美好置业集团股份有限公司

2019 年年度财务报告

2020 年 6 月

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

审 计 报 告

众环审字（2020）160207 号

美好置业集团股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了美好置业集团股份有限公司（以下简称“美好置业”）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了美好置业 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2019 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

（一）房地产开发项目收入确认

1、事项描述

如财务报表附注 6.40 所述，美好置业 2019 年度营业收入 365,948.41 万元，其中房地产项目收入 307,293.51 万元，占营业收入的 83.97%。

美好置业收入确认的会计政策请参阅财务报表附注 4.26，其中房地产收入确认的具体方

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

法为：

销售开发产品确认收入须同时满足：（1）开发产品已竣工验收合格并在相关主管部门备案且与买方签订了销售合同；（2）开发产品达到了销售合同约定的交付条件；价款已经取得或取得收款的凭据；（3）相关收入和成本能够可靠计量。

由于房地产开发项目收入对财务报表整体具有重要性，因此，我们将美好置业房地产开发项目收入确认识别为关键审计事项。

2、审计应对

我们对房地产开发项目收入确认执行的主要审计程序包括：

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

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

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

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

（二）存货可变现净值的评估

1、事项描述

如财务报表附注 6.6 所述，资产负债表日，美好置业存货（主要是房地产开发产品和在建项目）账面价值为 1,376,980.42 万元，占资产总额的 50.03%，金额重大。

如财务报表附注 4.12 所示，资产负债表日，美好置业存货按成本与可变现净值孰低计量。管理层在确定存货可变现净值时，需要考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素，估计开发项目至完工时将要发生的成本，估计售价、销售费用以及相关税费，涉及重大管理层判断和估计。

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

2、审计应对

我们对存货可变现净值的评估执行的主要审计程序包括：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（1）评价并测试与存货可变现净值相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

（2）评价管理层所采用的减值测试方法的适当性及一贯性；

（3）对存货项目样本进行现场观察，询问项目的进度；

（4）取得存货项目成本预算，与获取的市场数据、类似规划条件项目的建造成本比较，评价存货项目成本预算合理性；

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

（6）重新计算存货的可变现净值。

四、 其他信息

美好置业管理层对其他信息负责。其他信息包括美好置业 2019 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督美好置业的财务报告过程。

六、 注册会计师对财务报表审计的责任

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙） **中国注册会计师：杨漫辉**

（项目合伙人）

中国注册会计师：邹　俭

中国 武汉 **二〇二〇年六月四日**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

二、财务报表

合并资产负债表

2019 年 12 月 31 日

编制单位：美好置业集团股份有限公司 **金额单位：人民币元**

项　　目	注释	2019 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	6.1	2,536,248,264.59	2,205,796,780.34	2,205,796,780.34
交易性金融资产				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	6.2	27,488,488.40	46,371,141.43	46,640,698.35
应收款项融资	6.3	651,613.30		
预付款项	6.4	982,082,846.15	1,414,312,938.81	1,414,312,938.81
其他应收款	6.5	2,159,390,270.22	2,011,630,933.08	2,036,735,991.42
其中：应收利息				
应收股利				
存货	6.6	13,769,804,159.32	11,589,335,175.23	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	6.7	1,142,457,754.54	605,045,325.59	605,045,325.59
流动资产合计		**20,618,123,396.52**	**17,872,492,294.48**	**17,897,866,909.74**
非流动资产：				
债权投资				
可供出售金融资产				1,500,000.00
其他债权投资				
持有至到期投资				
长期应收款	6.8	509,264,053.77	239,171,019.28	241,717,932.74
长期股权投资	6.9	44,672,470.92	28,072,765.37	28,072,765.37

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其他权益工具投资	6.10	1,500,000.00	1,500,000.00	
其他非流动金融资产	6.11	514,852,910.32	364,135,380.19	
投资性房地产	6.12	695,863,563.55	736,171,630.16	736,171,630.16
固定资产	6.13	2,253,355,899.93	1,207,703,058.32	1,207,703,058.32
在建工程	6.14	1,651,413,561.35	1,383,565,188.23	1,383,565,188.23
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	6.15	529,022,447.48	417,279,392.28	417,279,392.28
开发支出				
商誉	6.16	15,794,581.74	15,794,581.74	15,794,581.74
长期待摊费用	6.17	253,927,371.67	86,799,007.15	86,799,007.15
递延所得税资产	6.18	145,078,754.33	70,857,474.41	70,866,449.19
其他非流动资产	6.19	288,396,700.71	666,059,506.68	1,011,059,506.68
非流动资产合计		**6,903,142,315.77**	**5,217,109,003.81**	**5,200,529,511.86**
资产总计		**27,521,265,712.29**	**23,089,601,298.29**	**23,098,396,421.60**

法定代表人：刘道明　　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 12 月 31 日

编制单位：美好置业集团股份有限公司　　金额单位：人民币元

项　　目	注释	2019 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	2018 年 12 月 31 日
流动负债：				
短期借款	6.21	540,000,000.00	205,000,000.00	205,000,000.00
交易性金融负债				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债				
应付票据	6.22	194,088,490.98	29,805,441.32	29,805,441.32
应付账款	6.23	2,335,596,507.41	1,846,212,200.77	1,846,212,200.77
预收款项	6.24	9,005,880,064.55	6,864,674,464.07	6,864,674,464.07
应付职工薪酬	6.25	73,179,334.59	65,359,047.43	65,359,047.43
应交税费	6.26	617,865,977.94	915,349,204.62	915,349,204.62

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其他应付款	6.27	434,686,872.85	370,892,521.55	450,432,468.76
其中：应付利息				79,539,947.21
应付股利				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	6.28	1,291,837,757.93	1,162,000,000.00	1,162,000,000.00
其他流动负债	6.29	94,649,580.32	79,539,947.21	
流动负债合计		**14,587,784,586.57**	**11,538,832,826.97**	**11,538,832,826.97**
非流动负债：				
长期借款	6.30	4,681,738,253.85	2,774,000,000.00	2,774,000,000.00
应付债券	6.31	983,161,496.71	968,038,070.38	968,038,070.38
其中：优先股				
永续债				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债	6.18	671,727.58	3,369,338.32	
其他非流动负债	6.32	24,674,892.99	23,572,103.20	23,572,103.20
非流动负债合计		**5,690,246,371.13**	**3,768,979,511.90**	**3,765,610,173.58**
负债合计		**20,278,030,957.70**	**15,307,812,338.87**	**15,304,443,000.55**
股东权益：				
股本	6.33	2,466,988,633.00	2,559,592,332.00	2,559,592,332.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积	6.34	1,390,428,297.65	1,538,047,724.25	1,538,047,724.25
减：库存股	6.35		65,800,110.55	65,800,110.55
其他综合收益	6.36	-210,806.83		
专项储备	6.37	4,033,872.37	4,253,555.31	4,253,555.31
盈余公积	6.38	402,376,174.83	355,379,141.33	354,814,711.75
未分配利润	6.39	2,816,019,292.09	2,796,129,763.76	2,805,416,368.21
归属于母公司股东权益合计		7,079,635,463.11	7,187,602,406.10	7,196,324,580.97
少数股东权益		163,599,291.48	594,186,553.32	597,628,840.08
股东权益合计		**7,243,234,754.59**	**7,781,788,959.42**	**7,793,953,421.05**
负债和股东权益总计		**27,521,265,712.29**	**23,089,601,298.29**	**23,098,396,421.60**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

法定代表人：刘道明　　主管会计工作负责人：刘怡祥　　会计机构负责人：刘怡祥

合并利润表

2019 年度

编制单位：美好置业集团股份有限公司　　**金额单位：人民币元**

项　　目	注释	本年金额	上年金额
一、营业总收入		**3,659,484,107.58**	**2,520,434,843.35**
其中：营业收入	6.40	**3,659,484,107.58**	**2,520,434,843.35**
二、营业总成本		**3,663,333,226.09**	**2,818,315,347.23**
其中：营业成本	6.40	2,552,658,397.01	1,893,343,644.40
税金及附加	6.41	116,864,379.95	255,723,552.81
销售费用	6.42	260,578,645.54	197,349,807.95
管理费用	6.43	650,936,192.58	397,003,731.73
研发费用	6.44	25,917,436.73	6,527,348.59
财务费用	6.45	56,378,174.28	68,367,261.75
其中：利息费用		95,133,549.94	107,092,074.37
利息收入		40,679,308.75	41,336,749.02
加：其他收益	6.46	7,150,962.85	1,505,010.50
投资收益（损失以“－”号填列）	6.47	12,903,251.76	850,016,714.84
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		99,705.55	509,144.53
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	6.48	-11,282,469.87	
信用减值损失（损失以“－”号填列）	6.49	8,013,984.20	
资产减值损失 （损失以“－”号填列）	6.50	-66,201,332.64	-116,050,711.94
资产处置收益（损失以“－”号填列）	6.51	-82,901.12	481,805.31
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		**-53,347,623.33**	**438,072,314.83**
加：营业外收入	6.52	4,883,082.81	4,206,982.83
减：营业外支出	6.53	22,600,179.16	32,084,649.61
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-71,064,719.68	410,194,648.05
减：所得税费用	6.54	136,787,800.33	261,101,552.18
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		**-207,852,520.01**	**149,093,095.87**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		-207,852,520.01	149,093,095.87
2、终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列）		66,886,561.83	248,814,083.27
2、少数股东损益（净亏损以“－”号填列）		-274,739,081.84	-99,720,987.40
六、其他综合收益的税后净额		**-430,218.02**	
（一）归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		-210,806.83	
1、不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2、将重分类进损益的其他综合收益		-210,806.83	
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益			
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
（6）其他债权投资信用减值准备			
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
（8）外币财务报表折算差额		2,476.83	
（9）其他		-213,283.66	
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-219,411.19	
七、综合收益总额		**-208,282,738.03**	**149,093,095.87**
（一）归属于母公司股东的综合收益总		66,675,755.00	248,814,083.27

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

额			
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-274,958,493.03	-99,720,987.40
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.0268	0.0974
（二）稀释每股收益（元/股）		0.0268	0.0974

法定代表人：刘道明　　主管会计工作负责人：刘怡祥　　会计机构负责人：刘怡祥

合并现金流量表

2019 年度

编制单位：美好置业集团股份有限公司　　金额单位：人民币元

项　　目	注释	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		6,040,921,119.80	7,996,956,078.25
收到的税费返还		80,101,240.36	
收到其他与经营活动有关的现金	6.55	1,309,596,329.34	995,586,233.93
经营活动现金流入小计		**7,430,618,689.50**	**8,992,542,312.18**
购买商品、接受劳务支付的现金		3,580,156,729.40	5,442,692,981.50
支付给职工以及为职工支付的现金		625,362,510.52	336,092,323.01
支付的各项税费		1,090,108,017.24	939,768,938.20
支付其他与经营活动有关的现金	6.55	1,760,735,647.37	1,563,864,717.98
经营活动现金流出小计		**7,056,362,904.53**	**8,282,418,960.69**
经营活动产生的现金流量净额		**374,255,784.97**	**710,123,351.49**
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		10,000,000.00	435,073,029.22
取得投资收益收到的现金			247,948.29
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		16,898,630.09	56,133,674.91
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			1,952,806,384.47
收到其他与投资活动有关的现金	6.55	14,774,875.00	
投资活动现金流入小计		**41,673,505.09**	**2,444,261,036.89**
购建固定资产、无形资产和其他长期资		1,450,336,015.96	2,315,330,656.30

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

产支付的现金			
投资支付的现金		16,500,000.00	882,456,166.56
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			274,673,856.79
支付其他与投资活动有关的现金	6.55	162,000,000.00	
投资活动现金流出小计		**1,628,836,015.96**	**3,472,460,679.65**
投资活动产生的现金流量净额		**-1,587,162,510.87**	**-1,028,199,642.76**
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			270,833,200.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			270,833,200.00
取得借款收到的现金		4,739,247,600.00	3,253,531,000.00
发行债券收到的现金			1,000,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	6.55	314,000,349.98	15.16
筹资活动现金流入小计		**5,053,247,949.98**	**4,524,364,215.16**
偿还债务支付的现金		2,384,590,000.00	3,519,531,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		600,559,464.90	459,901,280.17
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	6.55	387,971,412.22	261,051,110.55
筹资活动现金流出小计		**3,373,120,877.12**	**4,240,483,390.72**
筹资活动产生的现金流量净额		**1,680,127,072.86**	**283,880,824.44**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		**4,534.92**	
五、现金及现金等价物净增加额		**467,224,881.88**	**-34,195,466.83**
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		**2,478,292,231.49**	**2,011,067,349.61**

法定代表人：刘道明　　主管会计工作负责人：刘怡祥　　会计机构负责人：刘怡祥

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合并股东权益变动表

2019 年度

编制单位:美好置业集团股份有限公司　　单位：元　　币种：人民币

项目	本年金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	2,559,592,332.00		1,538,047,724.25	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							564,429.58	-9,286,604.45	-3,442,286.76	-12,164,461.63
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	2,559,592,332.00		1,538,047,724.25	65,800,110.55		4,253,555.31	355,379,141.33	2,796,129,763.76	594,186,553.32	7,781,788,959.42
三、本期增减变动金额（减少以“一”号填列）	-92,603,699.00		-147,619,426.60	-65,800,110.55	-210,806.83	-219,682.94	46,997,033.50	19,889,528.33	-430,587,261.84	-538,554,204.83
（一）综合收益总额					-210,806.83			66,886,561.83	-274,958,493.03	-208,282,738.03
（二）所有者投入和减少资本	-92,603,699.00		-147,619,426.60	-65,800,110.55					-155,400,119.23	-329,823,134.28
1．所有者投入资本	-92,603,699.00		-147,378,492.98	-65,800,110.55					-155,641,052.85	-329,823,134.28
2．股份支付计入所有者权益的金额										
3．其他			-240,933.62						240,933.62	
（三）利润分配							46,997,033.50	-46,997,033.50		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1．提取盈余公积							46,997,033.50	-46,997,033.50		
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						-219,682.94			-228,649.58	-448,332.52
1．本期提取						3,209,868.21			3,340,883.24	6,550,751.45
2．本期使用						3,429,551.15			3,569,532.82	6,999,083.97
（六）其他										
四、本期期末余额	2,466,988,633.00		1,390,428,297.65		-210,806.83	4,033,872.37	402,376,174.83	2,816,019,292.09	163,599,291.48	7,243,234,754.59

法定代表人：刘道明 **主管会计工作负责人：刘怡祥** **会计机构负责人：刘怡祥**

合并股东权益变动表

2018 年度

编制单位:美好置业集团股份有限公司 单位：元 币种：人民币

项目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

一、上年年末余额	2,559,592,332.00		1,532,722,698.85			4,253,555.31	252,994,109.73	2,722,412,695.27	431,841,637.72	7,503,817,028.88
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	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“一”号填列）			5,325,025.40	65,800,110.55			101,820,602.02	83,003,672.94	165,787,202.36	290,136,392.17
（一）综合收益总额								248,814,083.27	-99,720,987.40	149,093,095.87
（二）所有者投入和减少资本			5,325,010.24	65,800,110.55					265,508,189.76	205,033,089.45
1．所有者投入资本									270,833,200.00	270,833,200.00
2．股份支付计入所有者权益的金额									-5,325,010.24	-5,325,010.24
3．其他			5,325,010.24	65,800,110.55						-60,475,085.15
（三）利润分配							101,820,602.02	-165,810,410.33		-63,989,808.31
1．提取盈余公积							101,820,602.02	-101,820,602.02		
2．对所有者（或股东）的分配								-63,989,808.31		-63,989,808.31
3．其他										
（四）所有者权益内部结转										
1．资本公积转增资本（或股本）										
2．盈余公积转增资本（或										

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

股本）										
3．盈余公积弥补亏损										
4．其他										
（五）专项储备										
1．本期提取										
2．本期使用										
（六）其他										
四、本期期末余额	2,559,592,332.00		1,538,047,724.25	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

法定代表人：刘道明 **主管会计工作负责人：刘怡祥** **会计机构负责人：刘怡祥**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

母公司资产负债表

2019 年 12 月 31 日

编制单位：美好置业集团股份有限公司 **金额单位：人民币元**

项　　目	注释	2019 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金		75,202,290.10	500,145,343.69	500,145,343.69
交易性金融资产				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款				
应收款项融资				
预付款项		2,123.91		
其他应收款	15.1	2,783,341,884.76	7,758,062,703.73	7,758,076,434.83
其中：应收利息				
应收股利				
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		33,403,132.91	33,219,822.25	33,219,822.25
流动资产合计		**2,891,949,431.68**	**8,291,427,869.67**	**8,291,441,600.77**
非流动资产：				
债权投资				
可供出售金融资产				1,500,000.00
其他债权投资				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	15.2	5,246,913,204.46	5,969,850,146.09	5,969,850,146.09
其他权益工具投资		1,500,000.00	1,500,000.00	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其他非流动金融资产		170,166,000.00	170,658,026.90	
投资性房地产		7,597,687.00	7,977,522.40	7,977,522.40
固定资产		3,907,530.22	4,154,313.31	4,154,313.31
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产		53,441.91	129,069.91	129,069.91
开发支出				
商誉				
长期待摊费用		24,396.43		
递延所得税资产				
其他非流动资产				165,000,000.00
非流动资产合计		**5,430,162,260.02**	**6,154,269,078.61**	**6,148,611,051.71**
资产总计		**8,322,111,691.70**	**14,445,696,948.28**	**14,440,052,652.48**

法定代表人：刘道明　　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 12 月 31 日

编制单位：美好置业集团股份有限公司　　**金额单位：人民币元**

项　　目	注释	2019 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	2018 年 12 月 31 日
流动负债：				
短期借款				
交易性金融负债				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款		352,898.45	352,898.45	352,898.45
预收款项		49,800.00	21,000.00	21,000.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

应付职工薪酬		658,223.07	658,223.07	658,223.07
应交税费		374,353.41	5,164,330.28	5,164,330.28
其他应付款		756,984,520.25	7,186,720,279.88	7,255,420,279.88
其中：应付利息				
应付股利				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债		68,700,000.00	68,700,000.00	
流动负债合计		**827,119,795.18**	**7,261,616,731.68**	**7,261,616,731.68**
非流动负债：				
长期借款				
应付债券		983,161,496.71	968,038,070.38	968,038,070.38
其中：优先股				
永续债				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计		**983,161,496.71**	**968,038,070.38**	**968,038,070.38**
负债合计		**1,810,281,291.89**	**8,229,654,802.06**	**8,229,654,802.06**
股东权益：				
股本		2,466,988,633.00	2,559,592,332.00	2,559,592,332.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积		1,417,435,601.30	1,564,814,094.28	1,564,814,094.28
减：库存股			65,800,110.55	65,800,110.55
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积		402,376,174.83	355,379,141.33	354,814,711.75
未分配利润		2,225,029,990.68	1,802,056,689.16	1,796,976,822.94
股东权益合计		**6,511,830,399.81**	**6,216,042,146.22**	**6,210,397,850.42**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

负债和股东权益总计		**8,322,111,691.70**	**14,445,696,948.28**	**14,440,052,652.48**

法定代表人：刘道明　　主管会计工作负责人：刘怡祥　　会计机构负责人：刘怡祥

母公司利润表

2019 年度

编制单位：美好置业集团股份有限公司　　**金额单位：人民币元**

项　　目	注释	本年金额	上年金额
一、营业收入	15.3	**666,562.86**	**825,805.71**
减：营业成本	15.3	379,835.40	379,835.40
税金及附加		84,333.49	2,396,408.34
销售费用			
管理费用		5,433,540.07	3,867,117.70
研发费用			
财务费用		9,999,340.09	19,252,701.03
其中：利息费用		15,674,110.75	85,246,329.79
利息收入		5,714,273.54	66,092,646.67
加：其他收益			
投资收益（损失以“－”号填列）	15.4	490,441,588.37	1,133,972,798.70
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		442,158.37	509,144.53
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		-492,026.90	
信用减值损失（损失以“－”号填列）		-4,710,148.04	
资产减值损失（损失以“－”号填列）			-8,165,677.82
资产处置收益（损失以“－”号填列）			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		**470,008,927.24**	**1,100,736,864.12**
加：营业外收入		30,407.78	1,121,131.66
减：营业外支出		69,000.00	2,193,506.06
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		**469,970,335.02**	**1,099,664,489.72**
减：所得税费用			81,458,469.52
四、净利润（净亏损以"－"号填列）		**469,970,335.02**	**1,018,206,020.20**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		469,970,335.02	1,018,206,020.20
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
(一)不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
3、其他权益工具投资公允价值变动			
4、企业自身信用风险公允价值变动			
5、其他			
(二)将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
3、可供出售金融资产公允价值变动损益			
4、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6、其他债权投资信用减值准备			
7、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8、外币财务报表折算差额			
9、其他			
六、综合收益总额		**469,970,335.02**	**1,018,206,020.20**
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：刘道明　　主管会计工作负责人：刘怡祥　　会计机构负责人：刘怡祥

