照整个存续期预期信用损失计量应收账款的坏账准备，期末无单项计提坏账准备的应收账款。

## 4.2.3 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄结构	期末账面余额	
	余额	比例%
1 年以内	40,562,758.28	83.87
1 年至 2 年	1,382,347.27	2.86
2 年至 3 年	1,834,199.51	3.79
3 年至 4 年	1,075,435.49	2.22
4 年至 5 年	363,668.93	0.75
5 年以上	3,148,012.06	6.51
合计	48,366,421.54	100.00

科目	年初余额	计提	转回	核销	期末余额
坏账准备	4,569,268.09		1,129,643.94		3,439,624.15
合计	4,569,268.09	-	1,129,643.94	-	3,439,624.15

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

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

## 4.2.5 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	坏账金额	占应收账款总额的比例 (%)
辽宁中产建商业管理有限公司	客户	13,000,000.00	650,000.00	26.88
芜湖市镜湖建设投资有限公司	客户	5,980,000.00	598,000.00	12.36
上海澳临投资管理有限公司	客户	4,261,261.18	426,126.12	8.81
镜湖区人力资源和社会保障局	客户	2,583,363.42	129,168.17	5.34
美好生活投资有限公司	关联方	2,406,967.70	120,348.39	4.98
合计		28,231,592.30	1,923,642.67	58.37

## 4.2.6 应收关联方账款情况

单位名称	期末余额		年初金额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
美好生活投资有限公司	2,406,967.70	120,348.39	8,464,967.70	423,248.39
合计	2,406,967.70	120,348.39	8,464,967.70	423,248.39

### 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	1,124,482,520.20	75.70	1,068,412,254.10	75.54
1 至 2 年	41,959,773.31	2.81	25,007,445.82	1.77
2 至 3 年	193,816,979.39	12.62	238,480,000.00	16.86
3 年以上	132,320,499.29	8.87	82,413,238.89	5.83
<b>合计</b>	<b>1,492,579,772.19</b>	<b>100.00</b>	<b>1,414,312,938.81</b>	<b>100.00</b>

#### 4.3.2 账龄超过 1 年且金额较大的预付账款明细如下：

单位名称	与本公司关系	金额	时间	说明
武汉中远印务有限公司	非关联方	95,000,000.00	2013 年、2016 年	土地整合款
深圳九州贸易明珠有限公司	非关联方	75,000,000.00	2016 年	项目正在推进
武汉住友投资有限公司	非关联方	75,000,000.00	2015 年-2016 年	拆迁补偿款
深圳市四方埔股份合作公司	非关联方	40,480,000.00	2016 年	项目正在推进
武汉长丰隆基有限责任公司	非关联方	22,500,000.00	2017 年	土地整合款
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
<b>合计</b>		<b>333,300,499.29</b>		

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

#### 4.3.4 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	期末余额	占预付账款期末余额的比例(%)
武汉开发区新滩经合建设投资有限公司	700,000,000.00	46.90
武汉建和经贸集团有限公司	193,847,340.00	12.99
洪湖市非税收入管理局汇缴结算户	141,000,000.00	9.45
武汉中远印务有限公司	95,000,000.00	6.36
武汉住友投资有限公司	75,000,000.00	5.02
<b>合计</b>	<b>1,204,847,340.00</b>	<b>80.72</b>

### 4.4 其他应收款

科目	期末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,193,250,433.19	2,036,735,991.42

科目	期末余额	年初余额
合计	<b>2,193,250,433.19</b>	<b>2,036,735,991.42</b>

#### 4.4.1 其他应收款按款项性质分类情况:

项目	期末余额	年初余额
拆迁安置代垫款	1,558,522,539.22	1,616,693,722.12
往来款	92,472,710.83	186,257,533.57
代垫款	130,279,434.87	155,067,802.58
保证金及押金	449,732,253.15	149,595,879.13
备用金借款	6,851,105.62	775,676.47
小计	2,237,858,043.69	2,108,390,613.87
减: 坏账准备	44,607,610.50	71,654,622.45
合计	<b>2,193,250,433.19</b>	<b>2,036,735,991.42</b>

#### 4.4.2 按账龄披露:

账龄结构	期末余额	
	余额	比例%
1 年以内	599,033,038.62	26.77
1 年至 2 年	1,585,766,514.35	70.86
2 年至 3 年	35,650,301.72	1.59
3 年至 4 年	1,720,926.71	0.08
4 年至 5 年	2,650,381.83	0.12
5 年以上	13,036,880.46	0.58
小计	2,237,858,043.69	100.00
减: 坏账准备	44,607,610.50	
合计	<b>2,193,250,433.19</b>	

#### 4.4.3 坏账准备的变动情况

坏账准备	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期信用损失 (未发生信用减值—组合评估)	整个存续期信用损失 (已发生信用减值)	合计
期初余额	8,401,142.05	38,039,089.78	25,214,390.62	71,654,622.45
本期计提数				
本年转回	-3,292,999.69	-21,530,296.88	-2,223,715.38	-27,047,011.95
本年核销				
期末余额	<b>5,108,142.36</b>	<b>16,508,792.90</b>	<b>22,990,675.24</b>	<b>44,607,610.50</b>

本公司基于历史实际信用损失率, 并考虑历史数据收集期间的经济状况、当前的经济状况与未来经济状况预测, 用以计算预期信用损失。

以前年度已全额计提坏账的古田街款项 200 万元本期全部收回，计提的坏账对应转回。以前年度按账龄计提坏账的朱家河垫款 1000 万和应收武汉市市政集团款项 1.468 亿本期收回，计提的坏账共计 30,860,000 元本期转回。

#### 4.4.4 其他应收款金额前五名单位情况：

单位名称	款项性质	金额	账龄	占总额的比例 (%)	坏账准备期末余额
长丰村代垫拆迁补偿款	非关联方	1,273,198,651.22	1 年以内、1-2 年	56.89	
建和村一级开发代垫拆迁补偿款	非关联方	285,323,888.00	1 年以内	12.75	
江阴市国土资源服务中心	非关联方	202,180,000.00	1 年以内	9.03	
融资保证金	非关联方	138,000,000.00	1 年以内	6.17	
沈阳市和平区国有资产经营有限公司	非关联方	100,000,000.00	1-2 年	4.47	10,000,000.00
<b>合计</b>		<b>1,998,702,539.22</b>		<b>89.31</b>	<b>10,000,000.00</b>

#### 4.5 存货

##### 4.5.1 存货明细

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	12,667,337.32		12,667,337.32	5,487,215.16		5,487,215.16
开发成本	11,901,601,354.08	22,080,626.38	11,879,520,727.70	10,967,427,859.56	22,080,626.38	10,945,347,233.18
开发产品	582,547,780.98	87,358,254.49	495,189,526.49	713,574,506.90	80,140,879.58	633,433,627.32
消耗性生物资产	54,050,110.50		54,050,110.50	4,345,454.51		4,345,454.51
库存商品	23,676,529.84		23,676,529.84	665,085.26		665,085.26
低值易耗品	7,514,084.08		7,514,084.08	56,559.80		56,559.80
未结算施工成本	58,865,796.51		58,865,796.51			
<b>合计</b>	<b>12,640,922,993.31</b>	<b>109,438,880.87</b>	<b>12,531,484,112.44</b>	<b>11,691,556,681.19</b>	<b>102,221,505.96</b>	<b>11,589,335,175.23</b>

##### 4.5.2 存货跌价准备

存货种类	年初账面余额	本期计提额	本期减少			期末账面余额
			转回	转销	其他	
开发成本	22,080,626.38	-		-	-	22,080,626.38
其中：深圳城市更新项目	22,080,626.38					22,080,626.38
开发产品	80,140,879.58	7,217,374.91			-	87,358,254.49

其中：芜湖“名流印象”	19,909,055.03					19,909,055.03
惠州“名流印象”						-
惠州“名流公馆”						-
沈阳“名流印象”	50,161,277.34	7,217,374.91				57,378,652.25
沈阳“名流公馆”	10,070,547.21					10,070,547.21
<b>合计</b>	<b>102,221,505.96</b>	<b>7,217,374.91</b>			<b>-</b>	<b>109,438,880.87</b>

本公司按照目前市场价格状况和项目实际销售情况，对项目可变现净值进行测试后，对存货计提存货跌价准备。

本期借款费用资本化金额为 22,619 万元，本年度用于确定借款费用的资本化率为 5.22%-12.8%。

存货期末余额中用于抵押担保的情况详见本附注短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款和所有权受到限制资产的相关说明。

## 4.5.4 开发产品增减变动情况如下：

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	存货跌价准备
西安曲江美好时光	2018 年竣工	48,393,191.31		-	48,393,191.31	
武汉“名流·人和天地”	2006 年起陆续竣工	55,961,908.74		10,879,321.63	45,082,587.11	
东莞“名流印象”	2013 年起陆续竣工	85,317,020.32	5,420,708.04	25,553,613.29	65,184,115.07	
芜湖“名流印象”	2010 年起陆续竣工	165,509,473.94	5,492,480.22	608,212.77	170,393,741.39	19,909,055.03
沈阳“名流印象”	2010 年起陆续竣工	197,846,461.55	-	70,562,625.28	127,283,836.27	57,378,652.25
合肥“美好紫蓬山壹号”	2011 年竣工	1,576,137.37	65,763.11	-	1,641,900.48	
重庆“名流公馆”	2012 年竣工	46,601,355.59	-	6,004,164.73	40,597,190.86	
沈阳“名流公馆”	2010 年起陆续竣工	15,325,514.60	-	743,794.24	14,581,720.36	10,070,547.21
武汉“美好名流汇”	2017 年起陆续竣工	8,929,813.52	-	1,744,906.03	7,184,907.49	
重庆“名流印象”	2016 年起陆续竣工	76,514,981.37	315,025,159.07	337,742,948.49	53,797,191.95	
武汉“名流世家”	2017 年陆续竣工	11,598,648.59	652,413.15	3,843,663.05	8,407,398.69	
<b>总计</b>		<b>713,574,506.90</b>	<b>326,656,523.59</b>	<b>457,683,249.51</b>	<b>582,547,780.98</b>	<b>87,358,254.49</b>

## 4.5.5 开发成本情况如下：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	期末余额	年初余额	存货跌价准备
合肥“美好紫蓬山壹号”后期	2013 年 10 月	2015 年起陆续竣工	856,084,057.54	734,964,926.24	
武汉“美好名流汇”	2015 年 6 月	2017 年起陆续竣工	1,309,299,734.72	1,209,739,000.64	
博罗罗浮天赋一期	2008 年 12 月	2011 年起陆续竣工	1,006,160,150.71	1,003,078,426.97	
博罗罗浮天赋后期	2013 年 10 月		273,437,315.97	273,437,315.97	
北京“名流广场”			169,267,263.87	169,248,023.87	
西安“美好时光”	2016 年 7 月	2018 年起陆续竣工	1,000,906,810.68	911,136,914.22	
重庆“名流印象”	2014 年 5 月	2016 年起陆续竣工	175,158,547.85	452,117,002.99	

武汉“香域花镜”	2016 年 12 月	2019 年起陆续竣工	1,696,164,905.99	1,468,482,582.21	
武汉“长江首玺”	2017 年 3 月	2020 年起陆续竣工	2,109,648,445.87	1,609,775,844.25	
武汉“名流世家”	2013 年 9 月	2017 年起陆续竣工	364,719,601.88	356,795,214.54	
芜湖“美好锦城”	2017 年 10 月	2019 年起陆续竣工	245,393,286.52	205,892,178.28	
重庆“来龙湖”			6,962,120.48	5,823,614.34	
深圳城市更新项目			22,080,626.38	22,080,626.38	22,080,626.38
江阴澄地 2018-C-31 号地块项目	2019 年 6 月	2020 年起陆续竣工	94,798,228.59	82,350,509.76	
嘉兴秋月朗庭	2018 年 10 月	2020 年起陆续竣工	238,725,039.33	224,451,076.28	
杭州美晟府	2018 年 10 月	2020 年起陆续竣工	583,997,040.30	541,082,709.03	
中山美好雍景台	2018 年 9 月	2020 年起陆续竣工	329,867,078.82	313,933,354.28	
沈阳“八一公园”			419,806.99	161,575.47	
芜湖“美好首玺”一期	2018 年 9 月	2021 年起陆续竣工	1,415,453,930.22	1,382,876,963.84	
湖北美愿置业有限公司			2,992,821.37		
湖北美阁置业有限公司			35,840.00		
湖北美盈置业有限公司			28,700.00		
<b>合计</b>			<b>11,901,601,354.08</b>	<b>10,967,427,859.56</b>	<b>22,080,626.38</b>

**4.5.6 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况:**

项目	金额
累计已发生成本	64,081,041.40
累计已确认毛利	5,172,836.85
减: 预计损失	
已办理结算的金额	10,388,081.74
建造合同形成的已完工未结算资产	58,865,796.51

**4.6 其他流动资产**

项目	期末余额	年初余额
待认证/抵扣进项税	285,944,063.51	235,636,675.41
预交增值税	335,805,362.30	158,369,221.93
预交企业所得税	149,164,600.16	99,288,359.86
预交土地增值税	143,947,785.48	93,996,079.40
预交营业税	1,979,564.26	2,000,166.28
预交城建税	14,010,416.66	8,903,029.85
预交教育费附加	5,919,057.83	3,868,018.75
预交地方教育费附加	3,613,638.18	2,181,076.34
预交水利基金	1,431,402.85	545,960.49
预交文化事业建设费	153,799.63	159,980.23
其他	699,480.24	96,757.05
<b>合计</b>	<b>942,669,171.10</b>	<b>605,045,325.59</b>

期末余额较期初增加 56%，主要原因为待抵扣增值税、预交增值税、企业所得税、土地增值税增加。

**4.7 长期应收款**

项目	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收 BT 项目	12,431,244.76	12,431,244.76	12,431,244.76	12,431,244.76
应收房屋租金	16,001,843.99		12,973,413.17	
PPP 项目工程款	326,623,440.78		228,744,519.57	
<b>合计</b>	<b>355,056,529.53</b>	<b>12,431,244.76</b>	<b>254,149,177.50</b>	<b>12,431,244.76</b>

BT 项目为子公司博罗名流置业有限公司投资建设的惠州市博罗县罗浮山风景区道路系统升级改造工程项目，该长期应收款尾款账龄长，多次协调未能收回，故全额计提坏账准备。

应收租金为子公司芜湖名流置业有限公司出租部分写字楼及商业用房形成的长期应收款。

PPP 项目工程款为子公司武汉美好新城建设发展有限公司投资建设的洪湖市新滩美好未来新城建设项目。

#### 4.8 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/减少投资	权益法下确认的投资损益	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业								
小计								
二、联营企业								
美好生活投资有限公司	28,072,765.37		1,081,226.24				29,153,991.61	
小计	28,072,765.37		1,081,226.24				29,153,991.61	
<b>合计</b>	<b>28,072,765.37</b>		<b>1,081,226.24</b>				<b>29,153,991.61</b>	

#### 4.9 其他权益工具投资

本公司出于战略目的而计划长期持有下述权益投资，本公司将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

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		
京楚投资有限责任公司	1,500,000.00			1,500,000.00					1.38
<b>合计</b>	<b>1,500,000.00</b>			<b>1,500,000.00</b>					

#### 4.10 投资性房地产

##### 4.10.1 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	合计
<b>一、账面原值合计</b>			
1. 期初余额	919,669,548.75		919,669,548.75
2. 本期增加金额	-	-	-
(1) 外购	-		-
(2) 存货/固定资产转入			-
(3) 企业合并增加			-
3. 本期减少金额	11,763,096.25	-	11,763,096.25
(1) 处置	11,763,096.25	-	11,763,096.25
(2) 其他转出			
4. 期末余额	907,906,452.50	-	907,906,452.50
<b>二、累计折旧和累计摊销合计</b>			
1. 期初余额	118,595,421.28		118,595,421.28
2. 本期增加金额	10,719,783.65	-	10,719,783.65
(1) 计提	10,719,783.65		10,719,783.65
(2) 固定资产转入			
3. 本期减少金额	979,312.00	-	979,312.00
(1) 处置	979,312.00	-	979,312.00
(2) 其他转出			
4. 期末余额	128,335,892.93	-	128,335,892.93
<b>三、减值准备</b>		-	-
1. 期初余额	64,902,497.31	-	64,902,497.31
2. 本期增加金额	-	-	-
(1) 计提	-		-
(2) 存货转入			-
3. 本期减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
(2) 其他转出			-
4. 期末余额	64,902,497.31	-	64,902,497.31
<b>四、账面价值</b>			
1. 期末账面价值	714,668,062.26	-	714,668,062.26

