



美好置业集团股份有限公司

2015 年年度财务报告

2016 年 1 月

审计报告

众环审字（2016）160002 号

美好置业集团股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的美好置业集团股份有限公司（以下简称“美好集团”）财务报表，包括 2015 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2015 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。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是美好集团管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）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。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

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、审计意见

我们认为，美好集团财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了美好集团 2015 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2015 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

中国 武汉

中国注册会计师：李建树

中国注册会计师：王文政

二〇一六年一月十四日

财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：美好置业集团股份有限公司

2015 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	811,988,042.28	1,272,302,609.18
结算备付金		
拆出资金		
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		6,000,000.00
应收账款	240,539,675.60	121,674,255.94
预付款项	1,934,380,026.92	1,059,582,040.53
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	226,977,196.48	270,606,364.46
买入返售金融资产		
存货	12,872,153,897.01	11,961,687,167.46
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	127,283,794.26	258,534,696.85
流动资产合计	16,213,322,632.55	14,950,387,134.42
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	1,500,000.00	1,500,000.00
持有至到期投资		

长期应收款	72,382,973.19	73,382,973.19
长期股权投资		36,000,000.00
投资性房地产	754,182,409.93	405,071,516.40
固定资产	367,457,184.27	386,383,827.78
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	6,914,541.88	8,136,798.18
开发支出		
商誉	3,721,279.31	3,721,279.31
长期待摊费用	1,482,944.62	1,330,080.22
递延所得税资产	33,693,573.95	51,882,024.29
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,241,334,907.15	967,408,499.37
资产总计	17,454,657,539.70	15,917,795,633.79
流动负债：		
短期借款	30,000,000.00	113,110,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
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	50,000,000.00	30,000,000.00
应付账款	1,804,416,082.61	915,216,841.19
预收款项	1,739,067,335.98	2,808,136,844.82
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	24,761,737.53	22,384,910.00
应交税费	154,118,141.92	74,370,554.07
应付利息	13,717,113.85	21,400,951.55
应付股利		

其他应付款	2,435,966,658.51	553,547,606.64
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	1,384,900,000.00	2,158,450,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	7,636,947,070.40	6,696,617,708.27
非流动负债：		
长期借款	3,737,000,000.00	3,565,550,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债	8,610,911.50	8,335,075.83
非流动负债合计	3,745,610,911.50	3,573,885,075.83
负债合计	11,382,557,981.90	10,270,502,784.10
所有者权益：		
股本	2,559,592,332.00	2,559,592,332.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,547,422,615.90	1,547,422,615.90
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	250,311,267.62	250,311,267.62
一般风险准备		

未分配利润	1,521,481,546.91	1,093,300,471.70
归属于母公司所有者权益合计	5,878,807,762.43	5,450,626,687.22
少数股东权益	193,291,795.37	196,666,162.47
所有者权益合计	6,072,099,557.80	5,647,292,849.69
负债和所有者权益总计	17,454,657,539.70	15,917,795,633.79

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

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	43,283,108.45	7,452,688.36
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项	63,880,000.00	63,500,000.00
应收利息		
应收股利		
其他应收款	3,136,507,414.21	2,589,750,126.44
存货		
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	3,243,670,522.66	2,660,702,814.80
非流动资产：		
可供出售金融资产	1,500,000.00	1,500,000.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	5,479,955,262.63	5,806,569,262.63
投资性房地产	28,469,809.23	29,673,769.83
固定资产	7,841,112.29	8,434,860.28
在建工程		

工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	639,219.94	736,081.66
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		214,027.74
其他非流动资产		
非流动资产合计	5,518,405,404.09	5,847,128,002.14
资产总计	8,762,075,926.75	8,507,830,816.94
流动负债：		
短期借款		
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	2,289,685.99	368,898.45
预收款项	15,455,803.80	1,279,047.76
应付职工薪酬	637,911.76	731,977.16
应交税费	181,277.29	20,282,324.54
应付利息		
应付股利		
其他应付款	3,306,120,163.85	3,029,656,394.92
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	3,324,684,842.69	3,052,318,642.83
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		

长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
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		
负债合计	3,324,684,842.69	3,052,318,642.83
所有者权益：		
股本	2,559,592,332.00	2,559,592,332.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,574,987,751.93	1,574,987,751.93
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	250,311,267.62	250,311,267.62
未分配利润	1,052,499,732.51	1,070,620,822.56
所有者权益合计	5,437,391,084.06	5,455,512,174.11
负债和所有者权益总计	8,762,075,926.75	8,507,830,816.94

3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	4,678,805,867.25	2,105,363,929.38
其中：营业收入	4,678,805,867.25	2,105,363,929.38
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	4,090,577,602.58	2,016,616,216.78
其中：营业成本	3,331,564,001.96	1,462,054,298.24
利息支出		

手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	395,725,962.42	164,742,431.70
销售费用	76,626,682.85	113,044,778.18
管理费用	139,523,880.55	155,280,377.57
财务费用	86,293,917.09	80,273,732.06
资产减值损失	60,843,157.71	41,220,599.03
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）		57,298,573.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		9,639,079.79
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	588,228,264.67	146,046,286.59
加：营业外收入	4,270,001.54	1,800,829.63
其中：非流动资产处置利得	2,034,244.26	284,309.32
减：营业外支出	8,604,389.08	2,265,236.87
其中：非流动资产处置损失	3,453,550.09	618,177.60
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	583,893,877.13	145,581,879.35
减：所得税费用	159,087,169.02	70,744,893.75
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	424,806,708.11	74,836,985.60
归属于母公司所有者的净利润	428,181,075.21	75,317,847.42
少数股东损益	-3,374,367.10	-480,861.82
六、其他综合收益的税后净额		

归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4. 现金流量套期损益的有效部分		
5. 外币财务报表折算差额		
6. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	424,806,708.11	74,836,985.60
归属于母公司所有者的综合收益总额	428,181,075.21	75,317,847.42
归属于少数股东的综合收益总额	-3,374,367.10	-480,861.82
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.1673	0.0294
（二）稀释每股收益	0.1673	0.0294

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

4、母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	1,105,310.32	2,998,264.37
减：营业成本	1,203,960.60	1,194,951.54
营业税金及附加	55,769.45	214,855.24
销售费用		
管理费用	5,365,109.66	9,107,645.71
财务费用	11,048,008.52	18,826,498.33
资产减值损失	775,256.27	215,385.54
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）	-683,200.88	57,268,001.93
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		9,639,079.79
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-18,025,995.06	30,706,929.94
加：营业外收入		12,606.60
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	601.23	54,000.00
其中：非流动资产处置损失		50,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-18,026,596.29	30,665,536.54
减：所得税费用	94,493.76	24,471,303.19
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-18,121,090.05	6,194,233.35
五、其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其		

他综合收益中享有的份额		
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4. 现金流量套期损益的有效部分		
5. 外币财务报表折算差额		
6. 其他		
六、综合收益总额	-18,121,090.05	6,194,233.35
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	3,353,116,783.53	3,565,502,137.03
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		

处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,526,408,037.12	1,917,344,644.84
经营活动现金流入小计	4,879,524,820.65	5,482,846,781.87
购买商品、接受劳务支付的现金	2,838,736,784.83	3,597,086,434.51
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	123,303,206.13	155,978,296.56
支付的各项税费	403,645,507.55	322,259,982.39
支付其他与经营活动有关的现金	1,035,305,519.43	534,728,942.10
经营活动现金流出小计	4,400,991,017.94	4,610,053,655.56
经营活动产生的现金流量净额	478,533,802.71	872,793,126.31
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		187,087,905.66
取得投资收益收到的现金		7,065,347.64
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	7,954,591.40	1,796,437.53
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	99,314,460.74	
收到其他与投资活动有关的现金		

投资活动现金流入小计	107,269,052.14	195,949,690.83
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,390,717.26	3,270,032.14
投资支付的现金	10,850,000.00	1,500,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	57,015,478.95	2,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	72,256,196.21	6,770,032.14
投资活动产生的现金流量净额	35,012,855.93	189,179,658.69
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	3,783,987,000.00	4,037,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		522.30
筹资活动现金流入小计	3,783,987,000.00	4,037,000,522.30
偿还债务支付的现金	4,087,323,781.49	4,299,563,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	621,964,364.05	863,465,622.48
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	48,560,080.00	
筹资活动现金流出小计	4,757,848,225.54	5,163,028,622.48
筹资活动产生的现金流量净额	-973,861,225.54	-1,126,028,100.18
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	-460,314,566.90	-64,055,315.18
加：期初现金及现金等价物余额	1,254,025,024.18	1,318,080,339.36
六、期末现金及现金等价物余额	793,710,457.28	1,254,025,024.18

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	15,055,952.72	3,584,685.83
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	13,351,513,153.62	17,534,086,619.52
经营活动现金流入小计	13,366,569,106.34	17,537,671,305.35
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	796,763.06	1,848,637.89
支付的各项税费	20,174,732.70	606,019.28
支付其他与经营活动有关的现金	13,329,405,239.61	16,167,215,845.77
经营活动现金流出小计	13,350,376,735.37	16,169,670,502.94
经营活动产生的现金流量净额	16,192,370.97	1,368,000,802.41
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	99,316,799.12	211,087,905.66
取得投资收益收到的现金		307,065,347.64
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		34,789.84
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	99,316,799.12	518,188,043.14
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	322,500.00	23,650.00
投资支付的现金	68,000,000.00	1,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		2,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		

投资活动现金流出小计	68,322,500.00	3,523,650.00
投资活动产生的现金流量净额	30,994,299.12	514,664,393.14
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	450,000,000.00	
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		522.30
筹资活动现金流入小计	450,000,000.00	522.30
偿还债务支付的现金	450,000,000.00	2,059,993,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	11,356,250.00	219,399,440.00
支付其他与筹资活动有关的现金		3,000,000.00
筹资活动现金流出小计	461,356,250.00	2,282,392,440.00
筹资活动产生的现金流量净额	-11,356,250.00	-2,282,391,917.70
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	35,830,420.09	-399,726,722.15
加：期初现金及现金等价物余额	7,452,688.36	407,179,410.51
六、期末现金及现金等价物余额	43,283,108.45	7,452,688.36

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益									少数股东权益	所有者权益合计		
	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			一般风险准备	未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	2,559,592,332.00				1,547,422,615.90				250,311,267.62		1,093,300,471.70	196,666,162.47	5,647,292,849.69
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	2,559,592,332.00				1,547,422,615.90				250,311,267.62		1,093,300,471.70	196,666,162.47	5,647,292,849.69
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)											428,181,075.21	-3,374,367.10	424,806,708.11
(一) 综合收益总额											428,181,075.21	-3,374,367.10	424,806,708.11
(二) 所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者													

投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	2,559,592,332.00				1,547,422,615.90				250,311,267.62	1,521,481,546.91	193,291,795.37	6,072,099,557.80	

上期金额

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	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	一般风险准备			未分配利润
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	2,559,592,332.00				1,548,643,883.07				249,691,844.29		1,018,602,047.61	197,147,024.29	5,573,677,131.26
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	2,559,592,332.00				1,548,643,883.07				249,691,844.29		1,018,602,047.61	197,147,024.29	5,573,677,131.26
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)					-1,221,267.17				619,423.33		74,698,424.09	-480,861.82	73,615,718.43
(一) 综合收益总额											75,317,847.42	-480,861.82	74,836,985.60
(二) 所有者投入和减少资本					522.30								522.30
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有													

者权益的金额													
4. 其他				522.30									522.30
(三) 利润分配								619,423.33		-619,423.33			
1. 提取盈余公积								619,423.33		-619,423.33			
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配													
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他				-1,221,789.47									-1,221,789.47
四、本期期末余额	2,559,592,332.00			1,547,422,615.90				250,311,267.62		1,093,300,471.70	196,666,162.47		5,647,292,849.69

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

项目	本期										
	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	2,559,592,332.00				1,574,987,751.93				250,311,267.62	1,070,620,822.56	5,455,512,174.11
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,559,592,332.00				1,574,987,751.93				250,311,267.62	1,070,620,822.56	5,455,512,174.11
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)										-18,121,090.05	-18,121,090.05
(一) 综合收益总额										-18,121,090.05	-18,121,090.05
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											

2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	2,559,592,332.00				1,574,987,751.93				250,311,267.62	1,052,499,732.51	5,437,391,084.06

上期金额

单位：元

项目	上期										
	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	所有者权益合计
		优先 股	永续 债	其他							
一、上年期末余额	2,559,592,332.00				1,576,209,019.10				249,691,844.29	1,065,046,012.54	5,450,539,207.93
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,559,592,332.00				1,576,209,019.10				249,691,844.29	1,065,046,012.54	5,450,539,207.93
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)					-1,221,267.17				619,423.33	5,574,810.02	4,972,966.18
(一) 综合收益总额										6,194,233.35	6,194,233.35
(二) 所有者投入和减少资本					522.30						522.30
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他					522.30						522.30
(三) 利润分配									619,423.33	-619,423.33	
1. 提取盈余公积									619,423.33	-619,423.33	

2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他					-1,221,789.47						-1,221,789.47
四、本期期末余额	2,559,592,332.00				1,574,987,751.93				250,311,267.62	1,070,620,822.56	5,455,512,174.11

财务报表附注

1、企业的基本情况

美好置业集团股份有限公司（以下简称“本公司”）原名名流置业集团股份有限公司，曾用名云南华一投资集团股份有限公司，1989 年经云南省经济体制改革委员会云体改[1989]6 号文批准成立。本公司社会公众股于 1996 年 12 月 5 日在深圳证券交易所上市。上市时公司总股本 8751 万股，其中国有股 6480 万股，社会公众股 2271 万股。2002 年 4 月 29 日和 6 月 14 日公司国有股股东昆明市五华区国有资产管理办公室将其持有的公司股份分别转让给名流投资集团有限公司 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 2015 年 12 月 31 日，本公司累计发行股份总数 255,959.23 万股，注册资本为 255,959.23 万元。

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

本公司主要业务包括投资、房地产业务。经营范围是：资产管理、股权、产权的投资转让，投资策划咨询服务、实业投资；房地产业、科研信息咨询服务及市场建设的开发投资和经营管理，房地产开发、经营，房屋租赁（凭许可证开展经营活动）。（以上经营范围涉及国家法律、行政法规规定的专项审批，按审批的项目和时限开展经营活动）。

本公司控股股东为名流投资集团有限公司，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。

本财务报表业经公司董事会于 2016 年 1 月 14 日批准报出。

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

2、主要会计政策、会计估计和前期差错

2.1 财务报表的编制基础

本公司以持续经营为前提，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则的规定确认和计量，并在此基础上编制财务报表。

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

2.2 遵循企业会计准则的声明

本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的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