母公司现金流量表

2019 年度

编制单位：美好置业集团股份有限公司　　金额单位：人民币元

项　　目	注释	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：			

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

销售商品、提供劳务收到的现金		620,531.95	925,501.20
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		5,610,827,600.29	17,393,280,625.88
经营活动现金流入小计		**5,611,448,132.24**	**17,394,206,127.08**
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		514,600.00	361,620.00
支付的各项税费		4,984,978.90	116,307,406.97
支付其他与经营活动有关的现金		5,530,452,332.69	15,909,765,885.73
经营活动现金流出小计		**5,535,951,911.59**	**16,026,434,912.70**
经营活动产生的现金流量净额		**75,496,220.65**	**1,367,771,214.38**
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			298,750,000.00
取得投资收益收到的现金			111,247,948.29
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回的现金净额		9,430.72	
收到其他与投资活动有关的现金			1,511,570,662.18
投资活动现金流入小计		**9,430.72**	**1,921,568,610.47**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金		120,000,000.00	1,119,366,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			134,076,800.00
支付其他与投资活动有关的现金			2,474,606,625.00
投资活动现金流出小计		**120,000,000.00**	**3,728,049,425.00**
投资活动产生的现金流量净额		**-119,990,569.28**	**-1,806,480,814.53**
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		15,700,000.00	104,000,000.00
发行债券收到的现金			1,000,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		164,000,349.98	15.16

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

筹资活动现金流入小计		**179,700,349.98**	**1,104,000,015.16**
偿还债务支付的现金			141,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		72,000,000.00	63,989,808.31
支付其他与筹资活动有关的现金		338,149,054.94	111,051,110.55
筹资活动现金流出小计		**410,149,054.94**	**316,040,918.86**
筹资活动产生的现金流量净额		**-230,448,704.96**	**787,959,096.30**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-274,943,053.59	349,249,496.15
加：期初现金及现金等价物余额		350,145,343.69	895,847.54
六、期末现金及现金等价物余额		**75,202,290.10**	**350,145,343.69**

法定代表人：刘道明　　主管会计工作负责人：刘怡祥　　会计机构负责人：刘怡祥

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

2019 年度

单位: 元　　币种：人民币

项　　目	本年金额								
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	专项储备	所有者权益合计
一、上年年末余额	2,559,592,332.00		1,564,814,094.28	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									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	2,559,592,332.00		1,564,814,094.28	65,800,110.55			355,379,141.33	1,802,056,689.16	6,216,042,146.22
三、本期增减变动金额（减少以“一”号填列）	-92,603,699.00		-147,378,492.98	-65,800,110.55			46,997,033.50	422,973,301.52	295,788,253.59
（一）综合收益总额								469,970,335.02	469,970,335.02
（二）所有者投入和减少资本	-92,603,699.00		-147,378,492.98	-65,800,110.55					-174,182,081.43
1. 所有者投入资本	-92,603,699.00		-147,378,492.98	-65,800,110.55					-174,182,081.43
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
（三）利润分配							46,997,033.50	-46,997,033.50	
1. 提取盈余公积							46,997,033.50	-46,997,033.50	
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）									

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
（五）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
（六）其他									
四、本期期末余额	2,466,988,633.00				1,417,435,601.30				402,376,174.83

法定代表人：刘道明 **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

2018 年度

单位: 元 币种：人民币

项目	上年金额								
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	专项储备	所有者权益合计
一、上年年末余额	2,559,592,332.00		1,564,814,079.12			252,994,109.73	944,581,213.07		5,321,981,733.92
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	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“一”号填列）			15.16	65,800,110.55		101,820,602.02	852,395,609.87		888,416,116.50
（一）综合收益总额							1,018,206,020.20		1,018,206,020.20
（二）所有者投入和减少资本				65,800,110.55					-65,800,110.55
1. 所有者投入资本				65,800,110.55					-65,800,110.55
2. 股份支付计入所有者权益的金额									

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3. 其他									
（三）利润分配			15.16			101,820,602.02	-165,810,410.33		-63,989,793.15
1. 提取盈余公积						101,820,602.02	-101,820,602.02		
2. 对所有者（或股东）的分配							-63,989,808.31		-63,989,808.31
3. 其他			15.16						15.16
（四）所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本（或股本）									
2. 盈余公积转增资本（或股本）									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
（五）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
（六）其他									
四、本期期末余额	2,559,592,332.00		1,564,814,094.28	65,800,110.55		354,814,711.75	1,796,976,822.94		6,210,397,850.42

法定代表人：刘道明 **主管会计工作负责人：刘怡祥** **会计机构负责人：刘怡祥**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

三、财务报表附注

美好置业集团股份有限公司

2019 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 12 月 31 日，本公司累计发行股份总数 246,698.86 万股，注册资本为 246,698.86 万元。

本公司注册地址为昆明市盘龙区北京路与联盟路交叉口卓越俊园 10 幢 1 单元 3202 室，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。

本公司及各子公司（统称“本集团”）主要业务包括投资、房地产开发、建筑工程施工、装配式建筑构件生产、农业种植养殖。

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 2020 年 6 月 4 日经公司第九届第二次董事会批准报出。

截至 2019 年 12 月 31 日，本集团纳入合并范围的二级子公司共 41 户，三级及以下子公司 54 户，详见本附注 8“在其他主体中的权益”。本集团本年合并范围比上年增加 14 户，减少 9 户，详见本附注 7“合并范围的变更”。

2、财务报表的编制基础

2.1 编制基础

本集团财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定（2014 年修订）》的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本集团会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2.2 持续经营

本公司对自 2019 年 12 月 31 日起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的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及本集团 2019 年 12 月 31 日的财务状况及 2019 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司及本集团的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

4、主要会计政策、会计估计和前期差错

4.1 会计期间

本集团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。

4.2 营业周期。

正常营业周期是指本集团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。本集团以 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。

4.3 记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司之境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定相应的货币为其记账本位币。本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

4.4 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

4.4.1 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。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（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

4.4.2 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方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，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管理费用于发生时计入当期损益。购买方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。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。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，首先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，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。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注 4.5.2“合并财务报表的编制方法”），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注 4.14“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，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；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益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。

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其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当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。

4.5 合并财务报表的编制方法

4.5.1 合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本集团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该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本集团控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本集团将进行重新评估。

4.5.2 合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

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。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

表中股东权益及净利润项下单独列示。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。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，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，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注 4.14“长期股权投资”或本附注 4.9“金融工具”。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。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，通常表明应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。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注 4.14.2“长期股权投资”④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。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。

4.6 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本集团根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本集团享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注 4.14.2“长期股权投资”②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本集团作为合营方对共同经营，确认本集团单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本集团份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本集团享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本集团份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本集团单独所发生的费用，以及按本集团份额确认共同经营发生的费用。

当本集团作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本集团仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本集团向共同经营投出或出售资产的情况，本集团全额确认该损失；对于本集团自共同经营购买资产的情况，本集团按承担的份额确认该损失。

4.7 现金及现金等价物的确定标准

本集团现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本集团持有的期限短（一般为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。

4.8 外币业务和外币报表折算

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4.8.1 外币交易的折算方法

本集团发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率折算为记账本位币金额，但本集团发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

4.8.2 对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

4.8.3 外币财务报表的折算方法

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用与交易发生日的即期汇率近似的汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；期末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用与现金流量发生日的即期汇率近似的汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本集团在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，在合并财务报表中，其因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

4.9 金融工具

在本集团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。

4.9.1 金融资产的分类、确认和计量

本集团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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

①以摊余成本计量的金融资产

本集团管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即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。本集团对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

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

本集团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，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本集团对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本集团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。本集团将该类金融资产的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将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本集团将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。此外，在初始确认时，本集团为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产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。对于此类金融资产，本集团采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

4.9.2 金融负债的分类、确认和计量

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其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被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，该负债由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本集团将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

②其他金融负债

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

4.9.3 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且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；③该金融资产已转移，虽然企业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的控制。

若企业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。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本集团对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；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的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

4.9.4 金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本集团终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本集团（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本集团对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本集团将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

4.9.5 金融资产和金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本集团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时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

4.9.6 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本集团采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，本集团采用在

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

4.9.7 权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本集团发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本集团不确认权益工具的公允价值变动。

本集团权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的"利息"）的，作为利润分配处理。

4.10 金融资产减值

本集团需确认减值损失的金融资产系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债务工具、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、长期应收款等。

4.10.1 减值准备的确认方法

本集团以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本集团按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本集团在每个资产负债表日评估金融资产的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本集团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；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本集团按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本集团在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

4.10.2 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本集团采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

4.10.3 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本集团对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本集团基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

4.10.4 金融资产减值的会计处理方法

期末，本集团计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4.10.5 各类金融资产信用损失的确定方法

①应收票据

本集团对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项　目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分，与“应收账款”组合划分相同

②应收账款

对于不含重大融资成分的应收账款，本集团按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收账款和租赁应收款，本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项　目	确定组合的依据
合并范围内关联方	集团合并范围内公司。
应收账款账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。
装配式建筑业务	本组合包括设计、建筑施工、混凝土预制构件及建筑施工总承包业务的应收款项。

A、合并范围内关联方：本集团合并报表范围内各企业之间的应收款项风险可控，本集团判断不存在预期信用损失，不计提信用损失准备。

B、应收账款账龄组合：以账龄作为信用风险特征的应收账款组合，本集团按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备，参考历史信用损失经验，结合当前状况及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

C、装配式建筑业务：以产品类型客户群为共同风险特征，参考建筑施工行业信用损失计提情况，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率计算预期信用损失，组合预期信用损失率为 9%。

③其他应收款

本集团依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项　目	确定组合的依据
土地竞拍保证金	本组合为开发用土地竞拍保证金等应收款项。
拆迁安置代垫款、项目合作款	土地一级整理拆迁安置代垫款、房地产开发合作款
应收合并范围内往来款项	集团合并范围内公司
其他应收款账龄组合	本组合以其账龄作为信用风险特征

④长期应收款

由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的长期应收款，且未包含重大融资成分的，本集团按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的长期应收款，且包含重大融资成分的，本集团选择始终按照

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的应收经营租赁款，本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的长期应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项　目	确定组合的依据
应收经营性租赁款	应收租赁客户款项
应收其他款项	除上述款项组合外的应收款

A、应收经营性租赁款：以房屋租赁客户为组合依据，参照应收账款账龄组合计算预期信用损失。

B、应收其他款项：主要是 PPP 项目应收款，参考本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，确定组合预期信用损失率为 1%。

4.11 应收款项融资

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款，自取得起期限在一年内（含一年）的部分，列示为应收款项融资；自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资。其相关会计政策参见本附注 4.9“金融工具”及附注 4.10“金融资产减值”。

4.12 存货

4.12.1 存货的分类

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

4.12.2 存货的确认

本集团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。

4.12.3 存货取得和发出的计价方法

本集团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个别计价法、先进先出法计价或加权平均法。

4.12.4 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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

4.12.5 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

4.12.6 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。

4.12.7 房地产开发中的存货核算方法

（1）开发用土地的核算方法：本集团开发用土地列入“存货－开发成本”科目核算。

（2）本集团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。

4.12.8 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”。

4.13 持有待售资产和处置组

本集团若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本集团已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本集团初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本集团不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

4.14 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本集团对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本集团在初始确认时可选择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核算，其会计政策详见附注 4.9“金融工具”。

共同控制，是指本集团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。重大影响，是指本集团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。

4.14.1 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，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。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。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有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达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或作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而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，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长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

合并方或购买方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。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

分别按照本集团实际支付的现金购买价款、本集团发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。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也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

4.14.2 后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

②权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的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；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。

采用权益法核算时，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资本公积。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各项可辨认资产等的公允价值为基础，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集团不一致的，按照本集团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。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本集团向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和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。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本集团在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。

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注 4.5.2“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，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，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本集团取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制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进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算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进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

4.15 投资性房地产

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。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。预计使用年限和预计净残值率具体情况如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注 4.22“长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

4.16 固定资产

4.16.1 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、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的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

4.16.2 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

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
临时设施	2-5	5	19-47.5

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本集团目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

4.16.3 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注 4.22“长期资产减值”。

4.16.4 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本集团至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

4.17 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注 4.22“长期资产减值”。

4.18 借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去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予以资本化；一般借款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，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的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。

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。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

4.19 生物资产

消耗性生物资产是指为出售而持有的、或在将来收获为农产品的生物资产，包括生长中的大田作物以及存塘小龙虾等。消耗性生物资产按照成本进行初始计量。自行栽培、繁殖或养殖的消耗性生物资产的成本，为该资产在收获或入库前发生的可直接归属于该资产的必要支出。

消耗性生物资产在收获或出售时，采用加权平均法或个别计价法按账面价值结转成本。

资产负债表日，消耗性生物资产按照成本与可变现净值孰低计量，并采用与确认存货跌价准备一致的方法计算确认消耗性生物资产的跌价准备。如果减值的影响因素已经消失的，减记的金额应当予以恢复，并在原已计提的跌价准备金额内转回，转回金额计入当期损益。

4.20 无形资产

4.20.1 无形资产

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

除房地产开发业务外取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。本集团使用寿命有限的无形资产的具体年限如下：

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4.20.2 研究与开发支出

本集团内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

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，能够证明其有用性；

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。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

4.20.3 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注 4.22“长期资产减值”。

4.21 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本集团的长期待摊费用主要包括装修费、土地承包经营权流转费及虾稻田改造费。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

4.22 长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本集团于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为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的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

4.23 职工薪酬

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

本集团职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本集团在职工为本集团提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险等。离职后福利计划为设定提存计划。设定提存计划的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本集团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，和本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

4.24 预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本集团承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，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，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

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

4.25 质量保证金的核算方法

本集团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。

4.26 收入

4.26.1 商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

（1）房地产开发业务销售收入确认政策

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

⑤物业出租收入：按租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业收入的实现。

（2）预制混凝土构件（PC 构件）

本集团将 PC 构件运至客户指定的地点，经客户对 PC 构件验收合格后，由客户指定人员在送货单（或验收单）上签字确认，月末，根据送货单（或验收单）对账并结算确认收入。

（3）农产品

鲜活水产品在发货并开具出库单、销货清单后确认收入；谷物及加工品在发货，收到货款或取得收取货款的凭据时确认收入。

4.26.2 提供劳务收入

在提供劳务交易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提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入，已发生的劳务成本计入当期损益。

4.26.3 建造合同收入

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。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：①合同总收入能够可靠地计量；②与合同相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④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。

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。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利(亏损)之和的部分作为预收款项列示。

对于以 PPP 模式参与基础设施和公共服务设施建设项目，属于按投资建设移交方式实施项目，本集团于项目建造期间，对提供建造服务的部分按照建造合同准则确认相关收入和成本。对于 PPP 项目产业园区内进行规划设计服务、基础设施建设和公共服务设施建设服务、土地整理服务，于完成相关服务后，在公司与委托政府机构共同确认的基础上确认投资建设服务收入。

4.26.4 使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

4.26.5 利息收入

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

4.27 政府补助

4.27.1 政府补助的分类及具体标准

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

本集团将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。

若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：

（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；

（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

4.27.2 政府补助确认时点和计量

政府补助在本集团能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

4.27.3 政府补助会计处理方法

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本费用；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本费用。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本集团日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

4.28 递延所得税资产/递延所得税负债

4.28.1 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本报告期税前会计利润作相应调整后计算得出。

4.28.2 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本集团能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本集团确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，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，则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，减记的金额予以转回。

4.28.3 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

4.28.4 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，本集团当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本集团递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

4.29 租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。本集团无融资租赁业务。

4.29.1 本集团作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

4.29.2 本集团作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4.30 安全生产费用

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

本集团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。

4.31 分部报告

本集团以内部组织结构、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。

经营分部是指本集团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）本集团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）本集团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。

4.32 会计政策、会计估计变更

4.32.1会计政策变更

4.32.1.1执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《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），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则统称“新金融工具准则”），要求境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。

经本公司第八届董事会第二十七次会议于 2019 年 4 月 23 日决议通过，本集团于 2019 年 1 月 1 日起开始执行前述新金融工具准则。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本集团该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按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，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将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，本集团以预期信用损失为基础，对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债务工具投资、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

本集团追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，本集团选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，本集团调整 2019 年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2018 年度的财务报表未予重述。

执行新金融工具准则对本集团的主要变化和影响如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

——本集团于 2019 年 1 月 1 日及以后将持有的部分非交易性股权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，列报为其他权益工具投资。

——本集团持有的某些信托产品、私募基金等，其收益取决于标的资产的收益率，原分类为其他非流动资产。由于其合同现金流量不仅仅为对本金和以未偿付本金为基础的利息的支付，本集团在 2019 年 1 月 1 日及以后将其重分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，列报为交易性金融资产（其他非流动金融资产）。

——本集团对应收账款、其他应收款、长期应收款原采用已发生损失法，在 2019 年 1 月 1 日及以后变更为以预期信用损失为基础，对应收账款、其他应收款、长期应收款按照其适用的预期信用损失计量方法计提减值准备并确认信用减值损失。

（1）首次执行日前后金融资产分类和计量对比表

①对合并财务报表的影响

2018 年 12 月 31 日（变更前）			2019 年 1 月 1 日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
可供出售金融资产	以成本计量（权益工具）	1,500,000.00	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	1,500,000.00
其他非流动资产	摊余成本	345,000,000.00	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	364,135,380.19
应收账款	摊余成本	46,640,698.35	应收账款	摊余成本	46,371,141.43
其他应收款	摊余成本	2,036,735,991.42	其他应收款	摊余成本	2,011,630,933.08
长期应收款	摊余成本	241,717,932.74	长期应收款	摊余成本	239,171,019.28

②对公司财务报表的影响

2018 年 12 月 31 日（变更前）			2019 年 1 月 1 日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
可供出售金融资产	以成本计量（权益工具）	1,500,000.00	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	1,500,000.00
其他非流动资产	摊余成本	165,000,000.00	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	170,658,026.90
其他应收款	摊余成本	7,758,076,434.83	其他应收款	摊余成本	7,758,062,703.73

（2）首次执行日，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

①对合并报表的影响

项目	2018 年 12 月 31 日（变更前）	重分类	重新计量	2019 年 1 月 1 日（变更后）
摊余成本：				

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2018 年 12 月 31 日（变更前）	重分类	重新计量	2019年1月1日（变更后）
应收账款	46,640,698.35			
减：重新计量预计信用损失准备			269,556.92	
按新金融工具准则列示的余额				46,371,141.43
其他应收款	2,036,735,991.42			
减：重新计量预计信用损失准备			25,105,058.34	
按新金融工具准则列示的余额				2,011,630,933.08
长期应收款	241,717,932.74			
减：重新计量预计信用损失准备			2,546,913.46	
按新金融工具准则列示的余额				239,171,019.28
以公允价值计量且其变动计入当期损益：				
其他非流动资产（原准则）	345,000,000.00			
减：转入其他非流动金融资产		345,000,000.00		
按新金融工具准则列示的余额				——
其他非流动金融资产	——			
加：自可供出售金融资产（原准则）转入		345,000,000.00		
重新计量：按公允价值重新计量			19,135,380.19	
按新金融工具准则列示的余额				364,135,380.19
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益：				
可供出售金融资产（原准则）	1,500,000.00			
减：转出至其他权益工具投资		1,500,000.00		
按新金融工具准则列示的余额				——

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2018 年 12 月 31 日（变更前）	重分类	重新计量	2019年1月1日（变更后）
其他权益工具投资	——			
加：自可供出售金融资产（原准则）转入		1,500,000.00		
按新金融工具准则列示的余额				1,500,000.00

②对公司财务报表的影响

项目	2018 年 12 月 31 日（变更前）	重分类	重新计量	2019年1月1日（变更后）
其他应收款	7,758,076,434.83			
减：重新计量预计信用损失准备			13,731.10	
按新金融工具准则列示的余额				7,758,062,703.73
以公允价值计量且其变动计入当期损益：				
其他非流动资产（原准则）	165,000,000.00			
减：转入其他非流动金融资产		165,000,000.00		
按新金融工具准则列示的余额				——
其他非流动金融资产				
加：自可供出售金融资产（原准则）转入		165,000,000.00		
重新计量：按公允价值重新计量			5,658,026.90	
按新金融工具准则列示的余额				170,658,026.90
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益：				
可供出售金融资产（原准则）	1,500,000.00			
减：转出至其他权益工具投资		1,500,000.00		
按新金融工具准则列示的余额				——

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2018 年 12 月 31 日（变更前）	重分类	重新计量	2019 年 1 月 1 日（变更后）
其他权益工具投资				
加：自可供出售金融资产（原准则）转入		1,500,000.00		
按新金融工具准则列示的余额				1,500,000.00