<b>2.期初账面价值</b>	<b>736,171,630.16</b>	<b>-</b>	<b>736,171,630.16</b>
-----------------	-----------------------	----------	-----------------------

期末投资性房地产不存在需计提减值准备的情况。

投资性房地产抵押担保情况详见一年内到期的非流动负债、长期借款和所有权受到限制资产的相关说明。

未办妥产权证书的投资性房地产情况如下：

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
东莞“名流印象”二期 7 套商铺	13,588,881.69	开发产品未售前出租
芜湖“名流印象”部分商业及办公楼	165,583,789.82	开发产品未售前出租
武汉“人和天地”商业广场 2 期	14,365,662.33	开发产品未售前出租
武汉“万嘉广场”	63,322,611.93	开发产品未售前出租
<b>合计</b>	<b>256,860,945.77</b>	

#### 4.11 固定资产

##### 4.11.1 分类

科目	期末余额	年初余额
固定资产	1,193,602,963.41	1,207,703,058.32
固定资产清理		
<b>合 计</b>	<b>1,193,602,963.41</b>	<b>1,207,703,058.32</b>

##### 4.11.2 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子及办公设备	合计
<b>一、账面原值合计</b>					
1. 期初余额	878,381,575.80	379,621,297.50	34,543,109.82	35,380,449.99	1,327,926,433.11
2. 本期增加金额	7,845,696.14	12,839,921.60	3,526,080.75	3,978,811.86	28,190,510.35
（1）外购	4,443,446.50	12,839,921.60	3,526,080.75	3,978,811.86	24,788,260.71
（2）在建工程转入	3,402,249.64	-	-	-	3,402,249.64
（3）企业合并增加		-	-	-	-
3. 本期减少金额	16,723.65	683,446.73	3,219,472.05	10,422,072.76	14,341,715.19
（1）处置或报废	-	-	2,626,003.05	28,755.02	2,654,758.07
（2）其他转出	16,723.65	683,446.73	593,469.00	10,393,317.74	11,686,957.12
4. 期末余额	886,210,548.29	391,777,772.37	34,849,718.52	28,937,189.09	1,341,775,228.27
<b>二、累计折旧合计</b>					
1. 期初余额	69,643,096.12	8,141,787.01	20,718,293.90	21,720,197.76	120,223,374.79

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子及办公设备	合计
2.本期增加金额	15,579,496.09	20,396,693.12	1,398,700.77	1,613,131.35	38,988,021.33
（1）计提	15,579,496.09	20,396,693.12	1,398,700.77	1,613,131.35	38,988,021.33
（2）企业合并增加	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	1,446.81	145,628.17	2,337,027.56	8,555,028.72	11,039,131.26
（1）处置或报废	-	-	2,171,187.58	9,095.11	2,180,282.69
（2）其他转出	1,446.81	145,628.17	165,839.98	8,545,933.61	8,858,848.57
4.期末余额	85,221,145.40	28,392,851.96	19,779,967.11	14,778,300.39	148,172,264.86
<b>三、减值准备</b>					-
1.期初余额					-
2.本期增加金额	-	-	-	-	-
（1）计提	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	-
（1）处置	-	-	-	-	-
（2）其他转出					-
4.期末余额	-	-	-	-	-
<b>四、账面价值</b>					-
1.期末账面价值	800,989,402.89	363,384,920.41	15,069,751.41	14,158,888.70	1,193,602,963.41
2.期初账面价值	808,738,479.68	371,479,510.49	13,824,815.92	13,660,252.23	1,207,703,058.32

期末固定资产不存在需计提减值准备的情况。

固定资产抵押担保情况详见一年内到期的非流动负债、长期借款和所有权受到限制资产的相关说明。

未办妥产权证书的固定资产情况：

项目	未办妥产权证书金额	未办妥产权证书原因
武汉江夏基地厂房及办公楼	229,411,398.77	已验收，正在办理产权手续
青岛即墨基地厂房及办公楼	159,798,161.64	消防等验收尚未完成
芜湖“名流印象”部分办公楼	2,189,041.51	开发产品自用
武汉“美好广场”	151,406,079.14	开发产品自用
名流世家 5 号楼 101 号	1,314,611.09	开发产品自用
<b>合计</b>	<b>544,119,292.15</b>	

## 4.12 在建工程

### 4.12.1 在建工程基本情况

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
西安三原基地	20,486,122.84		20,486,122.84	20,486,122.84		20,486,122.84
重庆江津基地	203,234,806.40		203,234,806.40	184,599,483.30		184,599,483.30
南京仪征基地	106,670,125.95		106,670,125.95	52,433,581.74		52,433,581.74
合肥长丰基地	29,058,274.42		29,058,274.42	17,420,309.09		17,420,309.09
合肥肥东基地	321,770,029.34		321,770,029.34	221,065,202.86		221,065,202.86
青岛即墨基地	45,561,785.34		45,561,785.34	7,789,118.53		7,789,118.53
山东临邑基地	61,077,492.14		61,077,492.14	40,957,233.60		40,957,233.60
长沙汨罗基地	107,552,194.68		107,552,194.68	80,613,780.68		80,613,780.68
武汉江夏基地	11,094,316.74		11,094,316.74	14,496,566.38		14,496,566.38
长沙株洲基地	29,786,147.15		29,786,147.15	26,319,685.45		26,319,685.45
河北玉田基地	40,831,550.45		40,831,550.45	30,031,903.27		30,031,903.27
天津静海基地	23,952,321.08		23,952,321.08	19,998,011.76		19,998,011.76
河南新乡基地	216,924,361.73		216,924,361.73	184,321,507.32		184,321,507.32
成都金堂基地	119,873,124.46		119,873,124.46	119,873,124.46		119,873,124.46
武汉阳逻基地	99,785,208.95		99,785,208.95	80,854,781.73		80,854,781.73
湖北荆州基地	218,335,436.95		218,335,436.95	151,060,472.88		151,060,472.88
长沙宁乡基地	86,302,565.47		86,302,565.47	80,836,657.48		80,836,657.48
广东大塘基地	10,174,254.45		10,174,254.45	1,764,366.75		1,764,366.75
其他项目	7,387,169.80		7,387,169.80	2,009,591.29		2,009,591.29
工程物资	49,348,746.50		49,348,746.50	46,633,686.82		46,633,686.82
<b>合计</b>	<b>1,809,206,034.84</b>	<b>-</b>	<b>1,809,206,034.84</b>	<b>1,383,565,188.23</b>	<b>-</b>	<b>1,383,565,188.23</b>

期末数较期初数增加 31%的主要原因是本期装配式建筑构件工厂建设投入。

### 4.12.2 重要在建工程项目变动情况

项目名称	年初余额	本期增加额	本期转入 固定资产额	本期减少	期末余额	本期利息资 本化率(%)
西安三原基地	20,486,122.84	-			20,486,122.84	
重庆江津基地	184,599,483.30	18,635,323.10			203,234,806.40	2.97
南京仪征基地	52,433,581.74	54,236,544.21			106,670,125.95	6.19
合肥长丰基地	17,420,309.09	11,637,965.33			29,058,274.42	
合肥肥东基地	221,065,202.86	100,704,826.48			321,770,029.34	3.01

青岛即墨基地	7,789,118.53	37,772,666.81			45,561,785.34	
山东临邑基地	40,957,233.60	20,120,258.54			61,077,492.14	3.22
长沙汨罗基地	80,613,780.68	26,938,414.00			107,552,194.68	3.36
武汉江夏基地	14,496,566.38	-0.00	3,402,249.64		11,094,316.74	
长沙株洲基地	26,319,685.45	3,466,461.70			29,786,147.15	
河北玉田基地	30,031,903.27	10,799,647.18			40,831,550.45	7.63
天津静海基地	19,998,011.76	3,954,309.32			23,952,321.08	
河南新乡基地	184,321,507.32	32,602,854.41			216,924,361.73	2.70
成都金堂基地	119,873,124.46	-			119,873,124.46	
武汉阳逻基地	80,854,781.73	18,930,427.22			99,785,208.95	1.20
湖北荆州基地	151,060,472.88	67,274,964.07			218,335,436.95	3.54
长沙宁乡基地	80,836,657.48	5,465,907.99			86,302,565.47	
广东大塘基地	1,764,366.75	8,409,887.70			10,174,254.45	
其他项目	2,009,591.29	5,377,578.51			7,387,169.80	
<b>合计</b>	<b>1,336,931,501.41</b>	<b>426,328,036.57</b>	<b>3,402,249.64</b>	<b>-</b>	<b>1,759,857,288.34</b>	

(续)

项目名称	预算数 (万元)	资金来源	工程累计投入占 预算的比例(%)	利息资本化累 计金额	其中：本期利 息资本化金额
西安三原基地	15,062.43	自有资金	13.1		
重庆江津基地	35,329.00	自有资金及贷款	58.08	6,027,251.03	6,027,251.03
南京仪征基地	34,009.57	自有资金及贷款	31.50	6,608,172.21	6,608,172.21
合肥长丰基地	16,284.00	自有资金	18.06		
合肥肥东基地	35,226.00	自有资金及贷款	94.72	9,672,320.58	9,672,320.58
青岛即墨基地	41,000.00	自有资金			
山东临邑基地	34,631.69	自有资金及贷款	17.83	1,967,163.09	1,967,163.09
长沙汨罗基地	34,322.69	自有资金及贷款	31.70	3,610,819.25	3,610,819.25
武汉江夏基地	44,000.00	自有资金及贷款		21,305,206.37	
长沙株洲基地	16,812.75	自有资金	17.96		
河北玉田基地	35,929.49	自有资金及贷款	10.76	3,114,257.77	3,114,257.77
天津静海基地	51,176.58	自有资金	4.7		
河南新乡基地	33,732.50	自有资金及贷款	66.13	5,863,565.10	5,863,565.10
成都金堂基地	34,083.73	自有资金	34.24		
武汉阳逻基地	19,337.22	自有资金及贷款	51.95	1,194,152.32	1,194,152.32
湖北荆州基地	38,138.84	自有资金及贷款	57.73	7,911,915.34	7,737,748.66

项目名称	预算数 (万元)	资金来源	工程累计投入占 预算的比例(%)	利息资本化累 计金额	其中：本期利 息资本化金额
长沙宁乡基地	34,277.37	自有资金	25.51		
广东大塘基地	30,508.60	自有资金	3.33		
其他项目		自有资金			
<b>合计</b>	<b>583,862.46</b>			<b>67,274,823.06</b>	<b>45,795,450.01</b>

#### 4.12.3 工程物资

项目	期末余额	年初余额
专用材料	353,249.31	265,522.35
专用设备	48,995,497.19	46,368,164.47
<b>合计</b>	<b>49,348,746.50</b>	<b>46,633,686.82</b>

在建工程抵押担保情况详见一年内到期的非流动负债、长期借款和所有权受到限制资产的相关说明。

#### 4.13 无形资产

##### 4.13.1 无形资产情况

项目	软件	土地使用权	合计
<b>一、账面原值合计</b>			
1.期初余额	22,636,756.58	411,462,453.42	434,099,210.00
2.本期增加金额	2,919,173.28	116,094,613.75	119,013,787.03
(1) 外购	2,919,173.28	116,094,613.75	119,013,787.03
(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	25,555,929.86	527,557,067.17	553,112,997.03
<b>二、累计摊销合计</b>			
1.期初余额	9,588,616.04	7,231,201.68	16,819,817.72
2.本期增加金额	1,532,366.01	5,223,952.10	6,756,318.11
(1) 摊销	1,532,366.01	5,223,952.10	6,756,318.11
(2) 企业合并增加	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-

项目	软件	土地使用权	合计
(1) 处置	-	-	-
(2) 其他转出	-	-	-
4.期末余额	11,120,982.05	12,455,153.78	23,576,135.83
<b>三、减值准备</b>			
1.期初余额	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-
(1) 计提	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
(2) 其他转出	-	-	-
4.期末余额			
<b>四、账面价值</b>			
1.期末账面价值	<b>14,434,947.81</b>	<b>515,101,913.39</b>	<b>529,536,861.20</b>
2.期初账面价值	<b>13,048,140.54</b>	<b>404,231,251.74</b>	<b>417,279,392.28</b>

期末无形资产不存在需计提减值准备的情况。

无形资产抵押担保情况详见一年内到期的非流动负债、长期借款和所有权受到限制资产的相关说明。

截止期末无未办妥产权证书的无形资产。

#### 4.14 商誉

##### 4.14.1 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	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
博罗名流实业有限公司	2,794,581.74			2,794,581.74
安徽省民用建筑设计研究院有限公司	13,000,000.00			13,000,000.00
<b>合计</b>	<b>16,721,279.31</b>			<b>16,721,279.31</b>

##### 4.14.2 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		计提	处置	

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

(1) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

本公司于 2007 年收购博罗名流实业有限公司 85% 股权形成商誉，该公司从事房地产开发，主要资产是房地产项目资产及少量固定资产，本公司将该公司资产认定为一个资产组，并与以前年度商誉减值测试时所确定的资产组一致；

为促进本公司装配式建筑业务发展，子公司美好建筑装配科技有限公司于 2018 年 2 月以竞标价格 1,300 万元收购安徽省民用建筑设计研究院有限公司 100% 股权形成商誉，其从事建筑设计业务。按股权转让协议约定，本公司不享有在购买日该公司除设计资质、证书、商标之外的资产，本公司将与建筑设计业务相关的资产认定为一个资产组。

(2) 商誉减值测试的过程、参数及商誉减值损失的确认方法

在合并博罗名流实业有限公司、安徽省民用建筑设计研究院有限公司形成的商誉进行减值测试时，对包含商誉的资产组的可收回金额按资产组的公允价值减去处置费用后的净额确定，房地产业务资产组的处置费用按公司主要项目平均数调整确定，设计业务资产组的处置费用预估金额较小不予考虑。经测试，未发生商誉减值损失。

#### 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
土地承包经营权流转费	55,125,087.11	23,147,449.65	30,370,379.59		47,902,157.17	
虾稻池改造		120,388,343.30	4,847,069.99		115,541,273.31	
装修及其他	31,673,920.04	8,846,877.43	3,600,844.47	-	36,919,953.00	
<b>合计</b>	<b>86,799,007.15</b>	<b>152,382,670.38</b>	<b>38,818,294.05</b>	<b>-</b>	<b>200,363,383.48</b>	

期末余额较期初增加 131%，主要是由于本年农业公司投入的虾稻池改造费用增加所致。

#### 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	3,002,651.90	717,733.24	2,986,210.31	714,901.13

可抵扣亏损	195,286,681.63	48,825,830.41	166,245,461.48	41,565,525.37
内部未实现的利润	113,767,588.97	28,441,897.24	114,344,090.76	28,586,022.69
<b>递延所得税资产合计</b>	<b>312,056,922.50</b>	<b>77,985,460.89</b>	<b>283,575,762.55</b>	<b>70,866,449.19</b>

#### 4.16.2 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损明细

项目	期末余额	年初余额
可抵扣亏损	945,677,499.67	766,550,899.10
可抵扣暂时性差异	232,743,903.26	253,719,625.83
<b>合计</b>	<b>1,178,421,402.93</b>	<b>1,020,270,524.93</b>

#### 4.16.3 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	年初余额	备注
2019	72,426,982.85	72,426,982.85	
2020	84,877,801.55	84,877,801.55	
2021	109,988,837.63	109,988,837.63	
2022	125,604,084.34	125,604,084.34	
2023	373,653,192.73	373,653,192.73	
2024	179,126,600.57		
<b>合计</b>	<b>945,677,499.67</b>	<b>766,550,899.10</b>	