2.3 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2.4 营业周期。

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

2.5 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

2.6 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

2.6.1 同一控制下的企业合并

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。

同一控制下的控股合并形成的长期股权投资，本公司在合并日以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形成长期股权投资的初始投资成本；同一控制下的吸收合并取得的资产、负债，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计量。本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本公司作为合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的期初数，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时起一直存在。

2.6.2 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方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。

确定企业合并成本：企业合并成本包括购买方为进行企业合并支付的现金或非现金资产、发行或承担的债务、发行的权益性证券等在购买日的公允价值。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。本公司为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入当期损益。

非同一控制下的控股合并取得的长期股权投资，本公司以购买日确定的企业合并成本，作为对被购买方长期股权投资的初始投资成本；非同一控制下的吸收合并取得的符合确认条件的各项可辨认资产、负债，在购买日按照公允价值确认为本公司的资产和负债。

非同一控制下的企业合并中，企业合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。在吸收合并情况下，该差额在母公司个别财务报表中确认为商誉；在控股合并情况下，该差额在合并财务报表中列示为商誉。企业合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，本公司计入合并当期损益（营业外收入）。在吸收合并情况下，该差额计入合并当期母公司个别利润表；在控股合并情况下，该差额计入合并当期的合并利润表。

2.6.3 分步实现企业合并

如果分步取得对子公司股权投资直至取得控制权的各项交易属于“一揽子交易”，本公司将各项交易作为一项取得子公司控制权的交易，并区分企业合并的类型分别进行会计处理。

2.6.3.1 分步实现同一控制下企业合并

如果不属于一揽子交易并形成同一控制下企业合并的，在取得控制权日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，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（股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；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所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算

的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，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应全部结转。

合并日按照《企业会计准则第 20 号—企业合并》和合并财务报表准则的规定编制合并财务报表。在编制合并财务报表时，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整，在编制比较报表时，以不早于合并方和被合并方同处于最终控制方的控制之下的时点为限，将被合并方的有关资产、负债并入合并方合并财务报表的比较报表中，并将合并而增加的净资产在比较报表中调整所有者权益项下的相关项目。合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方向处于同一最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

2.6.3.2 分步实现非同一控制下企业合并

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并且不属于一揽子交易的，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资，采用金融工具确认和计量准则进行会计处理的，按照该准则确定的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本，原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动全部转入改按成本法核算的当期投资收益。

编制合并报表时，购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益、其他所有者权益变动的，转为购买日所属当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

2.7 合并财务报表的编制方法

2.7.1 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定。控制是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司是指被本公司控制的主体。

2.7.2 合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，本公司将该子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表；因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，本公司将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示。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所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司所有者权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。少数股东权益的调整额与支付或收到对价的公允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。

2.8 现金及现金等价物的确定标准

现金，是指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指企业持有的同时具备期限短（一般指从购

入日起不超过 3 个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

2.9 金融工具

2.9.1 金融工具的确认依据

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。本公司于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。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：收取该金融资产现金流量的合同权利终止；该金融资产已转移，且符合《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》规定的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才终止确认该金融负债或其一部分。

2.9.2 金融资产和金融负债的分类

按照投资目的和经济实质将本公司拥有的金融资产划分为四类：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和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；②持有至到期投资；③贷款和应收款项；④可供出售金融资产。

按照经济实质将承担的金融负债划分为两类：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和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；②其他金融负债。

2.9.3 金融资产和金融负债的计量

本公司初始确认金融资产或金融负债，按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，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或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

本公司对金融资产和金融负债的后续计量主要方法：

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(2) 持有至到期投资和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本计量。

(3) 可供出售金融资产原则上按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

(4) 在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

(5) 其他金融负债按摊余成本进行后续计量。但是下列情况除外：

①与在活跃市场中没有报价，公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量。

②不属于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的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：

A.《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额。

B.初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累计摊销额后的余额。

2.9.4 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

(1) 存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场中的报价确定公允价值。报价按照以下原则确定：

①在活跃市场上，公司已持有的金融资产或拟承担的金融负债的报价，为市场中的现行出价；拟购入的金融资产或已

承担的金融负债的报价，为市场中的现行要价。

②金融资产和金融负债没有现行出价或要价，采用最近交易的市场报价或经调整的最近交易的市场报价，除非存在明确的证据表明该市场报价不是公允价值。

(2) 金融资产或金融负债不存在活跃市场的，公司采用估值技术确定其公允价值。

2.9.5 金融资产减值准备计提方法

(1) 持有至到期投资

以摊余成本计量的持有至到期投资发生减值时，将其账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值（折现利率采用原实际利率），减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。计提减值准备时，对单项金额重大的持有至到期投资单独进行减值测试；对单项金额不重大的持有至到期投资可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的组合中，按照信用组合进行减值测试；单独测试未发生减值的持有至到期投资，需要按照包括在具有类似信用风险特征的组合中，按照信用组合再进行测试；已单项确认减值损失的持有至到期投资，不再包括在具有类似信用风险特征的组合中，按照信用组合进行减值测试。本公司将单项金额大于或等于 500 万元的持有至到期投资视为单项金额重大。

(2) 应收款项

应收款项减值测试方法及减值准备计提方法参见附注 2.10。

(3) 可供出售金融资产

可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，则按其公允价值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提减值准备。在确认减值损失时，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入减值损失。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失不得转回

应明确披露各类可供出售金融资产减值的各项认定标准。其中，对于权益工具投资，还应明确披露判断其公允价值发生“严重”或“非暂时性”下跌的具体量化标准、成本的计算方法、期末公允价值的确定方法，以及持续下跌期间的确定依据。

(4) 其他

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

2.9.6 金融资产转移

金融资产转移，是指公司将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，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。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其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。

2.10 应收款项

2.10.1 坏账的确认标准

凡因债务人破产，依据法律清偿后确实无法收回的应收款项；债务人死亡，既无遗产可供清偿，又无义务承担人，确实无法收回的应收款项；债务人逾期三年未能履行偿债义务，经股东大会或董事会批准列作坏账的应收款项，以及其他发生减值的债权如果评估为不可收回，则对其终止确认。

2.10.2 坏账损失核算方法

本公司采用备抵法核算坏账损失。

2.10.3 坏账准备的计提方法及计提比例

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	500 万元以上（含 500 万元）
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

(2) 按组合计提坏账准备应收款项：

① 确定组合的依据及坏账准备的计提方法

确定组合的依据：

账龄组合：相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征

关联及其他组合：该组合为纳入本公司合并范围的主体之间的应收款项以及单项金额重大经单独测试后未减值的且未纳入账龄组合的应收款项，该组合的应收款项具有类似信用风险特征

按组合计提坏账准备的计提方法：

账龄组合：账龄分析法

关联及其他组合：实际损失率为 0，不计提坏账准备

② 账龄分析法

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
一年以内	5	5
一到二年	10	10
二到三年	15	15
三到四年	20	20
四到五年	30	30
五年以上	40	40

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

对应收票据、预付款项、长期应收款、应收利息等，根据未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。

2.11 存货

2.11.1 存货的分类

本公司存货包括：原材料、库存商品、开发产品、开发成本及低值易耗品、周转房等。

2.11.2 发出存货的计价方法

开发产品发出时采用个别计价法计价；原材料、库存商品发出时采用先进先出法计价。

2.11.3 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，本公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。在对存货进行全面盘点的基础上，对于存货因已霉烂变质、市场价格持续下跌且在可预见的未来无回升的希望、使用该项原材料生产的产品成本大于产品的销售价格、产品更新换代等原因，使存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，并计入当期损益。

本公司按照单个存货项目计提存货跌价准备。包装物及低值易耗品由于数量繁多、单价较低，按照存货类别计提存货跌价准备。

可变现净值为在正常生产过程中，以存货的估计售价减去至完工估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税金后的金额。

2.11.4 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

2.11.5 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品及包装物于领用时按一次摊销法摊销。

2.11.6 房地产开发中的存货核算方法

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

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

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

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

2.12 长期股权投资

长期股权投资主要包括本公司持有的能够对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的权益性投资。

2.12.1 共同控制及重大影响的判断标准

(1) 重大影响，是指本公司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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑本公司和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

(2) 共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

2.12.2 长期股权投资的初始计量

(1) 本公司合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

本公司同一控制下的企业合并，以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照所取得的被合并方在最终控制方合并财务报表中的净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的，长期股权投资成本按零确定，同时在备查簿中予以登记。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，在合并日按照所取得的被合并方在最终控制方合并财务报表中的净资产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。

本公司非同一控制下的企业合并，在购买日按照下列规定确定其投资成本：

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

②通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。

③本公司为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入当期损益。

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

(2) 除本公司合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

①以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

②以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。与发行权益性证券直接相关的费用，按照《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》的有关规定确定。

③通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》确定。

④通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 12 号—债务重组》确定。

2.12.3 长期股权投资的后续计量及投资收益确认方法

(1) 本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，除购买时已宣告发放股利作投资成本收回外，其余确认为当期投资收益。

(2) 本公司对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。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；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，本公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

本公司计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分，应当予以抵销，在此基础上确认投资收益。与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损失，按照资产减值准则等规定属于资产减值损失的，全额确认。与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照《企业会计准则第 20 号—企业合并》及《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》

的有关规定进行处理。

本公司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。若符合下列条件，本公司以被投资单位的账面净利润为基础，计算确认投资收益：

- ①本公司无法合理确定取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值。
- ②投资时被投资单位可辨认资产的公允价值与其账面价值相比，两者之间的差额不具有重要性的。
- ③其他原因导致无法取得被投资单位的有关资料，不能按照规定对被投资单位的净损益进行调整的。

被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益和其他综合收益。本公司对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益，处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础处理并按比例结转，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，按相应比例转入当期投资收益。

2.13 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。本公司投资性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和已出租的建筑物。

2.13.1 投资性房地产的确认

投资性房地产同时满足下列条件时确认：

- (1) 与投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业。
- (2) 该投资性房地产的成本能够可靠计量。

2.13.2 投资性房地产初始计量

- (1) 外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出。
- (2) 自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。
- (3) 以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。
- (4) 与投资性房地产有关的后续支出，满足投资性房地产确认条件的，计入投资性房地产成本；不满足确认条件的在发生时计入当期损益。

2.13.3 投资性房地产的后续计量

本公司在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。根据《企业会计准则第 4 号——固定资产》和《企业会计准则第 6 号——无形资产》的有关规定，对投资性房地产在预计可使用年限内按年限平均法计提折旧，预计使用年限和预计净残值率如下：

资产类别	预计使用年限	净残值率 (%)	年折旧率 (%)
投资性房地产	30-40	5	2.38-3.17

2.13.4 投资性房地产的转换

本公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为其他资产，或将其他资产转换为投资性房地产，将房地产转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

2.13.5 投资性房地产减值准备

本公司投资性房地产减值准备的确认标准和计提方法见本附注资产减值。

2.14 固定资产

2.14.1 固定资产的确认标准

本公司固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的、使用寿命超过一个会计年度。在同时满足下列条件时才能确认固定资产：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业。
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2.14.2 固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。

(1) 外购固定资产的成本，包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》可予以资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

- (2) 自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。
- (3) 投资者投入固定资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。
- (4) 非货币性资产交换、债务重组、企业合并和融资租赁取得的固定资产的成本，分别按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号——债务重组》、《企业会计准则第 20 号——企业合并》、《企业会计准则第 21 号——租赁》的有关规定确定。

2.14.3 固定资产的分类

本公司固定资产分为房屋及建筑物、机器设备、运输设备、电子及办公设备等。

2.14.4 固定资产折旧

- (1) 折旧方法及使用寿命、预计净残值率和年折旧率的确定：

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

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

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

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

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

改变固定资产折旧方法。固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更处理。

2.14.5 固定资产后续支出的处理

固定资产后续支出指固定资产在使用过程中发生的主要包括修理支出、更新改造支出、修理费用、装修支出等。其会计处理方法为：固定资产的更新改造等后续支出，满足固定资产确认条件的，计入固定资产成本，如有被替换的部分，应扣除其账面价值；不满足固定资产确认条件的固定资产修理费用等，在发生时计入当期损益；固定资产装修费用，在满足固定资产确认条件时，在“固定资产”内单设明细科目核算，并在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出予以资本化，作为长期待摊费用，合理进行摊销。

2.15 在建工程

2.15.1 在建工程计价

本公司的在建工程按工程项目分别核算，在建工程按实际成本计价。

2.15.2 在建工程结转为固定资产的时点

在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。对已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算手续的固定资产，按估计价值记账，待确定实际价值后，再进行调整。

2.16 借款费用资本化

2.16.1 借款费用资本化的确认原则

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生。
- (2) 借款费用已经发生。
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2.16.2 借款费用资本化期间

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时计入当期损益。

2.16.3 借款费用资本化金额的计算方法

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，按照下列规定确定：

(1) 为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

(2) 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，本公司根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。在资

本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

专门借款发生的辅助费用，在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，在发生时根据其发生额予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本；在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

2.17 无形资产

2.17.1 无形资产的确认标准

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

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

2.17.2 无形资产的初始计量

无形资产按照成本进行初始计量。实际成本按以下原则确定：

(1) 外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》可予以资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

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

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

- ①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性。
- ②具有完成该无形资产并使用或出售的意图。
- ③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，证明其有用性。
- ④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产。
- ⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

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

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

2.17.3 无形资产的后续计量

本公司于取得无形资产时分析判断其使用寿命。无形资产的使用寿命为有限的，估计该使用寿命的年限或者构成使用

寿命的产量等类似计量单位数量；无法预见无形资产为本公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

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

项目	摊销年限（年）
财务、办公等软件	5-10

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

使用寿命不确定的无形资产不摊销，期末进行减值测试。

2.18 长期待摊费用

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

长期待摊费用按实际支出入账，在项目受益期内平均摊销。

2.19 资产减值

2.19.1 除存货及金融资产外，其他主要类别资产的资产减值准备确定方法

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、生物资产、无形资产、商誉及其他资产等主要类别资产的资产减值准备确定方法：

(1) 公司在资产负债表日按照单项资产是否存在可能发生减值的迹象。存在减值迹象的，进行减值测试，估计资产的可收回金额。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用应当在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

(2) 存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

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

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

资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时，在认定资产组时，考虑公司管理层管理生产经营活动的方式（如是按照生产线、业务种类还是按照地区或者区域等）和对资产的持续

使用或者处置的决策方式等。资产组一经确定，各个会计期间应当保持一致，不得随意变更。

2.19.3 因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都应当进行减值测试。

2.19.4 资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用应当在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

2.20 职工薪酬的分类及会计处理方法

职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

(1) 本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 本公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。本公司在职工提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

(3) 本公司向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

(一) 企业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。

(二) 企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(4) 企业向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，适用设定提存计划的有关规定进行处理；否则，适用关于设定受益计划的有关规定。