（3）首次执行日，金融资产减值准备调节表

①对合并报表的影响

计量类别	2018 年 12 月 31 日（变更前）	重分类	重新计量	2019 年 1 月 1 日（变更后）
摊余成本：				
应收账款减值准备	4,569,268.09		269,556.92	4,838,825.01
其他应收款减值准备	71,654,622.45		25,105,058.34	96,759,680.79
长期应收款减值准备	12,431,244.76		2,546,913.46	14,978,158.22

②对公司财务报表的影响

计量类别	2018 年 12 月 31 日（变更前）	重分类	重新计量	2019 年 1 月 1 日（变更后）
摊余成本：				
其他应收款减值准备	17,171,138.76		13,731.10	17,184,869.86

（4）对 2019 年 1 月 1 日留存收益和其他综合收益的影响

项目	合并未分配利润	合并盈余公积	合并其他综合收益
2018 年 12 月 31 日	2,805,416,368.21	354,814,711.75	
1、将其他非流动资产重分类为其他非流动金融资产并重新计量	18,569,577.50	565,802.69	
2、其他非流动金融资产按照公允价值计量且其变动计入当期损益的影响额计提递延所得税负债	-3,369,338.32		
3、应收款项减值的重新计量	-27,920,155.61	-1,373.11	
4、应收款项减值的重新计量的影响额计提递延所得税资产	-8,974.78		
5、上述事项少数股东损益影响额	3,442,286.76		
2019 年 1 月 1 日	2,796,129,763.76	355,379,141.33	

4.32.1.2财务报表格式变更

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

财政部于 2019 年 4 月、9 月分别发布了《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）、《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会[2019]16 号），对一般企业财务报表、合并财务报表格式作出了修订，本集团已根据其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）、合并财务报表格式编制财务报表。主要变化如下：

（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）新增“应收款项融资”行项目；

（3）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；

（4）明确“递延收益”行项目中摊销期限只剩一年或不足一年的，或预计在一年内（含一年）进行摊销的部分，不得归类为流动负债，仍在该项目中填列，不转入“一年内到期的非流动负债”行项目；

（5）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；

（6）“投资收益”行项目的其中项新增“以摊余成本计量的金融资产终止确认收益”行项目。

本集团根据上述列报要求相应追溯重述了比较报表，相关列报调整如下：

变更前 2018 年报表项目及金额		变更后 2018 年报表项目及金额	
受影响的报表项目名称	金额	受影响的报表项目名称	金额
应付票据及应付账款	1,876,017,642.09	应付票据	29,805,441.32
		应付账款	1,846,212,200.77
其他应付款	450,432,468.76	其他应付款	370,892,521.55
		其他流动负债	79,539,947.21

4.32.1.3其他会计政策变更

（1）财政部于 2019 年 5 月 9 日颁布了《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》（财会[2019]8 号），本集团自 2019 年 6 月 10 日起执行，对 2019 年 1 月 1 日至执行日之间发生的非货币性资产交换，根据本准则进行调整，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不进行追溯调整。

上述会计政策变更对本集团本期报告无重大影响。

（2）财政部于 2019 年 5 月 16 日颁布了《企业会计准则第 12 号——债务重组》（财会[2019]9 号），本集团自 2019 年 6 月 17 日起执行，对 2019 年 1 月 1 日至执行日之间发生的债务重组，根据本准则进行调整，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组不进行追溯调整。

上述会计政策变更对本集团本期报告无重大影响。

4.32.2会计估计变更

本集团 2019 年度未发生会计估计变更。

5、税项

5.1 流转税及其他

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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、国家税务总局、海关总署联合发布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号），自 2019 年 4 月 1 日起，纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16%和 10%税率的，税率分别调整为 13%、9%。

5.2 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。

6、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）

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“年初”指 2019 年 1 月 1 日，“年末”指 2019 年 12 月 31 日，“上年年末”指 2018 年 12 月 31 日，“本年”指 2019 年度，“上年”指 2018 年度。

6.1 货币资金

项目	年末余额			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			780.00			437.25
银行存款			2,478,291,451.49			2,011,066,912.36
其中：人民币			2,478,129,040.79			2,011,066,912.36
欧元	20,780.59	7.8155	162,410.70			
其他货币资金			57,956,033.10			194,729,430.73
合计			2,536,248,264.59			2,205,796,780.34

其他货币资金主要为按揭贷款担保保证金、保函保证金、汇票保证金、农民工保证金及法院冻结资金。

6.2 应收账款

6.2.1应收账款按账龄披露

账龄	年末余额
一年以内	24,870,187.12
一至二年	3,113,879.53
二至三年	2,039,198.86
三至四年	540,000.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

四至五年	6,500.00
五年以上	3,662,537.60
小计	**34,232,303.11**
减：坏账准备	6,743,814.71
合计	**27,488,488.40**

6.2.2应收账款按坏账计提方法分类列示

种类	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比列(%)	
单项计提坏账准备的应收账款	**3,385,141.76**	**9.89**	**1,692,570.88**	**50.00**	**1,692,570.88**
按组合计提坏账准备的应收账款	**30,847,161.35**	**90.11**	**5,051,243.83**	**16.38**	**25,795,917.52**
其中：账龄组合	24,149,154.08	70.54	4,448,423.17	18.42	19,700,730.91
装配式建筑业务	6,698,007.27	19.57	602,820.66	9.00	6,095,186.61
合计	**34,232,303.11**	**100.00**	**6,743,814.71**		**27,488,488.40**

（续）

种类	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比列(%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	**51,209,966.44**	**100.00**	**4,838,825.01**	**9.45**	**46,371,141.43**
其中：账龄组合	49,703,198.44	97.06	4,703,215.89	9.46	44,999,982.55
装配式建筑业务	1,506,768.00	2.94	135,609.12	9.00	1,371,158.88
合计	**51,209,966.44**	**100.00**	**4,838,825.01**		**46,371,141.43**

年末余额较年初减少 40.72%的主要原因为收回应收房款。

6.2.3坏账准备的情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备的应收账款		1,692,570.88				1,692,570.88
账龄组合	4,703,215.89	491,867.28	746,660.00			4,448,423.17
装配式建筑业务	135,609.12	467,211.54				602,820.66
合计	**4,838,825.01**	**2,651,649.70**	**746,660.00**			**6,743,814.71**

其中：本年坏账准备转回或收回金额重大的项目：

单位名称	收回或转回账面余额	收回或转回坏账金额	收回方式
辽宁中产建商业管理有限公司	17,000,000.00	340,000.00	现金
美好生活投资有限公司	6,058,000.00	121,160.00	现金

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合　计	23,058,000.00	461,160.00	——

上述收回的应收账款系交易产生的应收房款，期初计入账龄组合计提坏账准备。

6.2.4期末单项计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例(%)	计提理由
芜湖金门萨商业运营管理有限公司	3,385,141.76	1,692,570.88	1 年以内	50.00	欠缴租金、涉诉中
合计	**3,385,141.76**	**1,692,570.88**			

6.2.5应收账款按组合计提坏账准备的情况

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
一年以内	16,479,360.80	164,793.46	1.00	34,594,502.46	693,434.78	2.00
一至二年	1,421,556.82	56,862.28	4.00	9,482,690.84	852,472.72	9.00
二至三年	2,039,198.86	305,879.83	15.00	1,781,242.54	409,685.79	23.00
三至四年	540,000.00	253,800.00	47.00	26,500.00	12,720.00	48.00
四至五年	6,500.00	4,550.00	70.00	2,257,000.00	1,173,640.00	52.00
五年以上	3,662,537.60	3,662,537.60	100.00	1,561,262.60	1,561,262.60	100.00
合计	**24,149,154.08**	**4,448,423.17**		**49,703,198.44**	**4,703,215.89**	

6.2.6组合中采用其他方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	年末余额			年初余额		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
装配式建筑业务	6,698,007.27	9.00	602,820.66	1,506,768.00	9.00	135,609.12
合计	**6,698,007.27**		**602,820.66**	**1,506,768.00**		**135,609.12**

6.2.7应收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应收款。

6.2.8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(%)
上海澳临投资管理有限公司	客户	6,479,293.96	64,792.94	18.93
芜湖市镜湖区人力资源和社会保障局	客户	3,549,587.33	35,495.87	10.37
芜湖金门萨商业运营管理有限公司	客户	3,385,141.76	1,692,570.88	9.89
王庆	客户	2,117,000.00	2,117,000.00	6.18
芜湖市镜湖建设投资有限公司	客户	1,800,000.00	270,000.00	5.26
合计		**17,331,023.05**	**4,179,859.69**	**50.63**

6.3 应收款项融资

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	年末余额	年初余额
应收票据	651,613.30	
应收账款		
合计	**651,613.30**	

年末已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

项目	年末终止确认金额	年末未终止确认金额
银行承兑汇票	320,000.00	
商业承兑汇票		
合计	**320,000.00**	

6.4 预付款项

6.4.1按账龄列示

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	89,396,319.40	9.10	1,068,412,254.10	75.54
1 至 2 年	647,806,193.75	65.96	25,007,445.82	1.77
2 至 3 年	24,308,593.40	2.48	238,480,000.00	16.86
3 年以上	220,571,739.60	22.46	82,413,238.89	5.83
合计	**982,082,846.15**	**100.00**	**1,414,312,938.81**	**100.00**

年末余额较年初减少 30.56%的主要原因为预付款结算。

6.4.2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
武汉开发区新滩经合建设投资有限公司	非关联方	626,715,645.20	2018 年	土地整合款
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
深圳九州贸易合作有限公司	非关联方	75,000,000.00	2016 年	项目正在推进
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
武汉市硚口农机工贸公司	非关联方	10,000,000.00	2013 年	土地整合款
武汉三青拆迁有限公司	非关联方	7,231,700.02	2018 年	拆迁补偿款
合计		**876,927,345.22**		

6.4.3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。

6.4.4预付款项金额前五名单位情况：

单位名称	年末余额	占预付账款年末余额的比例(%)
武汉开发区新滩经合建设投资有限公司	626,715,645.20	63.81
武汉中远印务有限公司	95,000,000.00	9.67
深圳九州贸易合作有限公司	75,000,000.00	7.64

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

深圳市四方埔股份合作公司	40,480,000.00	4.12
武汉建和经贸集团有限公司	24,250,052.45	2.47
合计	**861,445,697.65**	**87.71**

6.5 其他应收款

6.5.1分类：

科目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,159,390,270.22	2,011,630,933.08
合计	**2,159,390,270.22**	**2,011,630,933.08**

6.5.2按款项性质分类情况：

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
拆迁安置代垫款	1,759,205,664.87	1,616,693,722.12
代垫款	192,754,236.18	155,067,802.58
项目开发合作款	129,267,600.00	
保证金及押金	108,125,016.71	149,595,879.13
往来款	23,196,847.44	186,257,533.57
利息	29,148,505.77	
备用金借款	1,670,624.54	775,676.47
小计	**2,243,368,495.51**	**2,108,390,613.87**
减：坏账准备	83,978,225.29	96,759,680.79
合计	**2,159,390,270.22**	**2,011,630,933.08**

6.5.3按坏账计提方法分类列示：

种类	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比列(%)	
单项计提坏账准备的其他应收款	**41,256,970.81**	**1.84**	**41,256,970.81**	**100.00**	
按组合计提坏账准备的其他应收款	**2,202,111,524.70**	**98.16**	**42,721,254.48**	**1.94**	**2,159,390,270.22**
其中：账龄组合	305,538,259.83	13.62	23,836,521.83	7.80	281,701,738.00
拆迁安置代垫款、项目合作款	1,888,473,264.87	84.18	18,884,732.65	1.00	1,869,588,532.22
土地竞拍保证金	8,100,000.00	0.36			8,100,000.00
合计	**2,243,368,495.51**	**100**	**83,978,225.29**	**3.74**	**2,159,390,270.22**

（续）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

种类	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比列(%)	
单项计提坏账准备的其他应收款	**25,883,390.62**	**1.23**	**25,883,390.62**	**100.00**	
按组合计提坏账准备的其他应收款	**2,082,507,223.25**	**98.77**	**70,876,290.17**	**3.40**	**2,011,630,933.08**
其中：账龄组合	388,813,501.13	18.44	54,709,352.95	14.07	334,104,148.18
拆迁安置代垫款、项目合作款	1,616,693,722.12	76.68	16,166,937.22	1.00	1,600,526,784.90
土地竞拍保证金	77,000,000.00	3.65			77,000,000.00
合计	**2,108,390,613.87**	**100.00**	**96,759,680.79**	**4.59**	**2,011,630,933.08**

6.5.4坏账准备的情况

类　别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提	**25,883,390.62**	**17,480,064.19**	**2,106,484.00**			**41,256,970.81**
组合计提	**70,876,290.17**	**11,612,964.31**	**39,768,000.00**			**42,721,254.48**
其中：账龄组合	54,709,352.95	8,895,168.88	39,768,000.00			23,836,521.83
拆迁安置代垫款、项目合作款	16,166,937.22	2,717,795.43				18,884,732.65
合计	**96,759,680.79**	**29,093,028.50**	**41,874,484.00**			**83,978,225.29**

其中：本年坏账准备转回或收回中金额重大的项目：

单位名称	转回或收回账面余额	转回或收回坏账金额	收回方式
武汉市市政建设集团有限公司	146,800,000.00	38,168,000.00	减资抵偿
武汉朱家河实业有限公司	10,000,000.00	1,600,000.00	转账收回
合计	**156,800,000.00**	**39,768,000.00**	

应收武汉市市政建设集团有限公司 14,680.00 万元，本年减少的原因系非全资子公司武汉东部新城投资开发有限公司的股东按照持股比例同比例减资，减资款通过前期应收的债权抵偿。

应收武汉市市政建设集团有限公司、武汉朱家河实业有限公司期初计入账龄组合计提坏账准备。

6.5.5坏账准备计提情况：

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
年初余额	70,876,290.17		25,883,390.62	96,759,680.79
年初账面余额在本年：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段	-1,526,352.01		1,526,352.01	
——转回第二阶段				

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

——转回第一阶段				
本年计提	14,182,136.88		15,953,712.18	30,135,849.06
本年转回	40,810,820.56		2,106,484.00	42,917,304.56
本年转销				
本年核销				
其他变动				
年末余额	42,721,254.48		41,256,970.81	83,978,225.29

6.5.6期末单项计提坏账准备的其他应收款：

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
武汉恒亚置业有限公司	10,067,510.00	10,067,510.00	100.00	预计无法收回
博罗县粤富实业开发有限公司	7,356,103.30	7,356,103.30	100.00	预计无法收回
镇江市丹徒区公共资源交易中心	7,293,410.00	7,293,410.00	100.00	预计无法收回
武汉天鸿世家房产经纪有限公司	6,300,000.00	6,300,000.00	100.00	预计无法收回
担保代偿款	3,706,243.33	3,706,243.33	100.00	预计无法收回
重庆市綦江区财政局	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00	预计无法收回
韩还成	1,861,498.38	1,861,498.38	100.00	预计无法收回
武汉朱家河实业有限公司	900,000.00	900,000.00	100.00	预计无法收回
其他零星款项	1,772,205.80	1,772,205.80	100.00	预计无法收回
合计	**41,256,970.81**	**41,256,970.81**		

6.5.7按账龄组合计提坏账准备的情况：

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
一年以内	87,325,000.76	3,493,924.15	4.00	188,437,251.10	7,537,490.04	4.00
一至二年	192,995,918.05	15,439,673.45	8.00	12,417,045.56	1,117,534.10	9.00
二至三年	9,918,375.33	1,190,205.04	12.00	37,621,937.23	6,019,509.96	16.00
三至四年	12,147,079.00	1,943,532.64	16.00	147,605,036.57	38,442,162.49	26.00
四至五年	1,016,212.21	487,781.86	48.00	311,213.62	140,046.13	45.00
五年以上	2,135,674.48	1,281,404.69	60.00	2,421,017.05	1,452,610.23	60.00
合计	**305,538,259.83**	**23,836,521.83**		**388,813,501.13**	**54,709,352.95**	

6.5.8按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况：

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例（%）	坏账准备年末余额
长丰村代垫拆迁补偿款	拆迁安置代垫款	1,383,381,776.87	1 年以内、1-2 年、2-3 年	61.66	13,833,817.77
建和村一级开发代垫拆迁补偿款	拆迁安置代垫款	375,823,888.00	1 年以内、1-2 年	16.75	3,758,238.88
杭州美生美置业有限公司	项目开发合作款	129,267,600.00	1 年以内	5.76	1,292,676.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

沈阳市和平区国有资产经营有限公司	代垫款	100,000,000.00	1-2 年	4.46	8,000,000.00
武汉开发区新滩经合建设投资有限公司	利息	29,148,505.77	1 年以内	1.30	1,165,940.23
合计		**2,017,621,770.64**		**89.93**	**28,050,672.88**

6.5.9期末余额中持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

无。

6.6 存货

6.6.1存货明细

项目	年末余额			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
开发成本	13,018,019,768.11	43,195,872.31	12,974,823,895.80	10,967,427,859.56	22,080,626.38	10,945,347,233.18
开发产品	633,623,786.46	68,394,106.92	565,229,679.54	713,574,506.90	80,140,879.58	633,433,627.32
建造合同形成的已完工未结算资产	144,837,449.36	5,412,208.93	139,425,240.43			
消耗性生物资产	52,945,919.03	10,567,075.87	42,378,843.16	4,345,454.51		4,345,454.51
原材料	31,820,700.81		31,820,700.81	5,297,324.84		5,297,324.84
库存商品	19,404,784.61	8,133,183.94	11,271,600.67	665,085.26		665,085.26
周转材料	4,832,789.11		4,832,789.11	189,890.32		189,890.32
低值易耗品	21,409.80		21,409.80	56,559.80		56,559.80
合计	**13,905,506,607.29**	**135,702,447.97**	**13,769,804,159.32**	**11,691,556,681.19**	**102,221,505.96**	**11,589,335,175.23**

6.6.2存货跌价准备

存货种类	年初账面余额	本年计提额	本年减少			年末账面余额
			转回	转销	其他	
开发成本	**22,080,626.38**	**21,115,245.93**				**43,195,872.31**
其中：深圳城市更新项目	22,080,626.38					22,080,626.38

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

中山美好雍景台		21,115,245.93				21,115,245.93
开发产品	**80,140,879.58**	**1,776,533.30**		**13,523,305.96**		**68,394,106.92**
其中：芜湖“名流印象”	19,909,055.03			33,274.20		19,875,780.83
沈阳”名流印象”	50,161,277.34			12,773,388.98		37,387,888.36
沈阳”名流公馆”	10,070,547.21			716,642.78		9,353,904.43
武汉"名流世家"		1,776,533.30				1,776,533.30
建造合同形成的已完工未结算资产		**5,412,208.93**				**5,412,208.93**
库存商品		**11,940,751.26**		**3,807,567.32**		**8,133,183.94**
其中：农产品		5,994,890.49		3,807,567.32		2,187,323.17
PC 构件		5,945,860.77				5,945,860.77
消耗性生物资产		**10,567,075.87**				**10,567,075.87**
合计	**102,221,505.96**	**50,811,815.29**		**17,330,873.28**		**135,702,447.97**

6.6.3存货跌价准备情况

项　目	计提存货跌价准备的依据	本年转回存货跌价准备的原因	本年转回金额占该项存货年末余额的比例
开发成本			
深圳城市更新项目	可变现价值低于账面价值		
中山美好雍景台	可变现价值低于账面价值		
开发产品			
芜湖“名流印象”	可变现价值低于账面价值		
沈阳“名流印象”	可变现价值低于账面价值		
沈阳“名流公馆”	可变现价值低于账面价值		
武汉“名流世家”	可变现价值低于账面价值		
建造合同形成的已完工未结算资产	预计总成本超过合同收入		
库存商品	可变现价值低于账面价值		
消耗性生物资产	可变现价值低于账面价值		

开发成本中，子公司中山市雍陌房地产开发有限公司对“中山美好雍景台”项目可变现净值进行减值测试后，计提存货跌价准备 21,115,245.93 元。

开发产品中，子公司武汉名流公馆置业有限公司对武汉“名流世家”项目可变现净值进行减值测试后，计提存货跌价准备 1,776,533.30 元。

建造合同形成的已完工未结算资产中，子公司美好建筑装配科技有限公司“聊城民生凤凰城 17 号院项目”、“聊城民生天悦府项目”施工合同预计总成本超过合同总收入，形成合同预计损失，计提存货跌价准备 5,412,208.93 元。

库存商品中，子公司美亿（洪湖）农业发展有限公司对库存商品的可变现净值进行减值测试后，对农产品（调味虾）计提存货跌价准备 5,994,890.49 元；子公司美好建筑装配科技有限公司对年末库存商品的可变现净值进行减值测试后，对 PC 构件计提存货跌价准备 5,945,860.77 元。