#### 4.17 其他非流动资产

项目	期末余额	年初余额
预付生产基地土地款	45,252,475.00	71,643,871.55
理财产品（注 1）	345,000,000.00	345,000,000.00
预付设备款	837,434,703.11	471,575,300.36
预付股权款（注 2）	260,000,000.00	101,456,166.56
待抵扣/认证进项税	-	21,384,168.21
<b>合计</b>	<b>1,487,687,178.11</b>	<b>1,011,059,506.68</b>

期末余额较期初增加 47%，主要原因系预付设备款、预付股权款增加。

注 1：理财产品系经公司第八届董事会第十次会议审议批准，本公司认购的“千为 10 号私募投资基金”7,500 万元、认购“长安信托—稳健 190 号债券投资集合资金信托计划”次级受益权 9,000 万份信托单位，金额 9,000 万元。子公司武汉南部新城投资有限公司认购“泰舜优选 2 期私募证券投资基金”18,000 万元。

注 2：预付股权款是子公司东莞名流置业有限公司受让自然人李夏持有东莞市塘厦宝光渡假娱乐有限公司 100% 股权的预付款，截至 2019 年 6 月 30 日，已支付金额 26,000 万元，本公司尚未实际取得该公司控制权。

#### 4.18 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	209,072,203.46	保证金、借款担保
存货	3,585,792,845.62	借款担保
投资性房地产	457,819,608.52	借款担保
固定资产	541,039,874.97	借款担保
在建工程	305,019,646.97	借款担保
无形资产	192,728,656.19	借款担保
长期应收款	104,050,912.20	借款担保
<b>合计</b>	<b>5,395,523,747.93</b>	

#### 4.19 短期借款

项目	期末余额	年初余额
质押借款	140,000,000.00	140,000,000.00
抵押借款	340,600,000.00	-
保证借款	117,500,000.00	65,000,000.00
<b>合计</b>	<b>598,100,000.00</b>	<b>205,000,000.00</b>

##### (1) 质押借款

子公司武汉美好绿色建筑科技有限公司向平安银行股份有限公司武汉分行借款 14,000 万元，借款期限为 2018 年 12 月 12 日至 2019 年 12 月 11 日。本公司以对公结构性存款 15,000 万元提供质押担保。

##### (2) 抵押借款

子公司杭州美生置业有限公司向中建投信托股份有限公司借款 34,060 万元，其中 27,960 万元借款期限为 2019 年 2 月 15 日至 2020 年 2 月 15 日，6,100 万元借款期限为 2019 年 2 月 21 日至 2020 年 2 月 21 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 34,060 万元。本公司以持有的子公司杭州美生置业有限公司 100% 股权提供质押担保，杭州美生置业有限公司以其持有的部分国有土地使用权提供抵押担保。本公司为本次融资提供连带责任保证担保。

##### (3) 保证借款

子公司美好建筑装配科技有限公司向富邦华一银行有限公司武汉分行借款 6,500 万元，借款期限为 2018 年 9 月 28 日至 2019 年 9 月 25 日。本公司为本次融资提供连带责任保证担保。

子公司武汉美好绿色建筑科技有限公司向远东国际租赁有限公司借款 5,250 万元，借款期限为 2019 年 4 月 26 日至 2020 年 4 月 26 日。本公司及公司子公司美好建筑装配科技有限公司、武汉南部新城投资有限公司为本次融资提供连带责任保证担保。

#### 4.20 应付票据

项目	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	100,660,850.68	29,805,441.32
<b>合计</b>	<b>100,660,850.68</b>	<b>29,805,441.32</b>

期末余额较期初增加 238%的主要原因是装配业务的应付票据增加。

#### 4.21 应付账款

##### 4.21.1 应付账款按款项性质列示

项目	期末余额	年初余额
应付工程款	826,814,725.39	1,013,933,587.70
应付拆迁安置补偿款	166,289,216.17	166,289,216.17
应付土地款	-	470,000,000.00
应付材料及设备款	167,779,363.61	166,277,763.56
应付营销费	3,488,772.55	9,213,499.90
其他	19,302,186.11	20,498,133.44
<b>合计</b>	<b>1,183,674,263.83</b>	<b>1,846,212,200.77</b>

期末余额较期初减少 36%的主要原因是应付工程款和土地款减少。

##### 4.21.2 账龄超过 1 年的大额应付账款

单位名称	与本公司关系	金额	时间	说明
武汉金弘宇建筑装饰工程有限公司	工程承包商	13,751,941.22	2017 年	工程未结算
沈阳中工建设有限公司	工程承包商	11,350,095.24	2016 年	工程未结算
湖北帝益建筑装饰工程有限公司	工程承包商	9,740,470.98	2017-2018 年	工程未结算
中宏建设集团有限公司	工程承包商	4,328,399.46	2014-2017 年	工程未结算
武汉万安建筑劳务有限公司	工程承包商	3,206,267.01	2017 年	工程未结算
武汉新宇建设集团有限公司	工程承包商	3,068,904.67	2017 年	工程未结算
<b>合计</b>		<b>45,446,078.58</b>		

## 4.22 预收款项

### 4.22.1 预收账款按款项性质列示

项目	期末余额	年初余额
预收房款	8,373,701,159.29	6,854,669,873.57
其他预收款	12,969,923.85	10,004,590.50
<b>合计</b>	<b>8,386,671,083.14</b>	<b>6,864,674,464.07</b>

### 4.22.2 其中预收房款明细如下:

项目名称	期末余额	年初余额	竣工时间
武汉“名流·人和天地”	7,709,064.47	7,710,162.47	2006 年起陆续竣工
武汉“名流世家”	-	947,065.00	2017 年起陆续竣工
芜湖“名流印象”	1,016,184.43	257,000.00	2010 年起陆续竣工
沈阳“名流印象”	2,604,897.00	1,742,274.00	2010 年起陆续竣工
合肥“美好紫蓬山壹号”后期	416,061,543.00	74,989.00	2011 年起陆续竣工
重庆“名流公馆”	4,467,581.00	588,388.00	2012 年竣工
重庆“名流印象”	494,767,709.00	1,032,373,269.00	2016 年起陆续竣工
武汉“美好名流汇”	428,093,984.00	196,493.00	2017 年起陆续竣工
西安曲江美好时光	1,756,444,981.28	1,109,626,611.00	2018 年陆续竣工
东莞“名流印象”	129,600.00	9,564,711.00	2013 年起陆续竣工
沈阳“奉玺台”	22,809,326.00	56,400,276.00	2018 年陆续竣工
芜湖“美好锦城”	270,819,472.34	164,938,696.70	2019 年起陆续竣工
武汉“长江首玺”	3,020,255,047.00	2,800,235,722.00	2020 年起陆续竣工
武汉“香域花镜”	1,916,801,699.54	1,670,014,216.40	2019 年陆续竣工
杭州“美晟府”	31,720,070.23		2021 年起陆续竣工
<b>合计</b>	<b>8,373,701,159.29</b>	<b>6,854,669,873.57</b>	

### 4.22.3 账龄超过 1 年的重要预收款项:

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
预收房款	3,164,337,844.89	未达到交房条件
<b>合计</b>	<b>3,164,337,844.89</b>	

## 4.23 应付职工薪酬

### 4.23.1 应付职工薪酬分类

项目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、短期薪酬	65,227,325.76	304,442,527.98	335,885,467.64	33,784,386.10
二、离职后福利	24,217.19	13,356,885.72	13,356,057.99	25,044.92
三、辞退福利	107,504.48	359,319.23	466,823.71	-
四、长期应付职工薪酬				-
<b>合计</b>	<b>65,359,047.43</b>	<b>318,158,732.93</b>	<b>349,708,349.34</b>	<b>33,809,431.02</b>

期末余额较年初减少 48%，主要是由于本期发放年初计提的绩效和奖金。

#### 4.23.2 短期薪酬

短期薪酬项目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	49,489,851.45	282,117,329.00	316,105,983.84	15,501,196.61
二、职工福利费	13,525.25	2,763,427.22	2,731,282.82	45,669.65
三、社会保险费	3,092.10	5,854,657.47	5,855,054.70	2,694.87
其中：1 医疗保险费	2,734.64	5,198,835.07	5,199,148.27	2,421.44
2 工伤保险费	163.69	237,517.88	237,503.64	177.93
3 生育保险费	193.77	418,304.52	418,402.79	95.50
四、住房公积金	1,958.28	5,976,391.85	5,969,087.13	9,263.00
五、工会经费和职工教育经费	15,718,898.68	7,730,722.44	5,224,059.15	18,225,561.97
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
<b>合计</b>	<b>65,227,325.76</b>	<b>304,442,527.98</b>	<b>335,885,467.64</b>	<b>33,784,386.10</b>

#### 4.23.3 离职后福利

##### 4.23.3.1 设定提存计划

设定提存计划项目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、基本养老保险费	18,549.17	12,339,987.61	12,340,975.13	17,561.65
二、失业保险费	5,668.02	1,016,898.11	1,015,082.86	7,483.27
<b>合计</b>	<b>24,217.19</b>	<b>13,356,885.72</b>	<b>13,356,057.99</b>	<b>25,044.92</b>

**4.24 应交税费**

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	235,216,789.94	278,815,370.33
增值税	105,392,020.29	111,513,886.85
房产税	8,188,246.34	6,443,047.62
土地使用税	4,772,323.65	4,872,307.15
印花税	2,737,608.04	4,003,626.41
个人所得税	3,943,410.63	5,834,727.21
城市维护建设税	4,615,973.38	6,318,041.73
土地增值税	113,749,958.46	440,625,286.24
教育费附加	1,888,686.84	2,558,612.64
地方教育费附加	947,931.98	1,552,906.27
水利建设基金	74,021.27	8,664.11
契税		52,769,448.00
环保税		19,815.58
文化事业建设费	29,453.09	13,464.48
<b>合计</b>	<b>481,556,423.91</b>	<b>915,349,204.62</b>

期末余额较年初减少 47%，主要是由于本期缴纳部分项目的土地增值税、契税和所得税。

**4.25 其他应付款****4.25.1 按款项性质列示**

项目	期末余额	年初余额
长期借款利息	14,407,273.61	10,839,947.21
应付债券利息	32,700,000.00	68,700,000.00
借款及利息	96,857,829.33	125,500,000.00
往来款	416,076,435.78	198,984,195.02
保证金及押金	64,569,215.41	24,966,693.93
代收代付款	1,889,225.86	9,869,171.39
其他	10,278,627.14	11,572,461.21
<b>合计</b>	<b>636,778,607.13</b>	<b>450,432,468.76</b>

期末余额较年初增加 41%的主要原因为往来款增加。

**4.25.2 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况**

单位名称	与本公司关系	金额	时间	说明
沈阳和义信建筑工程有限公司	工程承包方	4,004,243.00	2013 年-2014 年	保证金
上海澳临投资管理有限公司	承租方	1,528,323.47	2014 年	保证金
<b>合计</b>		<b>5,532,566.47</b>		

**4.26 一年内到期的非流动负债****4.26.1 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	2,908,700,000.00	1,162,000,000.00
1 年内到期的长期应付款		
<b>合计</b>	<b>2,908,700,000.00</b>	<b>1,162,000,000.00</b>

**4.26.2 一年内到期的长期借款**

项目	期末余额	年初余额
质押借款		
抵押借款	2,508,700,000.00	1,162,000,000.00
保证借款	400,000,000.00	
<b>合计</b>	<b>2,908,700,000.00</b>	<b>1,162,000,000.00</b>

上述借款的抵押担保情况详见“4.27 长期借款”说明。

**4.27 长期借款****4.27.1 长期借款分类**

项目	期末余额	年初余额
质押借款	200,000,000.00	
抵押借款	2,498,547,600.00	2,774,000,000.00
保证借款	650,000,000.00	
<b>合计</b>	<b>3,348,547,600.00</b>	<b>2,774,000,000.00</b>

**(1) 质押借款**

子公司武汉美好新城建设发展有限公司向中国农业发展银行武汉市蔡甸区支行借款 20,000 万元，借款期限为 2019 年 6 月 6 日至 2032 年 5 月 28 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 20,000 万元。武汉美好新城建设发展有限公司以其《新滩美好未来新城 PPP 项目（一期）PPP 项目合同》项下还建社区及

部分道路建设工程的应收账款提供质押担保，株洲名流绿色装配式建筑材料有限公司以其厂房在建工程及土地提供抵押担保。本公司为本次融资提供连带责任保证担保。

## （2）抵押借款

子公司荆州市美好装配式房屋智造有限公司向工商银行荆州经济开发区支行借款 20,000 万元，借款期限为 2018 年 12 月 20 日至 2023 年 12 月 15 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 20,000 万元，其中一年内到期借款 2,500 万元。子公司美好建筑装配科技有限公司以其持有荆州市美好装配式房屋智造有限公司 100% 股权提供质押担保，荆州市美好装配式房屋智造有限公司以其持有国有土地使用权及地上在建工程提供抵押担保。本公司、公司实际控制人刘道明先生及夫人王萍女士为本次融资提供连带责任保证担保；同时，美好未来企业管理集团有限公司、武汉美纯企业管理咨询合伙企业（有限合伙）提供连带责任保证反担保。

子公司美好建筑装配科技有限公司向中国华融资产管理股份有限公司湖北省分公司借款 50,000 万元，借款期限为 2018 年 11 月 2 日至 2020 年 11 月 2 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 50,000 万元，其中一年内到期借款 15,000 万元。本公司控股股东美好未来企业管理集团有限公司以其持有本公司 1.55 亿元流通股提供质押担保。子公司嘉兴伟涛置业有限公司以其持有国有土地使用权提供抵押担保。子公司博罗名流实业有限公司以其持有部分房产及土地提供抵押担保。本公司、公司实际控制人刘道明先生及夫人王萍女士为本次融资提供连带责任保证担保。

子公司武汉美好绿色建筑科技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 30,000 万元，借款期限为 2018 年 6 月 28 日至 2023 年 6 月 26 日。截止本期末，该合同项下借款金额为 30,000 万元，其中一年内到期借款 6,000 万元。子公司美好建筑装配科技有限公司以其持有武汉美好绿色建筑科技有限公司 100% 股权提供质押担保。武汉美好绿色建筑科技有限公司以其厂房、综合楼在建工程提供抵押担保。本公司为本次融资提供连带责任保证担保；同时，美好未来企业管理集团有限公司、武汉美纯企业管理咨询合伙企业（有限合伙）提供连带责任保证反担保。

子公司合肥美好智造装配房屋有限公司向中国工商银行合肥望江路支行借款 18,000 万元，借款期限为 2018 年 12 月 27 日至 2023 年 12 月 14 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 18,000 万元，其中一年内到期借款 1,800 万元。合肥美好智造装配房屋有限公司以其厂房在建工程及土地提供抵押担保。本公司、子公司美好建筑装配科技有限公司、公司实际控制人刘道明先生为本次融资提供连带责任保证担保；同时，美好未来企业管理集团有限公司、武汉美纯企业管理咨询合伙企业（有限合伙）提供连带责任保证反担保。

子公司重庆美好智造装配式房屋有限公司向中国银行股份有限公司重庆江津支行授信 28,000 万元，借款期限为 2018 年 12 月 29 日至 2023 年 12 月 21 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 23,424.76 万元，其中一年内到期借款 2,000 万元。重庆美好智造装配式房屋有限公司以其土地提供抵押担保。本公司、子

公司美好建筑装配科技有限公司为本次融资提供连带责任保证担保；同时，美好未来企业管理集团有限公司、武汉美纯企业管理咨询合伙企业（有限合伙）提供连带责任保证反担保。

子公司武汉美好锦程置业有限公司向平安银行股份有限公司武汉分行借款 103,000 万元，期限为 2018 年 6 月 15 日至 2021 年 6 月 14 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 102,900 万元，其中一年内到期借款 82,300 万元。武汉美好锦程置业有限公司以其 K11 地块在建工程提供抵押担保。子公司名流置业武汉江北有限公司以其持有武汉美好锦程置业有限公司 100% 股权提供质押担保。本公司为本次融资提供连带责任保证担保。

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 80,000 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 49,800 万元，本公司提供连带责任保证担保。2018 年追加子公司武汉名流地产有限公司、子公司芜湖名流置业有限公司持有的部分商业房产为本次融资提供抵押担保。