2.21 预计负债

2.21.1 预计负债的确认原则

当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、重组义务、固定资产弃置义务等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，确认为负债：

(1) 该义务是本公司承担的现时义务。

(2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出企业。

(3) 该义务的金额能够可靠地计量。

2.21.2 预计负债的计量方法

预计负债按照履行现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的最佳估计数按该范围的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数按如下方法确定：

(1) 或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生金额确定。

(2) 或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算确定。

公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿的，则补偿金额在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认预计负债的账面价值。

2.22 质量保证金的核算方法

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

2.23 收入确认

2.23.1 销售商品的收入确认

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

2.23.2 提供劳务的收入确认

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

在同时满足下列条件的情况下，表明其结果能够可靠估计：

- ①与合同相关的经济利益很可能流入企业；
- ②实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；
- ③固定造价合同还必须同时满足合同总收入能够可靠计量及合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

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

2.23.3 让渡资产使用权收入确认

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

- (1) 利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。
- (2) 使用费收入按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

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

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

②出售自用房屋：视同销售开发产品。

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

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

⑤物业出租收入：视同让渡资产使用权。

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

2.24 政府补助

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

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

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

本公司收到的与资产相关的政府补助，在收到时确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司收到的与收益相关的政府补助，如果用于补偿本公司以后期间的相关费用或损失，则确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；如果用于补偿本公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

本公司已确认的政府补助需要返还的，如果存在相关递延收益，则冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益时，直接将返还的金额计入当期损益。

2.25 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司采用资产负债表债务法核算所得税。

在取得资产、承担负债时，本公司按照国家税法规定确定相关资产、负债的计税基础。如果资产的账面价值大于其计税基础或者负债的账面价值小于其计税基础，则将此差异作为应纳税暂时性差异；如果资产的账面价值小于其计税基础或者负债的账面价值大于其计税基础，则将此差异作为可抵扣暂时性差异。

2.25.1 除下列交易中产生的递延所得税负债以外，本公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：

- (1) 商誉的初始确认；
- (2) 同时具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：
 - ① 该项交易不是企业合并；
 - ② 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

除非本公司能够控制与子公司、联营企业及合营企业的投资相关的应纳税暂时性差异转回的时间以及该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，本公司将确认其产生的递延所得税负债。

2.25.2 本公司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，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，但不确认同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产：

- (1) 该项交易不是企业合并；
- (2) 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，本公司将确认以前期间未确认的递延所得税资产。若与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，本公司将确认与此差异相应的递延所得税资产。

2.25.3 资产负债表日，本公司按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产）；按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量递延所得税资产和递延所得税负债。

如果适用税率发生变化，本公司对已确认的递延所得税资产和递延所得税负债将进行重新计量。除直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的递延所得税资产和递延所得税负债以外，本公司将税率变化产生的影响数计入变化当期的所得税费用。

在每个资产负债表日，本公司将对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税

所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，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，减记的金额应当转回。

本公司将除企业合并及直接在所有者权益中确认的交易或者事项外的当期所得税和递延所得税作为计入利润表的所得税费用或收益。

2.26 租赁

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

2.26.1 融资性租赁

(1) 符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：

①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；

②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；

③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分（75%（以上））；

④承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值（90%（含）以上）；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值（90%（含）以上）；

⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

不满足上述条件的，认定经营租赁。

(2) 融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值中较低者入账，按自有固定资产的折旧政策计提折旧。

2.26.2 经营性租赁

作为承租人支付的租金，公司在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益。公司从事经营租赁业务发生的初始直接费用，直接计入当期损益。经营租赁协议涉及的或有租金在实际发生时计入当期损益。

2.27 会计政策、会计估计变更

2.27.1 会计政策变更

本公司 2015 年度未发生会计政策变更。

2.27.2 会计估计变更

本公司 2015 年度未发生会计估计变更。

3、税项

3.1、流转税及其他

主要税（费）种	税（费）率	计税依据
(1) 营业税	3%、5%	应税营业收入
(2) 土地增值税	30%-60%	转让房地产所取得的增值额
(3) 城市维护建设税	5%、7%	增值税、营业税的应纳税额

(4) 教育费附加	3%	增值税、营业税的应纳税额
(5) 地方教育费附加	2%	增值税、营业税的应纳税额

3.2、企业所得税

本公司及子公司执行 25%的法定税率。

子公司名流置业武汉江北有限公司企业所得税按主管税局《企业所得税核定征收鉴定表》的审核意见，2015 年按 8% 应税所得率核定征收。具体计算公式为：应交企业所得税 = (营业收入 + 其他收入) × 核定应税所得率 × 企业所得税率 (25%)。

4、合并财务报表附注（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

以下注释“期末”是指 2015 年 12 月 31 日，“年初”是指 2014 年 12 月 31 日；“本期”是指 2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日，“上期”是指 2014 年 1 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日。

4.1 货币资金

项目	期末余额			年初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：			398,563.22			73,438.59
人民币			398,563.22			73,438.59
银行存款：			793,311,894.06			1,253,951,585.59
人民币			793,311,894.06			1,253,951,585.59
其他货币资金：			18,277,585.00			18,277,585.00
人民币			18,277,585.00			18,277,585.00
合计			811,988,042.28			1,272,302,609.18

其他货币资金期末余额是商品房质量保证金。

4.2 应收票据

4.2.1 应收票据分类

票据种类	期末余额	年初余额
银行承兑汇票		6,000,000.00
商业承兑汇票		
合 计		6,000,000.00

4.3 应收账款

4.3.1 分类：

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
按组合计提坏账准备的应收账款								
账龄组合	256,480,279.76	100.00	15,940,604.16	6.22	130,289,985.69	100.00	8,615,729.75	6.61
关联及其他组合								
组合小计	256,480,279.76	100.00	15,940,604.16	6.22	130,289,985.69	100.00	8,615,729.75	6.61
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	256,480,279.76	100.00	15,940,604.16	6.22	130,289,985.69	100.00	8,615,729.75	6.61

应收账款种类的说明：见附注 2.10.3。

应收账款期末数比期初数增加 97.69%，主要是应收房款增加。

本公司无单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款。

本公司无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款。

4.3.2 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄结构	期末余额				年初余额			
	余额	比例%	坏账准备	计提比例%	余额	比例%	坏账准备	计提比例%
1 年以内	234,504,253.38	91.45	11,725,212.66	5	109,429,745.89	83.99	5,471,487.29	5
1 年至 2 年	8,302,551.31	3.24	830,255.14	10	8,683,313.81	6.67	868,331.38	10
2 年至 3 年	3,373,684.49	1.31	506,052.68	15	3,510,901.36	2.69	526,635.20	15
3 年以上	10,299,790.58	4.00	2,879,083.68	20-40	8,666,024.63	6.65	1,749,275.88	20-40
合计	256,480,279.76	100.00	15,940,604.16		130,289,985.69	100.00	8,615,729.75	

4.3.3 本报告期无核销的应收账款情况

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

本报告期应收账款中无持有本公司 5%（含 5%）以上的股东单位欠款。

4.3.5 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	时间	占应收账款总额的比例 (%)
单位一	客户	5,138,955.33	2011 年-2015 年	2.00
自然人一	客户	3,170,000.00	2015 年	1.24
自然人二	客户	2,650,000.00	2014 年	1.03
自然人三	客户	2,590,000.00	2015 年	1.01
自然人四	客户	2,520,000.00	2015 年	0.98

合计		16,068,955.33		6.26
----	--	---------------	--	------

4.3.6 应收关联方账款情况

本报告期无应收关联方账款的情况。

4.4 预付款项

4.4.1 按账龄列示

账龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	1,254,014,799.02	64.83	466,677,207.42	44.04
1 至 2 年	216,408,163.36	11.19	170,763,678.84	16.12
2 至 3 年	166,604,327.27	8.61	252,233,739.47	23.81
3 年以上	297,352,737.27	15.37	169,907,414.80	16.03
合计	1,934,380,026.92	100.00	1,059,582,040.53	100.00

期末较期初增加 82.56%的主要原因是预付工程款增加。

4.4.2 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
武汉市丰盛城建综合开发有限公司	非关联方	96,700,000.00	2014 年	拆迁补偿款
武汉住友投资有限公司	非关联方	92,000,000.00	2012 年-2014 年	拆迁补偿款
建和村村委会	非关联方	80,000,000.00	2012 年	拆迁补偿款
武汉市青山区人民政府武东街办事处	非关联方	79,602,695.17	2013 年	拆迁补偿款
武汉金尚佳实业有限公司	非关联方	41,096,500.00	2012 年-2014 年	拆迁补偿款
武汉市土地储备中心	非关联方	39,309,314.85	2012 年-2014 年	拆迁补偿款
武汉市江岸区后湖人民政府新湖村民委员会	非关联方	31,200,000.00	2012 年-2014 年	拆迁补偿款
武汉市青建建阳商贸集团有限公司	非关联方	30,000,000.00	2011 年	拆迁补偿款
武汉土地登记发证中心	非关联方	29,829,084.00	2014 年	未结算
武汉天地亿家置业有限公司	非关联方	26,750,000.00	2012 年	拆迁补偿款
武汉市青山区白玉山街群力村民委员会	非关联方	25,320,499.29	2012 年-2013 年	拆迁补偿款
武汉中远印务有限公司	非关联方	22,000,000.00	2013 年	土地整合款
武汉天鸿世家房地产经纪有限公司	非关联方	12,600,000.00	2011 年-2013 年	拆迁补偿款
武汉朱家河实业有限公司	非关联方	10,900,000.00	2011 年-2014 年	拆迁补偿款
武汉市硚口农机工贸公司	非关联方	10,000,000.00	2013 年	土地整合款
武汉恒亚置业有限公司	非关联方	10,000,000.00	2011 年	拆迁补偿款

合计		637,308,093.31	
----	--	----------------	--

4.4.3 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。

4.4.4 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结清原因
中建三局第二建设工程有限责任公司	非关联方	733,496,829.71	2015 年	未结算
武汉市丰盛城建综合开发有限公司	非关联方	200,557,415.26	2014 年-2015 年	未结算
武汉住友投资有限公司	非关联方	142,000,000.00	2012 年-2015 年	未结算
建和村村委会	非关联方	80,000,000.00	2012 年	未结算
武汉市青山区人民政府武东街办事处	非关联方	79,602,695.17	2013 年	未结算
合计		1,235,656,940.14		

4.5 其他应收款

4.5.1 分类：

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	7,356,103.30	2.87	7,356,103.30	100.00	7,356,103.30	2.55	7,356,103.30	100.00
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄组合	249,246,134.07	97.13	22,268,937.59	8.93	75,735,597.55	26.24	10,629,233.09	14.03
关联及其他组合					205,500,000.00	71.21		
组合小计	249,246,134.07	97.13	22,268,937.59	8.93	281,235,597.55	97.45	10,629,233.09	3.78
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款								
合计	256,602,237.37	100.00	29,625,040.89	11.55	288,591,700.85	100.00	17,985,336.39	6.23

其他应收款种类的说明：见附注 2.10.3。

4.5.2 本公司单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款。

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

合计	7,356,103.30	7,356,103.30	100.00
----	--------------	--------------	--------

注：该债权账龄 5 年以上，预计该公司无法偿还上述欠款，全额计提坏账准备。

4.5.3 本公司无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款。

4.5.4 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄结构	期末余额				年初余额			
	余额	比例%	坏账准备	计提比例%	余额	比例%	坏账准备	计提比例%
1 年以内	190,398,878.61	76.39	9,519,943.93	5	21,954,647.78	28.99	1,097,732.39	5
1 年至 2 年	11,165,846.05	4.48	1,116,584.60	10	18,855,940.33	24.90	1,885,594.03	10
2 年至 3 年	16,248,815.32	6.52	2,437,322.29	15	11,939,253.97	15.76	1,790,888.09	15
3 年以上	31,432,594.09	12.61	9,195,086.77	20-40	22,985,755.47	30.35	5,855,018.58	20-40
合计	249,246,134.07	100.00	22,268,937.59		75,735,597.55	100.00	10,629,233.09	

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

无

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

4.5.7 其他应收款按款项性质分类情况：

项目	期末余额	年初余额
往来款	200,911,010.28	245,424,710.03
保证金及押金	33,916,848.82	36,909,350.16
代垫款	21,686,444.47	5,736,268.48
备用金借款	87,933.80	521,372.18
合计	256,602,237.37	288,591,700.85

4.5.8 其他应收款金额前五名单位情况：

单位名称	与本公司关系	金额	时间	占其他应收款总额的比例(%)	坏账准备期末余额
武汉市市政建设集团有限公司	非关联方	147,600,000.00	2015 年	57.52	7,384,000.00
罗浮山风景区管理委员会	非关联方	17,698,900.00	2011 年-2015 年	6.90	4,549,890.00
武汉新宇建设集团沈阳建筑安装有限公司	非关联方	15,760,758.11	2015 年	6.14	788,037.91
沈阳市东陵区国库收付中心	非关联方	8,750,400.00	2013 年-2014 年	3.41	1,214,940.00
沈阳市工程质量监督站沈阳浑南新区分站	非关联方	7,232,500.00	2014 年-2015 年	2.82	1,718,750.00
合计		197,042,558.11		76.79	15,655,617.91

4.6 存货

4.6.1 存货明细

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	2,005,377.98		2,005,377.98	1,901,055.87		1,901,055.87
开发成本	10,489,316,266.47	41,505,425.72	10,447,810,840.75	9,739,103,452.89	20,112,098.08	9,718,991,354.81
开发产品	2,455,984,473.11	33,988,351.88	2,421,996,121.23	2,256,654,732.45	16,403,978.55	2,240,250,753.90
库存商品	336,967.05		336,967.05	219,905.34		219,905.34
低值易耗品	4,590.00		4,590.00	324,097.54		324,097.54
合计	12,947,647,674.61	75,493,777.60	12,872,153,897.01	11,998,203,244.09	36,516,076.63	11,961,687,167.46

存货期末较期初增加 7.61%的主要原因是 在建项目增加。

4.6.2 存货跌价准备

存货种类	年初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
开发成本	20,112,098.08	21,393,327.64			41,505,425.72
开发产品	16,403,978.55	20,485,251.16		2,900,877.83	33,988,351.88
合 计	36,516,076.63	41,878,578.80		2,900,877.83	75,493,777.60

4.6.3 存货跌价准备情况

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

子公司沈阳幸福置业有限公司按照期末当地市场价格状况和项目实际销售情况，对沈阳“名流公馆”项目可变现净值进行减值测试后计提存货跌价准备 20,485,251.16 元。子公司重庆名流置业有限公司按照期末重庆蔡家区域的市场价格状况和项目实际开发情况，对重庆“名流印象”项目可变现净值进行减值测试后计提存货跌价准备 21,393,327.64 元。