消耗性生物资产中，子公司美亿（监利）农业发展有限公司、美亿（洪湖）农业发展有限公司对消耗性生物资产的可变现净值进行减值测试后，对存塘小龙虾计提存货跌价准备 10,567,075.87 元。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

本年减少-转销的原因为计提存货跌价准备的房产项目和库存商品本期销售确认营业收入，相应转销计提的存货跌价准备。

本年借款费用资本化金额为 38,882.96 万元，本年度用于确定借款费用的资本化率为 5.39%-13.5%。

存货年末余额中土地使用权、在建项目用于抵押担保的情况详见本附注短期借款、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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

6.6.4开发产品增减变动情况如下：

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	存货跌价准备
武汉“美好名流汇”	2017 年起陆续竣工	8,929,813.52		2,689,702.89	6,240,110.63	
武汉“香域花境”	2019 年起陆续竣工		1,004,604,126.22	954,802,334.00	49,801,792.22	
武汉"名流世家"	2017 年陆续竣工	11,598,648.59		3,662,456.85	7,936,191.74	1,776,533.30
武汉“名流·人和天地”	2006 年起陆续竣工	55,961,908.74	-9,771,544.78	8,071,343.09	38,119,020.87	
西安“美好时光”	2018 年起陆续竣工	48,393,191.31	467,236,058.21	454,954,249.52	60,675,000.00	
重庆“名流印象”	2016 年起陆续竣工	76,514,981.37	540,358,034.90	507,474,814.76	109,398,201.51	
重庆“名流公馆”	2012 年竣工	46,601,355.59		14,323,829.60	32,277,525.99	
芜湖“名流印象”	2010 年起陆续竣工	165,509,473.94		2,555,411.84	162,954,062.10	19,875,780.83
合肥“美好紫蓬山壹号”	2011 年竣工	1,576,137.37			1,576,137.37	
沈阳“名流公馆”	2010 年起陆续竣工	15,325,514.60		1,041,311.94	14,284,202.66	9,353,904.43
沈阳“名流印象”	2010 年起陆续竣工	197,846,461.55	-6,602,544.09	94,779,904.83	96,464,012.63	37,387,888.36
东莞“名流印象”	2013 年起陆续竣工	85,317,020.32		31,419,491.58	53,897,528.74	
合计		**713,574,506.90**	**1,995,824,130.46**	**2,075,774,850.90**	**633,623,786.46**	**68,394,106.92**

6.6.5开发成本情况如下：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资（万元）	年末余额	年初余额	存货跌价准备
武汉“长江首玺”	2017 年 3 月	2020 年起陆续竣工	648,800.00	2,492,730,735.23	1,609,775,844.25	
武汉“美好名流汇”	2015 年 6 月	2017 年起陆续竣工	278,700.00	1,453,781,915.50	1,209,739,000.64	
武汉"名流世家"	2013 年 9 月	2017 年起陆续竣工	197,161.00	425,930,146.47	356,795,214.54	
武汉“香域花境”	2016 年 12 月	2019 年起陆续竣工	323,100.00	988,222,352.46	1,468,482,582.21	
西安“美好时光”	2016 年 7 月	2018 年起陆续竣工	289,900.00	735,371,838.01	911,136,914.22	
重庆“名流印象”	2014 年 5 月	2016 年起陆续竣工	270,000.00	127,491,971.94	452,117,002.99	
重庆“来龙湖“				7,902,663.32	5,823,614.34	
北京“名流广场”				169,267,263.87	169,248,023.87	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

新滩 美好未来新城一期	2019 年 4 月	2021 年 9 月	73,100.00	227,988,196.76	-	
新滩 美好未来新城二期				105,749,014.00	-	
新滩 美好未来新城三期				73,229,512.00	-	
沈阳“八一公园”					161,575.47	
洪湖美合				107,000,000.00	-	
洪湖美胜				69,900,000.00	-	
合肥“美好紫蓬山壹号”后期	2018 年 12 月	2020 年起陆续竣工	108,300.00	1,025,973,045.55	734,964,926.24	
芜湖“美好锦城”	2017 年 10 月	2020 年起陆续竣工	70,000.00	354,355,817.06	205,892,178.28	
芜湖“美好首玺”	2018 年 8 月	2021 年起陆续竣工	290,000.00	1,631,738,705.98	1,382,876,963.84	
江阴美宸雅苑	2019 年 6 月	2021 年 6 月	27,289.00	145,189,337.28	82,350,509.76	
嘉兴秋月朗庭	2018 年 10 月	2020 年起陆续竣工	40,829.00	256,272,062.32	224,451,076.28	
杭州美晟府	2018 年 10 月	2020 年起陆续竣工	90,679..00	659,708,804.67	541,082,709.03	
中山美好雍景台	2018 年 7 月	2021 年起陆续竣工	83,700.00	337,285,084.09	313,933,354.28	21,115,245.93
深圳城市更新项目				22,080,626.38	22,080,626.38	22,080,626.38
博罗罗浮天赋后期	2013 年 10 月			273,437,315.97	273,437,315.97	
博罗罗浮天赋一期	2008 年 12 月			1,005,413,359.25	1,003,078,426.97	
塘厦宝光				322,000,000.00	-	
合计				**13,018,019,768.11**	**10,967,427,859.56**	**43,195,872.31**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

6.6.6期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

项目名称	年末余额
累计已发生成本	257,313,546.96
累计已确认毛利	8,479,904.06
减：预计损失	5,412,208.93
已办理结算的金额	120,956,001.66
建造合同形成的已完工未结算资产	139,425,240.43

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

6.7 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
待认证进项税	13,367,171.12	8,375,367.00
待抵扣进项税	350,731,552.10	227,261,308.41
预交增值税	310,891,208.41	158,369,221.93
预交企业所得税	220,970,401.88	99,288,359.86
预交土地增值税	174,845,017.45	93,996,079.40
预交营业税	1,855,613.25	2,000,166.28
预交城建税	13,014,913.80	8,903,029.85
预交教育费附加	5,680,761.69	3,868,018.75
预交地方教育费附加	3,577,281.37	2,181,076.34
预交水利基金	1,571,866.59	545,960.49
预交文化事业建设费	147,619.03	159,980.23
预付土地流转费	45,643,158.95	
其他	161,188.90	96,757.05
合　　计	**1,142,457,754.54**	**605,045,325.59**

年末余额较年初增加 88.82%的主要原因为商品房预售预交的增值税、企业所得税、土地增值税增加。

6.8 长期应收款

6.8.1长期应收款情况

种类	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比列(%)	
应收 BT 项目	12,431,244.76	2.36	12,431,244.76	100	
应收房屋租金	15,076,711.06	2.86	413,427.68	2.74	14,663,283.38
PPP 项目工程款	499,596,737.77	94.78	4,995,967.38	1.00	494,600,770.39
合计	**527,104,693.59**	**100**	**17,840,639.82**		**509,264,053.77**

（续）

种类	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比列(%)	
应收 BT 项目	12,431,244.76	4.89	12,431,244.76	100	
应收房屋租金	12,973,413.17	5.11	259,468.26	2.00	12,713,944.91
PPP 项目工程款	228,744,519.57	90.00	2,287,445.20	1.00	226,457,074.37
合计	**254,149,177.50**	**100**	**14,978,158.22**		**239,171,019.28**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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，全额计提坏账准备。

应收房屋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投资款。

长期应收款作抵押担保情况详见短期借款、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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

6.9 长期股权投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
美好生活投资有限公司	28,072,765.37			442,158.37						28,514,923.74	
杭州美生美置业有限公司		16,500,000.00		-342,452.82						16,157,547.18	
小计	28,072,765.37	16,500,000.00		99,705.55						44,672,470.92	
合计	**28,072,765.37**	**16,500,000.00**		**99,705.55**						**44,672,470.92**	

根据合作协议，本公司对杭州美生美置业有限公司投资 1650 万元，持股比例 33%，采用权益法核算。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

6.10 其他权益工具投资

项　　目	年末余额	年初余额
京楚投资有限责任公司	1,500,000.00	1,500,000.00
合计	**1,500,000.00**	**1,500,000.00**

6.11 其他非流动金融资产

项　　目	年末余额	年初余额
基金产品投资	424,411,910.32	274,369,380.19
信托产品投资	90,441,000.00	89,766,000.00
合计	**514,852,910.32**	**364,135,380.19**

本公司认购 “千为 10 号私募投资基金”、本金 7,500 万元，截止 2019 年末公允价值 7,972.50 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、本金 9,000 万元，截止 2019 年末公允价值 9,044.10 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”、本金 34,200.00 万元，截止 2019 年末公允价值 34,468.69 万元。

6.12 投资性房地产

6.12.1按成本计量的投资性房地产明细

项　目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值合计				
1. 年初余额	919,669,548.75			919,669,548.75
2. 本年增加金额	373,084.06			373,084.06
（1）外购				
（2）存货转入	373,084.06			373,084.06
（3）企业合并增加				
3. 本年减少金额	21,083,919.69			21,083,919.69
（1）处置	21,083,919.69			21,083,919.69
（2）其他转出				
4.年末余额	898,958,713.12			898,958,713.12
二、累计折旧和累计摊销合计				
1.年初余额	118,595,421.28			118,595,421.28
2.本年增加金额	21,103,500.39			21,103,500.39
（1）计提	21,103,500.39			21,103,500.39

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（2）固定资产转入				
3.本年减少金额	1,506,269.41			1,506,269.41
（1）处置	1,506,269.41			1,506,269.41
（2）其他转出				
4.年末余额	138,192,652.26			138,192,652.26
三、减值准备				
1.年初余额	64,902,497.31			64,902,497.31
2.本年增加金额				
（1）计提				
（2）存货转入				
3.本年减少金额				
（1）处置				
（2）其他转出				
4.年末余额	64,902,497.31			64,902,497.31
四、账面价值				
1.年末账面价值	695,863,563.55			695,863,563.55
2.年初账面价值	736,171,630.16			736,171,630.16

本年增加为将出租的存货账面价值 373,084.06 元自出租日转为投资性房地产；本年减少为对外处置投资性房地产。

本年计提折旧金额为 21,103,500.39 元。

投资性房地产作抵押担保情况详见短期借款、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。

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	13,358,527.35	开发产品未售前出租
芜湖“名流印象”部分商业及办公楼	155,723,500.21	开发产品未售前出租
武汉“人和天地”商业广场 2 期	6,514,331.44	开发产品未售前出租
武汉“万嘉广场”	53,849,089.19	开发产品未售前出租
合　计	**229,445,448.19**	

6.13 固定资产

6.13.1分类

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

科目	年末余额	年初余额
固定资产	2,253,355,899.93	1,207,703,058.32
固定资产清理		
合　　计	2,253,355,899.93	1,207,703,058.32

6.13.2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	临时设施	合计
一、账面原值合计						
1. 年初余额	878,381,575.80	379,621,297.50	34,543,109.82	35,380,449.99		1,327,926,433.11
2. 本年增加金额	498,445,865.74	612,524,768.71	9,858,704.87	11,522,484.53	7,963,143.79	1,140,314,967.64
（1）外购	1,044,877.89	4,326,698.86	9,858,704.87	11,522,484.53	2,882,200.12	29,634,966.27
（2）转入及其他	497,400,987.85	608,198,069.85			5,080,943.67	1,110,680,001.37
3. 本年减少金额	3,931,102.02	3,042,088.49	4,497,904.92	22,078,893.82		33,549,989.25
（1）处置或报废		990,080.00	4,419,926.92	5,126,641.73		10,536,648.65
（2）其他转出	3,931,102.02	2,052,008.49	77,978.00	16,952,252.09		23,013,340.60
4.年末余额	1,372,896,339.52	989,103,977.72	39,903,909.77	24,824,040.70	7,963,143.79	2,434,691,411.50
二、累计折旧合计						
1.年初余额	69,643,096.12	8,141,787.01	20,718,293.90	21,720,197.76		120,223,374.79
2.本年增加金额	27,365,514.29	41,896,358.59	3,385,732.77	4,208,989.15	2,987,443.73	79,844,038.53
（1）计提	27,365,514.29	41,896,358.59	3,385,732.77	4,208,989.15	2,987,443.73	79,844,038.53
3.本年减少金额	218,995.50	1,227,742.49	3,066,505.26	14,218,658.50		18,731,901.75
（1）处置或报废		940,576.00	3,052,853.28	4,642,210.50		8,635,639.78
（2）其他转出	218,995.50	287,166.49	13,651.98	9,576,448.00		10,096,261.97
4.年末余额	96,789,614.91	48,810,403.11	21,037,521.41	11,710,528.41	2,987,443.73	181,335,511.57
三、减值准备						
1.年初余额						
2.本年增加金额						
（1）计提						
3.本年减少金额						
（1）处置						
（2）其他转出						
4.年末余额						
四、账面价值						
1.年末账面价值	1,276,106,724.61	940,293,574.61	18,866,388.36	13,113,512.29	4,975,700.06	2,253,355,899.93
2.年初账面价值	808,738,479.68	371,479,510.49	13,824,815.92	13,660,252.23		1,207,703,058.32

本年在建工程转入的固定资产原值为 1,121,087,704.79 元，根据结算调整前期暂估入账-10,407,703.42 元。

本期减少金额-其他主要为转入长期待摊费用农业生产基地工程改造。

本期计提折旧金额 79,844,038.53 元。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

年末固定资产不存在需计提减值准备的情况。

年末余额较期初增加 86.58%的主要原因为重庆江津基地、合肥肥东基地、湖北荆州基地、河南新乡基地的厂房及办公楼本期达到预定可使用状态，转入固定资产核算。

固定资产作抵押担保情况详见短期借款、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。

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	199,296,428.23	正在办理产权手续
合肥肥东基地厂房及办公楼	162,769,591.31	正在办理产权手续
青岛即墨基地厂房及办公楼	150,477,602.28	验收手续未完成
湖北荆州基地厂房及办公楼	111,819,548.20	正在办理产权手续
重庆江津基地厂房及办公楼	126,345,862.56	正在办理产权手续
岳阳汨罗基地办公楼	27,749,206.04	正在办理产权手续
河南新乡基地办公楼	22,948,000.00	正在办理产权手续
武汉 “美好广场”	151,406,079.14	开发产品自用
芜湖“名流印象”部分办公楼	2,162,733.34	开发产品自用
名流世家 5 号楼 101 号	1,280,963.60	开发产品自用
合计	956,256,014.70	

6.14 在建工程

项　目	年末余额	年初余额
在建工程	1,239,292,343.81	1,336,931,501.41
工程物资	412,121,217.54	46,633,686.82
合　计	1,651,413,561.35	1,383,565,188.23

6.14.1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
长沙株洲基地	19,389,023.27	15,389,517.35	3,999,505.92	26,319,685.45		26,319,685.45
山东临邑基地	168,219,422.77		168,219,422.77	40,957,233.60		40,957,233.60
南京仪征基地	125,412,502.45		125,412,502.45	52,433,581.74		52,433,581.74
广州佛山基地	43,139,879.35		43,139,879.35	1,764,366.75		1,764,366.75
重庆江津基地				184,599,483.30		184,599,483.30
武汉阳逻基地	95,427,410.94		95,427,410.94	80,854,781.73		80,854,781.73
合肥肥东基地				221,065,202.86		221,065,202.86
青岛即墨基地				7,789,118.53		7,789,118.53
武汉江夏基地	4,354,396.92		4,354,396.92	14,496,566.38		14,496,566.38

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

湖北荆州基地				151,060,472.88		151,060,472.88
长沙宁乡基地	83,566,876.30		83,566,876.30	80,836,657.48		80,836,657.48
河南新乡基地	247,778,778.27		247,778,778.27	184,321,507.32		184,321,507.32
成都金堂基地	177,583,634.41		177,583,634.41	119,873,124.46		119,873,124.46
长沙汨罗基地	136,431,467.82		136,431,467.82	80,613,780.68		80,613,780.68
河北玉田基地	62,283,214.96		62,283,214.96	30,031,903.27		30,031,903.27
天津静海基地	52,192,626.90		52,192,626.90	19,998,011.76		19,998,011.76
合肥长丰基地	17,840,235.47		17,840,235.47	17,420,309.09		17,420,309.09
其他项目	576,268.49		576,268.49	2,009,591.29		2,009,591.29
工程物资	412,121,217.54		412,121,217.54	46,633,686.82		46,633,686.82
合计	1,666,803,078.70	15,389,517.35	1,651,413,561.35	1,383,565,188.23		1,383,565,188.23

6.14.2重要在建工程项目变动情况

名称	预算数（万元）	年初余额	本年增加额	本年转入固定资产	其他减少金额	年末余额
西安三原基地	15,062.43	20,486,122.84				20,486,122.84
长沙株洲基地	16,812.75	26,319,685.45	4,103,832.76		11,034,494.94	19,389,023.27
山东临邑基地	34,631.69	40,957,233.60	127,262,189.17			168,219,422.77
南京仪征基地	34,009.57	52,433,581.74	72,978,920.71			125,412,502.45
广州佛山基地	30,508.60	1,764,366.75	41,375,512.60			43,139,879.35
重庆江津基地	35,329.00	184,599,483.30	143,796,233.14	328,395,716.44		
武汉阳逻基地	19,337.22	80,854,781.73	14,572,629.21			95,427,410.94
合肥肥东基地	35,226.00	221,065,202.86	144,878,186.98	365,943,389.84		
青岛即墨基地	41,000.00	7,789,118.53	6,631,270.25	14,420,388.78		
武汉江夏基地	44,000.00	14,496,566.38	3,042,286.91	13,184,456.37		4,354,396.92
湖北荆州基地	38,138.84	151,060,472.88	197,489,589.46	348,550,062.34		
长沙宁乡基地	34,277.37	80,836,657.48	2,730,218.82			83,566,876.30
河南新乡基地	33,732.50	184,321,507.32	86,437,716.97	22,980,446.02		247,778,778.27
成都金堂基地	34,083.73	119,873,124.46	57,710,509.95			177,583,634.41
长沙汨罗基地	34,322.69	80,613,780.68	83,430,932.14	27,613,245.00		136,431,467.82
河北玉田基地	35,929.49	30,031,903.27	32,251,311.69			62,283,214.96
天津静海基地	51,176.58	19,998,011.76	32,194,615.14			52,192,626.90
合肥长丰基地	16,284.00	17,420,309.09	419,926.38			17,840,235.47
其他项目		2,009,591.29	454,776.95		1,888,099.75	576,268.49
合计		1,336,931,501.41	1,051,760,659.23	1,121,087,704.79	12,922,594.69	1,254,681,861.16

（续）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

名称	工程累计投入占预算的比例(%)	利息资本化累计金额	其中：本年利息资本化金额	本年利息资本化率	资金来源
西安三原基地	13.60				自有资金
长沙株洲基地	11.53				自有资金
山东临邑基地	48.57	12,435,885.10	12,435,885.10	10.41	自有资金+银行贷款
南京仪征基地	36.88	17,592,680.20	17,592,680.20	7.45	自有资金+银行贷款
广州佛山基地	14.14	318,922.92	318,922.92	4.99	自有资金+银行贷款
重庆江津基地		20,275,149.94	20,275,149.94	7.30	自有资金+银行贷款
武汉阳逻基地	49.35	2,722,206.78	2,722,206.78	5.75	自有资金+银行贷款
合肥肥东基地		13,254,977.96	13,254,977.96	8.41	自有资金+银行贷款
青岛即墨基地					自有资金
武汉江夏基地		21,305,206.37			
湖北荆州基地		22,319,453.40	22,145,286.72	6.00	自有资金+银行贷款
长沙宁乡基地	24.38				自有资金
河南新乡基地	73.45	16,549,381.44	16,549,381.44	7.39	自有资金+银行贷款
成都金堂基地	52.10	17,700,382.61	17,700,382.61	7.46	自有资金+银行贷款
长沙汨罗基地	39.75	19,271,756.88	19,271,756.88	7.54	自有资金+银行贷款
河北玉田基地	17.33	11,366,084.71	11,366,084.71	10.59	自有资金+银行贷款
天津静海基地	10.20				自有资金
合肥长丰基地	10.96				自有资金
其他项目					
合计		175,112,088.31	153,632,715.26		

其他减少主要为孙公司株洲名流绿色装配式建筑材料有限公司将该基地生产设施转移至广州佛山基地使用。

根据期后子公司株洲名流绿色装配式建筑材料有限公司与湖南云创智城科技发展有限公司签订的《株洲云龙示范区美好置业集团湖南区域总部及美好新材料生产基地项目地块在建工程转让协议》，将长沙株洲基地的地上建筑物及水电临时设施、临建板房等附属物作价 300 万元转让给湖南云创智城科技发展有限公司，相应计提了在建工程减值准备 1,538.95 万元。