本公司向中国信达资产管理股份有限公司湖北省分公司借款总额 119,000 万元，其中 57,000 万元借款期限为 2017 年 12 月 26 日至 2019 年 12 月 26 日，62,000 万元借款期限为 2018 年 6 月 28 日至 2020 年 6 月 28 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 114,000 万元，其中一年内到期借款 114,000 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、陕西名流置业有限公司和安徽东磁投资有限公司以其持有的部分房产、在建工程和土地提供抵押担保。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为本次融资提供连带责任保证担保。

子公司芜湖美创置业有限公司向中国华融资产管理股份有限公司湖北省分公司 50,000 万元，借款期限为 2019 年 3 月 29 日至 2021 年 3 月 29 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 50,000 万元，其中一年内到期借款 15,000 万元。子公司芜湖美好置业有限公司以其持有芜湖美创置业有限公司 100% 股权提供质押担保，芜湖美创置业有限公司以其持有部分国有土地使用权提供抵押担保。本公司、公司实际控制人刘道明先生为本次融资提供连带责任保证担保。

子公司芜湖美好置业有限公司向中国华融资产管理股份有限公司湖北省分公司借款 24,900 万元，借款期限为 2019 年 5 月 15 日至 2021 年 5 月 15 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 24,900 万元，其中一年内到期借款 7,470 万元。本公司以持有芜湖美好置业有限公司 87.36% 股权提供质押担保，芜湖美创置业有限公司以其持有部分国有土地使用权提供顺位担保。本公司、公司实际控制人刘道明先生为本次融资提供连带责任保证担保。

子公司青岛名流建筑装配科技有限公司向青岛农村商业银行股份有限公司贵州路支行借款 25,000 万元，借款期限为 2019 年 1 月 11 日至 2024 年 1 月 6 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 24,500 万元，其中一年内到期借款 2,500 万元。青岛名流建筑装配科技有限公司以其厂房、综合楼在建工程及土地提供抵押担保。本公司、公司实际控制人刘道明先生为本次融资提供连带责任保证担保。

子公司武汉美好装配智造科技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 13,000 万元，借款期限为 2019 年 1 月 2 日至 2023 年 12 月 27 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 13,000 万元，其中一年内到期借款 2,300 万元。子公司美好建筑装配科技有限公司以其持有武汉美好装配智造科技有限公司 100% 股权提供质押担保。武汉美好装配智造科技有限公司以其厂房、综合楼在建工程提供抵押担保。本公司为本次融资提供连带责任保证担保。

子公司佛山美装装配建筑有限公司向中国农业银行股份有限公司佛山三水支行借款 1,200 万元，借款期限为 2019 年 6 月 28 日至 2023 年 6 月 27 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 1,200 万元。佛山美装装配建筑有限公司以其持有国有土地使用权提供抵押担保。本公司、公司实际控制人刘道明先生为本次融资提供连带责任保证担保。

子公司美亿（洪湖）农业发展有限公司向中国农业发展银行武汉市蔡甸区支行授信 40,000 万元，借款期限为 2018 年 12 月 29 日至 2028 年 12 月 15 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 19,000 万元。子公司安徽东磁投资有限公司以其持有国有土地使用权提供抵押担保。子公司武汉名流地产有限公司以其持有部分商业房产提供抵押担保。本公司、公司实际控制人刘道明先生为本次融资提供连带责任保证担保。

### (3) 保证借款

子公司武汉市泰宇商贸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 65,000 万元，借款期限为 2019 年 3 月 26 日至 2021 年 3 月 25 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 65,000 万元，其中一年内到期借款 40,000 万元。子公司武汉正华利信息系统工程有限公司以其持有武汉市泰宇商贸有限公司 100% 股权提供质押担保，武汉市泰宇商贸有限公司以其持有的部分在建工程提供抵押担保。本公司为本次融资提供连带责任保证担保。

## 4.28 应付债券

### 4.28.1 应付债券分类

项目	期末余额	年初余额
中期票据	974,884,066.60	968,038,070.38
<b>合计</b>	<b>974,884,066.60</b>	<b>968,038,070.38</b>

### 4.28.2 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
18 美好置业 MTN001	500,000,000.00	2018/1/15	3 年	477,324,500.00	484,209,724.88		18,000,000.00	3,420,754.27		487,630,479.15
18 美好置业 MTN002	500,000,000.00	2018/1/30	3 年	477,424,500.00	483,828,345.50		18,000,000.00	3,425,241.95		487,253,587.45
<b>合计</b>	<b>1,000,000,000.00</b>			<b>954,749,000.00</b>	<b>968,038,070.38</b>	<b>-</b>	<b>36,000,000.00</b>	<b>6,845,996.22</b>	<b>-</b>	<b>974,884,066.60</b>

本公司实际控制人刘道明先生及夫人王萍女士对上述发行的中期票据本息偿还提供连带责任保证担保，本公司提供子公司重庆名流置业有限公司开发楼盘（后续可根据情况并每半年更新一次楼盘）的预售资金作为偿还上述融资本息的资产池（浙商银行开立的预售资金监管户），在出现无法偿还本息情况下浙商银行有权冻结和扣划预售资金监管户中的资金。

## 4.29 其他非流动负债

项目	期末余额	年初余额
预收高尔夫会籍费	24,677,001.04	23,572,103.20
<b>合计</b>	<b>24,677,001.04</b>	<b>23,572,103.20</b>

高尔夫会籍费将随着服务的提供而结转。

## 4.30 股本

项目	年初余额		本期变动增减 (+、-)					期末余额	
	金额	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	金额	比例(%)
<b>一、有限售条件股份</b>	<b>19,674,001</b>	<b>0.7686</b>						<b>19,674,001</b>	<b>0.7686</b>
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	<b>19,674,001</b>	<b>0.7686</b>						<b>19,674,001</b>	<b>0.7686</b>
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股	<b>19,674,001</b>	<b>0.7686</b>						<b>19,674,001</b>	<b>0.7686</b>
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
<b>二、无限售条件股份</b>	<b>2,539,918,331</b>	<b>99.2314</b>						<b>2,539,918,331</b>	<b>99.2314</b>
1、人民币普通股	<b>2,539,918,331</b>	<b>99.2314</b>						<b>2,539,918,331</b>	<b>99.2314</b>
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
<b>三、股份总数</b>	<b>2,559,592,332</b>	<b>100.00</b>						<b>2,559,592,332</b>	<b>100.00</b>

**4.31 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	1,525,657,480.94			1,525,657,480.94
其他资本公积	12,390,243.31		10,858.54	12,379,384.77
<b>合计</b>	<b>1,538,047,724.25</b>	<b>-</b>	<b>10,858.54</b>	<b>1,538,036,865.71</b>

本期少数股东持股比例变动，股权变动前后本公司享有净资产的差额调整资本公积。

**4.32 库存股**

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
库存股	65,800,110.55	155,012,657.94		220,812,768.49
<b>合计</b>	<b>65,800,110.55</b>	<b>155,012,657.94</b>		<b>220,812,768.49</b>

2018年7月27日，本公司2018年第三次临时股东大会审议通过《关于回购公司股份预案的议案》，拟以不超过人民币24,000万元的自有资金回购公司股份，回购股份将依法予以注销并相应减少公司注册资本，实施期限十二个月。截至2019年6月30日，本公司累计回购股份数量为85,339,544股，占公司总股本的比例为3.33%，最高成交价为2.88元/股，最低成交价为1.99元/股，支付的总金额为220,812,768.49元（含交易费用）。

**4.33 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	354,160,388.83			354,160,388.83
任意盈余公积	654,322.92			654,322.92
<b>合计</b>	<b>354,814,711.75</b>			<b>354,814,711.75</b>

**4.34 分配利润**

项目	本期数	提取或分配比例
调整前上年期末未分配利润	2,805,416,368.21	
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	2,805,416,368.21	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	13,059,752.43	
减：提取法定盈余公积	-	
其他		
应付普通股股利		
<b>期末未分配利润</b>	<b>2,818,476,120.64</b>	

#### 4.35 营业收入和营业成本

##### 4.35.1 营业收入明细表如下：

项目	本期发生额	上期发生额
<b>营业收入</b>	<b>910,010,787.95</b>	<b>429,752,372.01</b>
其中：主营业务收入	820,847,857.38	379,506,882.60
其他业务收入	89,162,930.57	50,245,489.41
<b>营业成本</b>	<b>563,157,222.96</b>	<b>358,156,755.47</b>
其中：主营业务成本	538,076,348.59	309,796,764.57
其他业务成本	25,080,874.37	48,359,990.90

营业收入和营业成本本期较上期分别增加 112%和 57%，主要原因是达到结算收入条件的房地产项目收入和成本较上期增加。

##### 4.35.2 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	731,280,923.52	448,744,103.52	379,506,882.60	309,796,764.57
农业	20,313,055.61	25,251,203.67		
装配式建筑	69,253,878.25	64,081,041.40		
<b>合计</b>	<b>820,847,857.38</b>	<b>538,076,348.59</b>	<b>379,506,882.60</b>	<b>309,796,764.57</b>

##### 4.35.3 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	730,086,480.80	448,308,270.24	379,506,882.60	309,796,764.57
城中村综合改造项目	1,194,442.72	435,833.28		
农业	20,313,055.61	25,251,203.67		
装配式建筑	69,253,878.25	64,081,041.40		
<b>合计</b>	<b>820,847,857.38</b>	<b>538,076,348.59</b>	<b>379,506,882.60</b>	<b>309,796,764.57</b>

##### 4.35.4 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	109,465,250.94	105,276,148.36	62,812,359.52	43,610,403.44
广东	36,752,487.10	25,553,613.29	93,190,105.79	60,701,980.55
安徽	602,857.15	608,212.77	9,219,158.69	9,024,298.97

沈阳	94,585,726.13	69,841,079.84	137,715,058.09	134,904,918.72
重庆	579,441,536.06	336,797,294.33	76,570,200.51	61,555,162.89
<b>合计</b>	<b>820,847,857.38</b>	<b>538,076,348.59</b>	<b>379,506,882.60</b>	<b>309,796,764.57</b>

#### 4.35.5 重要项目的营业收入情况

项目名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
重庆“蔡家组团项目”	572,788,942.15	62.94
沈阳“名流印象”	94,476,202.32	10.38
东莞“名流印象”	36,757,056.64	4.04
武汉“人和天地”	15,012,401.60	1.65
重庆“名流公馆”	13,140,915.35	1.44
<b>合计</b>	<b>732,175,518.06</b>	<b>80.45</b>

#### 4.36 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	20,602.02	-153,515.42	按应税收入的 5%
城建税	3,501,063.08	1,823,595.19	按流转税的 5%、7%
教育费附加	2,429,882.17	1,306,379.73	按流转税的 1.5%、2%、3%
土地增值税	26,781,106.30	17,833,723.24	按增值额的 30%-60%
房产税	7,047,670.30	7,098,346.53	按租金收入的 12%或按房产余值的 1.2%
土地使用税	8,104,071.92	6,314,738.98	2.5-24 元/年/平方米
印花税	3,334,781.43	4,195,414.69	
其他	783,551.17	1,268,492.99	
<b>合计</b>	<b>52,002,728.39</b>	<b>39,687,175.93</b>	

税金及附加本期较上期增加 31%的主要原因是由于营业收入增加，计提的土地增值税相应增加。。

#### 4.37 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	25,884,718.60	34,820,930.12
销售佣金及代理费	4,614,961.42	4,402,956.04
广告宣传及市场推广费	14,138,623.57	14,613,538.84
其他费用	8,679,617.89	7,774,139.99
<b>合计</b>	<b>53,317,921.48</b>	<b>61,611,564.99</b>

**4.38 管理费用**

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	84,028,769.41	80,900,840.03
行政经费	45,007,625.81	54,415,348.98
规费	3,255.25	327,534.88
折旧及摊销	20,200,957.06	9,077,814.17
其他费用	7,326,154.83	3,894,387.41
<b>合计</b>	<b>156,566,762.36</b>	<b>148,615,925.47</b>

**4.39 研发费用**

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬及相关费用	7,832,254.16	1,855,443.08
<b>合计</b>	<b>7,832,254.16</b>	<b>1,855,443.08</b>

研发费用本期较上期增加 322%的主要原因是装配式建筑业务研发投入增加所致。

**4.40 财务费用**

类别	本期发生额	上期发生额
利息支出	23,760,146.70	63,331,434.54
减：利息收入	4,245,116.41	7,552,421.26
手续费	508,417.56	714,107.81
<b>合计</b>	<b>20,023,447.85</b>	<b>56,493,121.09</b>

财务费用本期较上期减少 64%，主要是由于本期费用化利息支出减少所致。

**4.41 其他收益**

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
与日常活动相关的政府补助	8,342,705.52	-	8,342,705.52
其他	229,336.99	-	
<b>合计</b>	<b>8,572,042.51</b>		<b>8,342,705.52</b>

**4.41.1 与日常活动相关的政府补助**

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
农业新型经营主体产业及扶贫补贴	206,000.00		与收益相关
稻谷补贴	139,032.60		与收益相关
装配式扶持与发展资金	7,997,672.92		与收益相关
<b>合计</b>	<b>8,342,705.52</b>		

**4.42 投资收益**

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	1,081,226.24	903,062.99
处置长期股权投资产生的投资收益	-	553,064,032.43
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		186,304.45
其他	7,533,482.10	
<b>合计</b>	<b>8,614,708.34</b>	<b>554,153,399.87</b>

投资收益本期较上期减少 98%，主要是由于上期处置子公司名流置业武汉有限公司产生处置收益 5.53 亿。

**4.43 信用减值损失**

类别	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	28,176,655.89	-
<b>合计</b>	<b>28,176,655.89</b>	<b>-</b>

由于本期存在大额应收款项收回，冲回了原计提的坏账准备，导致本期发生额为负数。

**4.44 资产减值损失**

类别	本期发生额	上期发生额
一、存货跌价损失	-7,217,374.91	
二、坏账损失		-1,487,763.11
<b>合计</b>	<b>-7,217,374.91</b>	<b>-1,487,763.11</b>

**4.45 资产处置收益**

项目	本期发生额	上期发生额
处置非流动资产的利得	-303,490.89	-159,647.69
<b>合计</b>	<b>-303,490.89</b>	<b>-159,647.69</b>

**4.46 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
其他	1,032,893.98	3,270,063.71	1,032,893.98
<b>合计</b>	<b>1,032,893.98</b>	<b>3,270,063.71</b>	<b>1,032,893.98</b>

其他项目主要是收取的滞纳金、罚款、违约金等。

**4.47 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
捐赠支出	60,000.00	18,000,000.00	60,000.00
赔偿、违约及滞纳金	5,857,360.25	2,628,576.90	5,857,360.25
其他	326,350.41	63,523.97	326,350.41
<b>合计</b>	<b>6,243,710.66</b>	<b>20,692,100.87</b>	<b>6,243,710.66</b>

**4.48 所得税费用**

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	89,587,229.92	127,203,183.53
递延所得税费用	-7,119,011.70	-10,127,879.92
<b>合计</b>	<b>82,468,218.22</b>	<b>117,075,303.61</b>

本期会计利润与所得税费用的调整过程：

项目	本期发生额
利润总额	89,742,175.01
按法定/适用税率计算的所得税费用	22,435,543.75
子公司适用不同税率的影响	-20,390,723.48
调整以前期间所得税的影响	23,256.55
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-10,003,428.99
非应税收入的影响	-7,143,671.10
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	97,547,241.49
<b>所得税费用</b>	<b>82,468,218.22</b>

**4.49 现金流量表相关信息**

**4.49.1 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	604,625,605.50	232,953,424.20
往来款	205,357,499.36	23,015,817.47
保证金及代付	133,510,600.83	25,383,918.01
利息收入	4,245,116.41	7,552,421.26
<b>合计</b>	<b>947,738,822.10</b>	<b>288,905,580.94</b>

**4.49.2 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	610,134,406.79	471,786,982.14
往来款	14,342,772.73	17,184,612.00
保证金、押金、捐赠	249,651,766.00	285,034,199.31
期间费用	128,483,603.62	73,431,843.86
<b>合计</b>	<b>1,002,612,549.14</b>	<b>847,437,637.31</b>