本期资本化借款费用为 59,529.32 万元，本期资本化率为 6.5%-15%。

存货期末余额中土地使用权、在建项目用于抵押担保的情况见短期借款、长期借款的相关说明。

4.6.4 开发产品增减变动情况如下：

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
武汉“名流·人和天地”	2006 年起陆续竣工	58,310,512.79	696,038,835.18	646,078,192.64	108,271,155.33
惠州“名流印象”	2008 年陆续竣工	82,504,296.30	62,855.26	36,807,014.52	45,760,137.04
惠州“名流公馆”	2010 年竣工	2,565,267.81			2,565,267.81
东莞名流印象	2013 年起陆续竣工	62,828,186.97	786,409,790.97	709,141,786.56	140,096,191.38
芜湖“名流印象”	2010 年起陆续竣工	786,550,087.95	24,951,536.43	324,834,134.96	486,667,489.42
沈阳“名流印象”	2010 年起陆续竣工	515,122,033.71	762,339,166.60	591,610,082.48	685,851,117.83

合肥“名流高尔夫庄园”	2011 年竣工	11,324,619.58	11,927,286.66		23,251,906.24
重庆“名流公馆”	2012 年竣工	155,583,087.24		92,705,746.28	62,877,340.96
沈阳“名流公馆”	2010 年起陆续竣工	553,421,207.57		99,764,078.02	453,657,129.55
“邓甲村”城中村改造项目	2014 年起陆续竣工	28,445,432.53	1,283,617,444.35	1,040,782,002.92	271,280,873.96
农利村“城中村”改造项目	2017 年起陆续竣工		175,705,863.59		175,705,863.59
总计		2,256,654,732.45	3,741,052,779.04	3,541,723,038.38	2,455,984,473.11

4.6.5 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)	期末余额	年初余额
武汉“名流·人和天地”风和园	2009 年 3 月	2013 年起陆续竣工	133,000	105,656,780.19	423,248,183.66
合肥“名流·高尔夫庄园”后期	2013 年 10 月	2015 年起陆续竣工	150,390	456,785,787.64	463,432,300.16
农利“城中村”改造项目	2015 年 6 月	2017 年起陆续竣工	219,400	677,637,633.74	
罗浮山“名流·幸福庄园”一期	2008 年 12 月	2011 年起陆续竣工	117,436	966,587,442.98	850,037,118.13
罗浮山“名流·幸福庄园”后期	2013 年 10 月		330,850	208,247,539.61	264,246,208.28
东莞“名流印象”	2011 年 12 月	2013 年起陆续竣工	283,500	882,866,838.58	1,006,185,704.72
沈阳“名流印象”	2009 年 3 月	2010 年起陆续竣工	635,400	742,313,300.65	1,067,039,397.88
“邓甲村”城中村改造项目	2012 年 2 月	2014 年起陆续竣工	562,875	1,900,712,730.50	2,087,526,973.02
北京“名流广场”			78,616	169,228,023.87	168,923,631.81
西安“曲江项目”	2013 年 5 月	2018 年起陆续竣工	287,026	447,099,477.34	445,731,560.90
重庆“名流印象”	2013 年 4 月	2015 年起陆续竣工	223,100	1,245,489,498.98	988,001,359.47
长丰村“城中村”改造项目	2013 年 9 月	2016 年起陆续竣工	971,694	2,116,893,180.84	1,593,017,682.30
建和村“城中村”改造	2013 年 9 月	2015 年起陆续竣工	540,400	263,077,518.87	139,803,276.11
新湖村“城中村”改造	2013 年 9 月	2015 年竣工	163,700	295,780,905.87	210,891,636.44
其他项目				10,939,606.81	31,018,420.01
合计			4,697,387	10,489,316,266.47	9,739,103,452.89

4.7 其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
预交土地增值税	25,516,585.22	69,533,194.75
预交营业税	62,650,896.75	114,504,742.58
预交城建税	3,712,117.70	7,452,580.88
预交教育费附加	1,983,518.29	3,616,381.28
预交地方教育费附加	1,242,684.76	2,198,125.24
预交水利基金	18,372.12	11,738.09
预交文化建设事业费		112,913.73
预交企业所得税	29,701,210.88	58,163,513.55
预交堤围费	534,639.34	1,574,351.03

平抑基金	757,157.16	757,157.16
其他	1,166,612.04	609,998.56
合计	127,283,794.26	258,534,696.85

其他流动资产期末数较期初数减少 50.77%的主要原因是预售项目本期结算。

4.8 可供出售金融资产

4.8.1 可供出售金融资产情况

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

本公司对京楚投资有限责任公司的权益投资不存在活跃的交易市场，其公允价值不能持续可靠取得，因此，按成本计量。

4.8.2 期末按成本计量的可供出售金融资产

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

4.9 长期应收款

项目	期末余额	年初余额
融资租赁		
其中：未实现融资收益		
分期收款销售商品		
分期收款提供劳务		
其他	72,382,973.19	73,382,973.19
合计	72,382,973.19	73,382,973.19

其他项目是子公司博罗名流置业有限公司建设的 BT 项目余额。该公司于 2009 年 6 月 3 日与广东省惠州市博罗县人民政府签订《惠州市博罗县罗浮山风景区道路系统升级改造工程项目投资建设转让与回购合同》，项目预计总投资 5408.30 万元，工期 10 个月，回购日为工程项目验收通过之日，回购款按工程总投资及投资回报率确定，并于回购日起 4 年内平均支付。目前双方尚未确定该项目投资决算金额，本期收回 100 万元。

4.10 长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	处置		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
武汉市泰宇商贸有限公司	36,000,000.00		36,000,000.00								
小计											
合计	36,000,000.00		36,000,000.00								

本期子公司武汉正华利信息工程有限公司收购了武汉市泰宇商贸有限公司 60%股权，收购后持有武汉市泰宇商贸有限公司 100%股权。

4.11 投资性房地产

4.11.1 按成本计量的投资性房地产明细

项 目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值合计				
1. 期初余额	454,812,129.19			454,812,129.19
2. 本期增加金额	396,980,312.42			396,980,312.42
(1) 外购				
(2) 存货/固定资产/在建工程转入	318,272,239.39			318,272,239.39
(3) 企业合并增加	78,708,073.03			78,708,073.03
3. 本期减少金额	28,827,230.00			28,827,230.00
(1) 处置				
(2) 其他转出	28,827,230.00			28,827,230.00
4. 期末余额	822,965,211.61			822,965,211.61
二、累计折旧和累计摊销合计				
1. 期初余额	49,740,612.79			49,740,612.79
2. 本期增加金额	22,522,476.35			22,522,476.35
(1) 计提或摊销	18,160,737.30			18,160,737.30
(2) 企业合并增加	4,361,739.05			4,361,739.05
3. 本期减少金额	3,480,287.46			3,480,287.46
(1) 处置				
(2) 其他转出	3,480,287.46			3,480,287.46
4. 期末余额	68,782,801.68			68,782,801.68
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	754,182,409.93			754,182,409.93
2. 期初账面价值	405,071,516.40			405,071,516.40

期末较期初增加 86.19%的主要原因是用于出租的房屋增加。其中：企业合并增加是因为武汉市泰宇商贸有限公司纳入合并范围，本期减少是出租房屋转入存货改造后拟出售。

本期折旧额为 18,160,737.30 元。

期末投资性房地产不存在需计提减值准备的情况。

投资性房地产作抵押担保情况详见一年内到期的非流动负债及长期借款的相关说明。

4.12 固定资产

4.12.1 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子及办公设备	合计
一、账面原值合计					
1. 期初余额	396,298,628.76	6,383,768.93	30,134,942.51	27,199,737.49	460,017,077.69
2. 本期增加金额	4,759,268.04	1,065,593.93	652,141.56	56,600.00	6,533,603.53
(1) 外购	1,355,458.38	1,065,593.93	499,953.48		2,921,005.79
(2) 存货转入	3,403,809.66				3,403,809.66
(3) 企业合并增加			152,188.08	56,600.00	208,788.08
3. 本期减少金额	8,205,978.45		3,099,532.20	331,619.50	11,637,130.15
(1) 处置或报废	8,205,978.45		3,099,532.20	331,619.50	11,637,130.15
(2) 其他转出					
4. 期末余额	392,851,918.35	7,449,362.86	27,687,551.87	26,924,717.99	454,913,551.07
二、累计折旧合计					
1. 期初余额	40,072,567.97	4,153,067.76	14,891,823.55	14,515,790.63	73,633,249.91
2. 本期增加金额	9,734,143.94	672,529.87	3,389,747.39	4,077,078.18	17,873,499.38
(1) 计提	9,734,143.94	672,529.87	3,343,964.23	4,041,354.14	17,791,992.18
(2) 企业合并增加			45,783.16	35,724.04	81,507.20
3. 本期减少金额	1,140,212.51		2,724,752.77	185,417.21	4,050,382.49
(1) 处置或报废	1,140,212.51		2,724,752.77	185,417.21	4,050,382.49
(2) 其他转出					
4. 期末余额	48,666,499.40	4,825,597.63	15,556,818.17	18,407,451.60	87,456,366.80
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
(2) 其他转出					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	344,185,418.95	2,623,765.23	12,130,733.70	8,517,266.39	367,457,184.27
2. 期初账面价值	356,226,060.79	2,230,701.17	15,243,118.96	12,683,946.86	386,383,827.78

本期折旧额 17,791,992.18 元。本期减少数的原因是处置固定资产。

期末固定资产不存在需计提减值准备的情况。

固定资产作抵押担保情况详见一年内到期的非流动负债的相关说明。

4.13 无形资产

4.13.1 无形资产情况

项 目	软件	土地使用权		合计
一、账面原值合计				
1. 期初余额	9,834,222.41	1,913,385.15		11,747,607.56
2. 本期增加金额	357,153.34			357,153.34
(1) 外购	357,153.34			357,153.34
(2) 自行建造				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置或报废				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	10,191,375.75	1,913,385.15		12,104,760.90
二、累计摊销合计				
1. 期初余额	3,469,305.27	141,504.11		3,610,809.38
2. 本期增加金额	1,522,729.92	56,679.72		1,579,409.64
(1) 计提	1,522,729.92	56,679.72		1,579,409.64
3. 本期减少金额				
(1) 处置或报废				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	4,992,035.19	198,183.83		5,190,219.02
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	5,199,340.56	1,715,201.32		6,914,541.88
2. 期初账面价值	6,364,917.14	1,771,881.04		8,136,798.18

本期摊销额 1,579,409.64 元。期末无形资产不存在需计提减值准备的情况。

4.14 商誉

4.14.1 商誉账面原值

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

4.14.2 商誉减值准备

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

4.15 长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	备注
装修	1,330,080.22	1,079,717.61	860,704.41	66,148.80	1,482,944.62	
合计	1,330,080.22	1,079,717.61	860,704.41	66,148.80	1,482,944.62	

4.16 递延所得税资产和递延所得税负债

4.16.1 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	期末余额	年初余额
提取资产减值形成	4,044,394.21	2,648,190.89
可抵扣亏损形成		18,101,553.27
内部未实现的利润	29,649,179.74	31,132,280.13
递延所得税资产合计	33,693,573.95	51,882,024.29

期末较期初减少 35.06%的主要原因是可抵扣亏损形成的递延所得税资产减少。

4.16.2 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	年初余额
可抵扣亏损	363,240,178.03	231,547,634.30
可抵扣暂时性差异	104,881,805.86	60,580,222.52
合计	468,121,983.89	292,127,856.82

4.16.3 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	年初余额	备注

2015		7,127,571.18	
2016	7,724,223.24	7,953,647.01	
2017	41,103,005.34	45,458,878.16	
2018	51,695,329.97	55,646,795.41	
2019	114,076,538.99	115,360,742.54	
2020	148,641,080.49		
合计	363,240,178.03	231,547,634.30	

4.16.4 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项目	暂时性差异金额
资产减值准备	121,059,422.65
可弥补亏损	363,240,178.03
内部未实现的利润	118,596,718.96
合计	602,896,319.64

4.17 短期借款

项目	期末余额	年初余额
抵押借款	15,000,000.00	113,110,000.00
保证借款	15,000,000.00	
合 计	30,000,000.00	113,110,000.00

抵押借款为子公司重庆名流置业有限公司向重庆市渝北区业如小额贷款有限公司借款 1,500 万元，以其持有的部分在建工程提供抵押担保，本公司为其提供连带责任担保。

保证借款为子公司武汉正华利信息系统工程有限公司向武汉市农村商业银行股份有限公司借款 1,500 万元，本公司为其提供连带责任担保。

4.18 应付票据

票据类别	期末余额	年初余额
商业承兑汇票	50,000,000.00	30,000,000.00
合计	50,000,000.00	30,000,000.00

4.19 应付账款

4.19.1 应付账款按款项性质列示

项目	期末余额	年初余额
应付工程款	1,766,129,220.22	890,990,203.16
应付购货款	9,034,416.79	15,975,098.80
应付营销费	4,556,058.13	7,995,338.33
应付其他	24,696,387.47	256,200.90
合计	1,804,416,082.61	915,216,841.19

期末数较期初数增加 97.16%的主要原因是应付工程款增加。

4.19.2 账龄超过 1 年的大额应付账款

单位名称	与本公司关系	金额	时间	说明
中工建设有限公司	关联方	29,894,616.97	2014、2013 年	工程未结算
中宏建设集团有限公司	工程承包商	11,133,469.03	2014 年	工程未结算
中天建设集团有限公司	工程承包商	4,256,958.05	2014 年	工程未结算
武汉市丰盛城建综合开发有限公司	工程承包商	26,554,077.00	2014 年	工程未结算
武汉市昌龙工贸有限公司	工程承包商	8,866,289.00	2014 年	工程未结算
合计		80,705,410.05		

4.20 预收款项

4.20.1 预收账款按款项性质列示

项目	期末余额	年初余额
预收房款	1,700,272,510.18	2,781,379,515.08
预收物业费	18,608,987.28	10,618,797.68
其他预收款	20,185,838.52	16,138,532.06
合计	1,739,067,335.98	2,808,136,844.82