在建工程作抵押担保情况详见短期借款、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。

6.14.3工程物资

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
专用材料	713,847.82		713,847.82	265,522.35		265,522.35
专用设备	411,407,369.72		411,407,369.72	46,368,164.47		46,368,164.47
合计	412,121,217.54		412,121,217.54	46,633,686.82		46,633,686.82

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

6.15 无形资产

6.15.1无形资产情况

项　目	软件	土地使用权	合计
一、账面原值合计			
1. 年初余额	22,636,756.58	411,462,453.42	434,099,210.00
2. 本年增加金额	4,762,394.60	121,612,417.75	126,374,812.35
（1）外购	4,762,394.60	121,612,417.75	126,374,812.35
（2）内部研发			
（3）企业合并增加			
3. 本年减少金额	52,180.00		52,180.00
（1）处置	52,180.00		52,180.00
（2）其他转出			
4.年末余额	27,346,971.18	533,074,871.17	560,421,842.35
二、累计摊销合计			
1.年初余额	9,588,616.04	7,231,201.68	16,819,817.72
2.本年增加金额	3,780,199.49	10,851,557.66	14,631,757.15
（1）摊销	3,780,199.49	10,851,557.66	14,631,757.15
（2）企业合并增加			
3.本年减少金额	52,180.00		52,180.00
（1）处置	52,180.00		52,180.00
（2）其他转出			
4.年末余额	13,316,635.53	18,082,759.34	31,399,394.87
三、减值准备			
1.年初余额			
2.本年增加金额			
（1）计提			
3.本年减少金额			
（1）处置			
（2）其他转出			
4.年末余额			
四、账面价值			
1.年末账面价值	14,030,335.65	514,992,111.83	529,022,447.48
2.年初账面价值	13,048,140.54	404,231,251.74	417,279,392.28

本年摊销金额 14,631,757.15 元。年末无形资产不存在需计提减值准备的情况。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

无形资产作抵押担保情况详见短期借款、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。

截止期末无未办妥产权证书的无形资产。

6.16 商誉

6.16.1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	本年增加	本年减少	年末余额
		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
合计	**16,721,279.31**			**16,721,279.31**

6.16.2商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
		计提	处置	
惠州名流置业有限公司	926,697.57			926,697.57
合计	**926,697.57**			**926,697.57**

（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；

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

在对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本集团内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，未发现商誉减值损失。

6.17 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末余额	备注
装修款	31,673,920.04	16,846,957.47	9,910,326.18		38,610,551.33	
土地承包经营权流转费	55,125,087.11		55,125,087.11		0.00	
农业生产基地虾稻田改造		236,122,208.05	23,395,772.71		212,726,435.34	
技术服务		3,000,000.00	650,000.00		2,350,000.00	
其他		285,800.58	45,415.58		240,385.00	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合计	**86,799,007.15**	**256,254,966.10**	**89,126,601.58**		**253,927,371.67**	

年末余额较年初增加 192.55%的主要原因为农业生产基地工程改造款增加。

6.18 递延所得税资产和递延所得税负债

6.18.1已确认的递延所得税资产

项目	年末余额		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
资产减值准备	3,157,435.98	787,232.00	2,930,128.02	705,926.35
可抵扣亏损	137,869,646.46	34,467,411.61	166,245,461.48	41,565,525.37
内部交易未实现利润	439,296,442.88	109,824,110.72	114,344,090.76	28,586,022.69
递延所得税资产合计	**580,323,525.32**	**145,078,754.33**	**283,519,680.26**	**70,857,474.41**

6.18.2已确认的递延所得税负债

项目	年末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
其他非流动金融资产公允价值变动	2,686,910.32	671,727.58	13,477,353.29	3,369,338.32
递延所得税负债合计	**2,686,910.32**	**671,727.58**	**13,477,353.29**	**3,369,338.32**

6.18.3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	年末余额	年初余额
可抵扣亏损	1,358,962,768.18	766,550,899.10
可抵扣暂时性差异	322,326,404.04	281,697,236.84
合　计	**1,681,289,172.22**	**1,048,248,135.94**

6.18.4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	年末余额	年初余额	备注
2019		72,426,982.85	
2020	78,705,483.88	84,877,801.55	
2021	89,692,905.07	109,988,837.63	
2022	83,876,587.31	125,604,084.34	
2023	301,564,344.17	373,653,192.73	
2024	805,123,447.75		
合计	**1,358,962,768.18**	**766,550,899.10**	

6.19 其他非流动资产

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	期末余额	期初余额
预付生产基地土地款	8,000,000.00	71,643,871.55
预付设备款	280,396,700.71	471,575,300.36
预付股权款		101,456,166.56
待抵扣进项税		15,800,590.21
待认证进项税		5,583,578.00
合计	**288,396,700.71**	**666,059,506.68**

年末余额较年初减少 56.70%的主要原因是设备款及股权款结算。

6.20 所有权或使用权受到限制的资产

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	57,956,033.10	保证金、司法冻结
存货	3,777,188,060.66	借款担保
投资性房地产	450,482,223.71	借款担保
固定资产	652,031,425.55	借款担保
在建工程	99,426,916.86	借款担保
无形资产	173,014,587.72	借款担保
长期应收款	445,124,533.38	借款担保
合计	**5,655,223,780.98**	

6.21 短期借款

项目	年末余额	年初余额
质押借款		140,000,000.00
抵押借款	490,000,000.00	
保证借款	50,000,000.00	65,000,000.00
合　计	**540,000,000.00**	**205,000,000.00**

（1）抵押借款

子公司武汉美好锦程置业有限公司向湖北省资产管理有限公司借款 12,690 万元，借款期限为 2019 年 11 月 15 日至 2020 年 11 月 14 日。子公司武汉美好锦程置业有限公司以其持有的部分地上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，借款期限为 2019 年 2 月 15 日至 2020 年 2 月 21 日。子公司杭州美生置业有限公司以其持有的国有土地使用权提供抵押担保，本公司以持有杭州美生置业有限公司 100%股权提供质押担保，同时，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融资租赁有限公司借款 5,250 万元，借款期限为 2019 年 4 月 26 日至 2020 年 4 月 26 日。截止本期末，该合同项下借款金额为 2,250 万元。武汉美好绿色建筑科技有限公司以其持有的生

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

产用机器设备等固定资产提供抵押担保，本公司及子公司美好建筑装配科技有限公司、子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。

（2）保证借款

子公司美好建筑装配科技有限公司向广发银行股份有限公司武汉青山支行借款 4,000 万元，借款期限为 2019 年 12 月 20 日至 2020 年 12 月 19 日。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。

子公司合肥美好智造装配房屋有限公司向中国光大银行合肥市阜阳北路支行借款 1,000 万元，借款期限为 2019 年 12 月 12 日至 2020 年 12 月 11 日。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最高额连带责任保证担保。

6.22 应付票据

种　类	年末余额	年初余额
商业承兑汇票	147,906,490.98	
银行承兑汇票	46,182,000.00	29,805,441.32
合计	**194,088,490.98**	**29,805,441.32**

期末余额较期初增加 551.18%的主要原因为采用汇票结算工程款增加。

6.23 应付账款

6.23.1应付账款按款项性质列示

项目	年末余额	年初余额
应付工程款	1,875,906,075.07	1,013,933,587.70
应付拆迁安置补偿款	160,919,082.53	166,289,216.17
应付土地款		470,000,000.00
应付材料及设备款	242,047,065.82	166,277,763.56
应付营销费	34,246,177.52	9,213,499.90
其他	22,478,106.47	20,498,133.44
合计	**2,335,596,507.41**	**1,846,212,200.77**

6.23.2账龄超过 1 年的大额应付账款

债权单位名称	期末余额	未偿还或结转的原因
武汉新宇建设集团有限公司	15,897,147.61	未结算
武汉金弘宇建筑装饰工程有限公司	13,774,047.52	未结算
沈阳中工建设有限公司	11,282,682.24	未结算
湖北帝益建筑装饰工程有限公司	10,283,735.39	未结算
中宏建设集团有限公司	9,829,617.06	未结算
湖北梦都建筑劳务有限公司	9,376,231.92	未结算
湖北天石建设集团有限公司	8,882,851.97	未结算

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

沈阳佳裕劳务分包有限公司	5,836,372.59	未结算
山东莱钢建设有限公司	5,580,023.37	未结算
武汉奥楠园林绿化工程有限公司	5,385,722.66	未结算
安徽富煌钢构股份有限公司	4,613,753.72	未结算
合计	**100,742,186.05**	

6.24 预收款项

6.24.1预收账款按款项性质列示

项　目	年末余额	年初余额
房款	8,985,003,895.72	6,854,669,873.57
预收工程款	8,384,327.72	80,000.00
预收货款	2,066,818.51	300,000.00
其他预收款	10,425,022.60	9,624,590.50
合　计	**9,005,880,064.55**	**6,864,674,464.07**

年末余额较年初增加 31.19%的主要原因是预售项目增加。

6.24.2其中预收房款明细如下：

项目名称	年末余额	年初余额	竣工时间
武汉“长江首玺”	3,049,806,107.00	2,800,235,722.00	2020 年起陆续竣工
西安“美好时光”	1,649,040,603.00	1,109,626,611.00	2018 年陆续竣工
武汉“美好名流汇”	1,229,902,212.00	196,493.00	2017 年起陆续竣工
武汉“香域花境”	1,085,912,504.54	1,670,014,216.40	2019 年陆续竣工
合肥“美好紫蓬山壹号”后期	766,454,781.00		2020 年起陆续竣工
芜湖“美好锦城”	406,754,914.60	164,938,696.70	2020 年起陆续竣工
芜湖“美好首玺”	282,067,250.00		2021 年起陆续竣工
重庆“名流印象”	211,052,173.00	1,032,373,269.00	2016 年起陆续竣工
杭州美晟府	97,467,606.23		2020 年起陆续竣工
江阴美宸雅苑	88,552,053.00		2021 年 6 月
嘉兴秋月朗庭	84,065,165.00		2020 年起陆续竣工
其他项目	33,928,526.35	77,284,865.47	
合计	**8,985,003,895.72**	**6,854,669,873.57**	

6.24.3账龄超过 1 年的重要预收款项

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
预收房款	4,041,885,757.71	未达到交房条件
合计	**4,041,885,757.71**	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

6.25 应付职工薪酬

6.25.1应付职工薪酬分类

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、短期薪酬	65,227,325.76	656,700,842.65	649,086,029.17	72,842,139.24
二、离职后福利	24,217.19	25,061,187.17	25,057,566.85	27,837.51
三、辞退福利	107,504.48	982,221.46	780,368.10	309,357.84
四、长期应付职工薪酬				
合计	**65,359,047.43**	**682,744,251.28**	**674,923,964.12**	**73,179,334.59**

期末数中无属于拖欠性质的款项。

辞退福利系本期人员裁减而给予的补偿。

6.25.2短期薪酬

短期薪酬项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	49,489,851.45	600,097,679.96	604,293,667.99	45,293,863.42
二、职工福利费	13,525.25	6,355,347.37	6,356,971.47	11,901.15
三、社会保险费	3,092.10	14,788,262.57	14,783,850.60	7,504.07
其中：1 医疗保险费	2,734.64	13,062,167.33	13,057,760.06	7,141.91
2 工伤保险费	163.69	967,768.95	967,771.89	160.75
3 生育保险费	193.77	758,326.29	758,318.65	201.41
四、住房公积金	1,958.28	13,485,574.46	13,469,706.46	17,826.28
五、工会经费和职工教育经费	15,718,898.68	21,973,978.29	10,181,832.65	27,511,044.32
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
合计	**65,227,325.76**	**656,700,842.65**	**649,086,029.17**	**72,842,139.24**

6.25.3离职后福利

6.25.3.1设定提存计划

设定提存计划项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、基本养老保险费	18,549.17	24,262,419.96	24,258,707.10	22,262.03
二、失业保险费	5,668.02	798,767.21	798,859.75	5,575.48
合计	**24,217.19**	**25,061,187.17**	**25,057,566.85**	**27,837.51**

6.26 应交税费

项目	年末余额	年初余额

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

企业所得税	392,858,115.03	278,815,370.33
增值税	61,722,641.25	111,513,886.85
房产税	8,050,860.98	6,443,047.62
土地使用税	5,418,514.91	4,872,307.15
印花税	2,648,729.84	4,003,626.41
个人所得税	5,158,977.58	5,834,727.21
城市维护建设税	7,134,494.66	6,318,041.73
土地增值税	130,161,566.76	440,625,286.24
教育费附加	3,044,877.81	2,558,612.64
地方教育费附加	1,632,826.23	1,552,906.27
水利建设基金	14,223.22	8,664.11
契税		52,769,448.00
环保税	10,793.02	19,815.58
文化事业建设费	9,356.65	13,464.48
合计	**617,865,977.94**	**915,349,204.62**

年末余额较年初减少 32.50%的主要原因为本年缴纳应交的土地增值税。

6.27 其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息		
其他应付款	434,686,872.85	370,892,521.55
合计	**434,686,872.85**	**370,892,521.55**

6.27.1其他应付款按款项性质列示

项目	年末余额	年初余额
借款	100,550,000.00	125,500,000.00
往来款	253,627,609.38	198,984,195.02
保证金及押金	42,744,323.44	24,966,693.93
代收代付款	8,868,850.86	9,869,171.39
其他	28,896,089.17	11,572,461.21
合计	**434,686,872.85**	**370,892,521.55**

6.27.2账龄超过 1 年的大额其他应付款情况

单位名称	与本公司关系	金额	时间	说明
沈阳和义信建筑工程有限公司	非关联方	8,765,878.66	2013 年-2014 年、2017 年	保证金
上海澳临投资管理有限公司	非关联方	1,528,323.47	2014 年	保证金
湖北帝益建筑装饰工程有限公司	非关联方	1,310,000.00	2017 年	保证金

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合计		**11,604,202.13**		

6.28 一年内到期的非流动负债

6.28.1分类

项目	年末账面余额	年初账面余额
1 年内到期的长期借款	1,291,837,757.93	1,162,000,000.00
1 年内到期的长期应付款		
合计	**1,291,837,757.93**	**1,162,000,000.00**

6.28.2一年内到期的长期借款

项目	年末余额	年初余额
质押借款		
抵押借款	1,291,837,757.93	1,162,000,000.00
保证借款		
合计	**1,291,837,757.93**	**1,162,000,000.00**

上述抵押借款的抵押担保情况详见“6.30 长期借款”说明。

6.29 其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
待转销项税	6,442,677.45	
应付利息	88,206,902.87	79,539,947.21
合计	**94,649,580.32**	**79,539,947.21**

6.29.1应付利息

项目	年末余额	年初余额
长期借款利息	12,557,743.85	10,275,680.55
应付债券利息	68,700,000.00	68,700,000.00
短期借款利息	6,949,159.02	564,266.66
合计	88,206,902.87	79,539,947.21

6.30 长期借款

6.30.1长期借款分类

项目	年末余额	年初余额
质押借款	400,000,000.00	
抵押借款	5,573,576,011.78	3,936,000,000.00
保证借款		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

减：一年内到期的长期借款	1,291,837,757.93	1,162,000,000.00
合　计	**4,681,738,253.85**	**2,774,000,000.00**

（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 60,000 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 40,000 万元。子公司武汉美好新城建设发展有限公司以其持有的 PPP 项目还建社区及部分道路建设工程应收款项债权提供质押担保。子公司株洲名流绿色装配式建筑材料有限公司以其持有的国有土地使用权及地上建筑物提供抵押担保。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。

（2）抵押借款

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借款 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的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的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。

子公司武汉南部新城投资有限公司向中国信达资产管理股份有限公司湖北省分公司借款 46,388.18 万元，借款期限为 2019 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 31 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 46,000.00 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。子公司武汉南部新城投资有限公司、芜湖名流置业有限公司以其持有的国有土地使用权及部分房产提供抵押担保。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。

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 62,000 万元，借款期限为 2018 年 6 月 28 日至 2021 年 6 月 28 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 62,000 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。子公司武汉南部新城投资有限公司、芜湖名流置业有限公司以其持有的国有土地使用权及部分房产提供抵押担保。本公司、本公司控股股东美好未来企业管理集团有限公司、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。

子公司武汉南部新城投资有限公司向中国工商银行武汉黄浦支行借款 80,000 万元,借款期限 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 49,700 万元，其中一年内到期借款 18,800 万元。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以其持有的部分商业房产提供抵押担保。本公司为本次融资提供连带责任保证担保。

子公司武汉市泰宇商贸有限公司向中国工商银行武汉黄浦支行借款 80,000 万元，借款期限 2019 年 3 月 12 日至 2021 年 3 月 25 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 80,000 万元，其中一年内到期借款 40,000 万元。本公司以持有武汉市泰宇商贸有限公司 100%股权提供质押担保。子公司武汉市泰宇商贸有限公司以其持有的部分地上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。

子公司江阴美好盛大置业有限公司向中国银行股份有限公司江阴支行借款 10,000 万元，借款期限为 2019 年 7 月 26 日至 2021 年 12 月 20 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 10,000 万元，其中一年内到期借款 6,000 万元。子公司江阴美好盛大置业有限公司以其持有的国有土地使用权及部分地上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总额 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 5,000

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

万元。子公司美好建筑装配科技有限公司以其持有的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。子公司荆州市美好装配式房屋智造有限公司以其持有的国有土地使用权及地上建筑物提供抵押担保。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借款 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 4,000 万元。子公司重庆美好智造装配式房屋有限公司以其持有的国有土地使用权提供抵押担保。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 20,000 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 2,200 万元。子公司佛山美装装配建筑有限公司以其持有的国有土地使用权提供抵押担保。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 35,000 万元，其中一年内到期借款 35,000 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的本公司 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、子公司博罗名流实业有限公司以其持有部分房产及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 27,000 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的武汉美好绿色建筑科技有限公司 100%股权提供质押担保。子公司武汉美好绿色建筑科技有限公司以其持有的地上建筑物提供抵押担保。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。截止本期末，该合同项下借款金额为 13,000 万元，其中一年内到期借款 4,600 万元。子公司美好建筑装配科技有限公司以其持有的武汉美好装配智造科技有限公司 100%股权提供质押担保。子公司武汉美好装配智造科技有限公司以其持有的地上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。

子公司青岛名流装配建筑科技有限公司向青岛农商行贵州路支行借款 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 22,500 万元，其中一年内到期借款 2,500 万元。子公司青岛名流装配建筑科技有限公司以其持有的国有土地使用权及地上建筑物提供抵押担保。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。

子公司合肥名流置业有限公司向中国信达资产管理股份有限公司湖北省分公司借款 63,901.45 万元，借款期限为 2019 年 7 月 23 日至 2021 年 7 月 23 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 59,986 万元。本公司以持有合肥名流置业有限公司 100%股权提供质押担保。子公司合肥名流置业有限公司以其持有的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 21,500 万元,其中一年内到期借款 4,070 万元。本

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。子公司芜湖美创置业有限公司以其持有的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借款 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 49,000 万元。本公司以持有芜湖美好置业有限公司 100.00%股权提供质押担保。子公司芜湖美创置业有限公司以其持有的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 17,046.84 万元，其中一年内到期借款 3,213.78 万元。子公司合肥美好智造装配房屋有限公司以其持有的国有土地使用权及地上建筑物提供抵押担保。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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

6.31 应付债券

6.31.1应付债券分类

项目	年末余额	年初余额
中期票据	983,161,496.71	968,038,070.38
合　计	**983,161,496.71**	**968,038,070.38**

6.31.2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	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	年末余额
18 美好置业 MTN001	500,000,000.00	2018-1-15	3 年	477,324,500.00	484,209,724.88		36,000,000.00	7,559,526.56	491,769,251.44
18 美好置业 MTN002	500,000,000.00	2018-1-30	3 年	477,424,500.00	483,828,345.50		36,000,000.00	7,563,899.77	491,392,245.27
合计	**1,000,000,000.00**			**954,749,000.00**	**968,038,070.38**		**72,000,000.00**	**15,123,426.33**	**983,161,496.71**

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。

6.32 其他非流动负债

项目	年末余额	期初余额
预收高尔夫会籍费	24,674,892.99	23,572,103.20
合计	**24,674,892.99**	**23,572,103.20**

高尔夫会籍费将随着服务的提供而结转。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

6.33 股本

项目	年初余额		本年变动增减（+、-）					年末余额	
	金额	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	金额	比例(%)
一、有限售条件股份	**19,674,001**	**0.7686**						**19,674,001**	**0.7975**
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	**19,674,001**	**0.7686**						**19,674,001**	**0.7975**
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股	**19,674,001**	**0.7686**						**19,674,001**	**0.7975**
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	**2,539,918,331**	**99.2314**				**-92,603,699**	**-92,603,699**	**2,447,314,632**	**99.2025**
1、人民币普通股	**2,539,918,331**	**99.2314**				**-92,603,699**	**-92,603,699**	**2,447,314,632**	**99.2025**
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**	**100.00**				**-92,603,699**	**-92,603,699**	**2,466,988,633**	**100.00**