**4.49.4 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
融资保证金	138,000,000.00	
回购库存股	155,012,657.94	
少数股东减资	13,300,000.00	
融资费用等	254,757.28	15,015,227.00
<b>合计</b>	<b>306,567,415.22</b>	<b>15,015,227.00</b>

**4.50 现金流量表补充资料****4.50.1 将净利润调节为经营活动现金流量等信息**

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	7,273,956.79	181,341,034.28
加：计提的资产减值准备	-20,959,280.98	1,487,763.11
固定资产、投资性房地产折旧	49,707,804.98	8,151,500.92
无形资产的摊销	6,756,318.11	1,752,224.53
长期待摊费用的摊销	38,818,294.05	479,932.13
处置固定资产、无形资产及其他长期资产的损失（减：收益）	303,490.89	159,647.69
固定资产报废损失		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用	23,760,146.70	7,552,421.26
投资损失（减：收益）	-8,614,708.34	-554,153,399.87
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-7,119,011.70	-10,127,879.92
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（减：增加）	-723,178,141.21	-1,042,470,373.52
经营性应收项目的减少（减：增加）	-751,443,519.44	-796,710,379.12

补充资料:	本期金额	上期金额
经营性应付项目的增加(减:减少)	704,906,683.61	3,892,972,823.11
其他		-
经营活动产生的现金流量净额	-679,787,966.54	1,690,435,314.60
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	2,348,067,755.17	5,374,150,778.83
减:货币资金的期初余额	2,011,067,349.61	2,045,262,816.44
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	337,000,405.56	3,328,887,962.39

#### 4.50.2 披露现金和现金等价物

项目	本期余额	上期余额
一、现金	2,348,067,755.17	2,011,067,349.61
其中:库存现金	7.25	437.25
可随时用于支付的银行存款	2,348,067,747.92	2,011,066,912.36
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	2,348,067,755.17	2,011,067,349.61
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	209,072,203.46	194,729,430.73

### 5、合并范围的变更(本部分人民币金额单位元)

#### 5.3 其他合并范围的变更

##### 5.3.1 新设主体

名称	取得方式	期末净资产	合并日至期末净利润	新纳入合并范围的时间
石家庄美好首玺房地产开发有限公司	设立	-	-	2019/3/7

名称	取得方式	期末净资产	合并日至期末净利润	新纳入合并范围的时间
湖北美愿置业有限公司	设立	39,672,840.62	-327,159.38	2019/1/31
湖北美阁置业有限公司	设立	39,043,922.08	-1,077.92	2019/4/8
湖北美盈置业有限公司	设立	36,034,358.60	-641.40	2019/4/8
江阴美生置业有限公司	设立	-	-	2019/6/18
湖北美兴产业发展有限公司	设立	-	-	2019/6/20
武汉临空美鑫置业有限公司	设立	-	-	2019/1/25
石家庄美好天蓝圣坤房地产开发有限公司	设立	113,509.09	-86,490.91	2019/4/16

上述部分新设公司尚未完成全部出资。

### 5.3.2 清算主体

名称	不再纳入合并范围的时间
武汉美好中保实业投资有限公司	2019.4
西安美博置业有限公司	2019.5
沈阳美诺建筑产业开发有限公司	2019.2

## 6、在其他主体中的权益（本部分人民币金额单位元）

### 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	房地产开发	100.00		100.00	设立
合肥名流置业有限公司	安徽·合肥	安徽·合肥	房地产开发	100.00		100.00	设立
东莞名流置业有限公司	广东·东莞	广东·东莞	房地产开发	100.00		100.00	设立
深圳名流置业有限公司	中国·深圳	中国·深圳	房地产开发	100.00		100.00	设立
陕西名流置业有限公司	陕西·西安	陕西·西安	房地产开发	100.00		100.00	设立
重庆名流置业有限公司	中国·重庆	中国·重庆	房地产开发	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	房地产开发	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	房地产开发	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	房地产开发	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	房地产开发	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	房地产开发	100.00		100.00	设立
惠州名流置业有限公司	广东·惠州	广东·惠州	房地产开发	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	房地产开发	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	房地产开发	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	房地产开发	100.00		100.00	非同一控制下企业合并
沈阳印象名流置业有限公司	辽宁·沈阳	辽宁·沈阳	房地产开发	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	房地产开发	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
博罗县罗浮山农业旅游开发有限公司	广东·惠州	广东·惠州	农业及旅游	100.00	100.00	非同一控制下企业合并
武汉正华利信息工程有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	智能化工程	100.00	100.00	非同一控制下企业合并
美好建筑装配科技有限公司（注 1）	湖北·武汉	湖北·武汉	建筑施工	49.00	55.00	同一控制下企业合并
武汉美好新城建设发展有限公司	湖北·洪湖	湖北·洪湖	建筑施工	100.00	100.00	设立
上海美励实业有限公司	中国·上海	中国·上海	房地产开发	77.08	77.08	设立
重庆美永实业发展有限公司	中国·重庆	中国·重庆	房地产开发	55.00	55.00	设立
芜湖美好置业有限公司（注 2）	安徽·芜湖	安徽·芜湖	房地产开发	87.36	87.36	设立
湖北美亿农业发展有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	农业养殖与销售	100.00	100.00	设立
荆州美誉置业有限责任公司	湖北·荆州	湖北·荆州	房地产开发	100.00	100.00	设立
武汉美泽地产开发有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产开发	100.00	100.00	设立
武汉美好中保实业投资有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产开发	51.00	51.00	设立
博罗名流置业有限公司	广东·惠州	广东·惠州	房地产开发	100.00	100.00	设立
江阴美好盛大置业有限公司	江苏·江阴	江苏·江阴	房地产开发	99.00	99.00	设立
杭州美生置业有限公司	浙江·杭州	浙江·杭州	房地产开发	100.00	100.00	设立
苏州美生美置业有限公司	江苏·苏州	江苏·苏州	房地产开发	100.00	100.00	设立
嘉兴伟涛置业有限公司	浙江·嘉兴	浙江·嘉兴	房地产开发	100.00	100.00	非同一控制下企业合并
西安美博置业有限公司	陕西·西安	陕西·西安	房地产开发	75.00	75.00	设立
西安美好房地产开发有限公司	陕西·西安	陕西·西安	房地产开发	100.00	100.00	设立
涿州美涿首玺房地产开发有限公司	河北·涿州	河北·涿州	房地产开发	100.00	100.00	设立
贵州美好置业有限公司	贵州·贵阳	贵州·贵阳	房地产开发	100.00	100.00	设立
昆明美好置业有限公司	云南·昆明	云南·昆明	房地产开发	100.00	100.00	设立
石家庄美好首玺房地产开发有限公司	河北·石家庄	河北·石家庄	房地产开发	100.00	100	设立
湖北美愿置业有限公司	湖北·洪湖	湖北·洪湖	房地产开发	100.00	100	设立

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		
湖北美阁置业有限公司	湖北·洪湖	湖北·洪湖	房地产开发	100.00		100	设立
湖北美盈置业有限公司	湖北·洪湖	湖北·洪湖	房地产开发	100.00		100	设立
江阴美生置业有限公司	江苏·江阴	江苏·江阴	房地产开发	100.00		100	设立
湖北美兴产业发展有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产开发	100.00		100	设立

注 1：本公司持有子公司美好建筑装配科技有限公司（以下简称“美好装配”）49%的股权比例，2017 年 11 月 13 日本公司与武汉美纯企业管理咨询合伙企业（有限合伙）签订《美好建设有限公司一致行动人协议书》（美好建筑装配科技有限公司原名美好建设有限公司），约定在美好装配的股东会表决投票时，针对双方直接持有以及间接控制的美好装配股权采取一致行动，以共同扩大双方所能够支配的美好装配表决权数量。本公司据此持有美好装配 55%的表决权比例。

注 2：本公司持有子公司芜湖美好置业有限公司（以下简称“芜湖美好”）、孙公司中山市雍陌房地产开发有限公司（以下简称“中山雍陌”）100%的股权比例，表决权比例 100%，其分别开发的“芜湖美好锦城”、“中山三乡红塘”是公司确定的跟投项目。根据公司《跟投管理办法（草案）》，跟投员工设立合伙企业对跟投项目进行投资，跟投企业对项目公司不具有控制权、管理权，并委托公司行使其在项目公司的投票权，跟投企业享有的跟投收益计算方法为跟投人收益=个人出资×（1+损益杠杆）/资本金×项目净利润。员工设立的合伙企业向芜湖美好投资 160.65 万元，享有跟投收益 12.64%，向中山雍陌投资 392.67 万元，享有跟投收益 10.82%。本公司受让中山雍陌 100%股权，尚未完成工商变更登记。

#### 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
沈阳幸福置业有限公司	辽宁·沈阳	辽宁·沈阳	房地产		100.00	100.00	设立
武汉美好锦程置业有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产		100.00	100.00	设立
深圳美好置业有限公司	广东·深圳	广东·深圳	房地产		70.00	70.00	设立
武汉市泰宇商贸有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产		100.00	100.00	非同一控制下企业合并
惠州市冠盈实业有限公司	广东·惠州	广东·惠州	房地产		100.00	100.00	非同一控制下企业合并

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
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
荆州市美好装配式房屋智造有限公司	湖北·荆州	湖北·荆州	制造业	49.00	100.00	设立
青岛名流装配建筑科技有限公司	山东·青岛	山东·青岛	制造业	49.00	100.00	设立
长沙美好智造装配式建筑有限公司	湖南·长沙	湖南·长沙	制造业	49.00	100.00	设立
河南美好智造装配式房屋有限公司	河南·新乡	河南·新乡	制造业	49.00	100.00	设立
美好智造（金堂）科技有限公司	四川·成都	四川·成都	制造业	49.00	100.00	设立
合肥美好智造装配房屋有限公司	安徽·合肥	安徽·合肥	制造业	49.00	100.00	设立
合肥美好装配建筑科技有限公司	安徽·合肥	安徽·合肥	制造业	49.00	100.00	设立
重庆美好智造装配式房屋有限公司	重庆	重庆	制造业	49.00	100.00	设立
上海联彩美功置业有限公司	上海	上海	房地产	50.10	100.00	设立
武汉美好绿色建筑科技有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	建筑施工	49.00	100.00	设立
美亿（监利）农业发展有限公司	湖北·荆州	湖北·荆州	农业养殖与销售	100.00	100.00	设立
美亿（洪湖）农业发展有限公司	湖北·荆州	湖北·荆州	农业养殖与销售	100.00	100.00	设立
岳阳市美建装配式建筑有限公司	湖南·岳阳	湖南·岳阳	制造业	49.00	100.00	设立
湖南名流装配式建筑有限公司	湖南·长沙	湖南·长沙	制造业	49.00	100.00	设立
三原美好装配建筑材料有限公司	陕西·咸阳	陕西·咸阳	制造业	49.00	100.00	设立
株洲名流绿色装配式建筑材料有限公司	湖南·株洲	湖南·株洲	制造业	49.00	100.00	设立
山东美建装配式建筑材料有限公司	山东·德州	山东·德州	制造业	49.00	100.00	设立
玉田美好装配科技有限公司	河北·唐山	河北·唐山	制造业	49.00	100.00	设立
佛山美装装配建筑有限公司	广东·佛山	广东·佛山	制造业	49.00	100.00	非同一控制下企业合并
天津美好智造科技有限公司	天津	天津	制造业	49.00	100.00	设立
武汉美好装配智造科技有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	制造业	49.00	100.00	设立
扬州名流装配智造科技有限公司	江苏·扬州	江苏·扬州	制造业	49.00	100.00	设立
青岛美好智造建筑材料有限公司	山东·青岛	山东·青岛	制造业	49.00	100.00	设立

孙公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)	表决权比例	取得方式
天津美好装配科技有限公司	天津	天津	制造业	49.00	100.00	设立
马鞍山美好智造建材科技有限公司	安徽·马鞍山	安徽·马鞍山	制造业	49.00	100.00	设立
安徽省民用建筑设计研究院有限公司	安徽·合肥	安徽·合肥	专业技术服务	49.00	100.00	非同一控制下企业合并
镇江美好装配建筑材料有限公司	江苏·镇江	江苏·镇江	制造业	49.00	100.00	设立
成都市青白江美好智造科技有限公司	四川·成都	四川·成都	制造业	49.00	100.00	设立
重庆美好建造装配式建筑技术有限公司	重庆	重庆	制造业	49.00	100.00	设立
石家庄美装智能装配科技有限公司	河北·石家庄	河北·石家庄	制造业	49.00	100.00	设立
湖北美好装配科技有限公司	湖北·孝感	湖北·孝感	制造业	49.00	100.00	设立
泰安美建建筑科技有限公司	山东·泰安	山东·泰安	制造业	49.00	100.00	设立
四川美好慧造装配式房屋科技有限公司	四川·广安	四川·广安	制造业	49.00	100.00	设立
南昌美好智造装配科技有限公司	江西·南昌	江西·南昌	制造业	49.00	100.00	设立
清远市美好绿色装配智造科技有限公司	广东·清远	广东·清远	制造业	49.00	100.00	设立
美建建筑装配科技(湖州)有限公司	浙江·湖州	浙江·湖州	制造业	49.00	100.00	设立
芜湖美创置业有限公司	安徽·芜湖	安徽·芜湖	房地产	100.00	100.00	设立
沈阳美鑫置业有限公司	辽宁·沈阳	辽宁·沈阳	房地产	60.00	60.00	设立
沈阳美诺建筑产业开发有限公司	辽宁·沈阳	辽宁·沈阳	房地产	100.00	100.00	设立
西安美好紫湖置业有限公司	陕西·西安	陕西·西安	房地产	61.00	61.00	设立
西安远尚美好置业有限公司	陕西·西安	陕西·西安	房地产	70.00	70.00	设立
黄冈市美泽置业有限公司	湖北·黄冈	湖北·黄冈	房地产	60.00	60.00	设立
南京美好装配建筑材料有限公司	江苏·南京	江苏·南京	制造业	49.00	100.00	设立
中山市雍陌房地产开发有限公司(注2)	广东·中山	广东·中山	房地产开发	0.00	89.18	非同一控制下企业合并
武汉临空美鑫置业有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产开发	65.00	100.00	设立
石家庄美好天蓝圣坤房地产开发有限公司	河北·石家庄	河北·石家庄	房地产开发	70.00	100.00	设立

本公司对孙公司间接持股比例与表决权比例不一致的原因是上述持股比例是本公司间接享有的权益比例。

## 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%	11,401,142.84		39,870,729.86
深圳美好置业有限公司	30%	-101,196.07		-670,625.14
美好建筑装配科技有限公司	51%	-14,287,427.07		395,199,015.89
重庆美永实业发展有限公司	45%	-41,420.66		-598,505.22
中山市雍陌房地产开发有限公司	10.82%	-180,097.40		3,450,981.99
芜湖美好置业有限公司	12.64%	-514,545.34		125,436.36
沈阳美鑫置业有限公司	40%	-2,053,447.80		-4,310,917.34

### 6.1.2.2 重要非全资子公司的主要财务信息

项目	本期数						
	武汉东部新城投资开发有限公司	深圳美好置业有限公司	美好建筑装配科技有限公司	重庆美永实业发展有限公司	中山市雍陌房地产开发有限公司	芜湖美好置业有限公司	沈阳美鑫置业有限公司
流动资产	99,174,357.79	116,557,916.18	1,044,711,753.21	7,899,931.64	346,456,795.52	449,581,771.91	90,698,686.74
非流动资产	65,846.60	356,666.67	4,108,231,884.07	4,483.12	23,916.59	100,213,224.46	-
资产合计	99,240,204.39	116,914,582.85	5,152,943,637.28	7,904,414.76	346,480,712.11	549,794,996.37	90,698,686.74
流动负债	-436,620.25	84,150,000.00	2,862,864,561.21	2,194,426.35	77,152,440.08	274,791,344.62	95,475,980.10
非流动负债	-	-	1,500,247,600.00	-	-	249,000,000.00	-
负债合计	-436,620.25	84,150,000.00	4,363,112,161.21	2,194,426.35	77,152,440.08	523,791,344.62	95,475,980.10
营业收入	-	-	272,099,226.31	-	-	-	-