期末数较期初数减少 38.07%的主要原因是部分项目结算。

4.20.2 其中预收房款明细如下：

项目名称	期末余额	年初余额	竣工时间
武汉“名流·人和天地”	53,149,017.80	407,591,666.80	2006 年起陆续竣工
惠州“名流印象”	720,548.00	676,336.00	2008 年起陆续竣工
芜湖“名流印象”	19,146,452.40	6,954,587.21	2010 年起陆续竣工
沈阳“名流印象”	56,255,583.00	528,517,860.00	2010 年起陆续竣工
沈阳“名流公馆”	10,316,937.00	2,241,309.00	2010 年起陆续竣工
合肥“名流·高尔夫庄园”	4,710,954.00	4,610,954.00	2011 年起陆续竣工
重庆“名流公馆”	555,000.00	12,294,412.00	2012 年竣工
重庆“名流印象”	304,779,293.00	116,844,279.07	2015 年起陆续竣工
东莞“名流印象”	1,003,738,378.00	843,281,312.00	2013 年起陆续竣工
“邓甲村”城中村改造项目	208,856,662.98	858,366,799.00	2014 年起陆续竣工
其他	38,043,684.00		
合计	1,700,272,510.18	2,781,379,515.08	

4.20.3 账龄超过 1 年的重要预收款项:

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
预收房款	204,709,992.00	未达到交房条件
合计	204,709,992.00	

4.21 应付职工薪酬

4.21.1 应付职工薪酬分类

项目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、短期薪酬	22,244,552.89	109,003,345.00	106,700,601.87	24,547,296.02
二、离职后福利	140,357.11	7,712,750.97	7,638,666.57	214,441.51
三、辞退福利		5,525,751.11	5,525,751.11	
四、长期应付职工薪酬				
合计	22,384,910.00	122,241,847.08	119,865,019.55	24,761,737.53

期末数中无属于拖欠性质的款项。

辞退福利是因本期人员裁减而给予的补偿。

4.21.2 短期薪酬

短期薪酬项目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	14,012,997.63	95,225,889.21	94,444,771.08	14,794,115.76
二、职工福利费	21,225.82	4,493,563.47	4,449,920.34	64,868.95
三、社会保险费	49,183.46	3,120,513.29	3,121,439.98	48,256.77
其中：1 医疗保险费	43,937.44	2,618,206.84	2,619,244.17	42,900.11
2 工伤保险费	3,218.71	302,185.17	301,112.22	4,291.66
3 生育保险费	2,027.31	200,121.28	201,083.59	1,065.00
四、住房公积金	220,290.60	2,558,536.51	2,667,290.51	111,536.60
五、工会经费和职工教育经费	7,880,131.32	2,616,209.86	967,823.24	9,528,517.94
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬	60,724.06	988,632.66	1,049,356.72	
合计	22,244,552.89	109,003,345.00	106,700,601.87	24,547,296.02

4.21.3 离职后福利

4.21.3.1 设定提存计划

设定提存计划项目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、基本养老保险费	125,451.08	7,259,045.12	7,188,836.46	195,659.74
二、失业保险费	14,906.03	453,705.85	449,830.11	18,781.77
合计	140,357.11	7,712,750.97	7,638,666.57	214,441.51

4.22 应交税费

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
增值税	136,093.09	32,740.80	153,918.10	14,915.79
营业税	11,897,298.29	239,065,179.91	229,456,224.62	21,506,253.58
企业所得税	33,660,581.05	146,169,966.51	89,665,369.59	90,165,177.97
土地增值税	15,296,834.00	128,409,608.40	119,691,523.28	24,014,919.12
城建税	840,648.98	15,601,347.04	14,923,390.61	1,518,605.41
教育费附加	438,571.53	7,179,910.53	6,968,534.43	649,947.63
地方教育费附加	162,762.86	4,781,422.78	4,511,992.33	432,193.31
个人所得税	514,859.55	6,526,693.50	6,480,544.53	561,008.52
土地使用税	8,326,630.58	23,609,753.57	21,887,788.04	10,048,596.11
房产税	1,826,084.02	7,711,525.27	5,872,637.62	3,664,971.67
印花税	968,995.97	2,397,122.08	2,661,081.09	705,036.96
水利基金	15,692.48	135,837.56	97,388.17	54,141.87
价格调节及平抑基金	128,269.37	27,548.92	3,587.38	152,230.91
文化事业建设费		110,821.54	97,867.00	12,954.54
堤防费	157,232.30	2,888,647.50	3,015,066.27	30,813.53
契税		586,375.00		586,375.00
其他		46,161.63	46,161.63	
合计	74,370,554.07	585,280,662.54	505,533,074.69	154,118,141.92

期末较期初增加 107.23%的主要原因是本期开发项目结算收入增加。

4.23 应付利息

项目	期末余额	年初余额
长期借款利息	12,748,807.67	20,251,628.27
短期借款应付利息	968,306.18	1,149,323.28
合计	13,717,113.85	21,400,951.55

期末较期初减少 35.90%的主要原因是期末贷款余比上期减少。

4.24 其他应付款

4.24.1 按款项性质列示

项目	期末余额	年初余额
拆迁补偿款	692,995,664.47	397,651,331.47
往来款	1,581,159,782.72	72,346,647.05
保证金	89,550,873.94	64,814,183.67
代收代付款	43,967,623.92	9,053,854.21
其他	28,292,713.46	9,681,590.24
合计	2,435,966,658.51	553,547,606.64

期末数较期初数增加 340.06%的主要原因是代收城中村综合改造拆迁、安置相关款项及往来款增加。

4.24.2 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
广东迪奥技术有限公司	工程承包方	1,001,000.00	2014 年	保证金
沈阳北方建设股份有限公司	工程承包方	2,042,910.00	2013 年-2014 年	保证金
武汉新宇建设集团沈阳建筑安装有限公司	工程承包方	8,897,521.00	2014 年	保证金
武汉新宇建设集团有限公司	工程承包方	2,306,352.36	2013 年	保证金
合计		14,247,783.36		

4.25 一年内到期的非流动负债

4.25.1 分类

项目	期末账面余额	年初账面余额
1 年内到期的长期借款	1,384,900,000.00	958,450,000.00
1 年内到期的长期应付款		1,200,000,000.00
合计	1,384,900,000.00	2,158,450,000.00

4.25.2 一年内到期的长期借款

4.25.2.1 一年内到期的长期借款

项目	期末余额	年初余额
质押借款	660,000,000.00	48,000,000.00
抵押借款	464,900,000.00	781,400,000.00
保证借款	260,000,000.00	129,050,000.00
合计	1,384,900,000.00	958,450,000.00

(1) 质押借款

信达投资有限公司委托兴业银行武汉分行向子公司芜湖名流置业有限公司贷款 60,000 万元，借款期限为 2014 年 10 月 30 日至 2016 年 10 月 29 日。芜湖名流置业有限公司以其拥有的芜湖名流主力百货店提供抵押担保；子公司名流置业武汉江北有限公司以其持有的武汉美好锦程置业有限公司 100% 股权提供质押担保；名流置业武汉江北有限公司、公司控股股东名流投资集团有限公司、本公司以及公司实际控制人刘道明先生提供连带责任保证担保。

子公司重庆名流置业有限公司向中国华融资产管理股份有限公司重庆市分公司借款 20,000 万元，其中一年内到期 6,000 万元。担保的具体情况详见长期借款。

(2) 抵押借款

子公司沈阳幸福置业有限公司向盛京银行沈阳中山支行融资 3,700 万元，借款期限为 2014 年 12 月 8 日至 2016 年 12 月 7 日，截止本期末，该合同项下借款余额为 2,700 万元。沈阳幸福置业有限公司以其持有的部分在建工程及土地使用权提供抵押。

子公司沈阳印象名流置业有限公司向广发银行股份有限公司沈阳浑南分行借款 50,000 万元，借款期限为 2013 年 9 月 18 日至 2016 年 9 月 17 日，截止本期末，该合同项下借款余额为 19,790 万元。沈阳印象名流置业有限公司以其部分在建项目及相应土地使用权提供抵押担保并由本公司提供保证担保。

信达投资有限公司委托兴业银行武汉分行向子公司沈阳印象名流置业有限公司贷款 20,000 万元，借款期限为 2014 年

10月30日至2016年10月29日，截止本期末，该合同项下借款余额为15,000万元。沈阳印象名流置业有限公司以其部分土地使用权提供抵押担保，名流置业武汉江北有限公司、公司控股股东名流投资集团有限公司、本公司及公司实际控制人刘道明先生提供连带责任保证担保。

子公司重庆名流置业有限公司向重庆银行股份有限公司借款40,000万元，其中一年内到期5,000万元，担保的具体情况详见长期借款。

子公司名流置业武汉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20,000万元，其中一年内到期借款4,000万元，担保的具体情况详见长期借款。

(3) 保证借款

由本公司提供保证担保，子公司武汉名流公馆置业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35,000万元，截止本期末，该合同项下借款余额为26,000万元，将全部于未来一年内到期。

4.25.2.2 金额前五名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	金额
盛京银行沈阳中山支行	2014.12.8	2016.12.7	人民币	9.00	27,000,000.00
广发银行沈阳浑南支行	2013.9.18	2016.9.17	人民币	8.30	197,900,000.00
中国工商银行股份有限公司武汉黄浦支行	2013.6.26	2016.6.24	人民币	基准利率上浮10%	260,000,000.00
信达投资有限公司	2014.10.30	2016.10.29	人民币	13.5	750,000,000.00
中国华融资产管理股份有限公司	2015.8.18	2016.8.18	人民币	13	60,000,000.00
合计					1,294,900,000.00

4.26 长期借款

4.26.1 长期借款分类

项目	期末余额	年初余额
质押借款	1,535,000,000.00	1,746,000,000.00
抵押借款	1,544,000,000.00	985,800,000.00
保证借款	658,000,000.00	833,750,000.00
合计	3,737,000,000.00	3,565,550,000.00

(1) 质押借款

子公司武汉园博园置业有限公司向长城嘉信资产管理有限公司借款100,000万元，借款期限为2014年2月18日至2017年2月17日，公司以持有的武汉园博园置业有限公司52%股权提供质押担保，本公司及公司实际控制人刘道明先生、子公司名流置业武汉江北公司提供连带责任保证担保。

子公司武汉美好锦程置业有限公司向武汉农村商业银行股份有限公司硚口支行借款40,000万元，借款期限为2014年12月30日至2017年12月20日，截止本期末，该合同项下借款余额为39,500万元。本公司承诺以持有的名流置业武汉江北有限公司100%股权提供质押担保，本公司及子公司名流置业武汉江北有限公司、武汉园博园置业有限公司提供连带责任保证担保。

子公司重庆名流置业有限公司向中国华融资产管理股份有限公司重庆市分公司借款20,000万元，其中一年内到期

6,000 万元。本公司以持有的其 100% 股权提供质押担保，重庆名流置业有限公司以其持有的部分土地使用权提供抵押担保，公司控股股东名流投资集团有限公司、本公司及公司实际控制人刘道明先生提供连带责任保证担保。

(2) 抵押借款

子公司名流置业武汉有限公司向平安银行武汉分行借款 34,700 万元，借款期限为 2015 年 5 月 25 日至 2018 年 5 月 24 日，截止本期末，该合同项下借款余额为 34,700 万元。名流置业武汉有限公司以其部分在建项目及土地使用权提供抵押担保并由本公司提供保证担保。

子公司重庆名流置业有限公司向重庆银行股份有限公司借款 40,000 万元，借款期限为 2014 年 5 月 27 日至 2017 年 5 月 26 日，截止本期末，该合同项下借款余额为 28,700 万元，其中一年内到期 5,000 万元。重庆名流置业有限公司以其持有的部分土地使用权提供抵押担保，本公司及公司实际控制人刘道明先生提供连带责任保证担保。

长城嘉信资产管理有限公司委托江苏银行股份有限公司深圳分行向子公司武汉市泰宇商贸有限公司贷款 80,000 万元，借款期限为 2015 年 12 月 16 日至 2018 年 12 月 16 日。武汉市泰宇商贸有限公司及公司全资子公司安徽东磁投资有限公司、合肥名流置业有限公司分别以所属项目的土地使用权提供抵押担保，公司及公司实际控制人刘道明先生提供连带责任保证担保。

子公司名流置业武汉有限公司向中国华融资产管理股份有限公司湖北省分公司借款 20,000 万元，借款期限为 2015 年 11 月 10 日至 2018 年 11 月 9 日，截止本期末一年内到期借款 4,000 万元。公司全资子公司武汉名流地产有限公司及芜湖名流置业有限公司分别以所属项目的部分存货、固定资产提供抵押担保，公司提供连带责任保证担保。

(3) 保证借款

子公司名流置业武汉有限公司向中国工商银行股份有限公司武汉黄浦支行借款 80,000 万元，借款期限为 2013 年 12 月 30 日至 2018 年 12 月 30 日，截止本期末，该合同项下借款余额为 65,800 万元，公司提供连带责任保证担保。

4.26.2 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率 (%)	期末余额	
				外币金额	本币金额
平安银行武汉分行	2015.5.25	2018.5.24	8.60		347,000,000.00
武汉农村商业银行股份有限公司硚口支行	2014.12.30	2017.12.20	10.00		395,000,000.00
中国工商银行股份有限公司武汉黄浦支行	2013.12.30	2018.12.30	10.50		658,000,000.00
江苏银行股份有限公司深圳分行	2015.12.16	2018.12.16	9.80		800,000,000.00
长城嘉信资产管理有限公司	2014.2.18	2017.2.17	9.17		1,000,000,000.00
合计					3,200,000,000.00

4.27 其他非流动负债

项目	期末账面余额	年初账面余额
预收高尔夫会籍费	8,610,911.50	8,335,075.83
合计	8,610,911.50	8,335,075.83

高尔夫会籍费将随着服务的提供而结转。

4.28 股本

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

4.29 资本公积

项目	年初余额	本期增加数	本期减少数	期末余额
股本溢价	1,535,032,470.70			1,535,032,470.70
其他资本公积	12,390,145.20			12,390,145.20
合计	1,547,422,615.90			1,547,422,615.90

4.30 盈余公积

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

4.31 未分配利润

项目	本期数	上期数	提取或分配比例
调整前上年期末未分配利润	1,093,300,471.70	1,018,602,047.61	
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）			
调整后年初未分配利润	1,093,300,471.70	1,018,602,047.61	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	428,181,075.21	75,317,847.42	
减：提取法定盈余公积		619,423.33	10%
提取任意盈余公积			
应付普通股股利			
期末未分配利润	1,521,481,546.91	1,093,300,471.70	

4.32 营业收入和营业成本**4.32.1 营业收入明细表如下：**

项目	本期发生额	上期发生额
营业收入	4,678,805,867.25	2,105,363,929.38
其中：主营业务收入	4,658,631,428.91	2,051,961,147.31
其他业务收入	20,174,438.34	53,402,782.07
营业成本	3,331,564,001.96	1,462,054,298.24
其中：主营业务成本	3,314,485,589.75	1,434,089,513.69
其他业务支出	17,078,412.21	27,964,784.55