注：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 12 月 31 日，本公司累计回购股份数量为 92,603,699 股，占公司总股本的比例为 3.62%，最高成交价为 2.86 元/股，最低成交价为 1.99 元/股，支付的总金额为 239,982,191.98 元（含交易费用）。2019 年 7 月第八届董事会第二十八次会议审议通过《关于注销回购股份暨变更公司注册资本并修订<公司章程>的议案》，将上述回购的的股份注销，其中股份减少 92,603,699.00 元，资本公积减少 147,378,492.98 元。2019 年 8 月完成工商变更登记。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

6.34 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	1,525,657,480.94		147,619,426.60	1,378,038,054.34
其他资本公积	12,390,243.31			12,390,243.31
合计	**1,538,047,724.25**		**147,619,426.60**	**1,390,428,297.65**

注：注销库存股减少资本公积 147,378,492.98 元，详见附注 6.33 股本注释。

本期子公司中山市雍陌房地产开发有限公司和芜湖美好置业有限公司部分少数股东减资导致本公司享有的权益减少 240,933.62 元。

6.35 库存股

项目	年初余额	增加	减少	年末余额
因减少注册资本而收购的本公司股份	65,800,110.55	174,182,081.43	239,982,191.98	
合计	**65,800,110.55**	**174,182,081.43**	**239,982,191.98**	

注：附注 6.33 股本注释。

6.36 其他综合收益

项目	年初余额	本年发生金额						年末余额
		本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
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								
其中：外币财务报表折算差额		5,054.75				2,476.83	2,577.92	2,476.83
其他		-435,272.77				-213,283.66	-221,989.11	-213,283.66
其他综合收益合计		**-430,218.02**				**-210,806.83**	**-219,411.19**	**-210,806.83**

6.37 专项储备

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
安全生产费	4,253,555.31	3,209,868.21	3,429,551.15	4,033,872.37
合计	**4,253,555.31**	**3,209,868.21**	**3,429,551.15**	**4,033,872.37**

6.38 盈余公积

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	354,724,818.41	46,997,033.50		401,721,851.91
任意盈余公积	654,322.92			654,322.92
合计	**355,379,141.33**	**46,997,033.50**		**402,376,174.83**

6.39 未分配利润

项目	本年数	提取或分配比例
调整前上年年末未分配利润	2,805,416,368.21	
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-9,286,604.45	
调整后年初未分配利润	2,796,129,763.76	
加：本年归属于母公司所有者的净利润	66,886,561.83	
减：提取法定盈余公积	46,997,033.50	净利润*10%
其他		
应付普通股股利		
年末未分配利润	**2,816,019,292.09**	

6.40 营业收入和营业成本

6.40.1营业收入明细表如下：

项目	本年发生额	上年发生额
营业收入	**3,659,484,107.58**	**2,520,434,843.35**
其中：主营业务收入	3,526,226,573.13	2,412,823,474.77
其他业务收入	133,257,534.45	107,611,368.58
营业成本	**2,552,658,397.01**	**1,893,343,644.40**
其中：主营业务成本	2,470,702,301.86	1,805,621,222.33
其他业务成本	81,956,095.15	87,722,422.07

营业收入本期较上期增加 45.19%的主要原因房地产项目结算收入增加、新增装配式建筑业务及 PPP 项目收入。

6.40.2主营业务（分行业）

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	3,072,935,099.71	2,061,878,460.88	2,407,157,033.17	1,796,724,780.77
PPP 项目	142,601,991.87	1,806,800.58		
农业	43,675,874.52	137,470,095.14	5,666,441.60	8,896,441.56
设计、混凝土预制构件及施	267,013,607.03	269,546,945.26		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

工总承包				
合计	**3,526,226,573.13**	**2,470,702,301.86**	**2,412,823,474.77**	**1,805,621,222.33**

6.40.3主营业务（分地区）

地区名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
湖北	1,734,614,895.63	1,282,345,732.31	192,722,259.58	109,365,990.19
广东	44,133,572.93	31,419,491.58	116,315,040.83	73,569,956.28
陕西	645,174,974.09	454,954,249.52	374,195,821.75	395,180,501.06
安徽	20,137,915.43	25,499,471.90	10,836,106.76	13,401,267.98
辽宁	142,463,251.81	82,331,185.01	1,267,058,034.24	879,634,498.94
重庆	874,195,710.91	521,798,644.36	451,696,211.61	334,469,007.88
山东	65,308,982.97	72,044,009.32		
四川	197,269.36	309,517.86		
合计	**3,526,226,573.13**	**2,470,702,301.86**	**2,412,823,474.77**	**1,805,621,222.33**

6.40.4重要房产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(%)
武汉“香域花境”	1,337,504,861.51	36.55
沈阳“奉玺臺”	122,247,444.08	3.34
重庆“名流印象”	864,227,539.50	23.62
西安“美好时光”	645,174,974.09	17.63
东莞“名流印象”	49,220,115.79	1.35
合计	**3,018,374,934.97**	**82.49**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

6.41 税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额	计缴标准
营业税	144,553.03	657,099.05	按应税收入的 5%
城建税	14,045,966.04	10,888,732.43	按流转税的 5%、7%
教育费附加	8,951,103.13	7,731,081.23	按流转税的 1.5%、2%、3%
土地增值税	52,583,172.81	195,523,699.89	按增值额的 30%-60%
房产税	14,877,187.16	14,722,436.12	按租金收入的 12%或按房产余值的 1.2%
土地使用税	18,035,271.19	15,257,855.13	
印花税	7,348,469.06	10,393,260.48	
其他	878,657.53	549,388.48	
合计	**116,864,379.95**	**255,723,552.81**	

6.42 销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	81,932,574.08	30,248,117.55
销售佣金及代理费	53,398,522.43	91,342,782.93
广告宣传及市场推广费	68,843,599.66	51,235,178.35
物流及水产品分拣费	12,771,588.86	
其他费用	43,632,360.51	24,523,729.12
合计	**260,578,645.54**	**197,349,807.95**

本年发生额较上年增加 32.04%的主要原因为农业、装配式建筑业务的薪酬、办公及营销费增加。

6.43 管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	409,610,287.10	219,220,928.82
行政经费	152,997,463.41	131,950,614.72
折旧及摊销	69,029,508.07	19,256,662.10
其他费用	19,298,934.00	26,575,526.09
合计	**650,936,192.58**	**397,003,731.73**

本期发生额较上期增加 63.96%主要原因为农业、装配式建筑业务的薪酬、办公费用及折旧费用增加。

6.44 研发费用

项目	本年发生额	上年发生额

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

人员及相关费用	13,009,456.57	6,527,348.59
委托研发费	8,404,459.93	
材料费	4,503,520.23	
合计	**25,917,436.73**	**6,527,348.59**

6.45 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	95,133,549.94	107,092,074.37
减：利息收入	40,679,308.75	41,336,749.02
利息净支出	54,454,241.19	65,755,325.35
其他	1,923,933.09	2,611,936.40
合计	**56,378,174.28**	**68,367,261.75**

6.46 其他收益

6.46.1分类

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
与日常活动相关的政府补助	6,390,988.52	850,000.00	4,552,721.92
代扣个人所得税手续费返回	414,077.55	655,010.50	414,077.55
其他	345,896.78		90,100.30
合计	**7,150,962.85**	**1,505,010.50**	**5,056,899.77**

6.46.2与日常活动相关的政府补助

补助项目	本年发生额	上年发生额	与资产相关/与收益相关
基础设施建设规划与宣片服务奖补资金	500,000.00		与收益相关
稻谷补贴收入	1,838,266.60		与收益相关
投资与技术补助资金	2,200,000.00		与收益相关
稳岗补助	1,852,721.92		与收益相关
装配式建筑新材料研发与应用补助资金		850,000.00	与收益相关
合　　计	**6,390,988.52**	**850,000.00**	

6.47 投资收益

6.47.1投资收益明细情况

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	99,705.55	509,144.53
处置长期股权投资产生的投资收益	23,122.29	849,259,622.02

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	12,780,423.92	61,643.84
合　计	**12,903,251.76**	**850,016,714.84**

其他为在已转让原子公司名流置业武汉有限公司中持有资产的收益。

6.48 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
其他非流动金融资产	-11,282,469.87	
合计	**-11,282,469.87**	

6.49 信用减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
一、应收账款坏账损失	-1,904,989.70	
二、其他应收款坏账损失	12,781,455.50	
三、长期应收款坏账损失	-2,862,481.60	
合计	**8,013,984.20**	

6.50 资产减值损失

类别	本年发生额	上年发生额
一、坏账损失		-7,467,611.27
二、存货跌价损失	-50,811,815.29	-78,575,706.21
三、商誉减值损失		
四、投资性房地产减值损失		-30,007,394.46
五、在建工程减值损失	-15,389,517.35	
六、其他减值损失		
合计	**-66,201,332.64**	**-116,050,711.94**

6.51 资产处置收益

项目	本年发生额	上年发生额
处置非流动资产的利得	-82,901.12	481,805.31
合　计	**-82,901.12**	**481,805.31**

6.52 营业外收入

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
与企业日常活动无关的政府补助	520,017.00	9,000.00	520,017.00
其他	4,363,065.81	4,197,982.83	4,363,065.81
合计	**4,883,082.81**	**4,206,982.83**	**4,883,082.81**

其他项目主要是违约金、逾期还款滞纳金、罚款等。

6.52.1计入当期损益的与企业日常活动无关的政府补助

项目	本年发生额	上年发生额	与资产/收益相关
博览会补助		9,000.00	与收益相关
产业扶贫项目款	34,400.00		与收益相关
2018 年新型经营主体产业扶贫基地公共基础建设奖补资金	100,000.00		与收益相关
2018 年新型经营主体带动贫困户利益联结奖补资金	96,000.00		与收益相关
2019 年产业扶贫市场主体奖补资金	88,200.00		与收益相关
2019 年产业扶贫基地基础设施建设奖补资金	100,000.00		与收益相关
双福管委会江津工厂道路补贴	60,000.00		与收益相关
其他奖补资金	41,417.00		与收益相关
合计	**520,017.00**	**9,000.00**	

6.53 营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	338,421.79	2,630,058.86	338,421.79
对外捐赠支出	365,000.00	18,270,000.00	365,000.00
罚款及滞纳金	11,175,535.34	5,487,206.12	11,175,535.34
赔偿、违约支出	7,551,071.13	5,533,991.03	7,551,071.13
其他	3,170,150.90	163,393.60	3,170,150.90
合计	**22,600,179.16**	**32,084,649.61**	**22,600,179.16**

6.54 所得税费用

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	213,706,690.99	294,244,890.16
递延所得税费用	-76,918,890.66	-33,143,337.98
合计	**136,787,800.33**	**261,101,552.18**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	-71,064,719.68
按法定/适用税率计算的所得税费用	-17,766,179.92
子公司适用不同税率的影响	-31,849,599.31
调整以前期间所得税的影响	1,887,003.98
非应税收入的影响	-110,582.49
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	9,879,057.33
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-19,959,986.18
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	194,708,086.92
税率调整导致年初递延所得税资产/负债余额的变化	
所得税费用	**136,787,800.33**

6.55 现金流量表相关信息

6.55.1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	680,434,200.51	416,822,794.74
往来款	167,037,074.26	49,057,081.47
保证金、押金	331,277,217.06	116,770,716.59
利息收入	13,180,718.40	41,336,749.02
代收代付款	45,306,113.18	341,552,555.10
合计	**1,237,235,323.41**	**965,539,896.92**

6.55.2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	835,008,204.53	576,142,662.03
往来款	31,850,214.27	44,631,429.60
保证金、押金	290,107,642.28	208,340,990.63
期间费用	335,478,394.74	302,345,241.97
代收代付款	9,125,444.05	393,465,710.31
项目开发合作款	129,267,600.00	
罚款支出、赔偿	18,295,825.44	
捐赠支出	365,000.00	18,270,000.00
合计	**1,649,498,325.31**	**1,543,196,034.54**

6.55.3收到其他与投资活动有关的现金主要项目及金额如下：

项　　目	本年发生额	上年发生额

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项　　目	本年发生额	上年发生额
收到退回土地款	14,774,875.00	
合　　计	**14,774,875.00**	

6.55.4支付其他与投资活动有关的现金主要项目及金额如下：

项　　目	本年发生额	上年发生额
基金产品投资	162,000,000.00	
合　　计	**162,000,000.00**	

6.55.5收到其他与筹资活动有关的现金主要项目及金额如下：

主要项目	本期发生额	上期发生额
收回融资保证金	314,000,349.98	
零碎股利		15.16
合计	**314,000,349.98**	**15.16**

6.55.6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
回购库存股	174,148,704.96	65,800,110.55
融资保证金	164,000,349.98	150,000,000.00
融资费用	35,957,757.28	45,251,000.00
子公司减资款	13,864,600.00	
合计	**387,971,412.22**	**261,051,110.55**

6.56 现金流量表补充资料

6.56.1将净利润调节为经营活动现金流量等信息

补充资料：	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润	-207,852,520.01	149,093,095.87
加:计提的资产减值准备	58,187,348.44	116,050,711.94
固定资产、投资性房地产折旧	100,947,538.92	38,714,283.53
无形资产的摊销	14,631,757.15	7,058,864.34
长期待摊费用的摊销	89,126,601.58	7,037,202.97
处置固定资产、无形资产及其他长期资产的损失（减：收益）	82,901.12	-17,084,258.64
固定资产报废损失	338,421.79	2,630,058.86
公允价值变动损失（收益以“一”号填列）	11,282,469.87	
财务费用	95,133,549.94	107,092,074.37
投资损失（减：收益）	-12,903,251.76	-850,016,714.84
递延所得税资产减少（增加以“一”号填列）	-74,221,279.92	-33,143,337.98
递延所得税负债增加（减少以“一”号填列）	-2,697,610.74	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

存货的减少（减：增加）	-1,839,852,960.19	-2,419,750,358.44
经营性应收项目的减少（减：增加）	-223,791,130.92	-1,687,194,592.81
经营性应付项目的增加（减：减少）	2,365,843,949.70	5,289,636,322.32
其他		
经营活动产生的现金流量净额	374,255,784.97	710,123,351.49
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	2,478,292,231.49	2,011,067,349.61
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	467,224,881.88	-34,195,466.83

6.56.2 披露现金和现金等价物

项目	本年余额	上年余额
一、现金	2,478,292,231.49	2,011,067,349.61
其中：库存现金	780	437.25
可随时用于支付的银行存款	2,478,291,451.49	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	2,478,292,231.49	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	57,956,033.10	194,729,430.73

7、合并范围的变更

7.1 处置子公司

7.1.1报告期单次处置对子公司投资即丧失控制权的情况如下：

项目	处置子公司名称
	西安远尚美好置业有限公司
股权处置价款	0.00
股权处置比例（%）	70.00
股权处置方式	出售
丧失控制权的时点	2019.12.31
丧失控制权时点的确定依据	控制权转移
处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	23,692.29
丧失控制权之日剩余股权的比例（%）	0.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	处置子公司名称
	西安远尚美好置业有限公司
丧失控制权之日剩余股权的账面价值	不适用
丧失控制权之日剩余股权的公允价值	不适用
按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	不适用
丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	不适用
与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额	0.00

2019 年 12 月，子公司西安美好房地产开发有限公司与陕西远尚投资有限公司签署《股权转让协议》，转让持有的子公司西安远尚美好置业有限公司 70%股权，转让价款 0 元。西安远尚美好置业有限公司自 2019 年 12 月 31 日起不再将纳入本公司合并范围。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

7.2 其他合并范围的变更

7.2.1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
湖北美愿置业有限公司	设立	30,359,517.37	-9,640,482.63	2019-1-31
湖北美阖置业有限公司	设立	39,997,888.78	-2,111.22	2019-4-8
湖北美盈置业有限公司	设立	39,999,084.23	-915.77	2019-4-8
江阴美生置业有限公司	设立	-272,408.35	-272,408.35	2019-6-18
湖北美兴产业发展有限公司	设立	-99.71	-99.71	2019-6-20
洪湖市美合置业发展有限公司	设立	9,999,010.21	-989.79	2019-9-18
洪湖市美境置业发展有限公司	设立	9,999,515.67	-484.33	2019-9-18
洪湖市美胜置业发展有限公司	设立	9,999,356.20	-643.80	2019-9-18
武汉美阳产业发展有限公司	设立			2019-12-13
武汉临空美鑫置业有限公司	设立			2019-1-25
合肥美好置业有限责任公司	设立			2019-11-20
石家庄美好首玺房地产开发有限公司	设立			2019-3-7
石家庄美好天蓝圣坤房地产开发有限公司	设立	-453,724.12	-453,724.12	2019-4-16

上述部分新设公司尚未完成全部出资。

7.2.2通过收购方式增加的子公司

本公司通过协议收购的方式取得东莞市塘厦宝光渡假娱乐有限公司 100%股权，股权转让款 10,000 万元，承担负债 22,000 万元，东莞市塘厦宝光渡假娱乐有限公司主要资产为土地使用权，本公司收购该公司的实质是购买其所拥有的拟开发土地。自购买日起将其纳入本公司合并范围。

7.2.3清算主体

名称	不再纳入合并范围的时间
西安美博置业有限公司	2019-5-17
荆州美誉置业有限责任公司	2019-7-19
沈阳美诺建筑产业开发有限公司	2019-2-12
清远市美好绿色装配智造科技有限公司	2019-8-27

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

武汉美好中保实业投资有限公司	2019-4-14
湖北美好装配科技有限公司	2019-11-11
南京美好装配建筑材料有限公司	2019-11-5
涿州美涿首玺房地产开发有限公司	2019-7-9

8、在其他主体中的权益

8.1 在子公司中的权益

8.1.1企业集团的构成

8.1.1.1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
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
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
武汉正华利信息系统工程有限公司	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
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		100.00	设立
湖北美阖置业有限公司	湖北•洪湖	湖北•洪湖	房地产开发	100.00		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	设立
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
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
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
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
合肥美好置业有限责任公司	安徽•合肥	安徽•合肥	房地产开发	100.00		100.00	设立
深圳名流置业有限公司	广东•深圳	广东•深圳	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
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
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
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
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
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
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
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		100.00	设立
上海美劢实业有限公司	中国 ·上海	中国 ·上海	房地产开发	77.08		77.08	设立
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
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
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
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
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
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
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
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		100.00	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

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。员工设立的武汉美众置业合伙企业(有限合伙)、芜湖美众投资合伙企业（有限合伙）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 402.67 万元，享有跟投收益 11.07%，芜湖美好已办理工商变更登记，中山雍陌尚未办理工商变更登记。本期上述合伙企业少数股东退股，截止 2019 年末芜湖美好少数股东剩余持股比例 11.35%，中山雍陌少数股东剩余持股比例 9.89%。

8.1.1.2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		
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
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
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
洪湖市美合置业发展有限公司	湖北•洪湖	湖北•洪湖	房地产		100.00	100.00	设立
洪湖市美境置业发展有限公司	湖北•洪湖	湖北•洪湖	房地产		100.00	100.00	设立
洪湖市美胜置业发展有限公司	湖北•洪湖	湖北•洪湖	房地产		100.00	100.00	设立
武汉美阳产业发展有限公司	湖北•武汉	湖北•武汉	房地产		100.00	100.00	设立

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
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•洪湖	湖北•洪湖	农业养殖与销售	100.00	100.00	设立
武汉临空美鑫置业有限公司	湖北•武汉	湖北•武汉	房地产	65.00	65.00	设立
武汉美好绿色建筑科技有限公司	湖北•武汉	湖北•武汉	制造业	49.00	100.00	设立
荆州市美好装配式房屋智造有限公司	湖北•荆州	湖北•荆州	制造业	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
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
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
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	40.67	83.00	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
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
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
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
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
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
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
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
东莞市塘厦宝光渡假娱乐有限公司	广东•东莞	广东•东莞	房地产		100.00	100.00	非同一控制下企业合并
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
芜湖美创置业有限公司	安徽•芜湖	安徽•芜湖	房地产		87.36	100.00	设立
上海联彩美劢置业有限公司	上海	上海	房地产		50.10	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
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
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
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
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		0.00	100.00	非同一控制下企业合并
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		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