净利润	28,502,857.10	-337,320.24	-26,625,226.49	-92,045.91	-1,628,463.99	-4,070,770.07	-5,133,619.50
综合收益总额	28,502,857.10	-337,320.24	-26,625,226.49	-92,045.91	-1,628,463.99	-4,070,770.07	-5,133,619.50
经营活动现金流量	13,240,980.78	-363,000.24	32,296,334.15	-1,409,189.03	1,299,526.97	-226,225,986.87	128,682.98

项目	上期数						
	武汉东部新城 投资开发有限 公司	深圳美好置业 有限公司	美好建筑装配科 技有限公司	重庆美永实业 发展有限公司	中山市雍陌房 地产开发有限 公司	芜湖美好置业 有限公司	沈阳美鑫置 业有限公司
流动资产	473,040,075.01	116,920,916.42	923,118,122.79	6,170,646.77	327,431,723.63	1,066,149,868.39	95,315,884.88
非流动资产	113,192.90	356,666.67	3,131,373,473.44	4,998.82	47,834.21	100,381,226.45	
资产合计	473,153,267.91	117,277,583.09	4,054,491,596.23	6,175,645.59	327,479,557.84	1,166,531,094.84	95,315,884.88
流动负债	1,979,300.37	84,175,680.00	2,228,034,893.67	373,611.27	60,449,521.82	1,154,694,073.02	94,959,558.74
非流动负债			1,010,000,000.00				
负债合计	1,979,300.37	84,175,680.00	3,238,034,893.67	373,611.27	60,449,521.82	1,154,694,073.02	94,959,558.74
营业收入	-	-	192,037,649.56	-	-	-	-
净利润	-3,383,282.59	-344,871.47	-83,485,929.73	-679,694.77	-527,124.30	-3,386,957.44	-5,051,700.31
综合收益总额	-3,383,282.59	-344,871.47	-83,485,929.73	-679,694.77	-527,124.30	-3,386,957.44	-5,051,700.31
经营活动现金流量	-52,174.36	-344,871.47	4,682,974.73	-4,597,937.94	-12,132,527.79	47,238,582.93	39,658.84

## 6.2 在合营安排或联营企业中的权益

## 6.2.1 重要合营企业和联营企业的基础信息

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

## 6.2.2 重要的联营企业的主要财务信息（单位：万元）

项目	美好生活投资有限公司	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年发生额
流动资产	33,450.84	16,269.53
非流动资产	4,554.60	4,672.56
资产合计	38,005.44	20,942.09
流动负债	31,439.06	14,646.02
非流动负债	-	-
负债合计	31,439.06	14,646.02
少数股东权益	-	-
归属于母公司所有者的股东权益	6,566.38	6,296.07
按持股比例计算的净资产份额	2,626.55	2,518.43
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	2,619.30	2,511.18
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入	11,319.35	8,946.48
净利润	270.31	225.77
其中：终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	270.31	225.77
本期收到的来自联营企业的股利		

## 7、金融工具及其风险

本公司在日常活动中面临金融工具的主要风险是信用风险（主要为利率风险）、流动风险和市場风险。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	贷款和应收款项	其他权益工具投资	合计
1、以成本或摊销成本计量				
货币资金		2,557,139,958.63		2,557,139,958.63
应收账款		44,926,797.39		44,926,797.39
其他应收款		2,193,250,433.19		2,193,250,433.19
长期股权投资			29,153,991.61	29,153,991.61
长期应收款		342,625,284.77		342,625,284.77
小计	-	5,137,942,473.98	29,153,991.61	5,167,096,465.59
2、以公允价值计量				
其他非流动资产	345,000,000.00			345,000,000.00
其他权益工具投资			1,500,000.00	1,500,000.00
小计	345,000,000.00	-	1,500,000.00	346,500,000.00
合计	345,000,000.00	5,137,942,473.98	30,653,991.61	5,513,596,465.59

(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			

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
短期借款		598,100,000.00	598,100,000.00
应付票据		100,660,850.68	100,660,850.68
应付账款		1,183,674,263.83	1,183,674,263.83
其他应付款		636,778,607.13	636,778,607.13
一年内到期的非流动负债		2,908,700,000.00	2,908,700,000.00
长期借款		3,348,547,600.00	3,348,547,600.00
应付债券		974,884,066.60	974,884,066.60
合计		9,751,345,388.24	9,751,345,388.24

年初余额：

项目	金融资产的分类				合计
	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	持有至到期投资	贷款和应收款项	可供出售金融资产	
1、以成本或摊销成本计量					
货币资金			2,205,796,780.34		2,205,796,780.34
应收账款及应收票据			46,640,698.35		46,640,698.35
其他应收款			2,036,735,991.42		2,036,735,991.42
可供出售金融资产				1,500,000.00	1,500,000.00
持有待售的资产					-
长期股权投资				28,072,765.37	28,072,765.37
长期应收款			241,717,932.74		241,717,932.74
小计			4,530,891,402.85	29,572,765.37	4,560,464,168.22
2、以公允价值计量					
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产					
其他流动资产					
可供出售金融资产					
小计			-	-	-
合计			4,530,891,402.85	29,572,765.37	4,560,464,168.22

(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		205,000,000.00	205,000,000.00
应付账款及应付票据		1,876,017,642.09	1,876,017,642.09
其他应付款		450,432,468.76	450,432,468.76
一年内到期的非流动负债		1,162,000,000.00	1,162,000,000.00
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
小计		7,435,488,181.23	7,435,488,181.23
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		7,435,488,181.23	7,435,488,181.23

## 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、其他应收款及长期应收款等。

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

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

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

## 7.3 流动性风险

本公司各区域中心负责监控区域内各子公司的现金流量预测，总部在汇总各区域中心子公司现金流量预测的基础上，在公司层面持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时

持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

本公司各项金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析如下：

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

(2) 本公司非流动负债（含一年内到期的非流动负债）按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

项目	2019年6月30日					账面价值
	一年以内	一至二年	二至五年	五年以上	合计	
长期借款	3,323,619,997.77	1,762,478,044.44	1,756,588,582.06	154,670,758.33	6,997,357,382.60	6,257,247,600.00
应付债券	72,000,000.00	1,072,000,000.00			1,144,000,000.00	974,884,066.60
长期应付款						
<b>合计</b>	<b>3,395,619,997.77</b>	<b>2,834,478,044.44</b>	<b>1,756,588,582.06</b>	<b>154,670,758.33</b>	<b>8,141,357,382.60</b>	<b>7,232,131,666.60</b>

项目	2018年12月31日					账面价值
	一年以内	一至二年	二至五年	五年以上	合计	
长期借款	1,474,409,430.18	1,948,946,966.34	1,064,709,897.97		4,488,066,294.49	3,936,000,000.00
应付债券	72,000,000.00	72,000,000.00	1,072,000,000.00		1,216,000,000.00	968,038,070.38
长期应付款					-	
<b>合计</b>	<b>1,546,409,430.18</b>	<b>2,020,946,966.34</b>	<b>2,136,709,897.97</b>	<b>-</b>	<b>5,704,066,294.49</b>	<b>4,904,038,070.38</b>

## 7.4 市场风险

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

带息债务类型	期末余额	年初余额
浮动利率带息债务		
其中：短期借款	140,000,000.00	140,000,000.00
一年内到期的非流动负债	571,000,000.00	30,000,000.00
长期借款	2,268,247,600.00	1,160,000,000.00
固定利率带息债务		
其中：短期借款	458,100,000.00	65,000,000.00
一年内到期的非流动负债	2,337,700,000.00	1,132,000,000.00
长期借款	1,080,300,000.00	1,614,000,000.00
应付债券	974,884,066.60	968,038,070.38

合计	7,830,231,666.60	5,109,038,070.38
----	------------------	------------------

于2019年6月30日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降50个基点，而其他因素保持不变，对税前利润的影响如下：

项目	对税前利润的影响
人民币基准利率增加 50 个基点	-8,304,900.79
人民币基准利率减少 50 个基点	8,304,900.79

## 8、关联方关系及其交易

### 8.1 本企业的母公司情况

本公司的母公司为美好未来企业管理集团有限公司。

母公司对本公司的持股比例和表决权比例均为 15.58%。本公司的最终控制方为自然人刘道明先生，刘道明先生持有北京温尔馨物业管理有限责任公司 66.67%股权，北京温尔馨物业管理有限责任公司持有美好未来企业管理集团有限公司 60%股权。

本企业的母公司情况的说明：

工商登记类型：有限公司

注册地址：深圳市罗湖区深南东路 3020 号百货广场大厦西幢 1207

注册资本：5000 万元

法定代表人：吕卉

经营范围：高科技产业的开发投资、实业投资、信息咨询（不含限制项目）。

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	统一社会信用代码
刘道明	最终实际控制人								是	
北京温尔馨物业管理有限责任公司	控股股东的母公司	有限责任	中国·北京	吕卉	物业管理	3,000 万元			否	91110114102683498G
美好未来企业管理集团有限公司	控股股东	有限责任	中国·深圳	吕卉	实业投资	5,000 万元	15.58	15.58	否	91440300100019593H

## 8.2 本企业的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	表决权 比例(%)	统一社会信用代码
北京浩达天地置业有限公司	孙公司	有限责任	中国·北京	雷莉	房地产开发及销售	27,202	100.00	100.00	91110000789957300P
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	熊俊	房地产开发与经营	10,000	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	房地产开发与经营	10,000	100.00	100.00	91420102587964924H
武汉名流地产有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	汤国强	房地产开发及销售	1,000	100.00	100.00	91420116744786923C
美好置业武汉江南有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	汤国强	房地产开发及销售	2,000	100.00	100.00	914201113472004664
洪湖市名流工业贸易有限公司	孙公司	有限责任	湖北·洪湖	汤国强	贸易及房屋租赁	1,000	100.00	100.00	91421083795937090M
陕西名流置业有限公司	子公司	有限责任	陕西·西安	汤国强	房地产开发及销售	20,000	100.00	100.00	916101335614773351
惠州名流置业有限公司	子公司	有限责任	广东·惠州	汤国强	房地产开发及销售	7,000	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	房地产开发与经营	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	房地产开发与经营	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	尹沧	房地产开发与经营	30,000	100.00	100.00	913401237489055120
博罗名流实业有限公司	子公司	有限责任	广东·惠州	汤国强	房地产开发与经营	31,000	100.00	100.00	914413227838900457
博罗名流置业有限公司	子公司	有限责任	广东·惠州	汤国强	房地产开发与经营	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	尹沧	房地产开发与经营	2,000	100.00	100.00	91500103781552755A
重庆名流置业有限公司	子公司	有限责任	中国·重庆	尹沧	房地产开发与经营	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	尹沧	房地产开发与经营	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	尹沧	房地产开发与经营	11,802	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	房地产开发与经营	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	房地产开发与经营	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	房地产开发与经营	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	房地产开发与经营	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	汤国强	房地产开发与经营	5,000	70.00	70.00	91440300MA5DFKQ347
美好建筑装配科技有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	孟凡中	建筑施工	80,000	49.00	55.00	914200007391175653
武汉美好绿色建筑科技有限公司	孙公司	有限责任	湖北·武汉	冯娴	建筑施工	100,000	49.00	100.00	91420111MA4KQW6XXL
荆州市美好装配式房屋智造有限公司	孙公司	有限责任	湖北·荆州	孟凡中	制造业	6,000	49.00	100.00	91421000MA49198T07
合肥美好智造装配房屋有限公司	孙公司	有限责任	安徽·合肥	孟凡中	制造业	6,000	49.00	100.00	91340122MA2P1ELQ3L
重庆美好智造装配式房屋有限公司	孙公司	有限责任	重庆	孟凡中	制造业	6,000	49.00	100.00	91500116MA5UUU1B5W
青岛名流装配建筑科技有限公司	孙公司	有限责任	山东·青岛	冯娴	制造业	6,000	49.00	100.00	91370282MA3EM30U9H
长沙美好智造装配式建筑有限公司	孙公司	有限责任	湖南·长沙	冯娴	制造业	6,000	49.00	100.00	91430100MA4M5R988H
合肥美好装配建筑科技有限公司	孙公司	有限责任	安徽·合肥	冯娴	制造业	6,000	49.00	100.00	91340121MA2PH69E4J
河南美好智造装配式房屋有限公司	孙公司	有限责任	河南·新乡	刘纪祥	制造业	6,000	49.00	100.00	91410721MA44L6AM25
美好智造（金堂）科技有限公司	孙公司	有限责任	四川·成都	冯娴	制造业	6,000	49.00	100.00	91510121MA6C8DX59L
武汉美好新城建设发展有限公司	子公司	有限责任	湖北·洪湖	汤国强	建筑施工	20,000	100.00	100.00	91421083MA491K2H4P
上海美励实业有限公司	子公司	有限责任	上海	汤国强	房地产开发与经营	25,000	77.08	77.08	91310109MA1G59UKX4
上海联彩美励置业有限公司	孙公司	有限责任	上海	隋舵	房地产开发与经营	20,000	50.1	65	91310118MA1JLXG029
重庆美永实业发展有限公司	子公司	有限责任	重庆	汤国强	房地产开发与经营	3,000	50.10	55.00	91500118MA5YNP342Q
芜湖美好置业有限公司	子公司	有限责任	安徽·芜湖	汤国强	房地产开发与经营	2,000	100.00	100.00	91340221MA2NRXJ0XB
湖北美亿农业发展有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	汤国强	农业	10,000	100.00	100.00	91420106MA4KXTE941
荆州美誉置业有限责任公司	子公司	有限责任	湖北·荆州	雷莉	房地产开发与经营	2,000	100.00	100.00	91421000MA493UEQ2Y

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
美亿(监利)农业发展有限公司	孙公司	有限责任	湖北·荆州	汤国强	农业	30,000	100.00	100.00	91421023MA494JAK37
美亿(洪湖)农业发展有限公司	孙公司	有限责任	湖北·武汉	汤国强	农业	30,000	100.00	100.00	91421083MA494L5L5D
武汉美泽地产开发有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	雷莉	房地产开发与经营	2,000	100.00	100.00	91420104MA4L02KU1E
武汉美好中保实业投资有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	尹沧	房地产开发与经营	2,000	51.00	51.00	91420105MA4L0EWC3D
岳阳市美建装配式建筑有限公司	孙公司	有限责任	湖南·岳阳	冯娴	制造业	6,000	49.00	100.00	91430681MA4PBKJX24
湖南名流装配式建筑有限公司	孙公司	有限责任	湖南·长沙	冯娴	制造业	6,000	49.00	100.00	91430112MA4PC78C0W
三原美好装配建筑材料有限公司	孙公司	有限责任	陕西·咸阳	冯娴	制造业	6,000	49.00	100.00	91610422MA6XT2TH50
株洲名流绿色装配式建筑材料有限公司	孙公司	有限责任	湖南·株洲	冯娴	制造业	6,000	49.00	100.00	91430200MA4PCJLG99
山东美建装配式建筑材料有限公司	孙公司	有限责任	山东·德州	冯娴	制造业	6,000	49.00	100.00	91371424MA3MMQ5EXY
玉田美好装配科技有限公司	孙公司	有限责任	河北·唐山	冯娴	制造业	6,000	49.00	100.00	91130229MA09R4L740
佛山美装装配建筑有限公司	孙公司	有限责任	广东·佛山	冯娴	制造业	6,000	49.00	100.00	91440600334781847D
天津美好智造科技有限公司	孙公司	有限责任	天津	冯娴	制造业	6,000	49.00	100.00	91120223MA06A5JT98
武汉美好装配智造科技有限公司	孙公司	有限责任	湖北·武汉	冯娴	制造业	6,000	49.00	100.00	91420117MA4KXUXY2T
扬州名流装配智造科技有限公司	孙公司	有限责任	江苏·扬州	孟凡中	制造业	6,000	49.00	100.00	91321081MA1WAXDT22
青岛美好智造建筑材料有限公司	孙公司	有限责任	山东·青岛	孟凡中	制造业	6,000	49.00	100.00	91370281MA3N4MKF59
天津美好装配科技有限公司	孙公司	有限责任	天津	孟凡中	制造业	6,000	49.00	100.00	91120112MA06C58U8R
马鞍山美好智造建材科技有限公司	孙公司	有限责任	安徽·马鞍山	冯娴	制造业	6,000	49.00	100.00	91340500MA2RQL2W9G
安徽省民用建筑设计研究院有限公司	孙公司	有限责任	安徽·合肥	冯娴	专业技术服务	350	49.00	100.00	913401007509854007
镇江美好装配建筑材料有限公司	孙公司	有限责任	江苏·镇江	冯娴	制造业	6,000	49.00	100.00	91321112MA1WN84Q3C
成都市青白江美好智造科技有限公司	孙公司	有限责任	四川·成都	冯娴	制造业	6,000	49.00	100.00	91510113MA6CGEJD18
重庆美好建造装配式建筑技术有限公司	孙公司	有限责任	重庆	孟凡中	制造业	6,000	49.00	100.00	91500222MA5YY4UW6Q
石家庄美装智能装配科技有限公司	孙公司	有限责任	河北·石家庄	冯娴	制造业	6,000	49.00	100.00	91130107MA0CE9JR0G