营业收入本期较上期增加 122.23%的主要原因是本期结算项目增加。

4.32.2 主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	4,610,325,181.68	3,281,781,548.07	2,012,920,956.25	1,403,440,638.86
物业服务	48,306,247.23	32,704,041.68	39,040,191.06	30,648,874.83
合计	4,658,631,428.91	3,314,485,589.75	2,051,961,147.31	1,434,089,513.69

4.32.3 主营业务（分产品）

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	4,324,298,181.68	3,281,707,810.07	1,835,620,956.25	1,401,102,342.77
城中村综合改造项目收益	286,027,000.00	73,738.00	177,300,000.00	2,338,296.09
物业服务	48,306,247.23	32,704,041.68	39,040,191.06	30,648,874.83
合计	4,658,631,428.91	3,314,485,589.75	2,051,961,147.31	1,434,089,513.69

城中村综合改造项目收益是子公司名流置业武汉江北有限公司受托对武汉长丰村综合改造进行拆迁、土地整合、安置等协作服务取得的收益。

4.32.4 主营业务（分地区）

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
湖北	2,449,780,474.33	1,551,267,632.61	980,564,619.57	589,614,409.18
广东	1,160,283,054.07	804,282,815.52	548,034,470.99	411,443,729.82
西安	3,667,751.42	2,660,032.12	4,040,615.94	3,261,766.33
安徽	124,247,644.07	173,269,527.32	251,559,294.38	197,233,003.82
沈阳	870,915,021.12	747,611,373.90	202,039,000.64	182,109,233.69
重庆	49,737,483.90	35,394,208.28	65,723,145.79	50,427,370.85
合计	4,658,631,428.91	3,314,485,589.75	2,051,961,147.31	1,434,089,513.69

4.32.5 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
单位一	159,083,800.00	3.40
单位二	126,943,200.00	2.71
自然人一	34,552,998.00	0.74
单位三	11,083,059.00	0.24
自然人二	10,411,585.00	0.22
合计	342,074,642.00	7.31

4.33 营业税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	236,954,096.16	105,518,508.46	按应税收入的 3%、5%
城建税	15,453,571.18	6,834,082.57	按流转税的 7%
教育费附加	7,116,347.43	3,153,462.77	按流转税的 3%
土地增值税	128,409,608.40	45,255,418.47	按增值额的 30%-60%
其他	7,792,339.25	3,980,959.43	
合计	395,725,962.42	164,742,431.70	

本期发生数较上期增加 140.21%的主要原因是收入增加。

4.34 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	12,130,133.37	20,191,109.46
广告宣传费	19,735,374.82	55,663,668.27
营销推广费	39,626,428.52	18,515,846.66
其他费用	5,134,746.14	18,674,153.79
合计	76,626,682.85	113,044,778.18

本期发生数较上期减少 32.22%的主要原因是广告宣传费减少。

4.35 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	63,896,605.83	74,383,741.04
行政经费	19,799,064.37	24,470,284.78
税金及规费	30,221,980.71	22,824,144.47
折旧及摊销	15,249,348.49	15,649,601.08
其他费用	10,356,881.15	17,952,606.20
合计	139,523,880.55	155,280,377.57

4.36 财务费用

类别	本期发生额	上期发生额
利息支出	84,501,352.35	83,167,870.73
减：利息收入	3,278,183.14	7,220,772.47
加：汇兑损失		
减：汇兑收益		
手续费	5,070,747.88	4,326,633.80
合计	86,293,917.09	80,273,732.06

4.37 资产减值损失

类别	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	18,964,578.91	-3,351,320.91
二、存货跌价损失	41,878,578.80	36,516,076.63
三、商誉减值损失		8,055,843.31
合计	60,843,157.71	41,220,599.03

本期较上期增加 47.60%的主要原因是本期计提了存货减值准备。

4.38 投资收益

(1) 投资收益明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益		9,639,079.79
处置长期股权投资产生的投资收益		47,659,494.20
其他		
合 计		57,298,573.99

(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
华远地产股份有限公司		9,639,079.79

4.39 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入 2015 年非经常性损益的金额
1、非流动资产处置利得合计	2,034,244.26	284,309.32	
其中：固定资产处置利得	2,034,244.26	284,309.32	
2、其他	2,235,757.28	1,516,520.31	
合计	4,270,001.54	1,800,829.63	

其他项目主要是合约违约金等。

4.40 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入 2015 年非经常性损益的金额
1、非流动资产处置损失合计	3,453,550.09	618,177.60	
其中：固定资产处置损失	3,453,550.09	618,177.60	
2、对外捐赠支出	50,000.00	5,000.00	
3、赔偿、违约支出	4,579,238.69	1,096,631.31	
4、其他	521,600.30	545,427.96	
合计	8,604,389.08	2,265,236.87	

赔偿、违约支出主要是商品房延迟交房违约金。

4.41 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	140,898,718.68	69,911,930.02
递延所得税费用	18,188,450.34	832,963.73
合计	159,087,169.02	70,744,893.75

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	583,893,877.13
按法定/适用税率计算的所得税费用	145,973,469.28
子公司适用不同税率的影响	3,324,969.64
调整以前期间所得税的影响	3,837,820.19
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-31,192,520.60
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-16,839.61
本期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	37,160,270.12
所得税费用	159,087,169.02

4.42 现金流量表

4.42.1 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	1,198,138,079.70	1,490,583,380.96
往来款	228,255,263.42	288,365,403.08
保证金、押金	15,515,209.90	25,368,413.68
利息收入	3,278,183.14	7,220,772.47
合计	1,445,186,736.16	1,811,537,970.19

4.42.2 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	426,880,173.53	79,621,540.37
往来款	439,632,693.67	245,235,233.44
保证金、押金	19,192,467.19	29,091,711.82
期间费用	98,397,249.36	112,628,568.52
合计	984,102,583.75	466,577,054.15

4.42.3 收到其他与筹资活动有关的现金主要项目及金额如下：

主要项目	本期发生额	上期发生额
收到零碎股出售款		522.30

合计		522.30
----	--	--------

4.42.4 支付其他与筹资活动有关的现金主要项目及金额如下：

主要项目	本期发生额	上期发生额
融资费用	48,560,080.00	
合计	48,560,080.00	

4.42.5 现金流量表补充资料

补充资料：	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润	424,806,708.11	74,836,985.60
加：计提的资产减值准备	60,843,157.71	41,220,599.03
固定资产折旧	35,952,729.48	31,521,352.11
无形资产的摊销	1,579,409.64	995,704.00
长期待摊费用的摊销	860,704.41	1,274,832.94
处置固定资产、无形资产及其他长期资产的损失（减：收益）	1,419,305.83	333,868.28
固定资产报废损失		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用	84,501,352.35	83,167,870.73
投资损失（减：收益）		-57,298,573.99
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	18,188,450.34	832,963.73
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（减：增加）	-910,466,729.55	-121,358,244.42
经营性应收项目的减少（减：增加）	-1,001,356,769.16	-283,453,243.93
经营性应付项目的增加（减：减少）	1,762,205,483.55	1,100,719,012.23
其他		
经营活动产生的现金流量净额	478,533,802.71	872,793,126.31
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	793,710,457.28	1,254,025,024.18
减：货币资金的期初余额	1,254,025,024.18	1,318,080,339.36
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	-460,314,566.90	-64,055,315.18

4.42.6 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项目	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	57,093,294.91	2,000,000.00
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	57,093,294.91	2,000,000.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	77,815.96	0.00
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	57,015,478.95	2,000,000.00
4. 取得子公司的净资产	93,093,294.91	2,000,000.00
流动资产	719,327,794.12	204,000,107.06
非流动资产	74,473,614.78	36,000,000.00
流动负债	700,708,113.99	238,000,107.06
非流动负债		
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	99,316,799.12	10,000,000.00
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	99,316,799.12	10,000,000.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	2,338.38	10,000,000.00
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	99,314,460.74	
4. 处置子公司的净资产	99,316,799.12	10,000,000.00
流动资产	566,080,316.54	1,165,823,293.76
非流动资产		
流动负债	466,763,517.42	1,155,823,293.76
非流动负债		

4.42.7 披露现金和现金等价物

项目	本期余额	上期余额
一、现金	793,710,457.28	1,254,025,024.18
其中：库存现金	398,563.22	73,438.59
可随时用于支付的银行存款	793,311,894.06	1,253,951,585.59
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	793,710,457.28	1,254,025,024.18
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	18,277,585.00	18,277,585.00

4.43 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	18,277,585.00	房屋质量保证金
存货	3,989,924,781.80	借款担保
投资性房地产	580,857,660.27	借款担保
固定资产	11,593,534.47	借款担保
合计	4,600,653,561.54	

5、合并范围的变更（本部分人民币金额单位万元）

5.1 非同一控制下企业合并

5.1.1 本期发生非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
武汉市泰宇商贸有限公司	2015年7月7日	9,309.33	100.00	购买	2015年7月7日	股权交割日	114.20	-1,063.93

5.1.2 合并成本及商誉

合并成本	
现金	9,309.33
合并成本合计	9,309.33
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	9,309.33
商誉/营业外收入	

5.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	武汉市泰宇商贸有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
货币资金	7.78	7.78
预付账款	132.77	132.77
其他应收款	194.29	194.29
存货	71,597.93	71,272.42

项目	武汉市泰宇商贸有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
投资性房地产	7,434.63	7,434.63
固定资产	12.73	12.73
负债：		
短期借款	15,000.00	15,000.00
应付账款	4,505.28	4,505.28
预收账款	6,079.51	6,079.51
应付职工薪酬	45.85	45.85
应交税金	967.66	967.66
其他应付款	43,472.52	43,472.52
净资产	9,309.33	8,983.82
减：少数股东权益		
取得的净资产	9,309.33	8,983.82

子公司武汉正华利信息系统工程有限公司（以下简称“正华利”）在实施收购事项前持有武汉市泰宇商贸有限公司（以下简称“泰宇商贸”）40%股权，本期收购剩余的60%股权完成后持有其100%股权。于2015年7月7日办理股东工商变更登记手续并纳入合并报表范围。

2014年12月23日，公司通过收购正华利100%股权间接取得泰宇商贸40%的股权，本期正华利收购了泰宇商贸60%的股权，上述交易完成后本公司间接持有泰宇商贸100%股权，取得农利“城中村”改造项目开发权，上述分步收购泰宇商贸股权交易属于“一揽子交易”。

5.2 其他原因的合并范围变动及其相关情况

5.2.1 本期新设纳入合并范围的公司

名称	期末净资产	本期净利润	新增方式
美好置业武汉江南有限公司	-0.12	-0.12	新设

2015年7月23日，本公司本期设立美好置业武汉江南有限公司全资子公司，认缴的注册资本为2,000万元，截止本期末尚未缴纳，本期将其纳入合并范围。

5.2.2 本期不纳入合并范围的公司

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润	减少方式
武汉润广华房地产有限公司	1,002.14	0.54	注销
武汉润城华房地产有限公司	1,002.24	0.56	注销
武汉润丰华房地产有限公司	1,002.24	0.56	注销
武汉名流时代置业有限公司	9,931.68	4.57	出售（注）

注：本公司向武汉市场玖商贸有限公司转让持有的武汉名流时代置业有限公司全部股权，转让价格为 9,931.68 万元。

6、在其他主体中的权益

6.1 子公司相关信息（本部分人民币金额单位万元）

6.1.1 子公司情况

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
武汉名流地产有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产	100.00		100.00	设立
合肥名流置业有限公司	安徽·合肥	安徽·合肥	房地产	100.00		100.00	设立
东莞名流置业有限公司	广东·东莞	广东·东莞	房地产	100.00		100.00	设立
名流置业武汉有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产	100.00		100.00	设立
深圳名流置业有限公司	中国·深圳	中国·深圳	房地产	100.00		100.00	设立
陕西名流置业有限公司	陕西·西安	陕西·西安	房地产	100.00		100.00	设立
重庆名流置业有限公司	中国·重庆	中国·重庆	房地产	100.00		100.00	设立
武汉东部新城投资开发有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产	60.00		60.00	设立
名流置业武汉江北有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产	55.25	44.75	100.00	设立
武汉南部新城投资有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产	100.00		100.00	设立
武汉名流公馆置业有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产	100.00		100.00	设立
武汉园博园置业有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产	100.00		100.00	设立
武汉美好生活投资有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	物业管理	100.00		100.00	设立
美好置业武汉江南有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产	100.00		100.00	设立
惠州名流置业有限公司	广东·惠州	广东·惠州	房地产	100.00		100.00	非同一控制下企业合并
惠州名流实业投资有限公司	广东·惠州	广东·惠州	房地产	100.00		100.00	非同一控制下企业合并
博罗名流实业有限公司	广东·惠州	广东·惠州	房地产	100.00		100.00	非同一控制下企业合并
芜湖名流置业有限公司	安徽·芜湖	安徽·芜湖	房地产	100.00		100.00	非同一控制下企业合并
重庆东方豪富房地产开发有限公司	中国·重庆	中国·重庆	房地产	100.00		100.00	非同一控制下企业合并
沈阳印象名流置业有限公司	辽宁·沈阳	辽宁·沈阳	房地产	100.00		100.00	非同一控制下企业合并
安徽东磁投资有限公司	安徽·合肥	安徽·合肥	房地产	83.33	16.67	100.00	非同一控制下企业合并
博罗县罗浮山农业旅游开发有限公司	广东·惠州	广东·惠州	农业及旅游	100.00		100.00	非同一控制下企业合并
武汉正华利信息工程有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	智能化工程	100.00		100.00	非同一控制下企业合并

6.1.2 孙公司情况

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		
洪湖市名流工业贸易有限公司	湖北·洪湖	湖北·洪湖	贸易		100.00	100.00	设立
北京浩达天地置业有限公司	中国·北京	中国·北京	房地产		100.00	100.00	设立
博罗名流置业有限公司	广东·惠州	广东·惠州	房地产		100.00	100.00	设立
芜湖名流商业管理有限公司	安徽·芜湖	安徽·芜湖	商业管理		100.00	100.00	设立
沈阳幸福置业有限公司	辽宁·沈阳	辽宁·沈阳	房地产		100.00	100.00	设立
合肥名流紫蓬湾高尔夫俱乐部管理有限公司	安徽·合肥	安徽·合肥	体育管理		100.00	100.00	设立
西安名流幸福物业服务有限公司	陕西·西安	陕西·西安	物业服务		100.00	100.00	设立
合肥名流幸福物业服务有限公司	安徽·合肥	安徽·合肥	物业服务		100.00	100.00	设立
重庆名流幸福物业服务有限公司	中国·重庆	中国·重庆	物业服务		100.00	100.00	设立
惠州名流幸福物业服务有限公司	广东·惠州	广东·惠州	物业服务		100.00	100.00	设立
东莞市名流幸福物业服务有限公司	广东·东莞	广东·东莞	物业服务		100.00	100.00	设立
武汉名流幸福物业服务有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	物业服务		100.00	100.00	设立
武汉集成美好生活超市有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	物业服务		100.00	100.00	设立
武汉美好锦程置业有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产		100.00	100.00	设立
武汉美丰华房地产有限公司	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
惠州市冠盈实业有限公司	广东·惠州	广东·惠州	房地产		100.00	100.00	非同一控制下企业合并
惠州市大田水乡投资有限公司	广东·惠州	广东·惠州	房地产		100.00	100.00	非同一控制下企业合并

6.2 重要的非全资子公司的相关信息

6.2.1 重要的非全资子公司的少数股东信息

子公司名称	少数股东持股比例	当期归属于少数股东的损益	当期向少数股东支付的股利	期末累计少数股东权益
武汉东部新城投资开发有限公司	40%	-337.44		19,329.18

6.2.2 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：万元

项目	本期数	上期数
	武汉东部新城投资开发有限公司	武汉东部新城投资开发有限公司
流动资产	48,280.19	71,214.03
非流动资产	49.58	68.54
资产合计	48,329.77	71,282.57
流动负债	6.82	22,116.03
非流动负债		
负债合计	6.82	22,116.03
营业收入		
净利润	-843.59	-120.22
综合收益总额	-843.59	-120.22
经营活动现金流量	-36,946.71	22,043.63

7、与金融工具相关的风险

本公司在日常活动中面临金融工具的主要风险是信用风险（主要为利率风险）、流动风险和市场风险。本公司的主要金融工具包括货币资金、应收票据、应收及其他应收款、长期应收款、权益投资、借款、应付票据、应付及其他应付款、应付债券、长期应付款等。本公司管理层管理及监控这些风险，力求减少对财务业绩的潜在不利影响。

7.1 信用风险

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

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

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

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

7.2 流动性风险

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

本公司各项金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析如下：

- (1) 本公司流动负债包括短期借款、应付票据、应付账款、应付利息、其他应付款均预计在1年内到期偿付。
- (2) 本公司非流动负债（含一年内到期的非流动负债）按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析如下：

项目	2015年12月31日				
	一年以内	一至二年	二至五年	五年以上	合计
长期借款	1,384,900,000.00	1,732,000,000.00	2,005,000,000.00		5,081,900,000.00
长期应付款					40,000,000.00
合计	1,384,900,000.00	1,732,000,000.00	2,005,000,000.00		5,121,900,000.00

(续)

项目	2014年12月31日				
	一年以内	一至二年	二至五年	五年以上	合计
长期借款	958,450,000.00	1,353,800,000.00	2,211,750,000.00		4,524,000,000.00
长期应付款	1,200,000,000.00				1,200,000,000.00
合计	2,158,450,000.00	1,353,800,000.00	2,211,750,000.00		5,724,000,000.00

7.3 市场风险

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

带息债务类型	年末余额	年初余额
浮动利率带息债务		
其中：一年内到期的非流动负债	484,900,000.00	315,750,000.00
长期借款	658,000,000.00	1,365,550,000.00
固定利率带息债务		
其中：短期借款	30,000,000.00	113,110,000.00
一年内到期的非流动负债	900,000,000.00	1,842,700,000.00
长期借款	3,079,000,000.00	2,200,000,000.00
合计	5,151,900,000.00	5,837,110,000.00

于2015年12月31日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降50个基点，而其他因素保持不变，对税前利润的影响如下：

项 目	对税前利润的影响
人民币基准利率增加 50 个基点	-7,046,325.00
人民币基准利率减少 50 个基点	7,046,325.00

8、关联方关系及其交易

8.1 本企业的母公司情况

本公司的母公司为名流投资集团有限公司。

母公司对本公司的持股比例和表决权比例均为 15.58%。本公司的最终控制方为自然人刘道明先生，刘道明先生持有北京温尔馨物业管理有限责任公司 66.67% 股权，北京温尔馨物业管理有限责任公司持有名流投资集团有限公司 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：深圳市福田区上步南路国企大厦永辉楼 14B

注册资本：5000 万元

法定代表人：刘道明

经营范围：高科技产业的开发投资、实业投资、投资管理、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	组织机构代码
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	刘道明	物业管理	3,000 万元			否	10268349-8
名流投资集团有限公司	控股股东	有限责任	中国·深圳	刘道明	实业投资	5,000 万元	15.58	15.58	否	10001959-3

8.2 本企业的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本（万元）	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
北京浩达天地置业有限公司	子公司	有限责任	中国·北京	吕卉	房地产开发及销售	27,202	100.00	100.00	74890551-2
武汉名流地产有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	汤国强	房地产开发及销售	50,000	100.00	100.00	74478692-3
名流置业武汉有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	汤国强	房地产开发及销售	120,500	100.00	100.00	55196178-0
武汉东部新城投资开发有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	张国强	房地产开发与经营	100,000	60.00	60.00	57493239-2

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(%)	组织机构代码
名流置业武汉江北有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	汤国强	房地产开发与经营	50,000	100.00	100.00	58182576-3
武汉南部新城投资有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	汤国强	房地产开发与经营	20,000	100.00	100.00	58795352-0
武汉名流公馆置业有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	汤国强	房地产开发经营	10,000	100.00	100.00	58796492-4
美好置业武汉江南有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	汤国强	房地产开发及销售	2,000	100.00	100.00	34720046-6
武汉园博园置业有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	汤国强	房地产开发及销售	5,000	100.00	100.00	05572608-7
洪湖市名流工业贸易有限公司	孙公司	有限责任	湖北·洪湖	汤国强	贸易及房屋租赁	1,000	100.00	100.00	79593709-0
陕西名流置业有限公司	子公司	有限责任	陕西·西安	吕卉	房地产开发及销售	20,000	100.00	100.00	56147733-5
惠州名流置业有限公司	子公司	有限责任	广东·惠州	吕卉	房地产开发及销售	20,000	100.00	100.00	70797155-6
惠州名流实业投资有限公司	子公司	有限责任	广东·惠州	吕卉	房地产开发及销售	30,000	100.00	100.00	77834985-2
芜湖名流置业有限公司	子公司	有限责任	安徽·芜湖	吕卉	房地产开发经营	40,000	100.00	100.00	77283541-1
芜湖名流商业管理有限公司	孙公司	有限责任	安徽·芜湖	吕卉	商业运营管理	500	100.00	100.00	67892009-7
合肥名流置业有限公司	子公司	有限责任	安徽·合肥	吕卉	房地产开发经营	20,000	100.00	100.00	66620696-1
安徽东磁投资有限公司	子公司	有限责任	安徽·合肥	吕卉	房地产开发经营	30,000	100.00	100.00	74890551-2
合肥名流紫蓬湾高尔夫俱乐部管理有限公司	孙公司	有限责任	安徽·合肥	吕卉	体育管理	50	100.00	100.00	69572428-2
博罗名流实业有限公司	子公司	有限责任	广东·惠州	吕卉	房地产开发经营	31,000	100.00	100.00	78389004-5
博罗名流置业有限公司	孙公司	有限责任	广东·惠州	吕卉	房地产开发经营	10,000	100.00	100.00	66338376-x
惠州市冠盈实业有限公司	孙公司	有限责任	广东·惠州	吕卉	房地产开发与经营	90	100.00	100.00	76731598-0
惠州市大田水乡投资有限公司	孙公司	有限责任	广东·惠州	吕卉	房地产开发与经营	1,000	100.00	100.00	79466318-X
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	吕卉	农业及旅游	824	100.00	100.00	70816879-X
重庆东方豪富房地产开发有限公司	子公司	有限责任	中国·重庆	吕卉	普通住宅开发及销售	2,000	100.00	100.00	77818497-1
重庆名流置业有限公司	子公司	有限责任	中国·重庆	吕卉	房地产开发经营	20,000	100.00	100.00	56560865-4

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(%)	组织机构代码
沈阳印象名流置业有限公司	子公司	有限责任	辽宁·沈阳	吕卉	房地产开发经营	22,629	100.00	100.00	79318688-7
沈阳幸福置业有限公司	孙公司	有限责任	辽宁·沈阳	吕卉	房地产开发经营	41,802	100.00	100.00	69650554-0
东莞名流置业有限公司	子公司	有限责任	广东·东莞	吕卉	房地产开发经营	31,000	100.00	100.00	69249489-9
深圳名流置业有限公司	子公司	有限责任	中国·深圳	吕卉	房地产开发经营	10,000	100.00	100.00	55211503-3
武汉名流幸福物业服务服务有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	冯娴	物业管理服务	500	100.00	100.00	55502837-3
重庆名流幸福物业服务服务有限公司	孙公司	有限责任	中国·重庆	张青	物业管理服务	300	100.00	100.00	57211822-3
惠州名流幸福物业服务服务有限公司	孙公司	有限责任	广东·惠州	吕卉	物业管理服务	300	100.00	100.00	57966453-4
合肥名流幸福物业服务服务有限公司	孙公司	有限责任	安徽·合肥	张志高	物业管理服务	300	100.00	100.00	55921417-3
西安名流幸福物业服务服务有限公司	孙公司	有限责任	陕西·西安	冯娴	物业管理服务	50	100.00	100.00	55698904-5
东莞市名流幸福物业服务服务有限公司	孙公司	有限责任	广东·东莞	朱红星	物业管理服务	500	100.00	100.00	05246453-6
武汉美好生活投资有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	冯娴	商业投资、投资咨询	3,000	100.00	100.00	07770285-2
武汉集成美好生活超市有限公司	孙公司	有限责任	湖北·武汉	冯娴	日用百货批发兼零售	50	100.00	100.00	09466233-8
武汉美好锦程置业有限公司	孙公司	有限责任	湖北·武汉	汤国强	房地产开发经营	1,000	100.00	100.00	09083181-9
武汉美丰华房地产有限公司	孙公司	有限责任	湖北·武汉	汤国强	房地产开发经营	1,000	100.00	100.00	09466756-9
武汉正华利信息系统工程有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	汤国强	智能化系统工程	200	100.00	100.00	68540180-x
武汉市泰宇商贸有限公司	孙公司	有限责任	湖北·武汉	汤国强	房地产开发经营	9,000	100.00	100.00	17787784-4

8.3 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
海南洋浦众森科技投资有限公司	本公司第二大股东	73582687-4
中工建设有限公司	同一控股股东	73911756-5
沈阳中工建设有限公司	同一控股股东	55996032-8
芜湖中工建设有限公司	同一控股股东	56340523-9
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	77818497-1
武汉众鑫森商业管理有限公司	同一控股股东	76808339-2

8.4 关联交易情况

8.4.1 购买商品、接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例	金额	占同类交易金额的比例
中工建设有限公司	接受劳务	合同约定	142,322,910.61	1.11%	197,212,715.20	12.26%

8.4.2 担保（人民币单位：万元）

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保是否已经履行完毕
本公司	武汉名流地产有限公司	8,000	2013年1月17日至2015年1月16日	是
北京浩达天地置业有限公司				
本公司	武汉名流地产有限公司	40,000	2014年1月1日至2016年12月31日	是
刘道明				
本公司	武汉名流公馆置业有限公司	35,000	2013年6月26日至2016年6月24日	否
本公司	武汉名流公馆置业有限公司	13,000	2014年4月22日至2015年4月21日	是
重庆东方豪富房地产开发有限公司				
本公司	沈阳印象名流置业有限公司	50,000	2013年9月26日至2016年9月17日	否
名流投资集团有限公司	沈阳印象名流置业有限公司	20,000	2014年10月30日至2016年10月29日	否
本公司				
刘道明				
名流置业武汉江北有限公司	名流置业武汉有限公司	30,000	2013年2月28日至2015年2月28日	是
本公司				
刘道明	名流置业武汉有限公司	80,000	2013年12月30日至2018年12月30日	否
本公司				
名流投资集团有限公司	名流置业武汉有限公司	5,400	2014年1月14日至2016年1月13日	是
名流投资集团有限公司	名流置业武汉有限	30,000	2015年5月18日至2015年6月25日	是

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保是否已经履行完毕
本公司 刘道明	公司			
本公司	名流置业武汉有限公司	55,000	2015年5月25日至2018年5月24日	否
本公司 武汉名流地产有限公司 芜湖名流置业有限公司	名流置业武汉有限公司	20,000	2015年11月10日至2018年11月9日	否
本公司 刘道明 名流置业武汉江北有限公司	武汉园博园置业有限公司	100,000	2014年2月18日至2017年2月17日	否
名流置业武汉江北有限公司 武汉园博园置业有限公司 刘道明 本公司	武汉美好锦程置业有限公司	40,000	2014年12月30日至2017年12月20日	否
本公司	武汉正华利信息系统工程有 限公司	1,500	2015年6月30日至2016年6月20日	否
本公司 博罗名流实业有限公司	东莞名流置业有限公司	50,000	2014年1月15日至2017年1月13日	是
本公司	东莞名流置业有限公司	3,000	2014年11月16日至2015年11月16日	是
本公司	芜湖名流置业有限公司	20,000	2013年5月28日至2015年5月30日	是
本公司 刘道明 名流置业武汉江北有限公司 名流投资集团有限公司	芜湖名流置业有限公司	60,000	2014年10月30日至2016年10月29日	否
本公司 刘道明	重庆名流置业有限公司	30,000	2013年7月21日至2015年7月20日	是
本公司 刘道明	重庆名流置业有限公司	40,000	2014年5月27日至2017年5月26日	否
名流投资集团有限公司 本公司 刘道明	重庆名流置业有限公司	20,000	2015年8月8日至2017年12月10日	否
本公司	重庆名流置业有限公司	1,500	2015年11月24日至2016年2月23日	否
本公司 刘道明 安徽东磁投资有限公司 合肥名流置业有限公司	武汉市泰宇商贸有限公司	80,000	2015年12月16日至2018年12月16日	否

8.4.3 提供资金

关联方	拆借金额	起始日	到期日	年利率
拆入：				
中工建设有限公司	300,000,000.00	2015/6/23	2015/12/31	10.89%
中工建设有限公司	70,000,000.00	2015/6/20		10.67%
名流投资集团有限公司	100,000,000.00	2015/11/26	2016/4/30	10.02%
名流投资集团有限公司	10,000,000.00	2015/11/20	2016/4/20	10.89%
名流投资集团有限公司	56,000,000.00	2015/6/25	2015/12/24	10.67%

本期支付中工建设有限公司利息 1,673.08 万元，支付名流投资集团有限公司利息 688.92 万元。

8.4.4 关联方往来款项余额

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
预付账款	中工建设有限公司	5,418,539.20	5,531,263.67
预付账款	湖北现代基业商品砼有限公司	823,932.00	
其他应付款	中工建设有限公司	788,590,265.50	4,683,099.46
其他应付款	武汉众鑫森商业管理有限公司	16,871.00	92,041.12
其他应付款	名流投资集团有限公司	226,421,733.33	
应付账款	芜湖中工建设有限公司	2,084,846.93	
应付账款	中工建设有限公司	87,734,452.24	100,951,846.51

9、或有事项

9.1 保证担保情况（人民币单位：万元）

截止 2015 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	贷款金额机构	担保金额	借款余额	借款到期日
本公司	名流置业武汉有限公司	工商银行武汉黄浦支行	80,000	65,800	2018 年 12 月 30 日
本公司	名流置业武汉有限公司	平安银行股份有限公司 武汉分行	55,000	34,700	2018 年 5 月 24 日
本公司	名流置业武汉有限公司	中国华融资产管理股份 有限公司湖北省分公司	20,000	20,000	2018 年 11 月 9 日
本公司	武汉名流公馆置业有限公司	工商银行武汉黄浦支行	35,000	26,000	2016 年 6 月 24 日
本公司	武汉市泰宇商贸有限公司	江苏银行深圳分行	80,000	80,000	2018 年 12 月 16 日
本公司	武汉园博园置业有限公司	长城嘉信资产管理有限 公司	100,000	100,000	2017 年 2 月 17 日
名流置业武汉江北有限公司					
名流置业武汉江北有限公司	武汉美好锦程置业有限公	武汉农村商业银行股份	40,000	39,500	2017 年 12 月 20 日

担保方	被担保方	贷款金额机构	担保金额	借款余额	借款到期日
武汉园博园置业有限公司	司	有限公司硚口支行			
本公司					
本公司	武汉正华利信息系统工程 有限公司	武汉农村商业银行股份 有限公司硚口支行	1,500	1,500	2016年6月29日
本公司	沈阳印象名流置业有限公 司	广发银行股份有限公司 沈阳分行	50,000	19,790	2016年9月17日
本公司	沈阳印象名流置业有限公 司	兴业银行武汉分行	20,000	15,000	2016年10月29日
名流置业武汉江北有限公司					
本公司	芜湖名流置业有限公司	兴业银行武汉分行	60,000	60,000	2016年10月29日
名流置业武汉江北有限公司					
本公司	重庆名流置业有限公司	重庆银行股份有限公司	40,000	28,700	2017年5月26日
本公司	重庆名流置业有限公司	重庆市渝北区业如小额 贷款有限公司	1,500	1,500	2016年2月23日
本公司	重庆名流置业有限公司	中国华融资产管理股份 有限公司重庆市分公司	20,000	20,000	2017年8月16日
本公司	武汉信用担保(集团)股 份有限公司(注)	中国光大银行股份有限 公司武汉分行	7,000	3,000	2016年6月2日
		中国光大银行股份有限 公司武汉分行		2,000	2016年6月3日
		平安银行股份有限公司 武汉分行		2,000	2016年7月26日
合计			610,000	519,490	

注：中宏建设集团有限公司（以下简称“中宏建设”）和武汉新宇建设集团沈阳建筑安装有限公司（以下简称“新宇建设”）系本公司工程劳务战略供应商，均为肖元良先生实际控制。为工程建设需要，中宏建设向光大银行武汉分行及平安银行武汉分行融资 7,000 万元，期限一年，由武汉信用担保（集团）股份有限公司（以下简称“武汉担保公司”）为其提供担保。本公司为武汉担保公司提供连带责任保证担保，担保期限为一年。同时中宏建设、新宇建设以其对本公司所属子公司博罗名流实业有限公司和沈阳印象名流置业有限公司的应收工程款余额为本公司向武汉担保公司承担保证担保提供反担保。

9.2 其他担保情况

按房地产经营惯例房地产开发企业为商品房承购人提供连带责任担保。截止 2015 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 281,432.13 万元。

10、承诺事项

截止 2015 年 12 月 31 日，本公司已签定获取土地的合同但尚未支付的资本项目支出约 172,262.25 万元，需在合同履行合同约定义务的同时，在若干年内支付。

11、资产负债表日后事项

11.1 无重要的资产负债表日后事项说明

11.2 资产负债表日后利润分配情况说明

根据公司 2016 年 1 月 14 日召开的第七届董事会第二十次会议决议，拟按 2015 年 12 月 31 日股份总数 2,559,592,332 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金股利 0.25 元（含税），共计派发现金股利 63,989,808.30 元。本次利润分配实施后，母公司剩余未分配利润留待以后年度分配。该议案需报请本公司 2015 年度股东大会审议批准后实施。

12、其他重要事项

12.1 前期差错更正

本报告期未发生前期差错更正事项。

12.2 重要债务重组

无

12.3 重要资产置换

无

12.4 报告分部

公司目前无明确的财务报告分部，公司主营业务收入、主营业务成本分行业及分地区情况详见本附注“4.33 营业收入和营业成本”。

12.5 其他事项

(1) 2010 年 9 月 20 日，本公司与武汉市洪山区青菱乡建阳村民委员会（以下简称“村委会”）、武汉市青建建阳商贸集团有限公司（以下简称“建阳商贸”）签订《洪山区青菱乡建阳村“城中村”改造项目合作意向协议书》，参与洪山区青菱乡建阳村“城中村”综合改造项目，支付定金 3000 万元，并约定如因政府原因未能完成立项及计划申报工作，本公司有权终止意向协议，村委会及建阳商贸无条件退还定金及垫付的各项费用。

因政府未将建阳村纳入“城中村”改造计划，且拟将建阳村打造成工业园区等原因，导致该协议无法继续履行。2013 年 4 月 28 日公司致函村委会及建阳商贸要求返还定金并签订终止合作的协议，但未得到答复。2015 年 4 月 28 日，公司再次委托律师函告村委会及建阳商贸，通知其解除意向协议，并要求返还定金，但未获返还。2015 年 12 月，公司将村委会及建阳商贸诉至武汉市中级人民法院，并采取财产保全措施，冻结建阳商贸银行账户 720 万余元，查封村委会持有建阳商贸约 69.8% 股权。2016 年 1 月 14 日，武汉市中级人民法院开庭审理了此案案件，目前尚未判决。

(2) 2015 年 1 月，北京水产有限责任公司、北京市水产科学研究所起诉本公司和控股股东名流投资，要求法院确认 2000 年 8 月 24 日北京市天水房地产开发公司（北京市水产科学研究所）与北京未来屋房地产开发有限公司（名流投资有限公司）签订的《合作合同》合法有效，并要求继续履行合同之案件，目前尚未判决。 本公司控股股东名流投资于 2002 年与本公司实施资产置换，名流投资将北京名流未来置业有限公司（原北京未来屋房地产开发有限公司，已于 2012 年 9 月 27 日注销，下称“北京名流”）80% 股权置入本公司，前述诉讼涉及的委托建设项目系由北京名流进行，根据相关《合作合同》的约定，北京名流已经接受委托完成代为建设的义务。 本公司认为，北京名流系接受北京市天水房地产开发有限公司、北京市水产科学研究所的委托建设 4000 平方米办公楼，并收取项目管理费用。北京名流已按照《合作合同》的约定完成了合同义务，按照委托方的指示完成代建义务，不存在后续未履行完毕的义务。控股股东名流投资已在 2002 年资产置换时承诺北京名流不存在尚未了结或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚所产生的或有负

债，本公司认为，上述诉讼预计不会给公司造成损失。

13、母公司财务报表主要项目注释

13.1 其他应收款

13.1.1 分类：

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款								
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄组合	18,381,977.68	0.59	1,631,367.23	8.87	2,388,930.42	0.09	856,110.96	35.84

关联及其他组合	3,119,756,803.76	99.41			2,588,217,306.98	99.91		
组合小计	3,138,138,781.44	100.00	1,631,367.23	0.05	2,590,606,237.40	100.00	856,110.96	35.84
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款								
合计	3,138,138,781.44	100.00	1,631,367.23	0.05	2,590,606,237.40	100.00	856,110.96	35.84

本期数较上期增加 21.11%的原因是集团内部往来增加。

13.1.2 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄结构	期末余额				年初余额			
	余额	比例%	坏账准备	计提比例%	余额	比例%	坏账准备	计提比例%
1 年以内	16,175,190.64	88.00	808,759.53	5	232,143.38	9.72	11,607.19	5
1 年至 2 年	189,805.62	1.03	18,980.56	10	12,661.72	0.53	1,266.17	10
2 年至 3 年	12,661.72	0.07	1,899.26	15				15
3 年以上	2,004,319.70	10.90	801,727.88	20-40	2,144,125.32	89.75	843,237.60	20-40
合计	18,381,977.68	100.00	1,631,367.23		2,388,930.42	100.00	856,110.96	

13.1.3 本报告期实际核销的其他应收款情况

本报告期无实际核销的其他应收款情况

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

本报告期其他应收款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的欠款。

13.1.5 其他应收款按款项性质分类情况

项目	期末余额	年初余额
往来款	3,137,517,561.87	2,590,217,306.98
保证金及押金	53,717.00	53,717.00
租金	290,601.87	179,381.88
备用金借款	26,278.41	11,706.43
其他	250,622.29	144,125.11
合计	3,138,138,781.44	2,590,606,237.40

13.1.6 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)	坏账准备期末余额
博罗名流实业有限公司	子公司	638,014,990.28	2014 年-2015 年	20.33	
安徽东磁投资有限公司	子公司	560,268,950.98	2014 年-2015 年	17.85	

武汉南部新城投资有限公司	子公司	418,177,639.33	2015 年	13.33	
沈阳印象名流置业有限公司	子公司	400,341,720.45	2015 年	12.76	
陕西名流置业有限公司	子公司	195,929,485.87	2014 年-2015 年	6.24	
合计		2,212,732,786.91		70.51	

13.1.7 其他应收关联方大额款项情况

单位名称	与本公司关系	金额
名流置业武汉江北有限公司	本公司的子公司	94,896,929.90
武汉正华利信息工程有限公司	本公司的子公司	111,010,000.00
重庆名流置业有限公司	本公司的子公司	106,618,099.94
芜湖名流置业有限公司	本公司的子公司	121,715,695.19
武汉南部新城投资有限公司	本公司的子公司	418,177,639.33
武汉美好锦程置业有限公司	本公司的子公司	146,137,053.33
博罗名流实业有限公司	本公司的子公司	638,014,990.28
博罗名流置业有限公司	本公司的子公司	159,167,966.20
沈阳印象名流置业有限公司	本公司的子公司	400,341,720.45
陕西名流置业有限公司	本公司的子公司	195,929,485.87
安徽东磁投资有限公司	本公司的子公司	560,268,950.98
合计		2,952,278,531.47

13.2 长期股权投资

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	5,479,955,262.63		5,479,955,262.63	5,806,569,262.63		5,806,569,262.63
对联营、合营企业投资						
合计	5,479,955,262.63		5,479,955,262.63	5,806,569,262.63		5,806,569,262.63

13.2.1 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
惠州名流置业有限公司	200,752,240.00			200,752,240.00		
武汉名流地产有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00		
博罗名流实业有限公司	338,750,000.00			338,750,000.00		
芜湖名流置业有限公司	440,664,000.00			440,664,000.00		
合肥名流置业有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
惠州名流实业投资有限公司	308,009,458.00			308,009,458.00		
重庆东方豪富房地产开发有限公司	47,489,082.32			47,489,082.32		
沈阳印象名流置业有限公司	650,000,000.00			650,000,000.00		
东莞名流置业有限公司	310,000,000.00			310,000,000.00		
安徽东磁投资有限公司	250,000,000.00			250,000,000.00		
深圳名流置业有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
名流置业武汉有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00		
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		
北京浩达天地置业有限公司	294,614,000.00		294,614,000.00			

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
武汉东部新城投资开发有限公司	300,000,000.00			300,000,000.00		
名流置业武汉江北有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00		
武汉南部新城投资有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
武汉名流公馆置业有限公司	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		
武汉名流时代置业有限公司	50,000,000.00		50,000,000.00			
武汉园博园置业有限公司	26,000,000.00			26,000,000.00		
武汉美好生活投资有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
武汉正华利信息系统工程有限公司	2,000,000.00	18,000,000.00		20,000,000.00		
合计	5,806,569,262.63	18,000,000.00	344,614,000.00	5,479,955,262.63		

增减变动原因：

- (1) 北京浩达天地置业有限公司的股权转让给子公司安徽东磁投资有限公司；
- (2) 武汉名流时代置业有限公司减少的主要原因详见本附注“5 合并范围发生变更”；
- (3) 本期对武汉正华利信息系统工程有限公司增资 1,800 万元。

13.3 营业收入和营业成本

13.3.1 营业收入

项目	本期发生额	上期发生额
营业收入	1,105,310.32	2,998,264.37
其中：主营业务收入		
其他业务收入	1,105,310.32	2,998,264.37
合计	1,105,310.32	2,998,264.37
营业成本	1,203,960.60	1,194,951.54
其中：主营业务成本		
其他业务支出	1,203,960.60	1,194,951.54
合计	1,203,960.60	1,194,951.54

13.4 投资收益

13.4.1 投资收益明细

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益		9,639,079.79
处置长期股权投资产生的投资收益	-683,200.88	47,628,922.14
合计	-683,200.88	57,268,001.93

13.4.2 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额
华远地产股份有限公司		9,639,079.79

14、补充资料

14.1 当期非经常性损益明细表

非经常性损益项目	金额	说明
1、非流动性资产处置损益；	-1,419,305.83	
2、越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免；		
3、计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外；		
4、计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费；		
5、企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益；		
6、非货币性资产交换损益；		

非经常性损益项目	金额	说明
7、委托他人投资或管理资产的损益；		
8、因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备；		
9、债务重组损益；		
10、企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等；		
11、交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益；		
12、同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益；		
13、与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益；		
14、除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益；		
15、单独进行减值测试的应收款项减值准备转回；		
16、对外委托贷款取得的损益；		
17、采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益；		
18、根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对损益的影响；		
19、受托经营取得的托管费收入；		
20、除上述各项之外的其他营业外收入和支出；	-2,915,081.71	
21、其他符合非经常性损益定义的损益项目；		
22、所得税影响额	918,591.21	
23、归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	-542.45	
合计	-3,416,338.78	

14.2 净资产收益率和每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)		每股收益			
			基本每股收益		稀释每股收益	
	2015 年度	2014 年度	2015 年度	2014 年度	2015 年度	2014 年度
归属于公司普通股股东的净利润	7.56	1.39	0.1673	0.0294	0.1673	0.0294
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.62	0.92	0.1686	0.0194	0.1686	0.0194

美好置业集团股份有限公司

法定代表人：刘道明

主管会计工作负责人：刘怡祥

财务负责人：刘怡祥

二〇一六年一月十四日