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。

8.1.2重要的非全资子公司的相关信息

8.1.2.1重要的非全资子公司的少数股东信息

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

子公司名称	少数股东持股比例	当年归属于少数股东的损益	当年向少数股东支付的股利	年末累计少数股东权益
武汉东部新城投资开发有限公司	40.00%	14,475,807.74		39,419,260.59
深圳美好置业有限公司	30.00%	-257,161.85		-826,590.92
美好建筑装配科技有限公司	51.00%	-282,286,460.28		125,386,457.61
重庆美永实业发展有限公司	45.00%	-83,040.89		-640,125.45
中山市雍陌房地产开发有限公司	9.89%	-2,729,580.58		574,610.07
芜湖美好置业有限公司	11.35%	-1,618,228.73		-978,083.21
沈阳美鑫置业有限公司	40.00%	-1,915,725.29		-3,773,175.42

8.1.2.2重要非全资子公司的主要财务信息

项目	本年数						
	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	113,045,889.87	116,393,926.51	1,729,984,944.61	8,272,125.95	340,325,808.12	607,187,057.77	92,064,710.82
非流动资产	41,114.00		4,305,274,983.75	3,967.42	142,061.63	104,635,892.77	
资产合计	113,087,003.87	116,393,926.51	6,035,259,928.36	8,276,093.37	340,467,869.75	711,822,950.54	92,064,710.82
流动负债	14,538,852.42	84,150,000.00	4,814,954,009.84	2,658,594.37	97,207,205.89	521,162,205.34	95,497,649.38
非流动负债			998,578,253.85			174,300,000.00	
负债合计	14,538,852.42	84,150,000.00	5,813,532,263.69	2,658,594.37	97,207,205.89	695,462,205.34	95,497,649.38
营业收入			714,338,711.39				
净利润	36,189,519.34	-857,206.18	-598,269,981.69	-184,535.32	-27,320,605.25	-13,534,349.06	-4,789,313.22
综合收益总额	36,189,519.34	-857,206.18	-598,700,199.71	-184,535.32	-27,320,605.25	-13,534,349.06	-4,789,313.22
经营活动现金流量	10,657,151.93	-461,505.91	1,811,855,575.29	-9,240.81	7,236,141.68	-174,135,154.15	-85,510.03

（续）

项目	上年数						
	武汉东部新城投资开	深圳美好置业有	美好建筑装配科技	重庆美永实业发	中山市雍陌房地	芜湖美好置业有限公	沈阳美鑫置业

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	发有限公司	限公司	有限公司	展有限公司	产开发有限公司	司	有限公司
流动资产	464,224,739.58	116,920,146.02	922,498,177.69	6,170,646.77	327,433,256.72	1,066,150,340.83	96,315,933.40
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	464,337,932.48	117,276,812.69	4,053,871,651.13	6,175,645.59	327,481,090.93	1,166,531,567.28	96,315,933.40
流动负债	1,979,300.37	84,175,680.00	2,228,034,893.67	373,611.27	56,422,821.82	1,153,087,573.02	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	56,422,821.82	1,153,087,573.02	94,959,558.74
营业收入			382,199,722.74				
净利润	12,556,799.02	-1,184,955.51	-197,676,878.38	-1,060,196.06	-2,767,022.89	-7,646,033.09	-4,643,625.34
综合收益总额	12,556,799.02	-1,184,955.51	-197,676,878.38	-1,060,196.06	-2,767,022.89	-7,646,033.09	-4,643,625.34
经营活动现金流量	549,198.71	-776,319.78	1,071,182,867.27	104,804.60	-2,605,885.41	18,133,109.52	131,944.83

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

8.2 在合营安排或联营企业中的权益

8.2.1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
杭州美生美置业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产开发	33.00		权益法

8.2.2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		杭州美生美置业有限公司	
	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
流动资产	27,740.46	16,269.53	44,505.81	
非流动资产	4,102.56	4,672.56	8.41	
资产合计	31,843.02	20,942.09	44,514.22	
流动负债	25,436.66	14,646.02	39,617.99	
非流动负债				
负债合计	25,436.66	14,646.02	39,617.99	
少数股东权益				
归属于母公司所有者的股东权益	6,406.36	6,296.07	4,896.23	
按持股比例计算的净资产份额	2,562.54	2,518.43	1,615.76	
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	2,555.39	2,511.18	1,615.75	
存在公开报价的权益投资的公允价值				
营业收入	26,344.23	22,778.42	0.00	
净利润	110.54	127.29	-103.77	
其中：终止经营的净利润				
其他综合收益				

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	美好生活投资有限公司		杭州美生美置业有限公司	
	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
综合收益总额	110.54	127.29	-103.77	
本年收到的来自联营企业的股利				

9、与金融工具相关的风险

本集团的主要金融工具包括货币资金、应收账款、应收款项融资、其他应收款、长期应收款、长期股权投资、其他权益工具投资、其他非流动金融资产、借款、应付票据、应付账款、其他应付款、应付债券，各项金融工具的详细情况说明见本附注6相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本集团采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

9.1市场风险

（1）外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本集团面临的汇率变动的风险主要与持有的外币货币性资产有关。本集团于中国内地经营，主要活动以人民币计价，持有的外币金额小（详见本附注6.1），因此，本集团所承担的外汇变动市场风险不重大。

（2）利率风险

本集团因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款有关。本集团的政策是保持这些借款的浮动利率。

本公司带息债务情况如下：

带息债务类型	年末余额	年初余额
浮动利率带息债务		
其中： 短期借款		140,000,000.00
一年内到期的非流动负债	901,137,757.93	30,000,000.00
长期借款	2,337,578,253.85	1,160,000,000.00
固定利率带息债务		
其中：短期借款	540,000,000.00	65,000,000.00
一年内到期的非流动负债	390,700,000.00	1,132,000,000.00
长期借款	2,344,160,000.00	1,614,000,000.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

应付债券	983,161,496.71	968,038,070.38
合计	**7,496,737,508.49**	**5,109,038,070.38**

假设市场利率变化影响可变利率金融工具的利息收入或费用，利率风险敏感性分析如下：

项目	对本年税前利润的影响	对上年税前利润的影响
人民币基准利率增加 50 个基准点	18,716,143.31	-7,228,510.00
人民币基准利率减少 50 个基准点	-18,716,143.31	7,228,510.00

（3）其他价格风险

本集团持有的权益工具投资，包括分类为以公允价值计量的其他非流动金融资产（详见本附注6.11），在资产负债表日以公允价值计量。于本期末，本集团持有之权益工具投资包括基金产品和信托产品，因此，本集团直接或间接承担着证券市场价格波动的风险。如果本集团于本年末直接及间接持有之权益工具投资的证券市场价格增加或减少5%而其他所有变量维持不变，本集团于本年末之损益会增加或减少人民币25,733,890.54元(未考虑所得税影响)。

9.2信用风险

2019年12月31日，可能引起本集团财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失，具体包括合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额。

为降低信用风险，本集团制定了商品房销售收款政策、销售其他商品及提供工程和服务劳务的信用政策，按业务流程进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本集团于每个资产负债表日审核金融资产的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本集团管理层认为本集团所承担的信用风险已经大为降低。

本集团评估信用风险自初始确认后是否已显著增加的判断标准、各类金融资产资产信用损失的确定方法、以组合为基础评估预期信用风险的组合方法等参见附注4.10。

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本集团持有银行承兑汇票，本集团管理层认为银行承兑汇票的信用风险较低。

本集团在形成应收账款、其他应收款、长期应收款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，使本集团整体信用风险在可控范围内。相关信用风险的情况详见附注6.2、附注6.5、附注6.8。

9.3流动性风险

本集团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，在集团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。

于 2019 年 12 月 31 日，本集团持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

（1）本集团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）本集团非流动负债（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 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	1,755,102,401.43	3,666,141,984.25	1,114,941,087.60	339,975,363.06	6,876,160,836.33	5,973,576,011.78
应付债券	72,000,000.00	1,072,000,000.00			1,144,000,000.00	983,161,496.71

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合计	**1,827,102,401.43**	**4,738,141,984.25**	**1,114,941,087.60**	**339,975,363.06**	**8,020,160,836.33**	**6,956,737,508.49**

（续）

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
合计	**1,546,409,430.18**	**2,020,946,966.34**	**2,136,709,897.97**		**5,704,066,294.49**	**4,904,038,070.38**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

10、关联方关系及其交易

10.1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 16.17%。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	16.17	16.17	否	91440300100019593H

10.2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
武汉名流地产有限公司	子公司	有限责任	湖北•武汉	何飞	房地产开发与销售	1,000.00	100.00	100.00	91420116744786923C
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	房地产开发与销售	10,000.00	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	何飞	房地产开发与销售	50,000.00	100.00	100.00	91420104581825763L

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本（万元）	持股比例(%)	表决权比例(%)	统一社会信用代码
武汉名流公馆置业有限公司	子公司	有限责任	湖北•武汉	何飞	房地产开发与销售	10,000.00	100.00	100.00	91420102587964924H
武汉南部新城投资有限公司	子公司	有限责任	湖北•武汉	何飞	房地产开发与销售	20,000.00	100.00	100.00	91420111587953520G
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	房地产开发与销售	5,000.00	100.00	100.00	91420104090831819M
武汉正华利信息系统工程有限公司	子公司	有限责任	湖北•武汉	何飞	智能化工程	2,000.00	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	何飞	房地产开发与销售	9,000.00	100.00	100.00	914201041778778446
美好置业武汉江南有限公司	子公司	有限责任	湖北•武汉	何飞	房地产开发与销售	2,000.00	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	何飞	贸易	1,000.00	100.00	100.00	91421083795937090M
湖北美愿置业有限公司	子公司	有限责任	湖北•洪湖	尹沧	房地产开发与销售	4,000.00	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	房地产开发与销售	4,000.00	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	房地产开发与销售	4,000.00	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	房地产开发与销售	14,100.00	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	何飞	旅游项目开发	30,000.00	100.00	100.00	91420105MA4K4DWC1C
洪湖市美合置业发展有限公司	孙公司	有限责任	湖北•洪湖	何飞	房地产开发与销售	1,000.00	100.00	100.00	91421083MA49B2FR4C
洪湖市美境置业发展有限公司	孙公司	有限责任	湖北•洪湖	何飞	房地产开发与销售	1,000.00	100.00	100.00	91421083MA49B2FH2X
洪湖市美胜置业发展有限公司	孙公司	有限责任	湖北•洪湖	何飞	房地产开发与销售	1,000.00	100.00	100.00	91421083MA49B2EY5Y
武汉美阳产业发展有限公司	孙公司	有限责任	湖北•武汉	李卫国	特色小镇开发、建设及运营	2,000.00	100.00	100.00	91420114MA49DHUW24
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	20,000.00	100.00	100.00	91421083MA491K2H4P

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	农业养殖与销售	10,000.00	100.00	100.00	91420106MA4KXTE941
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	农业养殖与销售	30,000.00	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•洪湖	冯娴	农业养殖与销售	30,000.00	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	何飞	房地产开发与销售	2,000.00	100.00	100.00	91420104MA4L02KU1E
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	房地产开发与销售	5,000.00	65.00	65.00	91420112MA4K2WMF3Y
美好建筑装配科技有限公司	子公司	有限责任	湖北•洪湖	冯娴	建筑施工	80,000.00	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	制造业	100,000.00	100.00	100.00	91420111MA4KQW6XXL
荆州市美好装配式房屋智造有限公司	孙公司	有限责任	湖北•荆州	冯娴	制造业	6,000.00	100.00	100.00	91421000MA49198T07
合肥美好智造装配房屋有限公司	孙公司	有限责任	安徽•合肥	冯娴	制造业	6,000.00	100.00	100.00	91340122MA2P1ELQ3L
重庆美好智造装配式房屋有限公司	孙公司	有限责任	重庆	冯娴	制造业	6,000.00	100.00	100.00	91500116MA5UUU1B5W
青岛名流装配建筑科技有限公司	孙公司	有限责任	山东•青岛	冯娴	制造业	6,000.00	100.00	100.00	91370282MA3EM30U9H
长沙美好智造装配式建筑有限公司	孙公司	有限责任	湖南•长沙	冯娴	制造业	6,000.00	100.00	100.00	91430100MA4M5R988H
合肥美好装配建筑科技有限公司	孙公司	有限责任	安徽•合肥	冯娴	制造业	6,000.00	83.00	83.00	91340121MA2PH69E4J
合肥美好置业有限责任公司	子公司	有限责任	安徽•合肥	冯娴	房地产开发与销售	12,000.00	100.00	100.00	91340123MA2UAW8W25
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	6,000.00	100.00	100.00	91410721MA44L6AM25
美好智造（金堂）科技有限公司	孙公司	有限责任	四川•成都	冯娴	制造业	6,000.00	100.00	100.00	91510121MA6C8DX59L
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	6,000.00	100.00	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	6,000.00	100.00	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	6,000.00	100.00	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	6,000.00	100.00	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	6,000.00	100.00	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	6,000.00	100.00	100.00	91130229MA09R4L740

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
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	3,000.00	100.00	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	6,000.00	100.00	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	6,000.00	100.00	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	冯娴	制造业	6,000.00	100.00	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	冯娴	制造业	6,000.00	100.00	100.00	91370281MA3N4MKF59
天津美好装配科技有限公司	孙公司	有限责任	天津	冯娴	制造业	6,000.00	100.00	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	6,000.00	100.00	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	350.00	100.00	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	6,000.00	100.00	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	6,000.00	100.00	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	冯娴	制造业	6,000.00	100.00	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	6,000.00	100.00	100.00	91130107MA0CE9JR0G
泰安美建建筑科技有限公司	孙公司	有限责任	山东•泰安	冯娴	制造业	6,000.00	100.00	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	6,000.00	100.00	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	6,000.00	100.00	100.00	91360124MA385L4421
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	6,000.00	100.00	100.00	91330521MA2B506X6G
深圳名流置业有限公司	子公司	有限责任	广东•深圳	汤国强	房地产开发与销售	10,000.00	100.00	100.00	91440300552115033Q
东莞名流置业有限公司	子公司	有限责任	广东•东莞	汤国强	房地产开发与销售	31,000.00	100.00	100.00	91441900692494899C
博罗名流实业有限公司	子公司	有限责任	广东•惠州	汤国强	房地产开发与销售	31,000.00	100.00	100.00	914413227838900457
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	房地产开发与销售	824.00	100.00	100.00	9144132270816879XD

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
惠州名流置业有限公司	子公司	有限责任	广东•惠州	汤国强	房地产开发与销售	7,000.00	100.00	100.00	91441300707971556E
博罗名流置业有限公司	子公司	有限责任	广东•惠州	汤国强	房地产开发与销售	10,000.00	100.00	100.00	9144132266338376XW
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	房地产开发与销售	1,000.00	100.00	100.00	9144132279466318XW
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	房地产开发与销售	90.00	100.00	100.00	91441322767315980W
东莞市塘厦宝光渡假娱乐有限公司	孙公司	有限责任	广东•东莞	雷莉	房地产开发与销售	8,000.00	100.00	100.00	91441900712207886P
深圳美好置业有限公司	孙公司	有限责任	广东•深圳	汤国强	房地产开发与销售	5,000.00	70.00	70.00	91440300MA5DFKQ347
合肥名流置业有限公司	子公司	有限责任	安徽•合肥	何飞	房地产开发与销售	20,000.00	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	房地产开发与销售	30,000.00	100.00	100.00	913401237489055120
芜湖名流置业有限公司	子公司	有限责任	安徽•芜湖	汤国强	房地产开发与销售	40,000.00	100.00	100.00	91340200772835411P
芜湖美好置业有限公司	子公司	有限责任	安徽•芜湖	何飞	房地产开发与销售	4,193.00	87.36	100.00	91340221MA2NRXJ0XB
芜湖美创置业有限公司	孙公司	有限责任	安徽•芜湖	尹沧	房地产开发与销售	10,000.00	100.00	100.00	91340200MA2T22XW54
上海美劢实业有限公司	子公司	有限责任	上海	汤国强	房地产开发与销售	25,000.00	77.08	77.08	91310109MA1G59UKX4
上海联彩美劢置业有限公司	孙公司	有限责任	上海	隋舵	房地产开发与销售	20,000.00	65.00	65.00	91310118MA1JLXG029
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	房地产开发与销售	80,000.00	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	房地产开发与销售	5,000.00	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	房地产开发与销	5,000.00	100.00	100.00	91320594MA1X39WDXH

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
					售				
嘉兴伟涛置业有限公司	子公司	有限责任	浙江•嘉兴	尹沧	房地产开发与销售	8,000.00	100.00	100.00	91330411MA2B9DAE3N
重庆东方豪富房地产开发有限公司	子公司	有限责任	重庆	尹沧	房地产开发与销售	2,000.00	100.00	100.00	91500103781552755A
重庆名流置业有限公司	子公司	有限责任	重庆	尹沧	房地产开发与销售	20,000.00	100.00	100.00	915000005656086546
重庆美永实业发展有限公司	子公司	有限责任	重庆	汤国强	房地产开发与销售	3,000.00	55.00	55.00	91500118MA5YNP342Q
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	房地产开发与销售	22,628.86	100.00	100.00	912101127931868 87J
沈阳幸福置业有限公司	孙公司	有限责任	辽宁•沈阳	尹沧	房地产开发与销售	11,802.36	100.00	100.00	912101126965055404
沈阳美鑫置业有限公司	孙公司	有限责任	辽宁•沈阳	尹沧	房地产开发与销售	1,000.00	60.00	60.00	91210102MA0XQE314J
陕西名流置业有限公司	子公司	有限责任	陕西•西安	何飞	房地产开发与销售	20,000.00	100.00	100.00	916101335614773351
西安美好房地产开发有限公司	子公司	有限责任	陕西•西安	何飞	房地产开发与销售	5,000.00	100.00	100.00	91610133MA6UW7GM0Q
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	房地产开发与销售	20,000.00	61.00	61.00	91611105MA6TWLP809
北京浩达天地置业有限公司	孙公司	有限责任	北京	雷莉	房地产开发与销售	27,202.00	100.00	100.00	91110000789957300P
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	房地产开发与销售	17,000.00	100.00	100.00	91130102MA0D9E4E60
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	房地产开发与销售	3,500.00	70.00	70.00	91130102MA0DEXM13W
贵州美好置业有限公司	子公司	有限责任	贵州•贵阳	雷莉	房地产开发与销售	5,000.00	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	何飞	房地产开发与销售	5,000.00	100.00	100.00	91530112MA6NBNCG9Q

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
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	房地产开发与销售	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	房地产开发与销售	10,000.00	60.00	60.00	91421100MA4967FR0B

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

10.3本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	统一社会信用代码
美好生活投资有限公司	同一实际控制人	91420106077702852M
湖北现代基业商品砼有限公司	实际控制人之兄出资的公司	914200007781849711
武汉众鑫森商业管理有限公司	实际控制人之女出资的公司	914201067680833924
武汉美众置业合伙企业(有限合伙)	管理层及员工设立的合伙企业	91420106MA4KY8UE5Q
芜湖美众投资合伙企业（有限合伙）	管理层及员工设立的合伙企业	91340221MA2RT9286G
湖北美好新材料科技有限公司	实际控制人之女控制的公司	91421083MA48YN5364
杭州美生美置业有限公司	联营企业	91330185MA2GNLM83R

10.4关联交易

10.4.1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
湖北现代基业商品砼有限公司	采购混凝土	1,089,868.35	24,049,527.31
美好生活投资有限公司	物业、销售服务	45,487,396.51	58,253,928.73
美好生活投资有限公司	采购商品		20,131.46
美好未来企业管理集团有限公司	培训、宣传服务		3,641,509.33
湖北美好新材料科技有限公司	采购商品	1,072,118.53	

10.4.2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		10,102,618.81
美好生活投资有限公司	酒店消费		14,732.00
武汉众鑫森商业管理有限公司	高尔夫消费		22,265.00
美好生活投资有限公司	销售农产品	17,465.63	
美好未来企业管理集团有限公司	提供建筑劳务	4,524,060.94	
美好生活投资有限公司	提供建筑劳务	630,085.03	

10.4.3关联租赁

10.4.3.1本集团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		162,650.72

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

10.4.4担保（人民币单位：万元）

担保方	被担保方	担保金额（万元）	担保起止日	担保是否已经履行完毕
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				
株洲名流绿色装配式建筑材料有限公司	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
本公司				
刘道明				
本公司	武汉美好锦程置业有限公司	12,690.00	2019 年 11 月 15 日至 2020 年 11 月 14 日	否
本公司	武汉美好锦程置业有限公司	120,000.00	2018 年 6 月 15 日至 2021 年 6 月 14 日	是
名流置业武汉江北有限公司				
刘道明	本公司	100,000.00	2018 年 1 月 15 日至 2021 年 1 月 15 日	否
本公司	武汉南部新城投资有限公司	46,388.18	2019 年 12 月 31 日至 2024 年 12 月 31 日	否
芜湖名流置业有限公司				
刘道明				
芜湖名流置业有限公司	本公司	200,000.00	2016 年 10 月 21 日至 2021 年 6 月 28 日	否
武汉南部新城投资有限公司				
美好未来企业管理集团有限公司				
刘道明				
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				
本公司	武汉市泰宇商贸有限公司	80,000.00	2019 年 3 月 12 日至 2021 年 6 月 30 日	否
本公司	杭州美生置业有限公司	35,000.00	2019 年 2 月 15 日至 2022 年 2 月 21 日	否
本公司	江阴美好盛大置业有限公司	10,000.00	2019 年 7 月 26 日至 2021 年 12 月 20 日	否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