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
湖北美好装配科技有限公司	孙公司	有限责任	湖北·孝感	冯娴	制造业	6,000	49.00	100.00	91420984MA494LNB8E
泰安美建建筑科技有限公司	孙公司	有限责任	山东·泰安	孟凡中	制造业	6,000	49.00	100.00	91370983MA3M5NAQ99
四川美好慧造装配式房屋科技有限公司	孙公司	有限责任	四川·广安	冯娴	制造业	6,000	49.00	100.00	91511623MA648B101P
南昌美好智造装配科技有限公司	孙公司	有限责任	江西·南昌	冯娴	制造业	6,000	49.00	100.00	91360124MA385L4421
清远市美好绿色装配智造科技有限公司	孙公司	有限责任	广东·清远	孟凡中	制造业	6,000	49.00	100.00	91441803MA51KHU703
美建建筑装配科技(湖州)有限公司	孙公司	有限责任	浙江·湖州	冯娴	制造业	6,000	49.00	100.00	91330521MA2B506X6G
芜湖美创置业有限公司	孙公司	有限责任	安徽·芜湖	尹沧	房地产开发与经营	10,000	100.00	100.00	91340200MA2T22XW54
江阴美好盛大置业有限公司	子公司	有限责任	江苏·江阴	尹沧	房地产开发与经营	80,000	99.00	99.00	91320281MA1W8W4H30
杭州美生置业有限公司	子公司	有限责任	浙江·杭州	尹沧	房地产开发与经营	5,000	100.00	100.00	91330185MA2CD6U42F
苏州美生美置业有限公司	子公司	有限责任	江苏·苏州	尹沧	房地产开发与经营	5,000	100.00	100.00	91320594MA1X39WDXH
嘉兴伟涛置业有限公司	子公司	有限责任	浙江·嘉兴	尹沧	房地产开发与经营	8,000	100.00	100.00	91330411MA2B9DAE3N
沈阳美鑫置业有限公司	孙公司	有限责任	辽宁·沈阳	尹沧	房地产开发与经营	1,000	60.00	60.00	91210102MA0XQE314J
沈阳美诺建筑产业开发有限公司	孙公司	有限责任	辽宁·沈阳	雷莉	房地产开发与经营	2,000	100.00	100.00	91210112MA0Y7W7M8X
西安美博置业有限公司	子公司	有限责任	陕西·西安	尹沧	房地产开发与经营	20,000	75.00	75.00	91610133MA6UQLMUX4
西安美好房地产开发有限公司	子公司	有限责任	陕西·西安	雷莉	房地产开发与经营	5,000	100.00	100.00	91610133MA6UW7GMOQ
西安美好紫湖置业有限公司	孙公司	有限责任	陕西·西安	隋舵	房地产开发与经营	20,000	61.00	61.00	91611105MA6TWLP809
西安远尚美好置业有限公司	孙公司	有限责任	陕西·西安	裴旭岗	房地产开发与经营	20,000	70.00	70.00	91610114MA6W1BNF1M
涿州美涿首玺房地产开发有限公司	子公司	有限责任	河北·涿州	雷莉	项目投资	5,000	100.00	100.00	91130681MA0CQKB20M
贵州美好置业有限公司	子公司	有限责任	贵州·贵阳	雷莉	房地产开发与经营	5,000	100.00	100.00	91520103MA6H3TGN9J
昆明美好置业有限公司	子公司	有限责任	云南·昆明	雷莉	房地产开发与经营	5,000	100.00	100.00	91530112MA6NBNCG9Q
中山市雍陌房地产开发有限公司	孙公司	有限责任	广东·中山	郭文旭	房地产开发与经营	27,009.86	0.00	100.00	91442000324860824M
黄冈市美泽置业有限公司	孙公司	有限责任	湖北·黄冈	尹沧	房地产开发与经营	10,000	60.00	60.00	91421100MA4967FR0B
南京美好装配建筑材料有限公司	孙公司	有限责任	江苏·南京	冯娴	制造业	6,000.00	49.00	100.00	91320118MA1XG07518

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
石家庄美好首玺房地产开发有限公司	子公司	有限责任	河北·石家庄	雷莉	房地产开发与经营	17,000	100.00	100.00	91130102MA0D9E4E60
湖北美愿置业有限公司	子公司	有限责任	湖北·洪湖	尹沧	房地产开发与经营	4,000	100.00	100.00	91421083MA497UN41T
湖北美阖置业有限公司	子公司	有限责任	湖北·洪湖	刘怡祥	房地产开发与经营	4,000	100.00	100.00	91421083MA498LEL4C
湖北美盈置业有限公司	子公司	有限责任	湖北·洪湖	刘怡祥	房地产开发与经营	4,000	100.00	100.00	91421083MA498LER3E
江阴美生置业有限公司	子公司	有限责任	江苏·江阴	刘怡祥	房地产开发与经营	14,100	100.00	100.00	91320281MA1YK6TU5Q
湖北美兴产业发展有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	李卫国	房地产开发与经营	30,000	100.00	100.00	91420105MA4K4DWC1C
武汉临空美鑫置业有限公司	孙公司	有限责任	湖北·武汉	周建刚	房地产开发与经营	5,000	65.00	100.00	91420112MA4K2WMF3Y
石家庄美好天蓝圣坤房地产开发有限公司	孙公司	有限责任	河北·石家庄	雷莉	房地产开发与经营	3,500	70.00	100.00	91130102MA0DEXM13W

**8.3 本企业的其他关联方情况**

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	统一社会信用代码
美好生活投资有限公司	同一实际控制人	91420106077702852M
湖北现代基业商品砼有限公司	实际控制人之兄出资的公司	914200007781849711
武汉众鑫森商业管理有限公司	实际控制人之女出资的公司	914201067680833924
湖北美好社区志愿者公益基金会	实际控制人及关联自然人发起设立的基金会	
武汉美众置业合伙企业(有限合伙)	管理层及员工设立的合伙企业	91420106MA4KY8UE5Q

**8.4 关联交易****8.4.1 采购商品/接受劳务情况表**

关联方	关联交易内容	本期发生额	上年发生额
美好生活投资有限公司	物业、销售服务	18,290,299.51	12,869,582.12

**8.4.2 出售商品/提供劳务情况表**

关联方	关联交易内容	本期发生额	上年发生额
美好生活投资有限公司	销售车位	-	11,270,000.00

**8.4.3 关联租赁****8.4.3.1 本公司作为承租人的情况如下:**

出租方名称	租赁资产种类	确认的租赁费	
		本年数	上年数
武汉众鑫森商业管理有限公司	办公楼		22,265.00

## 8.4.4 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
武汉名流地产有限公司 芜湖名流置业有限公司 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
安徽东磁投资有限公司 武汉名流地产有限公司 本公司 刘道明	美亿（洪湖）农业发展有限公司	40,000.00	2018 年 12 月 29 日至 2028 年 12 月 15 日	否
本公司 名流置业武汉江北有限公司 刘道明	武汉美好锦程置业有限公司	120,000.00	2018 年 6 月 15 日至 2021 年 6 月 14 日	否
美好建筑装配科技有限公司 本公司	荆州市美好装配式房屋智造有限公司（注 1）	20,000.00	2018 年 12 月 20 日至 2023 年 12 月 15 日	否
嘉兴伟涛置业有限公司 博罗名流实业有限公司 美好未来企业管理集团有限公司 刘道明	美好建筑装配科技有限公司	50,000.00	2018 年 11 月 2 日至 2020 年 11 月 2 日	否
美好建筑装配科技有限公司 本公司	武汉美好绿色建筑科技有限公司（注 1）	30,000.00	2018 年 6 月 28 日至 2023 年 6 月 26 日	否
本公司	美好建筑装配科技有限公司	6,500.00	2018 年 9 月 28 日至 2019 年 9 月 25 日	否
本公司 美好建筑装配科技有限公司 本公司	重庆美好智造装配式房屋有限公司（注 1）	28,000.00	2018 年 12 月 29 日至 2023 年 12 月 21 日	否
美好建筑装配科技有限公司 刘道明	合肥美好智造装配房屋有限公司（注 1）	18,000.00	2018 年 12 月 27 日至 2023 年 12 月 14 日	否
本公司 武汉正华利信息工程有限公司	武汉市泰宇商贸有限公司	80,000.00	2019 年 3 月 26 日至 2021 年 3 月 25 日	否
本公司 刘道明 芜湖美好置业有限公司	芜湖美创置业有限公司	50,000.00	2019 年 3 月 29 日至 2021 年 3 月 29 日	否
本公司	芜湖美好置业有限公司	24,900.00	2019 年 5 月 15 日至 2021 年	否

刘道明			5月15日	
芜湖美创置业有限公司				
本公司	杭州美生置业有限公司	35,000.00	2019年2月15日至2020年2月21日	否
本公司	武汉美好新城建设发展有限公司	60,000.00	2019年6月6日至2032年5月28日	否
株洲名流绿色装配式建筑材料有限公司				
本公司	武汉美好绿色建筑科技有限公司	5,250.00	2019年4月26日至2020年4月26日	否
美好建筑装配科技有限公司				
武汉南部新城投资有限公司				
本公司	青岛名流建筑装配科技有限公司	25,000.00	2019年1月11日至2024年1月6日	否
刘道明				
本公司	武汉美好装配智造科技有限公司	23,000.00	2019年1月2日至2023年12月27日	否
美好建筑装配科技有限公司				
本公司	佛山美装装配建筑有限公司	20,000.00	2019年6月28日至2023年6月27日	否
刘道明				
本公司	美好智造（金堂）科技有限公司	600.00	2019年5月28日至2020年5月27日	否
芜湖名流置业有限公司				
陕西名流置业有限公司				
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2020年6月28日	否
安徽东磁投资有限公司				
美好未来企业管理集团有限公司				
刘道明				
刘道明	本公司	100,000.00	2018年1月15日至2021年1月15日	否

注 1：美好未来企业管理集团有限公司、武汉美纯企业管理咨询合伙企业（有限合伙）同时提供连带责任保证反担保。

## 8.4.5 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	偿还拆入金额
拆入：				
美好生活投资有限公司	26,000,000.00	2018/11/30	2019/5/27	26,000,000.00
美好生活投资有限公司	7,500,000.00	2018/12/14	2019/6/12	7,500,000.00
美好生活投资有限公司	7,000,000.00	2018/12/21	2019/6/19	7,000,000.00
美好生活投资有限公司	5,000,000.00	2018/12/29	2019/6/26	5,000,000.00
美好生活投资有限公司	6,000,000.00	2019/1/9	2019/7/7	
美好生活投资有限公司	17,400,000.00	2019/2/20	2019/8/18	
美好生活投资有限公司	8,700,000.00	2019/2/27	2019/8/25	
美好生活投资有限公司	4,000,000.00	2019/3/13	2019/9/8	
美好生活投资有限公司	2,600,000.00	2019/3/20	2019/9/15	
美好生活投资有限公司	3,100,000.00	2019/4/4	2019/9/30	
美好生活投资有限公司	4,800,000.00	2019/4/17	2019/10/13	
美好生活投资有限公司	3,800,000.00	2019/4/25	2019/10/21	
美好生活投资有限公司	2,900,000.00	2019/5/17	2019/11/12	
美好生活投资有限公司	3,300,000.00	2019/5/24	2019/11/19	
美好生活投资有限公司	10,150,000.00	2019/5/27	2019/11/22	
美好生活投资有限公司	11,400,000.00	2019/6/6	2019/12/2	
美好生活投资有限公司	7,750,000.00	2019/6/18	2019/12/14	
美好生活投资有限公司	5,650,000.00	2019/6/26	2019/12/22	
美好生活投资有限公司	5,000,000.00	2019/6/26	2019/12/22	
美好未来企业管理集团有限公司	80,000,000.00	2018/12/21	2019/1/8	80,000,000.00

本期向美好生活投资有限公司合计支付利息为 248.51 万元。

## 8.4.6 其他关联交易

## (1) 员工跟投公司开发项目

本公司员工设立合伙企业武汉美众置业合伙企业(有限合伙)向公司开发项目“中山三乡红塘”、“芜湖美好锦城”进行跟投，具体情况详见“6.1.1.1 子公司情况”。

## 8.4.7 关联方往来款项余额

项目名称	关联方	期末余额	年初金额
应收账款	美好生活投资有限公司	2,406,967.70	8,464,967.70
其他应付款	美好生活投资有限公司	96,857,829.33	46,108,290.26
	湖北现代基业商品砼有限公司		21,600.00
	美好未来企业管理集团有限公司		82,360,000.00
	武汉众鑫森商业管理有限公司		217.00
应付票据	湖北现代基业商品砼有限公司	864,629.21	
应付账款	美好生活投资有限公司	6,108,284.43	6,849,238.74
	湖北现代基业商品砼有限公司	3,501,845.39	18,955,730.61

## 9、或有事项

## 9.1 保证担保情况（人民币单位：万元）

截止 2019 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	贷款机构	担保金额	借款余额	借款到期日
本公司	武汉南部新城投资有限公司	中国工商银行股份有限公司 武汉黄浦支行	80,000.00	49,800.00	2021 年 11 月 17 日
本公司	美亿（洪湖）农业发展有限公司	中国农业发展银行武汉市蔡甸区支行	40,000.00	19,000.00	2028 年 12 月 15 日
本公司	武汉美好锦程置业有限公司	平安银行股份有限公司武汉分行	120,000.00	102,900.00	2021 年 6 月 14 日
本公司	荆州市美好装配式房屋智造有限公司（注 1）	中国工商银行股份有限公司 荆州经济技术开发区支行	20,000.00	20,000.00	2023 年 12 月 15 日
本公司	美好建筑装配科技有限公司	中国华融资产管理股份有限公司湖北省分公司	50,000.00	50,000.00	2020 年 11 月 2 日
本公司	武汉美好绿色建筑科技有限公司（注 1）	中国工商银行股份有限公司 武汉黄浦支行	30,000.00	30,000.00	2023 年 6 月 26 日
本公司	美好建筑装配科技有限公司	富邦华一银行武汉分行	6,500.00	6,500.00	2019 年 3 月 25 日
本公司	重庆美好智造装配式房屋有限公司（注 1）	中国银行股份有限公司重庆江津支行	28,000.00	23,424.76	2023 年 12 月 21 日
本公司	合肥美好智造装配房屋有限公司（注 1）	中国工商银行股份有限公司 合肥望江路支行	18,000.00	18,000.00	2023 年 12 月 14 日
本公司	武汉市泰宇商贸有限公司	中国工商银行股份有限公司 武汉黄浦支行	80,000.00	65,000.00	2021 年 3 月 25 日
本公司	芜湖美创置业有限公司	中国华融资产管理股份有限公司湖北省分公司	50,000.00	50,000.00	2021 年 3 月 29 日
本公司	芜湖美好置业有限公司	中国华融资产管理股份有限公司湖北省分公司	24,900.00	24,900.00	2021 年 5 月 15 日

本公司	杭州美生置业有限公司	中建投信托股份有限公司	35,000.00	34,060.00	2020 年 2 月 21 日
本公司	武汉美好新城建设发展有限公司	中国农业发展银行武汉市蔡甸区支行	60,000.00	20,000.00	2032 年 5 月 28 日
本公司	武汉美好绿色建筑科技有限公司	远东国际租赁有限公司	5,250.00	5,250.00	2020 年 4 月 26 日
本公司	青岛名流建筑装配科技有限公司	青岛农村商业银行股份有限公司贵州路支行	25,000.00	24,500.00	2024 年 1 月 6 日
本公司	武汉美好装配智造科技有限公司	中国工商银行股份有限公司武汉黄浦支行	23,000.00	13,000.00	2023 年 12 月 27 日
本公司	佛山美装装配建筑有限公司	中国农业银行股份有限公司佛山三水支行	20,000.00	1,200.00	2023 年 6 月 27 日
本公司	美好智造（金堂）科技有限公司	兴业银行股份有限公司成都分行	600.00	600.00	2020 年 5 月 27 日
合计			716,250.00	558,134.76	

## 9.2 其他担保情况

(1) 按房地产经营惯例房地产开发企业为商品房承购人提供连带责任担保。截止 2019 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 330,556 万元。

(2) 美好建筑装配科技有限公司（以下简称“美好装配”）所属子公司拟向德国艾巴维机械设备有限责任公司（以下简称“艾巴维”）、沃乐特设备制造公司（以下简称“沃乐特”）采购装配式住宅预制件的专业生产线设备。拟通过国内代理商苏美达国际技术贸易有限公司（以下简称“苏美达”）向艾巴维、沃乐特采购相关设备，设备总价款的 20%在供货前支付供应商艾巴维、沃乐特，20%支付代理商苏美达开立信用证，余款 60%在到货安装验收后付清，并由本公司提供连带责任保证担保。同时，持有美好装配股权的其他股东美好未来企业管理集团有限公司（持有美好装配 45%股权）和武汉美纯企业管理咨询合伙企业（有限合伙）（持有美好装配 6%股权）按各自所持美好装配的股权比例为本公司的担保责任提供连带责任保证反担保。截至 2019 年 6 月 30 日，本公司提供连带责任保证担保余额为 9,363 万。

## 9.3 诉讼

(1) 2011 年 1 月 13 日，子公司名流置业武汉有限公司（以下简称“置业武汉”）与武汉恒亚置业有限公司（以下简称“恒亚置业”）签署《洪山区青菱乡建阳村“城中村”改造项目合作开发意向协议书》（以下简称《意向协议书》），双方约定在置业武汉取得该项目开发主体资格后恒亚置业承担该项目涉及的拆迁安置补偿工作。恒亚置业使建阳村项目纳入武汉市城中村改造计划，使置业武汉取得该项目开发建设主体资格。置业武汉根据合同约定支付合作款 1000 万元。

2017 年公司起诉武汉恒亚未按期完成约定工作且不返还费用，涉案金额 1,000 万元，并支付利息和经济损失。2018 年 4 月武汉市洪山区人民法院作出一审判决（[2017]鄂 0111 民初 6773 号），确认双方

解除《意向协议书》，恒亚置业返还前期费用 1000 万元及逾期还款利息。因被执行人无财产可供执行，湖北省武汉市洪山区人民法院于 2019 年 5 月 21 日裁定本案执行终结，该应收款金额已经计提坏账准备。

(2) 2013 年 1 月子公司武汉市泰宇商贸有限公司（以下简称“泰宇商贸”、“被告”）与武汉中央商务区城建开发有限公司（以下简称“武汉中央城建”、“原告”）签订《农利村项目转让协议》，约定泰宇商贸将其通过挂牌出让竞得的 P（2008）068 号宗地中的四、五号项目地块转让给武汉中央城建，转让总价款 7.24 亿元，武汉中央城建支付了保证金和前期费用，泰宇商贸未在 2013 年 6 月前办理交接，构成违约。2014 年 6 月 8 日，原、被告再次就农利村项目四、五号地块的事宜签订《协议书》，约定原协议继续履行，同时双方一致同意将原协议中原告的全部权利义务转让给武汉华发置业有限公司（以下简称“武汉华发”），并约定：若《权利义务转让协议》被除原告以外的任何一方单方解除或者造成根本性违约，则被告按原协议约定向原告支付违约金。同日，原告、被告、武汉华发三方签订了《协义务转让协议》，原告将原协议的权利义务转让给武汉华发，约定武汉华发在被告将土地使用权证办理至其名下后由武汉华发支付原告前期投入的各项费用。2018 年 4 月 4 日，武汉华发回函告知原告，因被告未履行三方签订的《权利义务转让协议》中的任何义务，被告已事实上解除《权利义务转让协议》，并要求原告按照《权利义务转让协议》相关约定执行。

2018 年 6 月武汉中央城建向武汉市中级人民法院提起诉讼，请求判定泰宇商贸支付违约金 6,000 万元，支付前期勘查设计费用 418.66 万元，合计 6,418.66 万元。该案于 2018 年 10 月 31 日开庭，2019 年 7 月 18 日公司收到一审判决书，判决泰宇商贸支付设计费 418.663 万元及违约金 125.5989 万元。截至 2019 年 8 月 12 日，一审判决已生效，公司已按照生效判决书执行完毕。

## 10、承诺事项

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

## 11、资产负债表日后事项

截止本报告报出日，本公司已累计回购并完成注销股份合计 92,603,699 股，占回购注销前公司总股本的 3.62%。本次回购股份注销完成后，公司总股本由 2,559,592,332 股减少至 2,466,988,633 股。

## 12、其他重要事项

无

## 12.4 分部报告

### 12.4.1 报告分部的确定依据与会计政策

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据将公司经营业务划分为房地产开发、装配式建筑、现代农业三个经营分部。本公司管理层定期评价这些分部的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩。在经营分部的基础上，公司确定了三个报告分部，分别为房地产开发、装配式建筑、现代农业。房地产开发主要从事房产开发、城市土地开发、产业新镇业务，提供房地产产品及相关劳务；装配式建筑提供建筑设计、装配式建筑构件生产、建筑施工的总承包劳务；现代农业从事水稻种植、小龙虾养殖、农产品加工业务，提供农业产品。

分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些计量基础与编制财务报表时的会计与计量基础保持一致。

### 12.4.2 报告分部的财务信息（单位：万元）

项目	房地产开发	现代农业	装配式建筑	抵销	合计
营业收入	82,044.39	2,031.31	27,209.92	20,284.53	91,001.08
营业成本	47,887.17	2,525.12	25,001.31	19,097.88	56,315.72
利润总额	61,862.66	-1,755.56	-2,024.77	49,108.12	8,974.22
资产总额	3,292,379.20	65,938.29	515,294.36	1,257,194.45	2,616,417.40
负债总额	1,992,022.22	38,866.28	436,311.22	599,393.79	1,867,805.93

## 12.5 其他事项

(1) 本公司以“绿色环保、智能制造”为目标，为快速进入装配式住宅预制件市场，满足市场业务需求，进一步深化公司“产品工厂化”战略落地，强化公司在装配式建筑领域的竞争优势，2017 年本公司及子公司与德国艾巴维设备技术有限责任公司（以下简称“艾巴维”）、德国沃乐特设备制造公司（以下简称“沃乐特”）分别签署双层墙板和叠合楼板生产线设备采购意向协议。截至 2019 年 6 月 30 日，已签约累计合同额 18 亿元，进口 26 条生产线。

(2) 2018 年 5 月 18 日，本公司与监利县人民政府签署《监利县生态农业产业园项目招商引资协议书》，公司拟在湖北省监利县建设生态农业产业园，主要从事虾稻种养、农产品收购批发与冷链物流、农产品加工等高效农业生产经营。监利县人民政府将协调农村土地承包经营权人流转稻田并提供农产品加工生产用地。

2018 年 7 月 6 日，公司与洪湖市人民政府签署《洪湖市双水双绿生态农业产业园项目投资协议书》，拟在洪湖市投资兴建双水双绿生态农业产业园项目，主要从事生态种养、农产品收购批发与冷链物流、农产品加工等高效农业生产经营。洪湖市人民政府协调农村土地承包经营权人于协议签订之日起 3 年内以洪湖分蓄洪区为重点，流转稻田并提供农产品加工生产用地。

截至 2019 年 6 月 30 日，在上述区域内已签署 8.48 万亩土地承包经营权流转合同。

(3) 2018 年 7 月 30 日，本公司与武汉经济技术开发区洪湖新滩经济合作区管理委员会（以下简称“甲方”）签署《新滩美好未来新城 PPP 项目（一期）PPP 项目合同》，在位于武汉经济技术开发区洪湖新滩经济合作区三闸口片区面积约 9.33 平方公里的合作区域内，实施区域规划、设计、投融资、建设、运营、维护、移交、优质公共资源引进与服务等综合开发事项。项目预估总投资 38 亿元，项目合作期 20 年，其中：建设期 5 年，运维期 15 年，期满将合作区域内相关资产、产权、经营管理权等权利和权益全部无偿移交。项目投资建设服务费用按甲方审计部门审定投资建设及服务成本加中标投资收益率计算，并由甲方以项目合作区内产生的地方留成收入支付，当年支付不足差额部分转入下年支付。

## 13、母公司财务报表主要项目注释

## 13.1 其他应收款

科目	期末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,561,016,696.81	7,758,076,434.83
<b>合计</b>	<b>2,561,016,696.81</b>	<b>7,758,076,434.83</b>

## 13.1.1 账面余额按账龄披露

账龄结构	期末余额	
	余额	比例%
1 年以内	2,541,792,005.64	98.65
1 年至 2 年	1,414.00	0.00
2 年至 3 年	24,517,400.50	0.95
3 年至 4 年	58,944.72	0.00
4 年至 5 年	-	0.00
5 年以上	10,207,315.62	0.40
<b>合计</b>	<b>2,576,577,080.48</b>	<b>100.00</b>

## 13.1.2 坏账准备的变动情况

坏账准备	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期信用损失（未发生信用减值—组合评估）	整个存续期信用损失（已发生信用减值）	合计
期初余额	1,367,616.26	5,736,012.50	10,067,510.00	17,171,138.76
本期计提数	379,794.7			379,794.74
本年转回		-1,990,549.83	-	-1,990,549.83
本年核销				-
期末余额	<b>1,747,411.00</b>	<b>3,745,462.67</b>	<b>10,067,510.00</b>	<b>15,560,383.67</b>

## 13.1.3 账面余额按款项性质分类情况

项目	期末余额	年初余额
往来款	2,407,264,464.23	7,709,132,536.64
代垫款	31,300,000.00	40,307,265.41
保证金及押金	138,000,000.00	25,805,514.04
其他	12,616.25	2,257.50
<b>合计</b>	<b>2,576,577,080.48</b>	<b>7,775,247,573.59</b>

## 13.1.4 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
美好建筑装配科技有限公司	往来款	915,070,180.34	1 年以内	35.51	
武汉市泰宇商贸有限公司	往来款	598,352,758.14	1 年以内	23.22	
芜湖美创置业有限公司	往来款	295,908,615.11	1 年以内	11.48	
杭州美生置业有限公司	往来款	199,010,000.00	1 年以内	7.72	
名流置业武汉江北有限公司	往来款	88,000,000.00	1 年以内	3.42	
<b>合计</b>		<b>2,096,341,553.59</b>		<b>81.35</b>	

## 13.2 长期股权投资

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	5,216,439,253.62		5,216,439,253.62	5,944,738,353.62		5,944,738,353.62
对联营、合营企业投资	26,193,018.71		26,193,018.71	25,111,792.47		25,111,792.47
<b>合计</b>	<b>5,242,632,272.33</b>	<b>-</b>	<b>5,242,632,272.33</b>	<b>5,969,850,146.09</b>		<b>5,969,850,146.09</b>

## 13.2.1 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
惠州名流置业有限公司	200,752,240.00		130,000,000.00	70,752,240.00		
武汉名流地产有限公司	500,000,000.00		490,000,000.00	10,000,000.00		
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		
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	403,592,504.75			403,592,504.75		
深圳名流置业有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
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		240,000,000.00	60,000,000.00		
名流置业武汉江北有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00		
武汉南部新城投资有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
武汉名流公馆置业有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
博罗县罗浮山农业旅游开发有限公司	58,290,482.31			58,290,482.31		

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
武汉正华利信息系统工程有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
重庆东方豪富房地产开发有限公司	47,489,082.32			47,489,082.32		
美好建筑装配科技有限公司	499,426,244.24			499,426,244.24		
嘉兴伟涛置业有限公司	134,076,800.00			134,076,800.00		
美好置业武汉江南有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
博罗名流置业有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
芜湖美好置业有限公司	20,000,000.00	16,630,900.00		36,630,900.00		
上海美励实业有限公司	480,000.00			480,000.00		
武汉美好新城建设发展有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
湖北美亿农业发展有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
江阴美好盛大置业有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00		
杭州美生置业有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
荆州美誉置业有限责任公司	10,000.00		10,000.00	-		
苏州美生美置业有限公司	102,000.00			102,000.00		
西安美好房地产开发有限公司	1,050,000.00			1,050,000.00		
贵州美好置业有限公司	1,355,000.00			1,355,000.00		
昆明美好置业有限公司	1,660,000.00			1,660,000.00		
重庆美永实业发展有限公司	7,040,000.00			7,040,000.00		
湖北美愿置业有限公司		40,000,000.00		40,000,000.00		
湖北美阖置业有限公司		39,045,000.00		39,045,000.00		
湖北美盈置业有限公司		36,035,000.00		36,035,000.00		
<b>合计</b>	<b>5,944,738,353.62</b>	<b>131,710,900.00</b>	<b>860,010,000.00</b>	<b>5,216,439,253.62</b>		

增减变动原因：

- (1) 惠州名流置业有限公司、武汉名流地产有限公司、武汉东部新城投资开发有限公司本年减少系根据公司决议减资所致；
- (2) 荆州美誉置业有限责任公司本期注销，导致长期股权投资减少；
- (3) 芜湖美好置业有限公司增加的主要原因为根据公司章程出资约定而增加。

### 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	25,111,792.47	1,081,226.24	-	26,193,018.71		
<b>合计</b>	<b>25,111,792.47</b>	<b>1,081,226.24</b>	<b>-</b>	<b>26,193,018.71</b>		

本期增加系根据持股比例计算的本期应分享被投资公司损益。

### 13.3 营业收入和营业成本

#### 13.3.1 营业收入和营业成本

项目	本期发生额	上期发生额
营业收入	325,748.57	286,000.00
其中：主营业务收入	-	
其他业务收入	325,748.57	286,000.00
<b>合计</b>	<b>325,748.57</b>	<b>286,000.00</b>
营业成本	189,917.70	189,917.70
其中：主营业务成本	-	
其他业务成本	189,917.70	189,917.70
<b>合计</b>	<b>189,917.70</b>	<b>189,917.70</b>

### 13.4 投资收益

#### 13.4.1 投资收益明细

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益	1,081,226.24	903,062.99
处置长期股权投资产生的投资收益		481,375,216.83
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		186,304.45
子公司利润分配	490,000,000.00	
<b>合计</b>	<b>491,081,226.24</b>	<b>482,464,584.27</b>

#### 13.4.2 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额
美好生活投资有限公司	1,081,226.24	903,062.99

## 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；	-303,490.89	
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；	8,342,705.52	

非经常性损益项目	金额	说明
4、计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费；		
5、企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益；		
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；	-5,210,816.68	
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	-16,061.95	
23、归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	447,916.59	
<b>合计</b>	<b>3,260,252.59</b>	

#### 14.2 净资产收益率和每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）		每股收益			
			基本每股收益		稀释每股收益	
	2019年 1-6月	2018年 1-6月	2019年 1-6月	2018年 1-6月	2019年 1-6月	2018年 1-6月
归属于公司普通股股东的净利润	0.18	3.15	0.0052	0.0883	0.0052	0.0883
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.14	-2.74	0.0039	-0.0747	0.0039	-0.0747

## 第十一节 备查文件目录

公司办公地点置备有齐全、完整的备查文件，以供国家有关部门及股东查询。备查文件包括：

- 1、载有公司董事长亲笔签名的2019年半年度报告文本；
- 2、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的2019年半年度财务报表；
- 3、报告期内在中国证监会指定媒体上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

美好置业集团股份有限公司董事会

董事长：刘道明

2019年8月23日