美好建筑装配科技有限公司 本公司 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
本公司 美好建筑装配科技有限公司 刘道明	美好智造（金堂）科技有限公司	1,000.00	2019 年 12 月 24 日至 2020 年 6 月 24 日	否
本公司 刘道明	美好建筑装配科技有限公司	3,917.20	2019 年 12 月 20 日至 2020 年 12 月 20 日	否
本公司 刘道明	美好建筑装配科技有限公司	4,000.00	2019 年 12 月 20 日至 2020 年 12 月 19 日	否
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
本公司 美好建筑装配科技有限公司 刘道明	佛山美装装配建筑有限公司	20,000.00	2019 年 6 月 28 日至 2025 年 6 月 27 日	否
本公司 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
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 3 月 25 日	是
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 武汉南部新城投资有限公司 美好建筑装配科技有限公司	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
本公司	武汉美好绿色建筑科技有限公司	14,000.00	2018 年 12 月 12 日至 2019 年 12 月 11 日	是
美好建筑装配科技有限公司	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

本公司				
本公司 刘道明	青岛名流装配建筑科技有限公司	25,000.00	2019 年 1 月 11 日至 2024 年 1 月 6 日	否
本公司 刘道明	合肥名流置业有限公司	63,901.45	2019 年 7 月 23 日至 2021 年 7 月 23 日	否
本公司 刘道明	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	50,000.00	2019 年 3 月 29 日至 2021 年 3 月 29 日	否
本公司 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 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	1,000.00	2019 年 12 月 12 日至 2020 年 12 月 11 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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

10.4.5关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	年利率	偿还拆入金额
拆入：					
美好生活投资有限公司	8,400,000.00	2019/9/20	2020/3/17	11%	2,060,000.00
美好生活投资有限公司	15,700,000.00	2019/12/25	2020/12/17	11%	
美好生活投资有限公司	26,000,000.00	2018/11/30	2019/5/28	11%	26,000,000.00
美好生活投资有限公司	7,500,000.00	2018/12/14	2019/6/12	11%	7,500,000.00
美好生活投资有限公司	2,150,000.00	2019/9/12	2020/3/13	11%	
美好生活投资有限公司	2,460,000.00	2019/7/23	2020/1/17	11%	
美好生活投资有限公司	11,450,000.00	2019/10/17	2020/4/13	11%	
美好生活投资有限公司	7,000,000.00	2018/12/21	2019/6/19	11%	7,000,000.00
美好生活投资有限公司	8,700,000.00	2019/2/27	2019/8/25	11%	8,700,000.00
美好生活投资有限公司	17,400,000.00	2019/2/20	2019/8/18	11%	17,400,000.00
美好生活投资有限公司	7,600,000.00	2019/9/6	2020/3/3	11%	940,000.00
美好生活投资有限公司	7,050,000.00	2019/3/13	2020/1/7	11%	5,410,000.00
美好生活投资有限公司	9,200,000.00	2019/7/5	2020/2/18	11%	-
美好生活投资有限公司	16,700,000.00	2019/3/20	2020/11/27	11%	2,600,000.00
美好未来企业管理集团有限公司	80,000,000.00	2018/12/6	2019/1/2	11%	80,000,000.00
美好生活投资有限公司	89,290,000.00	2019/1/31	2020/5/19	11%	79,750,000.00
美好生活投资有限公司	7,800,000.00	2019/8/8	2020/4/10	11%	1,130,000.00
美好生活投资有限公司	12,500,000.00	2019/8/14	2020/2/18	11%	1,860,000.00
美好生活投资有限公司	13,100,000.00	2019/1/9	2020/4/21	11%	9,100,000.00
美好生活投资有限公司	5,000,000.00	2018/12/29	2019/6/26	11%	5,000,000.00
合　计	**355,000,000.00**				**254,450,000.00**

本年分别向美好生活投资有限公司、美好未来企业管理集团有限公司支付利息 912.20 万元和 50.33 万元。

10.4.6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)、芜湖美众投资合伙企业（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，跟投的投资等具体情况详见“8.1.1.1 子公司情况”。

10.4.7关联方往来款项余额

项目名称	关联方	年末余额	年初金额
应收账款	美好生活投资有限公司		8,464,967.70
其他应收款	杭州美生美置业有限公司	129,267,600.00	
其他应付款	美好生活投资有限公司	105,325,695.25	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
应付账款	美好生活投资有限公司	8,511,503.80	6,849,238.74
	湖北现代基业商品砼有限公司	3,534,322.89	18,955,730.61

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	湖北美好新材料科技有限公司	401,684.44	

11、公允价值的披露

11.1以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项目	年末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）应收款项融资			651,613.30	651,613.30
（1）应收票据			651,613.30	651,613.30
（二）其他权益工具投资			1,500,000.00	1,500,000.00
（三）其他非流动金融资产			514,852,910.32	514,852,910.32
持续以公允价值计量的资产总额			**517,004,523.62**	**517,004,523.62**

11.2持续第三层次公允价值计量项目市价的确定依据

（1）第三层次公允价值计量的应收款项融资系本公司持有的应收票据，为银行承兑汇票，其信用风险可以忽略不计，且剩余期限较短（小于 12 个月），账面价值与公允价值相近，本集团以账面价值作为公允价值。

（2）第三层次公允价值计量的权益工具投资为公司持有的非上市公司的股权，公允价值的可能估计金额分布范围很广，导致对采用估值技术的重要参数难以进行定性和定量分析，本集团以投资成本作为公允价值的最佳估计。

（3）第三层次公允价值计量的其他非流动金融资产为公司持有的私募基金和信托计划，本集团根据第三方金融机构提供之净值报告，以基金累计单位净值或信托累计单位净值为基础估计公允价值。

11.3不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

本集团管理层已经评估了货币资金、应收账款、应收票据、其他应收款、长期应收款、短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、一年内到期的长期借款、应付债券等，公允价值与账面价值相近。

12、承诺及或有事项

12.1或有事项

12.1.1保证担保情况（人民币单位：万元）

截止 2019 年 12 月 31 日，本公司及子公司提供的尚未到期的保证担保情况如下：

担保方	被担保方	贷款机构	担保金额	借款余额	借款到期日
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支行	40,000.00	19,000.00	2028 年 12 月 15 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支行	60,000.00	40,000.00	2032 年 5 月 28 日
本公司	武汉美好锦程置业有限公司	湖北省资产管理有限公司	12,690.00	12,690.00	2020 年 11 月 14 日
本公司	武汉南部新城投资有限公司	中国信达资产管理股份有限公司湖北省分公司	46,388.18	46,000.00	2021 年 12 月 31 日
本公司	武汉南部新城投资有限公司	中国工商银行武汉黄浦支行	80,000.00	49,700.00	2021 年 11 月 17 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

本公司	武汉市泰宇商贸有限公司	中国工商银行武汉黄浦支行	80,000.00	80,000.00	2021 年 3 月 25 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	江阴美好盛大置业有限公司	中国银行股份有限公司江阴支行	10,000.00	10,000.00	2021 年 12 月 20 日
本公司	荆州市美好装配式房屋智造有限公司	工商银行荆州经济开发区支行	20,000.00	20,000.00	2023 年 12 月 15 日
本公司	重庆美好智造装配式房屋有限公司	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	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	2,200.00	2023 年 6 月 27 日
本公司	美好建筑装配科技有限公司	广发银行股份有限公司武汉青山支行	4,000.00	4,000.00	2020 年 12 月 19 日
本公司	武汉美好绿色建筑科技有限公司	工商银行武汉市黄浦支行	30,000.00	27,000.00	2023 年 6 月 26 日
本公司	武汉美好装配智造科技有限公司	工商银行武汉市黄浦支行	23,000.00	13,000.00	2023 年 12 月 27 日
本公司	武汉美好绿色建筑科技有限公司	远东国际融资租赁有限公司	5,250.00	2,250.00	2020 年 4 月 26 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	35,000.00	2020 年 11 月 2 日
本公司	青岛名流装配建筑科技有限公司	青岛农商行贵州路支行	25,000.00	22,500.00	2024 年 1 月 6 日
本公司	合肥名流置业有限公司	中国信达资产管理股份有限公司湖北省分公司	63,901.45	59,986.00	2021 年 7 月 23 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	21,500.00	2021 年 5 月 15 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	49,000.00	2021 年 3 月 29 日
本公司	合肥美好智造装配房屋有限公司	中国工商银行股份有限公司合肥望江路支行	18,000.00	17,046.84	2023 年 12 月 14 日
本公司	合肥美好智造装配房屋有限公司	中国光大银行合肥市阜阳北路支行	1,000.00	1,000.00	2020 年 12 月 11 日
合计			**727,129.63**	**589,357.60**	

12.1.2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 12 月 31 日，本公司的房地产类子公司为商品房承购人提供阶段性保证的担保额合计为 427,735 万元。

（2）兴业银行股份有限公司成都分行向子公司美好智造（金堂）科技有限公司授信开具银行承兑汇票，截至本期末，该合同项下应付票据余额为 701.00 万元。子公司美好智造（金堂）科技有限公司按主债务本金的 40%向兴业银行股份有限公司成都分行缴存保证金，同时，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。

（3）广发银行股份有限公司武汉分行向子公司美好建筑装配科技有限公司授信开具银行承兑汇票，截至本期末，该合同项下应付票据余额为 3,917.20 万元。子公司美好建筑装配科技有限公司按主债务本金的 40%向广发银行股份有限公司武汉分行缴存保证金，同时，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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（4）本公司作为子公司美好建筑装配科技有限公司开具商业承兑汇票的承兑人，对子公司美好建筑装配科技有限公司开具的商业承兑汇票提供保证担保。截至本期末，该担保项下应付票据余额为 14,790.65 万元。

12.2诉讼

（1）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《协利义务转让协议》，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。

2019 年 7 月，武汉市中级人民法院做出一审判决（[2018]鄂 01 民初 2959 号），被告泰宇商贸向原告武汉中央城建赔偿设计费和违约金共计 544.26 万元，双方未再提起上诉。

（2）2013 年 8 月被告子公司名流置业武汉江北有限公司（以下简称“被告”“武汉江北”）及企业武汉市硚口区长丰街长丰村城中村改造工作委员会（以下简称“被告”“长丰村村委”）、武汉长源丰泰实业有限公司（以下简称“被告”“长源丰泰”）与武汉市银鸿服饰有限公司（以下简称“银鸿服饰”、“原告”）共同签订《长丰村城中村综合改造土地整合协议书》，双方约定，由被告整合银鸿服饰毗邻地块，并按照约定的日期向原告支付经济补偿款 3,720 万元，如未能按照协议的约定按期支付经济补偿款的，构成违约，违约金以每逾期一日按经济补偿金总额的千分之一计算，如逾期超过 20 日的，原告有权单方面解除本协议，同时向原告支付经济赔偿金总款 20%的违约金。

2019 年银鸿服饰以被告在未按照协议约定向其支付合同价款的情况下，拆除其厂房为由，向武汉市中级人民法院提起诉讼，要求被告履行协议，支付经济补偿款 3,720 万元，并支付自 2013 年 7 月 20 日起至实际支付日止每日按经济补偿总款的千分之一计算的违约金和原告财务损失，同时承担履行合同的相关税费。

2019 年 7 月，武汉市中级人民法院受理该案，截至 2019 年 12 月 31 日，案件尚在审理过程中。

12.3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，2019 年度未捐赠。

13、资产负债表日后事项

截止本报告日，公司无需要披露的重大资产负债表日后事项。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

14、其他重要事项

14.1前期差错更正

本报告期未发生前期差错更正事项。

14.2重要债务重组

无重要的债务重组事项。

14.3重要资产置换

无重要资产置换。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

14.4分部报告

14.4.1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。

14.4.2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	
	本年	上期	本年	上期	本年	上期	本年	上期	本年	上期
营业收入	334,717.88	262,363.44	4,502.94	566.64	71,433.87	38,219.97	44,706.29	49,106.57	365,948.40	252,043.48
对外营业收入	334,717.88	251,476.84	4,413.45	566.64	26,817.08				365,948.41	252,043.48
分部间交易收入		10,886.60	89.5		44,616.79	38,219.97	44,706.29	49,106.57		
营业成本	219,007.79	185,084.23	13,790.17	889.64	74,946.91	36,678.22	52,479.04	33,317.73	255,265.84	189,334.36
利润总额	137,612.85	131,429.94	-15,321.94	-1,172.44	-59,783.29	-19,396.54	69,614.09	69,841.50	-7,106.47	41,019.46
资产总额	4,200,193.26	4,318,015.39	35,278.65	15,316.16	603,525.99	405,449.16	2,086,869.02	2,428,941.08	2,752,128.88	2,309,839.63
负债总额	2,872,266.83	2,911,075.05	41,773.01	6,488.60	581,353.23	323,803.49	1,467,587.66	1,710,922.84	2,027,805.41	1,530,444.30

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

14.5其他事项

无。

15、公司财务报表主要项目注释

15.1其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,783,341,884.76	7,758,062,703.73
合计	**2,783,341,884.76**	**7,758,062,703.73**

期末余额较期初减少 64.12%的主要原因为应收关联方往来款减少。

15.1.1其他应收款

15.1.1.1按账龄披露

账龄	年末余额
一年以内	2,660,445,583.62
一至二年	84,848,939.42
二至三年	5,079,625.67
三至四年	54,668,589.61
四至五年	1,414.00
五年以上	192,750.34
小计	**2,805,236,902.66**
减：坏账准备	21,895,017.90
合计	**2,783,341,884.76**

15.1.1.2按款项性质分类情况

款项性质	年末余额	年初余额
往来款	2,752,907,538.90	7,709,132,536.64
代垫款	24,017,106.26	40,307,265.41
保证金及押金	25,010,000.00	25,805,514.04
其他	2,257.50	2,257.50
合作开发款	3,300,000.00	
小计	**2,805,236,902.66**	**7,775,247,573.59**
减：坏账准备	21,895,017.90	17,184,869.86
合计	**2,783,341,884.76**	**7,758,062,703.73**

15.1.1.3按坏账计提方法分类列示

种类	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比列 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款	**17,267,510.00**	**0.62**	**17,267,510.00**	**100**	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

按组合计提坏账准备的其他应收款	**2,787,969,392.66**	**99.38**	**4,627,507.9**	**0.17**	**2,783,341,884.76**
其中：账龄组合	42,779,217.06	1.52	4,594,507.90	10.74	**38,184,709.16**
合并范围内往来款项	2,741,890,175.60	97.74			**2,741,890,175.60**
拆迁安置代垫款、项目合作款	3,300,000.00	0.12	33,000.00	1.00	**3,267,000.00**
合　计	**2,805,236,902.66**	**100.00**	**21,895,017.90**		**2,783,341,884.76**

（续）

种类	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比列 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款	**10,067,510.00**	**0.13**	**10,067,510.00**	**100**	
按组合计提坏账准备的其他应收款	**7,765,180,063.59**	**99.87**	**7,117,359.86**	**0.09**	**7,758,062,703.73**
其中：账龄组合	67,063,890.25	0.86	7,117,359.86	10.61	59,946,530.39
合并范围内往来款项	7,698,116,173.34	99.01			7,698,116,173.34
拆迁安置代垫款、项目合作款					
合　计	**7,775,247,573.59**	**100.00**	**17,184,869.86**	**0.22**	**7,758,062,703.73**

15.1.1.4其他应收款减值准备表

类　别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提	10,067,510.00	7,200,000.00				17,267,510.00
账龄组合	7,117,359.86	33,000.00	2,522,851.96			4,627,507.90
其中：账龄组合	7,117,359.86		2,522,851.96			4,594,507.90
拆迁安置代垫款、项目合作款		33,000.00				33,000.00
合计	**17,184,869.86**	**7,233,000.00**	**2,522,851.96**			**21,895,017.90**

其中：本年坏账准备转回或收回中金额重大的项目：

单位名称	转回或收回账面余额	转回或收回金额	收回方式
武汉朱家河实业有限公司	10,000,000.00	1,600,000.00	转账收回
合计	**10,000,000.00**	**1,600,000.00**	

15.1.1.5坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
年初余额	7,117,359.86		10,067,510.00	17,184,869.86

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

年初账面余额在本年：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段	-1,152,000.00		1,152,000.00	
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	1,185,000.00		6,048,000.00	7,233,000.00
本年转回	2,522,851.96			2,522,851.96
本年转销				
本年核销				
其他变动				
2019 年 12 月 31 日余额	**4,627,507.90**		**17,267,510.00**	**21,895,017.90**

15.1.1.6期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
武汉天鸿世家房产经纪有限公司	6,300,000.00	6,300,000.00	100	多次追偿，预计无法收回
武汉朱家河实业有限公司	900,000.00	900,000.00	100	多次追偿，预计无法收回
武汉恒亚置业有限公司	10,067,510.00	10,067,510.00	100	多次追偿，预计无法收回
合　计	**17,267,510.00**	**17,267,510.00**		

15.1.1.7按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例（%）
美好建筑装配科技有限公司	关联方	826,025,226.92	1 年以内	29.45
武汉市泰宇商贸有限公司	关联方	520,680,217.49	1 年以内	18.56
芜湖美创置业有限公司	关联方	283,681,765.79	1 年以内	10.11
武汉美好绿色建筑科技有限公司	关联方	211,575,787.50	1 年以内	7.54
武汉南部新城投资有限公司	关联方	210,185,963.79	1 年以内	7.49
合计		**2,052,148,961.49**		**73.15**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

15.2长期股权投资

项目	年末余额			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	5,221,359,253.62		5,221,359,253.62	5,944,738,353.62		5,944,738,353.62
对联营、合营企业投资	25,553,950.84		25,553,950.84	25,111,792.47		25,111,792.47
合计	**5,246,913,204.46**		**5,246,913,204.46**	**5,969,850,146.09**		**5,969,850,146.09**

15.2.1对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
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		
武汉正华利信息系统工程有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
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		
上海美劢实业有限公司	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		
湖北美盈置业有限公司		40,000,000.00		40,000,000.00		
湖北美阖置业有限公司		40,000,000.00		40,000,000.00		
湖北美愿置业有限公司		40,000,000.00		40,000,000.00		
合计	**5,944,738,353.62**	**136,630,900.00**	**860,010,000.00**	**5,221,359,253.62**		

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减少的主要原因子公司减资。

（2）荆州美誉置业有限责任公司减少的主要原因详见本附注“7 合并范围发生变更”；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（3）其他增加的主要原因为对新设主体出资。

15.2.2对联营企业投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
美好生活投资有限公司	25,111,792.47	442,158.37		25,553,950.84		
合计	**25,111,792.47**	**442,158.37**		**25,553,950.84**		

增减变动原因：美好生活投资有限公司本期增加的主要原因为按照权益法核算确认损益调整。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

15.3营业收入和营业成本

15.3.1营业收入和营业成本

项目	本年发生额	上年发生额
营业收入	666,562.86	825,805.71
其中：主营业务收入		
其他业务收入	666,562.86	825,805.71
合计	**666,562.86**	**825,805.71**
营业成本	379,835.40	379,835.40
其中：主营业务成本		
其他业务成本	379,835.40	379,835.40
合计	**379,835.40**	**379,835.40**

15.4投资收益

15.4.1投资收益明细

项目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	490,000,000.00	766,595,547.43
权益法核算的长期股权投资收益	442,158.37	509,144.53
处置长期股权投资产生的投资收益	-570.00	366,620,158.45
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		61,643.84
合计	**490,441,588.37**	**1,133,972,798.70**

15.4.2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	442,158.37	509,144.53

16、补充资料

16.1本年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；	-389,336.10	
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；	5,072,738.92	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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；	27,498,590.35	
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益；	-11,282,469.87	
15、单独进行减值测试的应收款项减值准备转回；		
16、对外委托贷款取得的损益；		
17、采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益；		
18、根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对损益的影响；		
19、受托经营取得的托管费收入；		
20、除上述各项之外的其他营业外收入和支出；	-17,898,691.56	
21、其他符合非经常性损益定义的损益项目；	5,604,177.85	
22、所得税影响额	-2,842,789.13	
23、归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	613,067.37	
合计	6,375,287.85	

16.2净资产收益率及每股收益

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
归属于公司普通股股东的净利润	0.94	0.0268	0.0268
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.85	0.0243	0.0243

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn