



美好置业
美好心灵 美好人生

美好置业集团股份有限公司

2018 年度财务报告

2019 年 2 月

审计报告

众环审字（2019）160011 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 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2018 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 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2018 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。

（一）房地产开发项目收入及土地整理服务收入确认

1、事项描述

如财务报表附注 4.36 所述，美好置业 2018 年度营业收入 252,043.48 万元，其中房地产项目收入 232,410.39 万元，占营业收入的 92.21%；土地整理服务收入 8,305.31 万元，占营业收入的 3.30%。

美好置业收入确认的会计政策请参阅财务报表附注 2.24，其中房地产收入确认的具体方法为：

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。

土地整理服务收入确认：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。

由于房地产开发项目收入对财务报表整体具有重要性，土地整理服务收入对当期利润总额有重大影响且涉及重大会计估计，因此，我们将美好置业房地产开发项目收入及土地整理服务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。

我们对土地整理服务收入确认执行的主要审计程序包括：

（1）测试与服务协议预算编制和土地整理服务收入确认相关的关键内部控制；

（2）取得土地整理服务相关协议、预算，评价管理层对预计土地整理服务总收入的估计是否充分；

（3）检查预计总工作量、已完成工作量所依据相关资料是否充分适当，重新计算合同进度并与账面记录进行比较；

（4）对“城中村”改造拆迁和还建房建设进行现场观察，与拆迁、还建管理部门讨论拆迁进度、还建房建设进度，并与账面记录进行比较，对异常偏差执行进一步的检查程序。

（二）存货可变现净值的评估

1、事项描述

如财务报表附注 4.5 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 1,158,933.52 万元，占资产总额的 50.17%，金额重大。

如财务报表附注 2.11 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：

- （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。

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 2018 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

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（包括披露），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，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：王文政

（项目合伙人）

中国注册会计师：邹 俭

中国·武汉

二〇一九年二月二十六日

合并资产负债表

2018 年 12 月 31 日

编制单位:美好置业集团股份有限公司

单位:元 币种:人民币

资产	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	4.1	2,205,796,780.34	2,065,755,430.31
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			
应收票据及应收账款	4.2	46,640,698.35	46,877,788.70
预付款项	4.3	1,414,312,938.81	527,426,518.05
其他应收款	4.4	2,036,735,991.42	1,750,131,626.73
存货	4.5	11,589,335,175.23	11,082,184,111.06
持有待售资产	4.6		9,798,095.24
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	4.7	605,045,325.59	248,369,118.75
流动资产合计		17,897,866,909.74	15,730,542,688.84
非流动资产:			
可供出售金融资产	4.8	1,500,000.00	1,500,000.00
持有至到期投资			
长期应收款	4.9	241,717,932.74	7,458,746.86
长期股权投资	4.10	28,072,765.37	19,563,620.84
投资性房地产	4.11	736,171,630.16	712,131,266.03
固定资产	4.12	1,207,703,058.32	309,129,449.72
在建工程	4.13	1,383,565,188.23	124,646,129.25
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	4.14	417,279,392.28	48,028,242.30

开发支出			
商誉	4.15	15,794,581.74	2,794,581.74
长期待摊费用	4.16	86,799,007.15	1,595,678.88
递延所得税资产	4.17	70,866,449.19	37,723,111.21
其他非流动资产	4.18	1,011,059,506.68	249,764,550.20
非流动资产合计		5,200,529,511.86	1,514,335,377.03
资产总计		23,098,396,421.60	17,244,878,065.87

法定代表人：汤国强

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

合并资产负债表（续）

2018 年 12 月 31 日

编制单位：美好置业集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

负债和股东权益	附注	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款	4.20	205,000,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款	4.21	1,876,017,642.09	1,425,716,362.39
预收款项	4.22	6,864,674,464.07	1,715,257,092.57
应付职工薪酬	4.23	65,359,047.43	64,025,450.14
应交税费	4.24	915,349,204.62	845,279,797.67
其他应付款	4.25	450,432,468.76	236,841,279.81
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	4.26	1,162,000,000.00	3,092,500,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		11,538,832,826.97	7,379,619,982.58
非流动负债：			
长期借款	4.27	2,774,000,000.00	2,340,000,000.00
应付债券	4.28	968,038,070.38	
长期应付款			

预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债	4.29	23,572,103.20	21,441,054.41
非流动负债合计		3,765,610,173.58	2,361,441,054.41
负债合计		15,304,443,000.55	9,741,061,036.99
股东权益：			
股本	4.30	2,559,592,332.00	2,559,592,332.00
其他权益工具			
资本公积	4.31	1,538,047,724.25	1,532,722,698.85
减：库存股	4.32	65,800,110.55	
其他综合收益			
专项储备	4.33	4,253,555.31	4,253,555.31
盈余公积	4.34	354,814,711.75	252,994,109.73
未分配利润	4.35	2,805,416,368.21	2,722,412,695.27
归属于母公司所有者权益合计		7,196,324,580.97	7,071,975,391.16
少数股东权益		597,628,840.08	431,841,637.72
股东权益合计		7,793,953,421.05	7,503,817,028.88
负债和股东权益总计		23,098,396,421.60	17,244,878,065.87

法定代表人：汤国强

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

合并利润表

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	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	4.36	2,520,434,843.35	4,438,468,701.11
其中：营业成本	4.36	1,893,343,644.40	2,805,976,287.91
税金及附加	4.37	255,723,552.81	297,825,611.95
销售费用	4.38	197,349,807.95	126,359,462.10
管理费用	4.39	397,003,731.73	198,678,213.94
研发费用	4.40	6,527,348.59	4,686,715.25

财务费用	4.41	68,367,261.75	99,972,962.78
其中：利息费用		107,092,074.37	108,315,497.39
利息收入		41,336,749.02	9,470,000.25
资产减值损失	4.42	116,050,711.94	-20,071,480.39
加：其他收益	4.43	1,505,010.50	75,698.84
投资收益（损失以“-”号填列）	4.44	850,016,714.84	6,313,595.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		509,144.53	2,110,473.08
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益	4.45	481,805.31	-4,481,889.51
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		438,072,314.83	926,948,331.97
加：营业外收入	4.46	4,206,982.83	3,948,090.12
减：营业外支出	4.47	32,084,649.61	13,168,363.43
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		410,194,648.05	917,728,058.66
减：所得税费用	4.48	261,101,552.18	270,872,368.29
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		149,093,095.87	646,855,690.37
归属于母公司所有者的净利润		248,814,083.27	664,382,372.78
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		248,814,083.27	664,382,372.78
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
少数股东损益		-99,720,987.40	-17,526,682.41
五、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		149,093,095.87	646,855,690.37

归属于母公司所有者的综合收益总额		248,814,083.27	664,382,372.78
归属于少数股东的综合收益总额		-99,720,987.40	-17,526,682.41
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.0974	0.2596
（二）稀释每股收益(元/股)		0.0974	0.2596

法定代表人：汤国强

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

合并现金流量表

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	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		7,996,956,078.25	3,113,351,068.26
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	4.49	995,586,233.93	824,364,264.49
经营活动现金流入小计		8,992,542,312.18	3,937,715,332.75
购买商品、接受劳务支付的现金		5,442,692,981.50	2,890,083,696.72
支付给职工以及为职工支付的现金		336,092,323.01	188,508,839.48
支付的各项税费		939,768,938.20	377,951,180.18
支付其他与经营活动有关的现金	4.49	1,563,864,717.98	1,513,800,341.43
经营活动现金流出小计		8,282,418,960.69	4,970,344,057.81
经营活动产生的现金流量净额		710,123,351.49	-1,032,628,725.06
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		435,073,029.22	30,000,000.00
取得投资收益收到的现金		247,948.29	131,974.01
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		56,133,674.91	31,158,270.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		1,952,806,384.47	55,350,060.15
收到其他与投资活动有关的现金			

投资活动现金流入小计		2,444,261,036.89	116,640,304.16
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,315,330,656.30	407,049,121.66
投资支付的现金		882,456,166.56	2,000,000.00
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			
投资活动现金流出小计		3,472,460,679.65	409,049,121.66
投资活动产生的现金流量净额		-1,028,199,642.76	-292,408,817.50
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	135,200,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		270,833,200.00	135,200,000.00
取得借款收到的现金		3,253,531,000.00	1,621,579,000.00
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	4.49	15.16	16.29
筹资活动现金流入小计		4,524,364,215.16	1,756,779,016.29
偿还债务支付的现金		3,519,531,000.00	1,752,469,640.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		459,901,280.17	538,093,459.96
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			51,012,824.91
支付其他与筹资活动有关的现金	4.49	261,051,110.55	4,000,000.00
筹资活动现金流出小计		4,240,483,390.72	2,294,563,099.96
筹资活动产生的现金流量净额		283,880,824.44	-537,784,083.67
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	4.50	-34,195,466.83	-1,862,821,626.23
加：期初现金及现金等价物余额		2,045,262,816.44	3,908,084,442.67
六、期末现金及现金等价物余额		2,011,067,349.61	2,045,262,816.44

法定代表人：汤国强

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

合并股东权益变动表

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	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		1,532,722,698.85			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、本年初余额	2,559,592,332.00		1,532,722,698.85			4,253,555.31	252,994,109.73	2,722,412,695.27	431,841,637.72	7,503,817,028.88
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)			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			5,325,025.40	65,800,110.55					265,508,189.76	205,033,104.61
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										
3. 其他			5,325,025.40	65,800,110.55					-5,325,010.24	-65,800,095.39
(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: 汤国强

主管会计工作负责人: 刘怡祥

会计机构负责人: 刘怡祥

合并股东权益变动表

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		
一、上年年末余额	2,559,592,332.00		1,596,422,682.56			4,253,555.31	250,311,267.62	2,149,699,257.12	276,484,860.83	6,836,763,955.44
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	2,559,592,332.00		1,596,422,682.56			4,253,555.31	250,311,267.62	2,149,699,257.12	276,484,860.83	6,836,763,955.44
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)			-63,699,983.71				2,682,842.11	572,713,438.15	155,356,776.89	667,053,073.44
(一) 综合收益总额								664,382,372.78	-17,526,682.41	646,855,690.37
(二) 所有者投入和减少资本			-14,699,983.71						198,900,000.00	184,200,016.29
1. 所有者投入资本									135,200,000.00	135,200,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他			-14,699,983.71						63,700,000.00	49,000,016.29
(三) 利润分配							2,682,842.11	-66,672,650.42	-51,012,824.91	-115,002,633.22
1. 提取盈余公积							2,682,842.11	-2,682,842.11		
2. 对所有者(或股东)的分配								-63,989,808.31	-51,012,824.91	-115,002,633.22
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			-49,000,000.00					-24,996,284.21	24,996,284.21	-49,000,000.00
四、本期期末余额	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

法定代表人: 汤国强

主管会计工作负责人: 刘怡祥

会计机构负责人: 刘怡祥

母公司资产负债表

2018 年 12 月 31 日

编制单位:美好置业集团股份有限公司

单位: 元 币种: 人民币

项 目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		500,145,343.69	895,847.54
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			
应收票据及应收账款			
预付款项			
其他应收款	13.1	7,758,076,434.83	5,206,302,605.52
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		33,219,822.25	
流动资产合计		8,291,441,600.77	5,207,198,453.06
非流动资产:			
可供出售金融资产		1,500,000.00	1,500,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	13.2	5,969,850,146.09	5,551,670,553.16
投资性房地产		7,977,522.40	8,357,357.80
固定资产		4,154,313.31	6,768,281.34
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		129,069.91	244,564.58
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			

递延所得税资产			
其他非流动资产		165,000,000.00	
非流动资产合计		6,148,611,051.71	5,568,540,756.88
资产总计		14,440,052,652.48	10,775,739,209.94

法定代表人：汤国强

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

母公司资产负债表（续）

2018 年 12 月 31 日

编制单位：美好置业集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	期末余额	年初余额
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			
应付票据及应付账款		352,898.45	352,898.45
预收款项		21,000.00	
应付职工薪酬		658,223.07	649,773.07
应交税费		5,164,330.28	691,574.60
其他应付款		7,255,420,279.88	5,452,063,229.90
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		7,261,616,731.68	5,453,757,476.02
非流动负债：			
长期借款			
应付债券		968,038,070.38	
长期应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			

非流动负债合计		968,038,070.38	
负债合计		8,229,654,802.06	5,453,757,476.02
所有者权益：			
实收资本（或股本）		2,559,592,332.00	2,559,592,332.00
其他权益工具			
资本公积		1,564,814,094.28	1,564,814,079.12
减：库存股		65,800,110.55	
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		354,814,711.75	252,994,109.73
未分配利润		1,796,976,822.94	944,581,213.07
所有者权益合计		6,210,397,850.42	5,321,981,733.92
负债和所有者权益总计		14,440,052,652.48	10,775,739,209.94

法定代表人：汤国强

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

母公司利润表

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	注释号	本期金额	上期金额
一、营业收入	13.3	825,805.71	1,376,353.49
减：营业成本	13.3	379,835.40	1,237,582.76
税金及附加		2,396,408.34	191,845.56
销售费用			
管理费用		3,867,117.70	4,526,945.07
研发费用			
财务费用		19,252,701.03	-3,895,191.14
其中：利息费用		85,246,329.79	
利息收入		66,092,646.67	4,051,429.41
资产减值损失		8,165,677.82	99,980.96
加：其他收益			

投资收益（损失以“-”号填列）	13.4	1,133,972,798.70	27,605,230.82
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		509,144.53	3,660,620.84
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,100,736,864.12	26,820,421.10
加：营业外收入		1,121,131.66	8,000.00
减：营业外支出		2,193,506.06	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,099,664,489.72	26,828,421.10
减：所得税费用		81,458,469.52	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,018,206,020.20	26,828,421.10
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,018,206,020.20	26,828,421.10
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
六、综合收益总额		1,018,206,020.20	26,828,421.10
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：汤国强

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

母公司现金流量表

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	注释号	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		925,501.20	539,310.93
收到的税费返还			

收到其他与经营活动有关的现金		17,393,280,625.88	7,160,807,366.04
经营活动现金流入小计		17,394,206,127.08	7,161,346,676.97
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		361,620.00	708,656.54
支付的各项税费		116,307,406.97	52,796.96
支付其他与经营活动有关的现金		15,909,765,885.73	7,222,290,389.46
经营活动现金流出小计		16,026,434,912.70	7,223,051,842.96
经营活动产生的现金流量净额		1,367,771,214.38	-61,705,165.99
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	21,856,127.47
取得投资收益收到的现金		111,247,948.29	131,974.01
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		1,511,570,662.18	
投资活动现金流入小计		1,921,568,610.47	21,988,101.48
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		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	303,550,000.00
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		3,728,049,425.00	303,550,000.00
投资活动产生的现金流量净额		-1,806,480,814.53	-281,561,898.52
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		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		15.16	16.29
筹资活动现金流入小计		1,104,000,015.16	16.29
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		63,989,808.31	63,989,808.31
支付其他与筹资活动有关的现金		111,051,110.55	
筹资活动现金流出小计		316,040,918.86	63,989,808.31
筹资活动产生的现金流量净额		787,959,096.30	-63,989,792.02
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		349,249,496.15	-407,256,856.53
加：期初现金及现金等价物余额		895,847.54	408,152,704.07
六、期末现金及现金等价物余额		350,145,343.69	895,847.54

法定代表人：汤国强

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

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	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		1,564,814,079.12			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、本年初余额	2,559,592,332.00		1,564,814,079.12			252,994,109.73	944,581,213.07		5,321,981,733.92
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)			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			15.16	65,800,110.55					-65,800,095.39
1.所有者投入资本									
2.股份支付计入所有者权益的金额									
3.其他			15.16	65,800,110.55					-65,800,095.39
(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:汤国强

主管会计工作负责人:刘怡祥

会计机构负责人:刘怡祥

母公司所有者权益变动表

编制单位:美好置业集团股份有限公司

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		1,574,987,818.59			250,311,267.62	984,425,442.39		5,369,316,860.60
加: 会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	2,559,592,332.00		1,574,987,818.59			250,311,267.62	984,425,442.39		5,369,316,860.60
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)			-10,173,739.47			2,682,842.11	-39,844,229.32		-47,335,126.68
(一) 综合收益总额							26,828,421.10		26,828,421.10
(二) 所有者投入和减少资本			-10,173,739.47						-10,173,739.47
1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他			-10,173,739.47						-10,173,739.47
(三) 利润分配						2,682,842.11	-66,672,650.42		-63,989,808.31
1. 提取盈余公积						2,682,842.11	-2,682,842.11		
2. 对所有者(或股东)的分配							-63,989,808.31		-63,989,808.31
3. 其他									
(四) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本(或股本)									
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
(五) 专项储备									
1. 本期提取									

2. 本期使用									
(六) 其他									
四、本期期末余额	2,559,592,332.00		1,564,814,079.12			252,994,109.73	944,581,213.07		5,321,981,733.92

法定代表人：汤国强

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

美好置业集团股份有限公司

2018 年度财务报表附注

1、公司的基本情况

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

截止 2018 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盘龙区穿金路 205 号霖岚广场 B 座 1506 号，法定代表人为汤国强。公司总部办公地址为湖北省武汉市汉阳区马鹦路 191 号美好广场 35 楼。

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

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

本财务报表于 2019 年 2 月 26 日经公司第八届第二十六次董事会批准报出。

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

2、主要会计政策、会计估计和前期差错

2.1 财务报表的编制基础

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

2.2 遵循企业会计准则的声明

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

2.3 会计期间

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

2.4 营业周期。

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

2.5 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

2.6 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

2.6.1 同一控制下的企业合并

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

2.6.2 非同一控制下的企业合并

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

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

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

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

B、在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及

权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期投资收益。本公司在附注中披露其在购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

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

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

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

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

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

2.7 合并财务报表的编制方法

2.7.1 合并范围

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

2.7.2 合并财务报表的编制方法

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

本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买

日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

2.7.3 少数股东权益和损益的列报

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

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

2.7.4 超额亏损的处理

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

2.7.5 当期增加减少子公司的合并报表处理

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

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

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

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

2.7.6 分步处置股权至丧失控制权的合并报表处理

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失

控制权当期的损益。不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前与丧失控制权时，按照前述不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资与丧失对原有子公司控制权时的会计政策实施会计处理。

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

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

2.8 现金及现金等价物的确定标准

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

2.9 金融工具的确认和计量

2.9.1 金融工具的确认

本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

2.9.2 金融资产的分类和计量

①本公司基于风险管理、投资策略及持有金融资产的目的等原因，将持有的金融资产划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：取得该金融资产的目的是为了在短期内出售；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

只有符合以下条件之一，金融资产才可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产：该项指定可以消除或明显减少由于金融工具计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具投资，不得指定为以公允价值计量且其

变动计入当期损益的金融资产。

B、持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

C、贷款和应收款项

贷款和应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

D、可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。

本公司在初始确认时将某金融资产划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产后，不能重分类为其他类金融资产；其他类金融资产也不能重分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

②金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

③金融资产的后续计量

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

B、持有至到期投资，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

C、贷款和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

D、可供出售金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。可供出售金融资产持有期间实现的利息或现金股利，计入当期损益。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

④金融资产的减值准备

A、本公司在期末对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，确认减值损失，计提减值准备。

B、本公司确定金融资产发生减值的客观证据包括下列各项：

a) 发行方或债务人发生严重财务困难；

- b) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- c) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- d) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- e) 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- f) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；
- g) 债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

- h) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- i) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

C、金融资产减值损失的计量

a) 持有至到期投资、贷款和应收款项减值损失的计量

持有至到期投资、贷款和应收款项（以摊余成本后续计量的金融资产）的减值准备，按该金融资产预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提，计入当期损益。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，对单项金额不重大的金融资产，单独或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产，无论单项金额重大与否，仍将包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单独确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

b) 可供出售金融资产

本公司对可供出售金融资产按单项投资进行减值测试。资产负债表日，判断可供出售金融资产的公允价值是否严重或非暂时性下跌：如果单项可供出售金融资产的公允价值跌幅超过成本的50%，或者持续下跌时间达一年以上，则认定该可供出售金融资产已发生减值，按成本与公允价值的差额计提减值准备，确认减值损失。可供出售金融资产的期末成本为取得时按照投资成本进行初始计量、出售时按加权平均法所计算的摊余成本。

可供出售金融资产的公允价值发生非暂时性下跌时，即使该金融资产没有终止确认，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，亦予以转出，计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的可供出售权益工具投资，或与该权益工具挂钩

并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，本公司将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

对可供出售债务工具确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。同时，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失，不予转回。

2.9.3 金融负债的分类和计量

① 本公司将持有的金融负债分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债是指满足下列条件之一的金融负债：承担该金融负债的目的是为了在近期内回购；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

只有符合以下条件之一，金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债：该项指定可以消除或明显减少由于金融工具计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

本公司在初始确认时将某金融负债划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债后，不能重分类为其他类金融负债；其他类金融负债也不能重分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

② 金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

③ 金融负债的后续计量

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动

形成的利得或损失，计入当期损益。

B、其他金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

2.9.4 金融资产转移确认依据和计量

本公司在已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方时终止对该项金融资产的确认。在金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项的差额计入当期损益：

①所转移金融资产的账面价值；

②因转移而收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

本公司的金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

①终止确认部分的账面价值；

②终止确认部分的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额，按照金融资产终止确认部分和未终止确认部分的相对公允价值，对该累计额进行分摊后确定。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移金融资产整体，并将所收到的对价确认为一项金融资产。

对于继续涉入条件下的金融资产转移，本公司根据继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产和金融负债，以充分反映本公司所保留的权利和承担的义务。

2.9.5 金融负债的终止确认

本公司金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额，计入当期损益。

2.9.6 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

2.10 应收款项

2.10.1 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

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

2.10.2 按组合计提坏账准备的应收款项：

① 确定组合的依据：

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

② 按组合计提坏账准备的计提方法：

账龄组合	账龄分析法
关联及其他组合	预计损失率为0，不计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

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

2.10.3 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

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

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

2.11 存货

2.11.1 存货的分类

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

2.11.2 存货的确认

本公司存货同时满足下列条件的，予以确认：

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

2.11.3 存货取得和发出的计价方法

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

2.11.4 期末存货的计量

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

①可变现净值的确定方法：

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

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

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。

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

②存货跌价准备通常按照单个存货项目计提。

对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

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

2.11.5 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

2.11.6 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品及包装物于领用时按一次摊销法摊销。

2.11.7 房地产开发中的存货核算方法

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

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

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

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

2.11.8 建造合同—已完工未结算/已结算未完工

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

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

2.12 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

2.12.1 初始计量

本公司分别下列两种情况对长期股权投资进行初始计量：

①企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A、同一控制下的企业合并中，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

B、非同一控制下的企业合并中，本公司区别下列情况确定合并成本：

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

b) 通过多次交换交易分步实现的企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购

买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；

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

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

②除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

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

B、以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本，但不包括应自被投资单位收取的已宣告但尚未发放的现金股利或利润。发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的，从权益中扣减。

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

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

③无论是以何种方式取得长期股权投资，取得投资时，对于支付的对价中包含的应享有被投资单位已经宣告但尚未发放的现金股利或利润都作为应收项目单独核算，不构成取得长期股权投资的初始投资成本。

2.12.2后续计量

能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在个别财务报表中采用成本法核算。对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

①采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

②采用权益法核算的长期股权投资，其初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综

合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，本公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失属于资产减值损失的，予以全额确认。

③本公司处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

④本公司因其他投资方对其子公司增资而导致本公司持股比例下降，从而丧失控制权但能实施共同控制或施加重大影响的，在个别财务报表中，对该项长期股权投资从成本法转为权益法核算。首先，按照新的持股比例确认本投资方应享有的原子公司因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

2.12.3 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。相关活动，是指对某项安排的回报产生重大影响的活动。重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

2.12.4 减值测试方法及减值准备计提方法

长期股权投资的减值测试方法及减值准备计提方法按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

2.13 投资性房地产的确认和计量

本公司的投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要包括：

- ①已出租的土地使用权；
- ②持有并准备增值后转让的土地使用权；
- ③已出租的建筑物。

2.13.1 投资性房地产的确认

本公司投资性房地产同时满足下列条件的，予以确认：

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

2.13.2 投资性房地产初始计量

投资性房地产按照成本进行初始计量。

- ①外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；
- ②自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；
- ③以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

2.13.3 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 固定资产的确认和计量

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	2-40	5	2.38-47.50
机器设备	5-10	5	9.50-19.00
运输设备	4-8	5	11.88-23.75
电子及办公设备	3-8	5	11.88-31.67

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

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

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

2.14.5 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，在建工程按实际发生的支出确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。

2.15.2 在建工程结转为固定资产的时点

本公司在在建工程达到预定可使用状态时，将在建工程转入固定资产。所建造的已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确认为固定资产，并计提折旧；待办理了竣工决算手续后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

2.15.3 在建工程的减值

在建工程的减值按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

2.16 借款费用的核算方法

2.16.1 借款费用资本化的确认原则和资本化期间

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的，在同时满足下列条件时予以资本化，计入相关资产成本：

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

不符合资本化条件的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期的损益。

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

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

2.16.2 借款费用资本化金额的计算方法

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

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

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

2.17 生物资产的确认和计量

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

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

2.17.2 本公司的生物资产主要消耗性生物资产，包括：水稻、小龙虾。

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

2.18 无形资产的确认和计量

2.18.1 无形资产的确认标准

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

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

2.18.2 无形资产的初始计量

无形资产按照成本进行初始计量。实际成本按以下原则确定：

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

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

(3) 自行开发的无形资产

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

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

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

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

2.18.3 无形资产的后续计量

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

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

项目	摊销年限（年）
土地使用权	证载年限
财务、办公等软件	5-10

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

使用寿命不确定的无形资产不摊销，期末进行减值测试。

2.19 长期待摊费用

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

长期待摊费用按实际支出入账，在项目受益期内平均摊销。

2.20 长期资产减值

当存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

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

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

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

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

2.21 职工薪酬

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

(1) 短期薪酬

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

(2) 离职后福利

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

A、设定提存计划

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

B、设定受益计划

本公司尚未运作设定受益计划或符合设定受益计划条件的其他长期职工福利。

(3) 辞退福利

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

(4) 其他长期职工福利

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

2.22 预计负债的确认标准和计量方法

2.22.1 预计负债的确认标准

本公司规定与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：

- ①该义务是企业承担的现时义务；
- ②履行该义务很可能导致经济利益流出企业；
- ③该义务的金额能够可靠地计量。

2.22.2 预计负债的计量方法

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

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

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

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

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

2.23 质量保证金的核算方法

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

2.24 收入确认方法和原则

2.24.1 销售商品的收入确认

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

2.24.2 提供劳务的收入确认

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

在同时满足下列条件的情况下，表明其结果能够可靠估计：

- ①与合同相关的经济利益很可能流入企业；

②实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；

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

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

2.24.3 建造合同收入确认

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

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

合同预计总成本超过合同预计总收入的，将预计损失确认为当期费用。

2.24.4 让渡资产使用权收入确认

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

(1) 利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

(2) 使用费收入按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

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

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

②出售自用房屋：视同销售开发产品。

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

④土地整理服务收入：土地整理服务收入按照提供劳务收入的条件确认，其完工进度根据实际工作量占合同总工作量的比例确定。土地整理服务合同总工作量为土地整理各环节工作量之和，某环节完成的工作量按拆迁或还建面积和环节事项的完成情况等综合确定。

⑤物业出租收入：视同让渡资产使用权。

2.25 政府补助

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

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

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

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

2.26 所得税会计处理方法

本公司采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

(1) 递延所得税资产

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

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

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

(2) 递延所得税负债

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

2.27 租赁

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

2.27.1 融资性租赁

本公司作为承租人，在租赁期开始日将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用；在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印

花税等初始直接费用，计入租入资产价值；未确认融资费用在租赁期内各个期间进行分摊，采用实际利率法计算确认当期的融资费用；或有租金在实际发生时计入当期损益。

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

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

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

2.27.2 经营性租赁

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

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

2.28 安全生产费用

本公司根据财政部、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》的规定并结合本公司实际业务情况计提安全生产费用，安全生产费用专门用于完善和改进企业安全生产条件。

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

2.29 持有待售及终止经营

同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售：

①该非流动资产或该处置组在其当前状况下仅根据出售此类资产或处置组的惯常条款即可立即出售；②本公司已经就处置该非流动资产或该处置组作出决议并取得适当批准；③本公司已经与受让方签

订了不可撤销的转让协议；④该项转让将在一年内完成。

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

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

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

2.30 分部报告

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

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

2.31 会计政策、会计估计变更

2.31.1 会计政策变更

2018年10月26日，经本公司第八届董事会第二十二次会议决议，根据财政部于2018年6月发布了《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15号）的相关规定，本公司变更了相应会计政策，并对比较数据进行追溯调整。本公司会计政策变更的内容和原因、对财务报表比较数据的追溯调整情况如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	变更前 2017 年报表项目及金额		变更后 2017 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
2018年6月15日，财政部印发《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15号），要求执行企业会计准则的非金融企业中，尚未执	经本公司第八届董事会第二十二次会议批准	在建工程	13,995,176.62	在建工程	124,646,129.25
		工程物资	110,650,952.63		
		应付利息	18,340,719.19	其他应付款	236,841,279.81
		其他应付款	218,500,560.62		
		管理费用	203,364,929.19		

行新金融准则和新收入准则的企业应当按照企业会计准则和通知的要求编制财务报表			研发费用	4,686,715.25
			其他收益	75,698.84
		4,023,788.96	营业外收入	3,948,090.12

2.31.2 会计估计变更

本公司 2018 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) 增值税	3%、5%、6%、11%/10%、17%/16%（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：根据财政部与国家税务总局联合发布的《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号），自 2018 年 5 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 17%和 11%税率的，税率分别调整为 16%、10%。自 2018 年 5 月 1 日起，本公司销售货物税率调整为 16%，提供建筑劳务、不动产租赁、销售不动产税率调整为 10%。

3.2、企业所得税

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，2018 年按 8%应税所得率核定征收。具体计算公式为：应交企业所得税 =（营业收入 + 其他收入）× 核定应税所得率 × 企业所得税率（25%）。

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

4、合并财务报表附注（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

以下注释“期末”是指 2018 年 12 月 31 日，“年初”是指 2017 年 12 月 31 日；“本期”是指 2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日，“上期”是指 2017 年 1 月 1 日至 2017 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			437.25			17,299.25
银行存款			2,011,066,912.36			2,045,245,517.19
其他货币资金			194,729,430.73			20,492,613.87
合计			2,205,796,780.34			2,065,755,430.31

其他货币资金期末余额主要为商品房质量保证金、按揭贷款担保保证金、农民工保证金、保函保证金、汇票保证金、被质押的结构性存款。

4.2 应收票据及应收账款

4.2.1 分类:

科目	期末余额	年初余额
应收票据		
应收账款	46,640,698.35	46,877,788.70
合计	46,640,698.35	46,877,788.70

4.2.2 应收账款分类披露

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项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	51,209,966.44	100	4,569,268.09	8.92	53,084,855.84	100	6,207,067.14	11.69
关联及其他组合								
组合小计	51,209,966.44	100	4,569,268.09	8.92	53,084,855.84	100	6,207,067.14	11.69
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	51,209,966.44	100	4,569,268.09	8.92	53,084,855.84	100	6,207,067.14	11.69

应收账款种类的说明：见附注 2.10.2。

本公司无单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款。

本公司无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款。

4.2.3 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄结构	期末余额				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	36,097,287.00	70.49	1,805,402.95	5	29,477,948.74	55.53	1,473,897.44	5
1 年至 2 年	9,482,690.84	18.52	947,191.91	10	9,152,048.53	17.24	915,204.86	10
2 年至 3 年	1,781,242.54	3.48	267,186.39	15	3,538,338.70	6.67	530,750.80	15
3 年以上	3,848,746.06	7.51	1,549,486.84	20-40	10,916,519.87	20.56	3,287,214.04	20-40
合计	51,209,966.44	100	4,569,268.09		53,084,855.84	100.00	6,207,067.14	

4.2.4 本报告期无核销的应收账款情况

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

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

4.2.6 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	坏账金额	占应收账款总额的比例 (%)
辽宁中产建商业管理有限公司	客户	17,000,000.00	850,000.00	33.20
美好生活投资有限公司	关联方	8,464,967.70	423,248.39	16.53
芜湖市镜湖建设投资有限公司	客户	5,980,000.00	598,000.00	11.68
上海澳临投资管理有限公司	客户	3,734,420.91	186,721.05	7.29
王庆	客户	2,117,000.00	635,100.00	4.13
合计		37,296,388.61	2,693,069.44	72.83

4.2.7 应收关联方账款情况

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

4.3 预付款项

4.3.1 按账龄列示

账龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	1,068,412,254.10	75.54	41,511,186.08	7.87
1 至 2 年	25,007,445.82	1.77	262,038,358.18	49.68
2 至 3 年	238,480,000.00	16.86	31,219,345.20	5.92
3 年以上	82,413,238.89	5.83	192,657,628.59	36.53
合计	1,414,312,938.81	100	527,426,518.05	100

期末余额较期初增加 168.15%的主要原因为预付土地整理拆迁补偿款及工程款增加。

4.3.2 账龄超过 1 年且金额较大的预付账款明细如下：

单位名称	与本公司关系	金额	时间	说明
武汉中远印务有限公司	非关联方	95,000,000.00	2013 年、2016 年	土地整合款
深圳九州贸易明珠有限公司	非关联方	75,000,000.00	2016 年	项目正在推进
武汉住友投资有限公司	非关联方	75,000,000.00	2015 年-2016 年	拆迁补偿款
深圳市四方埔股份合作公司	非关联方	40,480,000.00	2016 年	项目正在推进
武汉长丰隆基有限责任公司	非关联方	22,500,000.00	2017 年	土地整合款
武汉市青山区白玉山街群力村民委员会	非关联方	25,320,499.29	2012 年-2013 年	拆迁补偿款
武汉市硚口农机工贸公司	非关联方	10,000,000.00	2013 年	土地整合款
合计		343,300,499.29		

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

4.3.4 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	期末余额	占预付账款期末余额的比例(%)
武汉开发区新滩经合建设投资有限公司	700,000,000.00	49.49
武汉建和经贸集团有限公司	147,847,340.00	10.45
武汉中远印务有限公司	95,000,000.00	6.72
湖北文泉建设工程有限公司	87,251,984.35	6.17
湖北中民建筑工程有限公司	85,852,219.63	6.07
合计	1,115,951,543.98	78.90

4.4 其他应收款**4.4.1 分类:**

科目	期末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,036,735,991.42	1,750,131,626.73
合计	2,036,735,991.42	1,750,131,626.73

4.4.2 其他应收款分类披露:

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	17,423,613.30	0.83	17,423,613.30	100	7,356,103.30	0.40	7,356,103.30	100
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄组合	368,399,091.13	17.47	46,440,231.83	12.61	570,066,788.89	31.32	62,040,040.11	10.88
关联及其他组合	1,714,777,132.12	81.33			1,242,104,877.95	68.26		
组合小计	2,083,176,223.25	98.80	46,440,231.83	2.23	1,812,171,666.84	99.58	62,040,040.11	3.42
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	7,790,777.32	0.37	7,790,777.32	100.00	360,800.00	0.02	360,800.00	100
合计	2,108,390,613.87	100	71,654,622.45	3.40	1,819,888,570.14	100	69,756,943.41	3.83

其他应收款种类的说明：见附注 2.10.2。

4.4.3 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
武汉恒亚置业有限公司	10,067,510.00	10,067,510.00	100.00	多次追偿，预计无法收回
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	账龄长，预计无法收回
合计	17,423,613.30	17,423,613.30		

4.4.4 本公司单项金额虽不重大但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
古田街办事处	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
担保代偿款	3,568,478.94	3,568,478.94	100.00	预计无法收回
陕西美林汽贸有限公司	360,800.00	360,800.00	100.00	预计无法收回
合计	7,790,777.32	7,790,777.32		

4.4.5 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	168,022,841.10	45.61	8,401,142.05	5	240,098,325.89	42.12	12,004,916.29	5
1 年至 2 年	12,417,045.56	3.37	1,241,589.79	10	139,444,848.92	24.46	13,944,484.89	10
2 年至 3 年	37,621,937.23	10.21	5,643,145.61	15	158,802,368.14	27.86	23,820,355.22	15
3 年以上	150,337,267.24	40.81	31,154,354.38	20-40	31,721,245.94	5.56	12,270,283.71	20-40
合计	368,399,091.13	100.00	46,440,231.83		570,066,788.89	100.00	62,040,040.11	

4.4.6 组合中，计入关联及其他组合的其他应收款

组合名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
拆迁安置代垫款	1,616,693,722.12			1,242,104,877.95		
土地竞拍保证金	98,083,410.00					
合计	1,714,777,132.12			1,242,104,877.95		

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

无

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

无

4.4.9 其他应收款按款项性质分类情况：

项目	期末余额	年初余额
拆迁安置代垫款	1,616,693,722.12	1,242,104,877.95
往来款	186,257,533.57	199,403,549.67

代垫款	155,067,802.58	150,360,699.88
保证金及押金	149,595,879.13	227,381,599.06
备用金借款	775,676.47	637,843.58
合计	2,108,390,613.87	1,819,888,570.14

4.4.10 其他应收款金额前五名单位情况：

单位名称	款项性质	金额	账龄	占其他 应收款 总额的 比例(%)	坏账准备期 末余额
长丰村代垫拆迁补偿款	非关联方	1,331,369,834.12	1 年以内、1-2 年	63.15	
建和村一级开发代垫拆迁补偿款	非关联方	285,323,888.00	1 年以内	13.53	
武汉市市政建设集团有限公司	非关联方	146,800,000.00	3 年以上	6.96	29,360,000.00
沈阳市和平区国有资产经营有限公司	非关联方	100,000,000.00	1 年以内	4.74	5,000,000.00
芜湖市国土资源局	非关联方	57,000,000.00	1 年以内	2.70	
合计		1,920,493,722.12		91.08	34,360,000.00

4.5 存货

4.5.1 存货明细

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	5,297,324.84		5,297,324.84	1,863,061.00		1,863,061.00
周转材料	189,890.32		189,890.32	1,513,318.53		1,513,318.53
开发成本	10,967,427,859.56	22,080,626.38	10,945,347,233.18	9,919,973,215.44	21,506,098.08	9,898,467,117.36
开发产品	713,574,506.90	80,140,879.58	633,433,627.32	1,235,491,889.73	55,542,938.76	1,179,948,950.97
消耗性生物资产	4,345,454.51		4,345,454.51			
库存商品	665,085.26		665,085.26	388,416.20		388,416.20
低值易耗品	56,559.80		56,559.80	3,247.00		3,247.00
合计	11,691,556,681.19	102,221,505.96	11,589,335,175.23	11,159,233,147.90	77,049,036.84	11,082,184,111.06

4.5.2 存货跌价准备

存货种类	年初账面余额	本期计提额	本期减少			期末账面余额
			转回	转销	其他	
开发成本	21,506,098.08	574,528.30				22,080,626.38
其中： 深圳城市更新项目	21,506,098.08	574,528.30				22,080,626.38
开发产品	55,542,938.76	78,001,177.91		18,508,134.24	34,895,102.85	80,140,879.58
其中：芜湖“名流印象”	33,260,507.94	24,216,529.70		2,672,879.76	34,895,102.85	19,909,055.03
惠州“名流印象”	14,075,600.00			14,075,600.00		
惠州“名流公馆”	1,759,654.48			1,759,654.48		
沈阳“名流印象”		50,161,277.34				50,161,277.34
沈阳“名流公馆”	6,447,176.34	3,623,370.87				10,070,547.21
合计	77,049,036.84	78,575,706.21		18,508,134.24	34,895,102.85	102,221,505.96

4.5.3 存货跌价准备情况

项 目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例
开发成本			
深圳城市更新项目	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		
惠州“名流印象”	可变现价值低于账面价值		
惠州“名流公馆”	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		

开发成本中，子公司深圳名流置业有限公司、深圳美好置业有限公司按照项目期末实际开发情况，对深圳城市更新项目计提存货跌价准备 574,528.30 元。

开发产品中，子公司芜湖名流置业有限公司对“芜湖名流印象”项目可变现净值进行减值测试后，计提存货跌价准备 24,216,529.70 元；子公司沈阳印象名流置业有限公司剩余的开发产品中，地下车位按照期后已签待销售合同情况，对沈阳“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 50,161,277.34 元；子公司沈阳幸福置业有限公司对沈阳“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 3,623,370.87 元。

本期减少-转销的原因为计提存货跌价准备的房产本期销售确认营业收入，相应转销计提的存货跌价准备。

本期减少-其他为子公司芜湖名流置业有限公司“芜湖名流印象”项目已计提存货跌价准备的存货，因出租转入投资性房地产。

本期借款费用资本化金额为 30,926.58 万元，本年度用于确定借款费用的资本化率为 5.22%-10.5%。

存货期末余额中土地使用权、在建项目用于抵押担保的情况详见本附注一年内到期的非流动负债、长期借款和所有权受到限制资产的相关说明。

4.5.4 开发产品增减变动情况如下：

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	存货跌价准备
西安曲江美好时光	2018 年竣工		443,573,692.37	395,180,501.06	48,393,191.31	
武汉“名流·人和天地”	2006 年起陆续竣工	104,468,905.10	6,636,238.59	55,143,234.95	55,961,908.74	
惠州“名流印象”	2008 年陆续竣工	25,500,000.00		25,500,000.00		
惠州“名流公馆”	2010 年竣工	2,565,267.81		2,565,267.81		
东莞“名流印象”	2013 年起陆续竣工	153,382,526.78		68,065,506.46	85,317,020.32	
芜湖“名流印象”	2010 年起陆续竣工	326,205,203.58	655,663.71	161,351,393.35	165,509,473.94	19,909,055.03
沈阳“名流印象”	2010 年起陆续竣工	243,783,056.48	765,717,547.74	811,654,142.67	197,846,461.55	50,161,277.34
合肥“美好紫蓬山壹号”	2011 年竣工	2,545,253.44	3,562,230.35	4,531,346.42	1,576,137.37	
重庆“名流公馆”	2012 年竣工	42,608,470.77	11,634,838.26	7,641,953.44	46,601,355.59	
沈阳“名流公馆”	2010 年起陆续竣工	83,305,870.87		67,980,356.27	15,325,514.60	10,070,547.21
武汉“邓甲村”城中村综合改造项目	2014 年起陆续竣工	68,818,390.48	502,394,926.69	571,213,317.17		
武汉“美好名流汇”	2017 年起陆续竣工	53,726,230.29	2,196,870.59	46,993,287.36	8,929,813.52	
重庆“名流印象”	2016 年起陆续竣工	113,028,179.19	291,064,170.67	327,577,368.49	76,514,981.37	
武汉“名流世家”	2017 年陆续竣工	15,554,534.94	15,530.59	3,971,416.94	11,598,648.59	
总计		1,235,491,889.73	2,027,451,709.56	2,549,369,092.39	713,574,506.90	80,140,879.58

4.5.5 开发成本情况如下：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资（万元）	期末余额	年初余额	存货跌价准备
合肥“美好紫蓬山壹号”后期	2013 年 10 月	2015 年起陆续竣工	108,300	734,964,926.24	589,059,779.13	
武汉“美好名流汇”	2015 年 6 月	2017 年起陆续竣工	278,700	1,209,739,000.64	833,761,713.52	
博罗罗浮天赋一期	2008 年 12 月	2011 年起陆续竣工	117,436	1,003,078,426.97	961,966,770.84	
博罗罗浮天赋后期	2013 年 10 月		105,509	273,437,315.97	264,312,787.88	
沈阳“名流印象”	2009 年 9 月	2010 年起陆续竣工	635,400		556,930,055.75	
武汉“邓甲村”城中村综合改造项目	2012 年 2 月	2014 年起陆续竣工	633,351		2,489,444,766.85	
北京“名流广场”				169,248,023.87	169,248,023.87	
西安“美好时光”	2016 年 7 月	2018 年起陆续竣工	257,816	911,136,914.22	1,007,905,989.80	
重庆“名流印象”	2014 年 5 月	2016 年起陆续竣工	241,154	452,117,002.99	532,580,777.97	
武汉“香域花镜”	2016 年 12 月	2019 年起陆续竣工	323,146	1,468,482,582.21	1,212,817,150.55	
武汉“长江首玺”	2017 年 3 月	2020 年起陆续竣工	648,800	1,609,775,844.25	847,959,760.98	
武汉“名流世家”	2013 年 9 月	2017 年起陆续竣工	197,161	356,795,214.54	302,208,372.98	
芜湖“美好锦城”	2017 年 10 月	2019 年起陆续竣工	62,283	205,892,178.28	129,631,431.38	
洪湖市新滩美好未来新城建设					420,589.86	
重庆“来龙湖”				5,823,614.34	69,146.00	
深圳城市更新项目				22,080,626.38	21,656,098.08	22,080,626.38
江阴澄地 2018-C-31 号地块项目			25,718	82,350,509.76		
嘉兴秋月朗庭	2018 年 11 月	2020 年起陆续竣工	43,400	224,451,076.28		
杭州美晟府	2018 年 12 月	2020 年起陆续竣工	91,000	541,082,709.03		
中山美好雍景台	2018 年 9 月	2020 年起陆续竣工	83,700	313,933,354.28		
沈阳“八一公园”				161,575.47		
芜湖“美好首玺”一期	2018 年 8 月	2021 年起陆续竣工	281,327	1,382,876,963.84		
合计			4,134,201	10,967,427,859.56	9,919,973,215.44	22,080,626.38

4.6 持有待售的资产

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、持有待售资产						
(1) 持有待售的非流动资产				12,873,387.02	3,075,291.78	9,798,095.24
(2) 持有待售的处置组中的资产						
合计				12,873,387.02	3,075,291.78	9,798,095.24
2、持有待售负债						
(1) 持有待售的处置组中的负债						
合计						

持有待售的资产本期减少的主要原因为子公司沈阳幸福置业有限公司完成固定资产-营销中心的处置。

4.7 其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
待认证进项税	8,375,367.00	53,507.08
待抵扣进项税	227,261,308.41	89,585,543.13
预交增值税	158,369,221.93	24,189,020.36
预交企业所得税	99,288,359.86	70,526,509.87
预交土地增值税	93,996,079.40	56,618,358.41
预交营业税	2,000,166.28	2,665,501.43
预交城建税	8,903,029.85	2,080,267.72
预交教育费附加	3,868,018.75	908,133.72
预交地方教育费附加	2,181,076.34	678,620.43
预交水利基金	545,960.49	409,139.16
预交文化事业建设费	159,980.23	
其他	96,757.05	654,517.44
合计	605,045,325.59	248,369,118.75

期末余额较期初增加 143.61%的主要原因为预交增值税、企业所得税、土地增值税和待抵扣进项税增加。

4.8 可供出售金融资产

4.8.1 可供出售金融资产情况

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

4.8.2 期末按成本计量的可供出售金融资产

本集团对在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资以成本计量，并在可预见的将来无对有关权益性投资的处置计划。截至报告期末，以成本计量的权益工具情况如下：

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	186,304.45
合计	1,500,000.00			1,500,000.00						186,304.45

4.9 长期应收款

项目	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收 BT 项目	12,431,244.76	12,431,244.76	12,431,244.76	4,972,497.90
应收房屋租金	12,973,413.17			
PPP 项目工程款	228,744,519.57			
合计	254,149,177.50	12,431,244.76	12,431,244.76	4,972,497.90

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，本期全额计提坏账准备。

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

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

4.10 长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少 投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放现 金股利或利 润	计提减 值准备	其 他		
一、合营企 业											
小计											
二、联营企 业											
美好生活投 资有限公司	19,563,620.84	8,000,000.00		509,144.53						28,072,765.37	
小计	19,563,620.84	8,000,000.00		509,144.53						28,072,765.37	
合计	19,563,620.84	8,000,000.00		509,144.53						28,072,765.37	

本期对美好生活投资有限公司追加投资是根据公司章程分次出资的约定而增加。

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	812,963,171.16			812,963,171.16
2. 本期增加金额	150,051,135.75			150,051,135.75
(1) 外购				
(2) 存货/固定资产转入	150,051,135.75			150,051,135.75
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	43,344,758.16			43,344,758.16
(1) 处置	43,344,758.16			43,344,758.16
(2) 其他转出				
4. 期末余额	919,669,548.75			919,669,548.75
二、累计折旧和累计摊销合计				
1. 期初余额	100,831,905.13			100,831,905.13
2. 本期增加金额	23,786,303.66			23,786,303.66
(1) 计提	23,433,009.64			23,433,009.64
(2) 固定资产转入	353,294.02			353,294.02
3. 本期减少金额	6,022,787.51			6,022,787.51
(1) 处置	6,022,787.51			6,022,787.51
(2) 其他转出				
4. 期末余额	118,595,421.28			118,595,421.28
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额	64,902,497.31			64,902,497.31
(1) 计提	30,007,394.46			30,007,394.46
(2) 存货转入	34,895,102.85			34,895,102.85
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	64,902,497.31			64,902,497.31
四、账面价值				

1.期末账面价值	736,171,630.16			736,171,630.16
2.期初账面价值	712,131,266.03			712,131,266.03

本期增加是将出租的存货账面价值 111,177,089.28 元（其中：原值 146,072,192.13 元，减值准备 34,895,102.85 元）及固定资产账面价值 3,625,649.60 元（其中：原值 3,978,943.62 元，折旧 353,294.02 元），自出租日转为投资性房地产；本期减少是对外处置投资性房地产。

期末，对投资性房地产减值测试后计提减值准备 30,007,394.46 元。

本期计提折旧金额为 23,433,009.64 元。

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、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	13,819,235.97	开发产品未售前出租
芜湖“名流印象”部分商业及办公楼	167,967,736.14	开发产品未售前出租
武汉“人和天地”商业广场 2 期	14,601,668.28	开发产品未售前出租
武汉“万嘉广场”	64,568,823.09	开发产品未售前出租
合计	260,957,463.48	

4.12 固定资产

4.12.1 分类

科目	期末余额	年初余额
固定资产	1,207,703,058.32	309,129,449.72
固定资产清理		
合计	1,207,703,058.32	309,129,449.72

4.12.2 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子及办公设备	合计
一、账面原值合计					
1. 期初余额	351,941,012.27	12,049,424.24	30,917,193.52	28,326,167.84	423,233,797.87
2. 本期增加金额	534,016,364.97	370,113,702.32	9,463,801.27	10,783,812.38	924,377,680.94
（1）外购	6,869,009.03	23,197,016.51	9,463,801.27	10,783,812.38	50,313,639.19
（2）存货/在建工程转入	527,147,355.94	346,916,685.81			874,064,041.75
（3）企业合并增加					

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
3. 本期减少金额	7,575,801.44	2,541,829.06	5,837,884.97	3,729,530.23	19,685,045.70
(1) 处置或报废	3,596,857.82	2,541,829.06	5,837,884.97	3,245,653.23	15,222,225.08
(2) 其他转出	3,978,943.62			483,877.00	4,462,820.62
4. 期末余额	878,381,575.80	379,621,297.50	34,543,109.82	35,380,449.99	1,327,926,433.11
二、累计折旧合计					
1. 期初余额	61,450,388.03	8,991,832.94	20,177,892.88	23,484,234.30	114,104,348.15
2. 本期增加金额	9,859,539.79	1,466,784.36	2,380,521.14	1,574,428.60	15,281,273.89
(1) 计提	9,859,539.79	1,466,784.36	2,380,521.14	1,574,428.60	15,281,273.89
(2) 企业合并增加					
3. 本期减少金额	1,666,831.70	2,316,830.29	1,840,120.12	3,338,465.14	9,162,247.25
(1) 处置或报废	1,313,537.68	2,316,830.29	1,840,120.12	2,929,140.55	8,399,628.64
(2) 其他转出	353,294.02			409,324.59	762,618.61
4. 期末余额	69,643,096.12	8,141,787.01	20,718,293.90	21,720,197.76	120,223,374.79
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	808,738,479.68	371,479,510.49	13,824,815.92	13,660,252.23	1,207,703,058.32
2. 期初账面价值	290,490,624.24	3,057,591.30	10,739,300.64	4,841,933.54	309,129,449.72

本期由在建工程转入的固定资产原值为 716,759,239.31 元，由存货转入的固定资产原值 157,304,802.44 元。

本期减少金额-其他转出中房屋建筑物减少系转为“投资性房地产”，电子及办公设备减少系本期处置名流置业武汉有限公司股权，合并范围变更导致的。

本期计提折旧金额 15,281,273.89 元。

期末固定资产不存在需计提减值准备的情况。

期末余额较期初增加 290.68%的主要原因为武汉江夏基地和青岛即墨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	235,001,821.72	已验收，正在办理产权手续
青岛即墨基地厂房及办公楼	163,701,984.54	消防等验收尚未完成
芜湖“名流印象”部分办公楼	2,215,348.78	开发产品自用
武汉“美好广场”	155,089,453.66	开发产品自用
名流世家 5 号楼 101 号	1,348,258.52	开发产品自用
合计	557,356,867.22	

4.13 在建工程

4.13.1 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			
重庆江津基地	184,599,483.30		184,599,483.30			
青岛里义基地	36,069.81		36,069.81			
南京仪征基地	52,433,581.74		52,433,581.74			
合肥长丰基地	17,420,309.09		17,420,309.09			
合肥肥东基地	221,065,202.86		221,065,202.86			
广州佛山基地	1,309,609.43		1,309,609.43			
青岛即墨基地	7,789,118.53		7,789,118.53	48,711.32		48,711.32
山东临邑基地	40,957,233.60		40,957,233.60			
青白江基地	62,705.30		62,705.30			
长沙汨罗基地	80,613,780.68		80,613,780.68			
武汉江夏基地	14,496,566.38		14,496,566.38	13,904,876.95		13,904,876.95
长沙株洲基地	26,319,685.45		26,319,685.45			
河北玉田基地	30,031,903.27		30,031,903.27			
天津静海基地	19,998,011.76		19,998,011.76			
天津津南基地	472,319.58		472,319.58			
石家庄井陘基地	25,471.70		25,471.70			
武汉汉川基地	190,027.14		190,027.14			
河南新乡基地	184,321,507.32		184,321,507.32			
成都金堂基地	119,873,124.46		119,873,124.46			

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
武汉阳逻基地	80,854,781.73		80,854,781.73			
湖北荆州基地	151,060,472.88		151,060,472.88	14,150.94		14,150.94
长沙宁乡基地	80,836,657.48		80,836,657.48	27,437.41		27,437.41
杭州德清基地	184,457.37		184,457.37			
广东大塘基地	454,757.32		454,757.32			
南京马鞍山基地	51,527.79		51,527.79			
南京镇江基地	13,711.60		13,711.60			
石家庄井陘基地	619,835.97		619,835.97			
长沙望城基地	353,465.03		353,465.03			
工程物资	46,633,686.82		46,633,686.82	110,650,952.63		110,650,952.63
合计	1,383,565,188.23		1,383,565,188.23	124,646,129.25		124,646,129.25

期末数较期初数增加 1009.99%的主要原因是本期加大装配式建筑构件工厂建设投入。

4.13.2 重要在建工程项目变动情况

项目名称	年初余额	本期增加额	本期转入	期末余额	本期利息
			固定资产额		资本化率(%)
西安三原基地		20,486,122.84		20,486,122.84	
重庆江津基地		189,786,552.28	5,187,068.98	184,599,483.30	
合肥肥东基地		221,065,202.86		221,065,202.86	
青岛即墨基地	48,711.32	315,444,501.21	307,704,094.00	7,789,118.53	
山东临邑基地		40,957,233.60		40,957,233.60	
武汉江夏基地	13,904,876.95	404,459,765.76	403,868,076.33	14,496,566.38	5.27
长沙汨罗基地		80,613,780.68		80,613,780.68	
天津静海基地		19,998,011.76		19,998,011.76	
湖北荆州基地	14,150.94	151,046,321.94		151,060,472.88	0.12
长沙宁乡基地	27,437.41	80,809,220.07		80,836,657.48	
南京仪征基地		52,433,581.74		52,433,581.74	
合肥长丰基地		17,420,309.09		17,420,309.09	
长沙株洲基地		26,319,685.45		26,319,685.45	
河北玉田基地		30,031,903.27		30,031,903.27	
武汉阳逻基地		80,854,781.73		80,854,781.73	
成都金堂基地		119,873,124.46		119,873,124.46	
河南新乡基地		184,321,507.32		184,321,507.32	

其他项目		3,773,958.04		3,773,958.04	
合 计	13,995,176.62	2,039,695,564.10	716,759,239.31	1,336,931,501.41	

项目名称	预算数（万元）	资金来源	工程累计投入占预算的比例（%）	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
西安三原基地	15,062.43	自有资金	13.60		
重庆江津基地	35,329.00	自有资金	53.72		
合肥肥东基地	35,226.00	自有资金	62.76		
青岛即墨基地	41,000.00	自有资金	76.95		
山东临邑基地	34,631.69	自有资金	11.83		
武汉江夏基地	44,000.00	自有资金及贷款	95.08	21,305,206.37	21,305,206.37
长沙汨罗基地	34,322.69	自有资金	23.49		
天津静海基地	51,176.58	自有资金	3.91		
湖北荆州基地	38,138.84	自有资金及贷款	39.61	174,166.68	174,166.68
长沙宁乡基地	34,277.37	自有资金	23.58		
南京仪征基地	34,009.57	自有资金	15.42		
合肥长丰基地	16,284.00	自有资金	10.70		
长沙株洲基地	16,812.75	自有资金	15.65		
河北玉田基地	35,929.49	自有资金	8.36		
武汉阳逻基地	19,337.22	自有资金	41.81		
成都金堂基地	34,083.73	自有资金	35.17		
河南新乡基地	33,732.50	自有资金	54.64		
其他项目		自有资金			
合计	553,353.86			21,479,373.05	21,479,373.05

4.13.3 工程物资

项目	期末余额	年初余额
专用材料	265,522.35	
专用设备	46,368,164.47	110,650,952.63
合计	46,633,686.82	110,650,952.63

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

4.14 无形资产

4.14.1 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	19,372,873.38	37,135,175.15	56,508,048.53
2. 本期增加金额	5,566,203.20	374,327,278.27	379,893,481.47
(1) 外购	5,566,203.20	297,813,868.33	303,380,071.53
(2) 内部研发			
(3) 企业合并增加		76,513,409.94	76,513,409.94
3. 本期减少金额	2,302,320.00		2,302,320.00
(1) 处置			
(2) 其他转出	2,302,320.00		2,302,320.00
4. 期末余额	22,636,756.58	411,462,453.42	434,099,210.00
二、累计摊销合计			
1. 期初余额	8,195,838.33	283,967.90	8,479,806.23
2. 本期增加金额	3,136,540.29	6,947,233.78	10,083,774.07
(1) 摊销	3,136,540.29	3,922,324.05	7,058,864.34
(2) 企业合并增加		3,024,909.73	3,024,909.73
3. 本期减少金额	1,743,762.58		1,743,762.58
(1) 处置			
(2) 其他转出	1,743,762.58		1,743,762.58
4. 期末余额	9,588,616.04	7,231,201.68	16,819,817.72
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	13,048,140.54	404,231,251.74	417,279,392.28
2. 期初账面价值	11,177,035.05	36,851,207.25	48,028,242.30

本期摊销金额 7,058,864.34 元。期末无形资产不存在需计提减值准备的情况。

本期增加-企业合并增加为本期购入佛山美装装配建筑有限公司股权，合并增加无形资产-土地。

本期减少-其他转出为本期处置名流置业武汉有限公司股权，合并范围变更导致的。

期末余额较期初增长 768.82%的主要原因为购入生产基地用土地。

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

截止期末无未办妥产权证书的无形资产。

4.15 商誉

4.15.1 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成	处置	
惠州名流置业有限公司	926,697.57			926,697.57
博罗名流实业有限公司	2,794,581.74			2,794,581.74
安徽省民用建筑设计研究院有限公司		13,000,000.00		13,000,000.00
合计	3,721,279.31	13,000,000.00		16,721,279.31

本期增加的商誉是本公司收购安徽省民用建筑设计研究院有限公司 100%股权形成。

4.15.2 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		计提	处置	
惠州名流置业有限公司	926,697.57			926,697.57
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；

为促进本公司装配式建筑业务发展，子公司美好建筑装配科技有限公司于 2018 年 2 月以竞标价格 1,300 万元收购安徽省民用建筑设计研究院有限公司 100%股权形成商誉（具体情况详见本附注“5.1 非同一控制下企业合并”），其从事建筑设计业务。按股权转让协议约定，本公司不享有在购买日该公司除设计资质、证书、商标之外的资产，本公司将与建筑设计业务相关的资产认定为一个资产组。

(2) 商誉减值测试的过程、参数及商誉减值损失的确认方法

在合并博罗名流实业有限公司、安徽省民用建筑设计研究院有限公司形成的商誉进行减值测试时，

对包含商誉的资产组的可收回金额按资产组的公允价值减去处置费用后的净额确定，房地产业务资产组的处置费用按公司主要项目平均数调整确定，设计业务资产组的处置费用预估金额较小不予考虑。经测试，未发现商誉减值损失。

4.16 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	1,595,678.88	32,959,503.24	2,881,262.08		31,673,920.04	
土地承包经营权流转费		59,281,028.00	4,155,940.89		55,125,087.11	
合计	1,595,678.88	92,240,531.24	7,037,202.97		86,799,007.15	

期末余额较期初增加 5339.63%的主要原因为本期新增装修款和土地承包经营权流转费。

4.17 递延所得税资产和递延所得税负债

4.17.1 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	期末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
提取资产减值形成	2,986,210.31	714,901.13	12,907,015.02	3,226,753.76
可抵扣亏损	166,245,461.48	41,565,525.37		
内部未实现的利润	114,344,090.76	28,586,022.69	137,985,429.79	34,496,357.45
递延所得税资产合计	283,575,762.55	70,866,449.19	150,892,444.81	37,723,111.21

4.17.2 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损明细

项目	期末余额	年初余额
可抵扣亏损	766,550,899.10	855,064,389.06
可抵扣暂时性差异	253,719,625.83	149,080,519.62
合计	1,020,270,524.93	1,004,144,908.68

4.17.3 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	年初余额	备注
2018		49,854,576.42	
2019	72,426,982.85	88,751,756.95	
2020	84,877,801.55	124,393,481.82	
2021	109,988,837.63	371,315,977.21	
2022	125,604,084.34	220,748,596.66	
2023	373,653,192.73		

合计	766,550,899.10	855,064,389.06
----	----------------	----------------

4.18 其他非流动资产

项目	期末余额	年初余额
预付生产基地土地款	71,643,871.55	63,891,169.00
理财产品（注 1）	345,000,000.00	2,000,000.00
预付设备款	471,575,300.36	183,873,381.20
预付股权款（注 2）	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	1,011,059,506.68	249,764,550.20

期末余额较期初增加 304.81%的主要原因为理财产品、预付设备款、预付股权款增加。

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

注 2：预付股权款是子公司东莞名流置业有限公司受让自然人李夏持有东莞市塘厦宝光渡假娱乐有限公司 100%股权的预付款，金额 10,145.62 万元，截至 2018 年 12 月 31 日，上述股权收购尚未完成。

4.19 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	194,729,430.73	保证金、借款担保
存货	2,073,092,965.76	借款担保
投资性房地产	460,439,560.79	借款担保
固定资产	370,157,360.92	借款担保
在建工程	192,050,656.36	借款担保
无形资产	60,033,745.88	借款担保
合计	3,350,503,720.44	

4.20 短期借款

项目	期末余额	年初余额
质押借款	140,000,000.00	
抵押借款		

保证借款	65,000,000.00	
合 计	205,000,000.00	

(1) 质押借款

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

(2) 保证借款

子公司美好建筑装配科技有限公司向富邦华一银行有限公司武汉分行借款 6,500 万元，借款期限为 2018 年 9 月 28 日至 2019 年 3 月 25 日。本公司为本次融资提供连带责任保证担保。

4.21 应付票据及应付账款**4.21.1 分类**

票据类别	期末余额	年初余额
应付票据	29,805,441.32	
应付账款	1,846,212,200.77	1,425,716,362.39
合计	1,876,017,642.09	1,425,716,362.39

期末余额较期初增加 31.58%的主要原因是应付工程款及土地款增加。

4.21.2 应付票据明细列示

项目	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	29,805,441.32	
合计	29,805,441.32	

4.21.3 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	1,013,933,587.70	736,511,541.51
应付拆迁安置补偿款	166,289,216.17	674,488,870.58
应付土地款	470,000,000.00	
应付材料及设备款	166,277,763.56	4,707,417.76
应付营销费	9,213,499.90	3,657,651.90
其他	20,498,133.44	6,350,880.64
合计	1,846,212,200.77	1,425,716,362.39

4.21.4 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
中建三局第二建设工程有限责任公司	工程承包商	28,309,090.33	2017 年	工程未结算
武汉金弘宇建筑装饰工程有限公司	工程承包商	13,751,941.22	2017 年	工程未结算
湖北帝益建筑装饰工程有限公司	工程承包商	13,059,190.84	2013-2017 年	工程未结算
沈阳中工建设有限公司	工程承包商	11,350,095.24	2016 年	工程未结算
中宏建设集团有限公司	工程承包商	6,124,025.06	2014-2017 年	工程未结算
沈阳和义信建筑工程有限公司	工程承包商	3,660,595.57	2016-2017 年	工程未结算
武汉万安建筑劳务有限公司	工程承包商	3,206,267.01	2017 年	工程未结算
武汉新宇建设集团有限公司	工程承包商	3,068,904.67	2017 年	工程未结算
合计		82,530,109.94		

4.22 预收款项

4.22.1 预收账款按款项性质列示

项 目	期末余额	年初余额
预收房款	6,854,669,873.57	1,705,376,831.18
其他预收款	10,004,590.50	9,880,261.39
合 计	6,864,674,464.07	1,715,257,092.57

期末余额较期初增加 300.21%的主要原因是预售项目增加。

4.22.2 其中预收房款明细如下：

项目名称	期末余额	年初余额	竣工时间
武汉“名流·人和天地”	7,710,162.47	17,345,200.47	2006 年起陆续竣工
武汉“名流世家”	947,065.00	2,596,349.00	2017 年起陆续竣工
芜湖“名流印象”	257,000.00	190,000.00	2010 年起陆续竣工
沈阳“名流印象”	1,742,274.00	25,763,161.00	2010 年起陆续竣工
沈阳“名流公馆”		5,148,000.00	2010 年起陆续竣工
合肥“名流高尔夫庄园”	74,989.00	2,041,972.00	2011 年起陆续竣工
重庆“名流公馆”	588,388.00	7,300,720.00	2012 年竣工
重庆“名流印象”	1,032,373,269.00	436,854,686.00	2016 年起陆续竣工
武汉“美好名流汇”	196,493.00	5,433,062.00	2017 年起陆续竣工
西安曲江美好时光	1,109,626,611.00	644,012,165.00	2018 年陆续竣工
东莞“名流印象”	9,564,711.00	20,267,442.91	2013 年起陆续竣工
武汉“邓甲村”城中村综合改造项目		238,060,782.80	2014 年起陆续竣工

沈阳“奉玺台”	56,400,276.00	300,363,290.00	2018 年陆续竣工
芜湖“美好锦城”	164,938,696.70		2019 年起陆续竣工
武汉“长江首玺”	2,800,235,722.00		2020 年起陆续竣工
武汉“香域花镜”	1,670,014,216.40		2019 年陆续竣工
合计	6,854,669,873.57	1,705,376,831.18	

4.22.3 账龄超过 1 年的重要预收款项：

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
预收房款	350,567,992.97	未达到交房条件
合计	350,567,992.97	

4.23 应付职工薪酬**4.23.1 应付职工薪酬分类**

项目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、短期薪酬	63,593,318.02	369,961,262.26	368,327,254.52	65,227,325.76
二、离职后福利	285,528.12	15,183,542.98	15,444,853.91	24,217.19
三、辞退福利	146,604.00	1,013,763.67	1,052,863.19	107,504.48
四、长期应付职工薪酬				
合计	64,025,450.14	386,158,568.91	384,824,971.62	65,359,047.43

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。

4.23.2 短期薪酬

短期薪酬项目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	50,273,441.28	342,128,747.35	342,912,337.18	49,489,851.45
二、职工福利费	24,481.65	3,162,011.25	3,172,967.65	13,525.25
三、社会保险费	58,243.55	7,897,387.47	7,952,538.92	3,092.10
其中：1 医疗保险费	31,768.95	6,627,261.46	6,656,295.77	2,734.64
2 工伤保险费	24,574.24	884,460.89	908,871.44	163.69
3 生育保险费	1,900.36	385,665.12	387,371.71	193.77
四、住房公积金		8,299,602.21	8,297,643.93	1,958.28
五、工会经费和职工教育经费	13,237,151.54	8,473,513.98	5,991,766.84	15,718,898.68
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				

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
八、其他短期薪酬				
合计	63,593,318.02	369,961,262.26	368,327,254.52	65,227,325.76

4.23.3 离职后福利

4.23.3.1 设定提存计划

设定提存计划项目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、基本养老保险费	245,499.27	14,649,125.04	14,876,075.14	18,549.17
二、失业保险费	40,028.85	534,417.94	568,778.77	5,668.02
合计	285,528.12	15,183,542.98	15,444,853.91	24,217.19

4.24 应交税费

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	278,815,370.33	466,170,840.23
增值税	111,513,886.85	85,636,217.29
房产税	6,443,047.62	4,173,057.21
土地使用税	4,872,307.15	3,723,241.67
印花税	4,003,626.41	841,075.64
个人所得税	5,834,727.21	3,253,326.57
城市维护建设税	6,318,041.73	5,464,032.47
土地增值税	440,625,286.24	269,812,698.17
教育费附加	2,558,612.64	2,347,615.52
地方教育费附加	1,552,906.27	1,187,220.74
水利建设基金	8,664.11	12,478.47
价格调节基金		128,325.24
契税	52,769,448.00	2,492,612.00
环保税	19,815.58	
文化事业建设费	13,464.48	37,056.45
合计	915,349,204.62	845,279,797.67

4.25 其他应付款

4.25.1 按款项性质列示

项目	期末余额	年初余额
短期借款利息	564,266.66	

长期借款利息	10,275,680.55	18,340,719.19
应付债券利息	68,700,000.00	
拆迁补偿款		71,373,804.48
借款	125,500,000.00	
往来款	198,984,195.02	37,237,931.28
保证金及押金	24,966,693.93	78,500,233.24
代收代付款	9,869,171.39	15,584,659.97
其他	11,572,461.21	15,803,931.65
合计	450,432,468.76	236,841,279.81

期末余额较期初增加 90.18%的主要原因为往来款、借款及应付利息增加。

4.25.2 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况

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

4.26 一年内到期的非流动负债

4.26.1 分类

项目	期末账面余额	年初账面余额
1 年内到期的长期借款	1,162,000,000.00	3,092,500,000.00
1 年内到期的长期应付款		
合计	1,162,000,000.00	3,092,500,000.00

4.26.2 一年内到期的长期借款

项目	期末余额	年初余额
质押借款		540,000,000.00
抵押借款	1,162,000,000.00	2,552,500,000.00
保证借款		
合计	1,162,000,000.00	3,092,500,000.00

上述抵押借款的抵押担保情况详见“4.27 长期借款”说明。

4.27 长期借款

4.27.1 长期借款分类

项目	期末余额	年初余额
质押借款		360,000,000.00
抵押借款	2,774,000,000.00	1,480,000,000.00
保证借款		500,000,000.00
合计	2,774,000,000.00	2,340,000,000.00

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 10,000 万元，借款期限为 2018 年 12 月 20 日至 2023 年 12 月 15 日。子公司美好建筑装配科技有限公司以其持有荆州市美好装配式房屋智造有限公司 100% 股权提供质押担保，荆州市美好装配式房屋智造有限公司以其持有国有土地使用权及地上在建工程提供抵押担保。本公司、公司实际控制人刘道明先生及夫人王萍女士为本次融资提供连带责任保证担保；同时，美好未来企业管理集团有限公司、武汉美纯企业管理咨询合伙企业（有限合伙）提供连带责任保证反担保。

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

子公司武汉美好绿色建筑科技有限公司向中国工商银行股份有限公司武汉黄浦支行借款 30,000 万元，借款期限为 2018 年 6 月 28 日至 2023 年 6 月 26 日。截止本期末，该合同项下借款金额为 30,000 万元，其中一年内到期借款 3,000 万元。子公司美好建筑装配科技有限公司以其持有武汉美好绿色建筑科技有限公司 100% 股权提供质押担保。武汉美好绿色建筑科技有限公司以其厂房、综合楼在建工程提供抵押担保。本公司为本次融资提供连带责任保证担保；同时，美好未来企业管理集团有限公司、武汉美纯企业管理咨询合伙企业（有限合伙）提供连带责任保证反担保。

子公司合肥美好智造装配房屋有限公司向中国工商银行合肥望江路支行借款 9,000 万元，借款期限为 2018 年 12 月 27 日至 2023 年 12 月 14 日。合肥美好智造装配房屋有限公司以其厂房在建工程及土地提供抵押担保。本公司、子公司美好建筑装配科技有限公司、公司实际控制人刘道明先生为本次融资提供连带责任保证担保；同时，美好未来企业管理集团有限公司、武汉美纯企业管理咨询合伙企业（有限合伙）提供连带责任保证反担保。

子公司重庆美好智造装配式房屋有限公司向中国银行股份有限公司重庆江津支行借款 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 20,000 万元。重庆美好智造装配式房屋有限公司以其土地提供抵押担保。本公司、子公司美好建筑装配科技有限公司

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

子公司美亿（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 2,600 万元。子公司安徽东磁投资有限公司以其持有国有土地使用权提供抵押担保。子公司武汉名流地产有限公司以其持有部分商业房产提供抵押担保。本公司、公司实际控制人刘道明先生为本次融资提供连带责任保证担保。

子公司武汉美好锦程置业有限公司向平安银行股份有限公司武汉分行借款 103,000 万元，借款期限为 2018 年 6 月 15 日至 2021 年 6 月 14 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 103,000 万元，其中一年内到期借款 41,200 万元。武汉美好锦程置业有限公司以其 K11 地块在建工程提供抵押担保。子公司名流置业武汉江北有限公司以其持有武汉美好锦程置业有限公司 100% 股权提供质押担保。本公司为本次融资提供连带责任保证担保。

子公司武汉南部新城投资有限公司向中国工商银行股份有限公司武汉黄浦支行借款 80,000 万元，借款期限为 2016 年 12 月 5 日至 2021 年 11 月 17 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 50,000 万元，本公司提供连带责任保证担保。2018 年追加子公司武汉名流地产有限公司、子公司芜湖名流置业有限公司持有的部分商业房产为本次融资提供抵押担保。

本公司向中国信达资产管理股份有限公司湖北省分公司借款总额 119,000 万元，其中 57,000 万元借款期限为 2017 年 12 月 26 日至 2019 年 12 月 26 日，62,000 万元借款期限为 2018 年 6 月 28 日至 2020 年 6 月 28 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 119,000 万元，其中一年内到期借款 57,000 万元。本公司以持有武汉南部新城投资有限公司 100% 股权提供质押担保。子公司芜湖名流置业有限公司、陕西名流置业有限公司和安徽东磁投资有限公司以其持有的部分房产、在建工程和土地提供抵押担保。本公司、本公司控股股东美好未来企业管理集团有限公司、实际控制人刘道明先生为本次融资提供连带责任保证担保。

4.28 应付债券

4.28.1 应付债券分类

项目	期末余额	年初余额
中期票据	968,038,070.38	
合计	968,038,070.38	

4.28.2 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
18 美好置业 MTN001	500,000,000.00	2018/1/15	3 年	477,324,500.00		477,324,500.00	35,100,000.00	6,885,224.88		484,209,724.88
18 美好置业 MTN002	500,000,000.00	2018/1/30	3 年	477,424,500.00		477,424,500.00	33,600,000.00	6,403,845.50		483,828,345.50
合计	1,000,000,000.00			954,749,000.00		954,749,000.00	68,700,000.00	13,289,070.38		968,038,070.38

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

4.29 其他非流动负债

项目	期末账面余额	年初账面余额
预收高尔夫会籍费	23,572,103.20	21,441,054.41
合计	23,572,103.20	21,441,054.41

高尔夫会籍费将随着服务的提供而结转。

4.30 股本

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

4.31 资本公积

项目	年初余额	本期增加数	本期减少数	期末余额
股本溢价	1,520,332,470.70	5,325,010.24		1,525,657,480.94
其他资本公积	12,390,228.15	15.16		12,390,243.31
合计	1,532,722,698.85	5,325,025.40		1,538,047,724.25

本期本公司将持有武汉美好绿色建筑科技有限公司 65%股权出售给控股子公司美好建筑装配科技有限公司，股权变动前后本公司享有武汉美好绿色建筑科技有限公司净资产的差额 532.50 万元调整资本公积。

本期收到收到零碎股利 15.16 元。

4.32 库存股

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
库存股		65,800,110.55		65,800,110.55
合计		65,800,110.55		65,800,110.55

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 2018 年 12 月 31 日，本公司累计回购股份数量为 28,997,334 股，占公司总股本的比例为 1.13%，最高成交价为 2.51 元/股，最低成交价为 1.99 元/股，支付的总金额为 65,800,110.55 元（含交易费用）。

4.33 专项储备

项目	年初账面余额	本期增加数	本期减少数	期末账面余额
安全生产费	4,253,555.31			4,253,555.31
合计	4,253,555.31			4,253,555.31

4.34 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	252,339,786.81	101,820,602.02		354,160,388.83
任意盈余公积	654,322.92			654,322.92
合计	252,994,109.73	101,820,602.02		354,814,711.75

4.35 未分配利润

项目	本期数	提取或分配比例
调整前上年期末未分配利润	2,722,412,695.27	
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	2,722,412,695.27	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	248,814,083.27	
减：提取法定盈余公积	101,820,602.02	净利润*10%
其他		
应付普通股股利	63,989,808.31	
期末未分配利润	2,805,416,368.21	

2018年5月14日，本公司股东大会批准，按已发行股份拟以每10股派发现金股利0.25元（含税），合计金额为63,989,808.31元。本公司已于2018年7月向股东支付该现金股利。

4.36 营业收入和营业成本**4.36.1 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	2,520,434,843.35	4,438,468,701.11
其中：主营业务收入	2,412,823,474.77	4,379,470,906.46
其他业务收入	107,611,368.58	58,997,794.65
营业成本	1,893,343,644.40	2,805,976,287.91
其中：主营业务成本	1,805,621,222.33	2,759,470,320.65
其他业务成本	87,722,422.07	46,505,967.26

营业收入本期较上期减少43.21%的主要原因是达到结算收入条件的房地产项目以及城中村综合改造项目收益较上期减少。

4.36.2 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	2,407,157,033.17	1,796,724,780.77	4,379,470,906.46	2,759,470,320.65
农业	5,666,441.60	8,896,441.56		
合计	2,412,823,474.77	1,805,621,222.33	4,379,470,906.46	2,759,470,320.65

4.36.3 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	2,324,103,926.37	1,794,178,522.97	3,727,178,279.29	2,756,770,810.24
城中村综合改造项目收益	83,053,106.80	2,546,257.80	652,292,627.17	2,699,510.41
水稻	5,666,441.60	8,896,441.56		
合计	2,412,823,474.77	1,805,621,222.33	4,379,470,906.46	2,759,470,320.65

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

4.36.4 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	192,722,259.58	109,365,990.19	2,478,135,307.81	1,501,290,798.94
广东	116,315,040.83	73,569,956.28	975,307,018.16	369,203,833.58
西安	374,195,821.75	395,180,501.06		
安徽	10,836,106.76	13,401,267.98	48,156,293.23	47,435,031.56
沈阳	1,267,058,034.24	879,634,498.94	443,851,260.91	412,052,714.73
重庆	451,696,211.61	334,469,007.88	434,021,026.35	429,487,941.84
合计	2,412,823,474.77	1,805,621,222.33	4,379,470,906.46	2,759,470,320.65

4.36.5 重要项目的营业收入情况

项目名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
沈阳“奉玺臺”	1,068,763,060.91	42.40
重庆“蔡家组团项目”	438,958,091.57	17.42
西安“曲江美好时光”	374,195,821.75	14.85
东莞“名流印象”	104,593,375.31	4.15
长丰村城中村改造项目	83,053,106.80	3.30
合计	2,069,563,456.34	82.12

4.37 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	657,099.05	22,307,871.21	按应税收入的 5%
城建税	10,888,732.43	14,454,074.38	按流转税的 5%、7%
教育费附加	7,731,081.23	6,532,438.36	按流转税的 1.5%、2%、3%
土地增值税	195,523,699.89	216,482,582.02	按增值额的 30%-60%
房产税	14,722,436.12	14,678,478.98	按租金收入的 12%或按房产余值的 1.2%
土地使用税	15,257,855.13	13,778,220.09	2.5-24 元/年/平方米
印花税	10,393,260.48	4,208,174.76	
其他	549,388.48	5,383,772.15	
合计	255,723,552.81	297,825,611.95	

4.38 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	30,248,117.55	27,956,368.47
销售佣金及代理费	91,342,782.93	25,320,061.25
广告宣传及市场推广费	51,235,178.35	62,858,418.16
其他费用	24,523,729.12	10,224,614.22
合计	197,349,807.95	126,359,462.10

本期发生额较上期增加 56.18%的主要原因为销售佣金及代理费增加。

4.39 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	219,220,928.82	102,829,342.32
行政经费	131,950,614.72	69,892,165.21
规费	291,969.19	390,283.60
折旧及摊销	19,256,662.10	14,643,084.41
其他费用	26,283,556.90	10,923,338.40
合计	397,003,731.73	198,678,213.94

本期发生额较上期增加 99.82%主要原因为职工薪酬、行政经费增加。

4.40 研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬及相关费用	6,527,348.59	4,686,715.25
合计	6,527,348.59	4,686,715.25

4.41 财务费用

类别	本期发生额	上期发生额
利息支出	107,092,074.37	108,315,497.39
减：利息收入	41,336,749.02	9,470,000.25
加：汇兑损失		
减：汇兑收益		
手续费	2,611,936.40	1,127,465.64
合计	68,367,261.75	99,972,962.78

4.42 资产减值损失

类别	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	7,467,611.27	30,574,787.89
二、存货跌价损失	78,575,706.21	-53,721,560.06
三、商誉减值损失		
四、投资性房地产减值损失	30,007,394.46	
五、其他减值损失		3,075,291.78
合计	116,050,711.94	-20,071,480.39

4.43 其他收益**4.43.1 分类**

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
与日常活动相关的政府补助	850,000.00		850,000.00
代扣个人所得税手续费返回	655,010.50	75,698.84	655,010.50
合计	1,505,010.50	75,698.84	1,505,010.50

4.43.2 与日常活动相关的政府补助

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
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	850,000.00		
-----	------------	--	--

4.44 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	509,144.53	2,110,473.08
处置长期股权投资产生的投资收益	849,259,622.02	4,071,147.98
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	186,304.45	131,974.01
其他	61,643.84	
合 计	850,016,714.84	6,313,595.07

处置长期股权投资产生的投资收益为本期处置名流置业武汉有限公司 100%股权产生的收益。

4.45 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
处置非流动资产的利得	481,805.31	-4,481,889.51
合 计	481,805.31	-4,481,889.51

4.46 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金 额
与企业日常活动无关的政府 补助	9,000.00	1,174,667.51	9,000.00
其他	4,197,982.83	2,773,422.61	4,197,982.83
合计	4,206,982.83	3,948,090.12	4,206,982.83

其他项目主要是逾期还款滞纳金、罚款、违约金等。

4.46.1 计入当期损益的与企业日常活动无关的政府补助

项目	本期发生额	上期发生额	与资产/收益相关
企业扶持资金		1,174,667.51	与收益相关
博览会补助	9,000.00		
合计	9,000.00	1,174,667.51	

4.47 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
捐赠支出	18,270,000.00	3,050,000.00	18,270,000.00
非流动资产毁损报废损失	2,630,058.86	92,897.59	2,630,058.86
赔偿、违约支出	5,533,991.03	2,176,264.50	5,533,991.03
罚款及滞纳金	5,487,206.12	7,849,201.34	5,487,206.12
其他	163,393.60		163,393.60
合计	32,084,649.61	13,168,363.43	32,084,649.61

4.48 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	294,244,890.16	277,892,673.66
递延所得税费用	-33,143,337.98	-7,020,305.37
合计	261,101,552.18	270,872,368.29

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	410,194,648.05
按法定/适用税率计算的所得税费用	102,548,662.01
子公司适用不同税率的影响	-8,086,807.20
调整以前期间所得税的影响	15,338,475.20
非应税收入的影响	-18,972,825.72
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	36,657,161.66
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-37,207,921.73
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	170,824,807.96
所得税费用	261,101,552.18

4.49 现金流量表相关信息**4.49.1 收到的其他与经营活动有关的现金主要项目及金额如下：**

主要项目	本期发生额	上期发生额
收城中村项目改造款	416,822,794.74	509,542,683.05
往来款	49,057,081.47	152,634,540.07
保证金、押金	116,770,716.59	66,803,330.06
利息收入	41,336,749.02	15,105,021.05
代收代付款	341,552,555.10	71,730,841.62
合计	965,539,896.92	815,816,415.85

4.49.2 支付的其他与经营活动有关的现金主要项目及金额如下：

主要项目	本期发生额	上期发生额
付城中村项目改造款	576,142,662.03	874,789,948.11
往来款	44,631,429.60	183,529,776.99
保证金、押金	208,340,990.63	242,880,326.80
期间费用	302,345,241.97	142,742,625.64
代收代付款	393,465,710.31	38,113,478.64
捐赠支出	18,270,000.00	3,050,000.00
合计	1,543,196,034.54	1,485,106,156.18

4.49.3 收到其他与筹资活动有关的现金主要项目及金额如下：

主要项目	本期发生额	上期发生额
零碎股利	15.16	16.29
合计	15.16	16.29

4.49.4 支付其他与筹资活动有关的现金主要项目及金额如下：

主要项目	本期发生额	上期发生额
融资保证金	150,000,000.00	
回购库存股	65,800,110.55	
融资费用	45,251,000.00	4,000,000.00
合计	261,051,110.55	4,000,000.00

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

补充资料：	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润	149,093,095.87	646,855,690.37
加：计提的资产减值准备	116,050,711.94	-20,071,480.39
固定资产、投资性房地产折旧	38,714,283.53	35,476,424.43
无形资产的摊销	7,058,864.34	1,843,796.06
长期待摊费用的摊销	7,037,202.97	693,298.19
处置固定资产、无形资产及其他长期资产的损失（减：收益）	-17,084,258.64	3,756,767.70
固定资产报废损失	2,630,058.86	92,897.59
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用	107,092,074.37	108,315,497.39

补充资料：	本期金额	上期金额
投资损失（减：收益）	-850,016,714.84	-6,313,595.07
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-33,143,337.98	-7,020,305.37
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（减：增加）	-2,419,750,358.44	-367,248,758.40
经营性应收项目的减少（减：增加）	-1,687,194,592.81	61,283,699.81
经营性应付项目的增加（减：减少）	5,289,636,322.32	-1,490,292,657.37
其他		-
经营活动产生的现金流量净额	710,123,351.49	-1,032,628,725.06
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	2,011,067,349.61	2,045,262,816.44
减：货币资金的期初余额	2,045,262,816.44	3,908,084,442.67
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	-34,195,466.83	-1,862,821,626.23

4.50.2 本期支付的取得子公司的现金净额

项目	本期发生额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	275,499,679.70
其中：中山市雍陌房地产开发有限公司	73,779,892.00
嘉兴伟涛置业有限公司	134,076,800.00
安徽省民用建筑设计研究院有限公司	12,000,000.00
佛山美装装配建筑有限公司	55,642,987.70
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	825,822.91
其中：中山市雍陌房地产开发有限公司	
嘉兴伟涛置业有限公司	433.46
安徽省民用建筑设计研究院有限公司	823,889.66
佛山美装装配建筑有限公司	1,499.79
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
其中：中山市雍陌房地产开发有限公司	
嘉兴伟涛置业有限公司	
安徽省民用建筑设计研究院有限公司	

佛山美装装配建筑有限公司	
取得子公司支付的现金净额	274,673,856.79
其中：列报于“收到其他与投资活动有关的现金”项目的金额	

4.50.3 本期收到的处置子公司的现金净额

项目	本期发生额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	2,063,062,500.00
其中：名流置业武汉有限公司	2,063,062,500.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	110,256,115.53
其中：名流置业武汉有限公司	110,256,115.53
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
其中：名流置业武汉有限公司	
处置子公司收到的现金净额	1,952,806,384.47

其中：列报于“支付其他与投资活动有关的现金”项目的金额

4.50.4 披露现金和现金等价物

项目	本期余额	上期余额
一、现金	2,011,067,349.61	2,045,262,816.44
其中：库存现金	437.25	17,299.25
可随时用于支付的银行存款	2,011,066,912.36	2,045,245,517.19
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	2,011,067,349.61	2,045,262,816.44
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	194,729,430.73	20,492,613.87

5、合并范围的变更（本部分人民币金额单位元）

5.1 非同一控制下企业合并

5.1.1 本期发生的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
中山市雍陌房地产开发有限公司		269,798,592.00	100%	收购	2018/2/28	控制		-2,768,555.98
嘉兴伟涛置业有限公司	2018/8/27	134,076,800.00	100%	收购	2018/8/31	控制		-1,151,542.57
安徽省民用建筑设计研究院有限公司	2018/5/29	13,000,000.00	100%	收购	2018/5/31	控制		-3,466,282.08
佛山美装装配建筑有限公司	2018/6/25	55,642,987.70	100%	收购	2018/7/31	控制		-651,187.46

5.1.2 合并成本及商誉

项目	中山市雍陌房地产开发有限公司	嘉兴伟涛置业有限公司	安徽省民用建筑设计研究院有限公司	佛山美装装配建筑有限公司
合并成本：				
支付的现金	269,798,592.00	134,076,800.00	13,000,000.00	55,642,987.7
合并成本合计	269,798,592.00	134,076,800.00	13,000,000.00	55,642,987.7
减：取得的可辨认净资产的公允价值	269,798,592.00	134,076,800.00	0.00	55,642,987.7
商誉（或：可辨认净资产公允价值份额超出合并成本计入损益的金额）	0.00	0.00	13,000,000.00	0.00

2017年12月22日本公司中标取得在中山产权交易中心有限公司公开挂牌转让的中山市雍陌房地产开发有限公司股权，于2017年12月25日本公司与股权转让方中山市三乡镇雍陌经济联合社签署《产权交易合同》，以成交价269,798,592.00元受让其持有标的公司100%的股权；截止2018年12月31日，尚未完成股权工商变更登记手续，但已取得该公司实际控制权。

本公司通过协议收购的方式取得嘉兴伟涛置业有限公司100%股权，被合并净资产公允价值以经国众联资产评估土地房地产估价有限公司按假设开发法确定的估值结果确定。

2018年2月28日，子公司美好建筑装配科技有限公司与安徽华力建设集团有限公司及曹靖等7位自然人股东签署《股权转让合同》，以议标价1,300万元受让安徽省民用建筑设计研究院有限公司100%股权（以下简称“目标公司”）。合同约定，股权转让价款的对价仅包含目标公司资质、证书、商标、专利等无形资产，不包含目标公司固定资产及债权债务、注册资本金等其他资产，股权转让前目标公司固定资产及债权债务由原股东享有和承担，原股东成立债权债务催收和清偿专项办公室，股权转让款中的700万元付至专用账户专项用于债务支付。根据上述约定，除标的设计公司的设计资质、证书、商标的无形资产外，本公司不享有或不承担收购目标公司的净资产或净损失，支付对价1,300万元形成商誉。

子公司美好建筑装配科技有限公司通过协议收购的方式取得佛山美装装配建筑有限公司100%股权，被合并净资产公允价值以经东莞市东信资产评估师事务所按资产基础法确定的估值结果确定。

5.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

项目	中山市雍陌房地产开发有限公司		嘉兴伟涛置业有限公司		安徽省民用建筑设计研究院有限公司		佛山美装装配建筑有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：								
货币资金			433.46	433.46	823,889.66	823,889.66	1,499.79	1,499.79
应收票据及应收款项					2,378,847.80	2,378,847.80		
其他应收款			1,000,000.00	1,000,000.00	4,965,702.27	4,965,702.27		
存货	269,798,592.00	269,798,592.00	209,028,147.58	154,734,942.08				
无形资产							73,488,500.21	43,516,791.97
资产小计	269,798,592.00	269,798,592.00	210,028,581.04	155,735,375.54	8,168,439.73	8,168,439.73	73,490,000.00	43,518,291.76
负债：								
应付票据及应付款项			13.30	13.30	2,175,526.80	2,175,526.80		
预收账款					80,000.00	80,000.00		

项目	中山市雍陌房地产开发有限公司		嘉兴伟涛置业有限公司		安徽省民用建筑设计研究院有限公司		佛山美装装配建筑有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
应付职工薪酬					738,051.87	738,051.87		
应交税费			-13,032.26	-13,032.26	60,253.61	60,253.61		
其他应付款			75,964,800.00	75,964,800.00	5,114,607.45	5,114,607.45	17,847,012.30	17,847,012.30
负债小计			75,951,781.04	75,951,781.04	8,168,439.73	8,168,439.73	17,847,012.30	17,847,012.30
净资产	269,798,592.00	269,798,592.00	134,076,800.00	79,783,594.50	0.00	0.00	55,642,987.70	25,671,279.46
减：少数股东权益								
取得的净资产	269,798,592.00	269,798,592.00	134,076,800.00	79,783,594.50	0.00	0.00	55,642,987.70	25,671,279.46

5.2 处置子公司

5.2.1 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
	名流置业武汉有限公司
股权处置价款	2,063,062,500.00
股权处置比例（%）	100.00
股权处置方式	出售
丧失控制权的时点	2018.4.16
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	849,259,622.02
丧失控制权之日剩余股权的比例（%）	0.00
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

2018年3月28日，本公司及子公司武汉名流地产有限公司（以下简称“甲方”）与厦门市英泰富房地产有限公司签署（以下简称“乙方”）《合作协议》，甲方将持有的全资子公司名流置业武汉有限公司（以下简称“目标公司”）100%股权转让给乙方，转让价为296,306.25万元，其中乙方为目标公司承担银行借款本金90,000万元。协议约定股权转让价按目标公司尚未开发总计容面积计算确定，目标公司已建未售资产及其债权的遗留资产归甲方所有并承担相应税费。截至年末，股权转让款已全部收到，2018年4月16日、2018年9月29日，双方分别办理了55.25%、39.75%的股权工商变更登记，剩余股权5%待遗留资产销售和税务清理完毕后办理工商登记手续，不再支付任何对价。目标公司自2018年4月30日起不再将纳入本公司合并范围。

5.3 其他合并范围的变更

5.3.1 新设主体

名称	取得方式	期末净资产	合并日至期末净利润	新纳入合并范围的时间
湖北美亿农业发展有限公司	设立	90,326,228.69	-9,673,771.31	2018/2/24
荆州美誉置业有限责任公司	设立	9,425.26	-574.74	2018/4/26
美亿（监利）农业发展有限公司	设立	99,165,328.82	-834,671.18	2018/6/15
美亿（洪湖）农业发展有限公司	设立	98,784,042.11	-1,215,957.89	2018/6/21

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
武汉美泽地产开发有限公司	设立	0.00	0.00	2018/6/29
武汉美好中保实业投资有限公司	设立	0.00	0.00	2018/8/9
岳阳市美建装配式建筑有限公司	设立	58,965,040.85	-1,034,959.15	2018/1/5
湖南名流装配式建筑有限公司	设立	1,882,974.43	-117,025.57	2018/1/6
三原美好装配建筑材料有限公司	设立	21,408,567.75	-453,350.57	2018/1/18
株洲名流绿色装配式建筑材料有限公司	设立	59,051,707.24	-948,292.76	2018/1/23
山东美建装配式建筑材料有限公司	设立	12,081,389.36	-2,938,610.64	2018/1/26
玉田美好装配科技有限公司	设立	1,399,113.26	-600,886.74	2018/2/5
天津美好智造科技有限公司	设立	59,347,745.54	-652,254.46	2018/2/8
武汉美好装配智造科技有限公司	设立	59,792,546.89	-207,453.11	2018/3/6
扬州名流装配智造科技有限公司	设立	59,065,733.20	-934,266.80	2018/4/3
青岛美好智造建筑材料有限公司	设立	16,452,809.00	-890.00	2018/5/15
天津美好装配科技有限公司	设立	59,850,652.24	-149,347.76	2018/5/17
马鞍山美好智造建材科技有限公司	设立	2,000.00	-4,200.00	2018/5/23
镇江美好装配建筑材料有限公司	设立	7,337,797.88	-15,053.12	2018/6/6
成都市青白江美好智造科技有限公司	设立	54,793.24	-55,706.16	2018/6/6
重庆美好建造装配式建筑技术有限公司	设立	6,660.90	6,660.90	2018/6/7
石家庄美装智能装配科技有限公司	设立	1,027,928.73	-71.27	2018/6/15
湖北美好装配科技有限公司	设立	0.00	0.00	2018/6/22
泰安美建建筑科技有限公司	设立	7,958,623.12	-47,582.88	2018/7/16
四川美好慧造装配式房屋科技有限公司	设立	1,449,000.00	-1,000.00	2018/10/9
南昌美好智造装配科技有限公司	设立	-10,930.00	-62,943.64	2018/9/28
清远市美好绿色装配智造科技有限公司	设立	0.00	0.00	2018/4/20
美建建筑装配科技（湖州）有限公司	设立	173,618.35	-50,881.72	2018/7/27
芜湖美创置业有限公司	设立	98,613,311.51	-1,386,688.49	2018/9/5
江阴美好盛大置业有限公司	设立	37,371,863.76	-2,628,136.24	2018/3/23
杭州美生置业有限公司	设立	47,605,068.45	-2,394,931.55	2018/7/17

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
苏州美生美置业有限公司	设立	101,312.05	-687.95	2018/8/23
沈阳美鑫置业有限公司	设立	356,326.14	-5,643,673.86	2018/5/2
沈阳美诺建筑产业开发有限公司	设立	0.00	0.00	2018/10/12
西安美博置业有限公司	设立	0.00	0.00	2018/2/5
西安美好房地产开发有限公司	设立	387,954.24	-662,045.76	2018/5/11
西安美好紫湖置业有限公司	设立	0.00	-635,000.00	2018/6/4
西安远尚美好置业有限公司	设立	66,047.95	66,047.95	2018/8/6
涿州美涿首玺房地产开发有限公司	设立	0.00	0.00	2018/9/28
贵州美好置业有限公司	设立	154,845.09	-1,200,154.91	2018/7/3
昆明美好置业有限公司	设立	174,022.01	-1,485,977.99	2018/8/20
黄冈市美泽置业有限公司	设立	0.00	0.00	2018/10/19
南京美好装配建筑材料有限公司	设立	0.00	0.00	2018/11/15

5.3.2 清算主体

名称	不再纳入合并范围的时间
芜湖中工建设有限公司	2018.7
武汉美好江南置业有限公司	2018.3

6、在其他主体中的权益（本部分人民币金额单位元）

6.1 在子公司中的权益

6.1.1 企业集团的构成

6.1.1.1 子公司情况

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
武汉名流地产有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产开发	100.00		100.00	设立
合肥名流置业有限公司	安徽·合肥	安徽·合肥	房地产开发	100.00		100.00	设立
东莞名流置业有限公司	广东·东莞	广东·东莞	房地产开发	100.00		100.00	设立
深圳名流置业有限公司	中国·深圳	中国·深圳	房地产开发	100.00		100.00	设立
陕西名流置业有限公司	陕西·西安	陕西·西安	房地产开发	100.00		100.00	设立
重庆名流置业有限公司	中国·重庆	中国·重庆	房地产开发	100.00		100.00	设立
武汉东部新城投资开发有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产开发	60.00		60.00	设立
名流置业武汉江北有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产开发	100.00		100.00	设立
武汉南部新城投资有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产开发	100.00		100.00	设立
武汉名流公馆置业有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产开发	100.00		100.00	设立
美好置业武汉江南有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产开发	100.00		100.00	设立
惠州名流置业有限公司	广东·惠州	广东·惠州	房地产开发	100.00		100.00	非同一控制下企业合并
博罗名流实业有限公司	广东·惠州	广东·惠州	房地产开发	100.00		100.00	非同一控制下企业合并
芜湖名流置业有限公司	安徽·芜湖	安徽·芜湖	房地产开发	100.00		100.00	非同一控制下企业合并
重庆东方豪富房地产开发有限公司	中国·重庆	中国·重庆	房地产开发	100.00		100.00	非同一控制下企业合并
沈阳印象名流置业有限公司	辽宁·沈阳	辽宁·沈阳	房地产开发	100.00		100.00	非同一控制下企业合并
安徽东磁投资有限公司	安徽·合肥	安徽·合肥	房地产开发	100.00		100.00	非同一控制下企业合并

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
博罗县罗浮山农业旅游开发有限公司	广东·惠州	广东·惠州	农业及旅游	100.00		100.00	非同一控制下企业合并
武汉正华利信息工程有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	智能化工程	100.00		100.00	非同一控制下企业合并
美好建筑装配科技有限公司（注 1）	湖北·武汉	湖北·武汉	建筑施工	49.00		55.00	同一控制下企业合并
武汉美好新城建设发展有限公司	湖北·洪湖	湖北·洪湖	建筑施工	100.00		100.00	设立
上海美励实业有限公司	中国·上海	中国·上海	房地产开发	77.08		77.08	设立
重庆美永实业发展有限公司	中国·重庆	中国·重庆	房地产开发	55.00		55.00	设立
芜湖美好置业有限公司（注 2）	安徽·芜湖	安徽·芜湖	房地产开发	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
荆州美誉置业有限责任公司	湖北·荆州	湖北·荆州	房地产开发	100.00		100.00	设立
武汉美泽地产开发有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产开发	100.00		100.00	设立
武汉美好中保实业投资有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产开发	51.00		51.00	设立
博罗名流置业有限公司	广东·惠州	广东·惠州	房地产开发	100.00		100.00	设立
江阴美好盛大置业有限公司	江苏·江阴	江苏·江阴	房地产开发	99.00		99.00	设立
杭州美生置业有限公司	浙江·杭州	浙江·杭州	房地产开发	100.00		100.00	设立
苏州美生美置业有限公司	江苏·苏州	江苏·苏州	房地产开发	100.00		100.00	设立
嘉兴伟涛置业有限公司	浙江·嘉兴	浙江·嘉兴	房地产开发	100.00		100.00	非同一控制下企业合并
西安美博置业有限公司	陕西·西安	陕西·西安	房地产开发	75.00		75.00	设立
西安美好房地产开发有限公司	陕西·西安	陕西·西安	房地产开发	100.00		100.00	设立
涿州美涿首玺房地产开发有限公司	河北·涿州	河北·涿州	房地产开发	100.00		100.00	设立
贵州美好置业有限公司	贵州·贵阳	贵州·贵阳	房地产开发	100.00		100.00	设立
昆明美好置业有限公司	云南·昆明	云南·昆明	房地产开发	100.00		100.00	设立

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入收益=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) 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%，合伙企业的上述投资尚未办理工商变更登记。另外，本公司本期受让中山雍陌 100%尚未完成工商变更登记，持股比例为零，具体情况详见“5.1.1 本期发生的非同一控制下企业合并”。

6.1.1.2 孙公司情况

孙公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
洪湖市名流工业贸易有限公司	湖北·洪湖	湖北·洪湖	贸易		100.00	100.00	设立
北京浩达天地置业有限公司	中国·北京	中国·北京	房地产		100.00	100.00	设立
沈阳幸福置业有限公司	辽宁·沈阳	辽宁·沈阳	房地产		100.00	100.00	设立
武汉美好锦程置业有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产		100.00	100.00	设立
深圳美好置业有限公司	广东·深圳	广东·深圳	房地产		70.00	70.00	设立
武汉市泰宇商贸有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产		100.00	100.00	非同一控制下企业合并
惠州市冠盈实业有限公司	广东·惠州	广东·惠州	房地产		100.00	100.00	非同一控制下企业合并
惠州市大田水乡投资有限公司	广东·惠州	广东·惠州	房地产		100.00	100.00	非同一控制下企业合并
荆州市美好装配式房屋智造有限公司	湖北·荆州	湖北·荆州	制造业		49.00	100.00	设立
青岛名流装配建筑科技有限公司	山东·青岛	山东·青岛	制造业		49.00	100.00	设立
长沙美好智造装配式建筑有限公司	湖南·长沙	湖南·长沙	制造业		49.00	100.00	设立
河南美好智造装配式房屋有限公司	河南·新乡	河南·新乡	制造业		49.00	100.00	设立

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
美好智造(金堂)科技有限公司	四川·成都	四川·成都	制造业	49.00	100.00	设立
合肥美好智造装配房屋有限公司	安徽·合肥	安徽·合肥	制造业	49.00	100.00	设立
合肥美好装配建筑科技有限公司	安徽·合肥	安徽·合肥	制造业	49.00	100.00	设立
重庆美好智造装配式房屋有限公司	重庆	重庆	制造业	49.00	100.00	设立
上海联彩美励置业有限公司	上海	上海	房地产	50.10	100.00	设立
武汉美好绿色建筑科技有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	建筑施工	49.00	100.00	设立
美亿(监利)农业发展有限公司	湖北·荆州	湖北·荆州	农业养殖与销售	100.00	100.00	设立
美亿(洪湖)农业发展有限公司	湖北·荆州	湖北·荆州	农业养殖与销售	100.00	100.00	设立
岳阳市美建装配式建筑有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	制造业	49.00	100.00	设立
湖南名流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
三原美好装配建筑材料有限公司	湖南·长沙	湖南·长沙	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	陕西·咸阳	陕西·咸阳	制造业	49.00	100.00	设立
山东美建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
玉田美好装配科技有限公司	山东·德州	山东·德州	制造业	49.00	100.00	设立
佛山美装装配建筑有限公司	河北·唐山	河北·唐山	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	广东·佛山	广东·佛山	制造业	49.00	100.00	设立
武汉美好装配智造科技有限公司	天津	天津	制造业	49.00	100.00	设立
扬州名流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
青岛美好智造建筑材料有限公司	江苏·扬州	江苏·扬州	制造业	49.00	100.00	设立
天津美好装配科技有限公司	山东·青岛	山东·青岛	制造业	49.00	100.00	设立
马鞍山美好智造建材科技有限公司	天津	天津	制造业	49.00	100.00	设立
安徽省民用建筑设计研究院有限公司	安徽·马鞍山	安徽·马鞍山	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	安徽·合肥	安徽·合肥	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	江苏·镇江	江苏·镇江	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	四川·成都	四川·成都	制造业	49.00	100.00	设立

孙公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)	表决权比例(%)	取得方式
石家庄美装智能装配科技有限公司	重庆	重庆	制造业	49.00	100.00	设立
湖北美好装配科技有限公司	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	湖北·孝感	湖北·孝感	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	山东·泰安	山东·泰安	制造业	49.00	100.00	设立
南昌美好智造装配科技有限公司	四川·广安	四川·广安	制造业	49.00	100.00	设立
清远市美好绿色装配智造科技有限公司	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	广东·清远	广东·清远	制造业	49.00	100.00	设立
芜湖美创置业有限公司	浙江·湖州	浙江·湖州	房地产	100.00	100.00	设立
沈阳美鑫置业有限公司	安徽·芜湖	安徽·芜湖	房地产	60.00	60.00	设立
沈阳美诺建筑产业开发有限公司	辽宁·沈阳	辽宁·沈阳	房地产	100.00	100.00	设立
西安美好紫湖置业有限公司	辽宁·沈阳	辽宁·沈阳	房地产	61.00	61.00	设立
西安远尚美好置业有限公司	陕西·西安	陕西·西安	房地产	70.00	70.00	设立
黄冈市美泽置业有限公司	湖北·黄冈	湖北·黄冈	房地产	60.00	60.00	设立
南京美好装配建筑材料有限公司	江苏·南京	江苏·南京	制造业	49.00	100.00	设立
中山市雍陌房地产开发有限公司（注2）	广东·中山	广东·中山	房地产开发	0.00	100.00	非同一控制下企业合并

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

6.1.2 重要的非全资子公司的相关信息

6.1.2.1 重要的非全资子公司的少数股东信息

子公司名称	少数股东持股比例	当期归属于少数股东的损益	当期向少数股东支付的股利	期末累计少数股东权益
武汉东部新城投资开发有限公司	40%	8,548,853.78		188,469,587.02
深圳美好置业有限公司	30%	-355,255.53		-569,429.07
美好建筑装配科技有限公司	51%	-104,477,040.14		408,437,150.66

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
上海美励实业有限公司	22.92%			
重庆美永实业发展有限公司	45%	-477,088.23		-557,084.56
中山市雍陌房地产开发有限公司	11.07%	-306,479.15		3,720,220.85
芜湖美好置业有限公司	12.64%	-966,518.30		639,981.70
沈阳美鑫置业有限公司	40%	-2,257,469.54		-2,257,469.54

注：上海美励实业有限公司少数股东认缴出资比例 22.92%，尚未实际履行出资义务，不享有公司损益。

6.1.2.2 重要非全资子公司的主要财务信息

项目	本期数							
	武汉东部新城投资开发有限公司	深圳美好置业有限公司	美好建筑装配科技有限公司	上海美励实业有限公司	重庆美永实业发展有限公司	中山市雍陌房地产开发有限公司	芜湖美好置业有限公司	沈阳美鑫置业有限公司
流动资产	473,040,075.01	116,920,916.42	923,118,122.79		6,170,646.77	327,431,723.63	1,066,149,868.39	95,315,884.88
非流动资产	113,192.90	356,666.67	3,131,373,473.44		4,998.82	47,834.21	100,381,226.45	
资产合计	473,153,267.91	117,277,583.09	4,054,491,596.23		6,175,645.59	327,479,557.84	1,166,531,094.84	95,315,884.88
流动负债	1,979,300.37	84,175,680.00	2,228,034,893.67	2,140,378.75	373,611.27	60,449,521.82	1,154,694,073.02	94,959,558.74
非流动负债			1,010,000,000.00					
负债合计	1,979,300.37	84,175,680.00	3,238,034,893.67	2,140,378.75	373,611.27	60,449,521.82	1,154,694,073.02	94,959,558.74
营业收入			382,199,722.74					
净利润	21,372,134.45	-1,184,185.11	-197,056,933.28	-701,577.99	-1,060,196.06	-2,768,555.98	-7,646,505.53	-5,643,673.86
综合收益总额	21,372,134.45	-1,184,185.11	-197,056,933.28	-701,577.99	-1,060,196.06	-2,768,555.98	-7,646,505.53	-5,643,673.86
经营活动现金流量	549,198.71	-776,319.78	1,071,181,877.67	-869,541.11	104,804.60	-2,605,885.41	18,133,109.52	131,944.83

(续)

项目	上期数							
	武汉东部新城投资开发有限公司	深圳美好置业有限公司	美好建筑装配科技有限公司	上海美励实业有限公司	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	449,648,709.59	117,851,088.20	592,051,192.55	61,786.16	552,454.10			
非流动资产	214,781.05	535,000.00	278,443,671.03					
资产合计	449,863,490.64	118,386,088.20	870,494,863.58	61,786.16	552,454.10			
流动负债	61,657.55	84,100,000.00	371,257,630.44	1,980,586.92	730,223.72			
非流动负债								
负债合计	61,657.55	84,100,000.00	371,257,630.44	1,980,586.92	730,223.72			
营业收入			334,483,862.06					
净利润	-19,926,625.78	-602,096.15	-13,528,416.42	-1,918,800.76	-177,769.62			
综合收益总额	-19,926,625.78	-602,096.15	-13,528,416.42	-1,918,800.76	-177,769.62			
经营活动现金流量	-208,141.24	-698,244.15	110,990,713.49	39,541.11	697.02			

6.2 在合营安排或联营企业中的权益

6.2.1 重要合营企业和联营企业的基础信息

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

6.2.2 重要的联营企业的主要财务信息（单位：万元）

项目	美好生活投资有限公司	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年发生额
流动资产	16,269.53	11,061.98
非流动资产	4,672.56	3,312.74
资产合计	20,942.09	14,374.72
流动负债	14,646.02	10,205.93
非流动负债	0	
负债合计	14,646.02	10,205.93
少数股东权益	0	
归属于母公司所有者的股东权益	6,296.07	4,168.79
按持股比例计算的净资产份额	2,518.43	1,667.52
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	2,511.18	1,660.26
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入	22,778.42	15,597.31
净利润	127.29	915.16
其中：终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	127.29	915.16
本期收到的来自联营企业的股利		

7、金融工具及其风险

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

7.1 金融工具分类信息

资产负债表日各类金融工具的账面价值如下：

期末余额：

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

(续)

项目	金融负债的分类		
	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	其他金融负债	合计
1、以成本或摊销成本计量			
短期借款		205,000,000.00	205,000,000.00
应付账款及应付票据		1,876,017,642.09	1,876,017,642.09
其他应付款		450,432,468.76	450,432,468.76
一年内到期的非流动负债		1,162,000,000.00	1,162,000,000.00
长期借款		2,774,000,000.00	2,774,000,000.00
应付债券		968,038,070.38	968,038,070.38
小计		7,435,488,181.23	7,435,488,181.23
2、以公允价值计量			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
其他流动负债			
小计			
合计		7,435,488,181.23	7,435,488,181.23

年初余额:

项目	金融资产的分类				
	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	持有至到期投资	贷款和应收款项	可供出售金融资产	合计
1、以成本或摊销成本计量					
货币资金			2,065,755,430.31		2,065,755,430.31
应收账款及应收票据			46,877,788.70		46,877,788.70
其他应收款			1,750,131,626.73		1,750,131,626.73
可供出售金融资产				1,500,000.00	1,500,000.00
持有待售的资产				9,798,095.24	9,798,095.24
长期股权投资				19,563,620.84	19,563,620.84
长期应收款			7,458,746.86		7,458,746.86
小计			3,870,223,592.60	30,861,716.08	3,901,085,308.68

项目	金融资产的分类				合计
	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	持有至到期投资	贷款和应收款项	可供出售金融资产	
2、以公允价值计量					
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产					
其他流动资产					
可供出售金融资产					
小计					
合计			3,870,223,592.60	30,861,716.08	3,901,085,308.68

项目	金融负债的分类		合计
	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	其他金融负债	
1、以成本或摊销成本计量			
短期借款			
应付账款及应付票据		1,425,716,362.39	1,425,716,362.39
其他应付款		236,841,279.81	236,841,279.81
一年内到期的非流动负债		3,092,500,000.00	3,092,500,000.00
长期借款		2,340,000,000.00	2,340,000,000.00
应付债券			
小计		7,095,057,642.20	7,095,057,642.20
2、以公允价值计量			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
其他流动负债			
小计			
合计		7,095,057,642.20	7,095,057,642.20

7.2 信用风险

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

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

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

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

7.3 流动性风险

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

本公司各项金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析如下：

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

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

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

(续)

项目	2017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	3,412,103,915.04	1,836,876,579.37	706,669,744.10		5,955,650,238.51	5,432,500,000.00
应付债券						
长期应付款						
合计	3,412,103,915.04	1,836,876,579.37	706,669,744.10		5,955,650,238.51	5,432,500,000.00

7.3 市场风险

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

带息债务类型	期末余额	年初余额
浮动利率带息债务		
其中：短期借款	140,000,000.00	108,000,000.00
一年内到期的非流动负债	30,000,000.00	
长期借款	1,160,000,000.00	949,500,000.00
固定利率带息债务		
其中：短期借款	65,000,000.00	
一年内到期的非流动负债	1,132,000,000.00	2,984,500,000.00
长期借款	1,614,000,000.00	1,390,500,000.00
应付债券	968,038,070.38	
合计	5,109,038,070.38	5,432,500,000.00

于2018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	-7,228,510.00
人民币基准利率减少 50 个基点	7,228,510.00

8、关联方关系及其交易

8.1 本企业的母公司情况

本公司的母公司为美好未来企业管理集团有限公司。

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

本企业的母公司情况的说明：

工商登记类型：有限公司

注册地址：深圳市罗湖区深南东路 3020 号百货广场大厦西幢 1207

注册资本：5000 万元

法定代表人：吕卉

经营范围：高科技产业的开发投资、实业投资、信息咨询（不含限制项目）。

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

8.2 本企业的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本（万元）	持股比例(%)	表决权比例(%)	统一社会信用代码
北京浩达天地置业有限公司	孙公司	有限责任	中国·北京	雷莉	房地产开发及销售	27,202	100.00	100.00	91110000789957300P

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
武汉东部新城投资开发有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	熊俊	房地产开发与经营	100,000	60.00	60.00	91420107574932392E
名流置业武汉江北有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	汤国强	房地产开发与经营	50,000	100.00	100.00	91420104581825763L
武汉南部新城投资有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	汤国强	房地产开发与经营	20,000	100.00	100.00	91420111587953520G
武汉名流公馆置业有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	汤国强	房地产开发与经营	10,000	100.00	100.00	91420102587964924H
武汉名流地产有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	汤国强	房地产开发及销售	50,000	100.00	100.00	91420116744786923C
美好置业武汉江南有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	汤国强	房地产开发及销售	2,000	100.00	100.00	914201113472004664
洪湖市名流工业贸易有限公司	孙公司	有限责任	湖北·洪湖	汤国强	贸易及房屋租赁	1,000	100.00	100.00	91421083795937090M
陕西名流置业有限公司	子公司	有限责任	陕西·西安	汤国强	房地产开发及销售	20,000	100.00	100.00	916101335614773351
惠州名流置业有限公司	子公司	有限责任	广东·惠州	汤国强	房地产开发及销售	20,000	100.00	100.00	91441300707971556E
芜湖名流置业有限公司	子公司	有限责任	安徽·芜湖	汤国强	房地产开发与经营	40,000	100.00	100.00	91340200772835411P
合肥名流置业有限公司	子公司	有限责任	安徽·合肥	汤国强	房地产开发与经营	20,000	100.00	100.00	91340123666206961A
安徽东磁投资有限公司	子公司	有限责任	安徽·合肥	尹沧	房地产开发与经营	30,000	100.00	100.00	913401237489055120
博罗名流实业有限公司	子公司	有限责任	广东·惠州	汤国强	房地产开发与经营	31,000	100.00	100.00	914413227838900457
博罗名流置业有限公司	子公司	有限责任	广东·惠州	汤国强	房地产开发与经营	10,000	100.00	100.00	9144132266338376XW
惠州市冠盈实业有限公司	孙公司	有限责任	广东·惠州	汤国强	房地产开发与经营	90	100.00	100.00	91441322767315980W
惠州市大田水乡投资有限公司	孙公司	有限责任	广东·惠州	汤国强	房地产开发与经营	1,000	100.00	100.00	9144132279466318XW
博罗县罗浮山农业旅游开发有限公司	子公司	有限责任	广东·惠州	汤国强	农业及旅游	824	100.00	100.00	9144132270816879XD
重庆东方豪富房地产开发有限公司	子公司	有限责任	中国·重庆	尹沧	房地产开发与经营	2,000	100.00	100.00	91500103781552755A
重庆名流置业有限公司	子公司	有限责任	中国·重庆	尹沧	房地产开发与经营	20,000	100.00	100.00	915000005656086546
沈阳印象名流置业有限公司	子公司	有限责任	辽宁·沈阳	尹沧	房地产开发与经营	22,629	100.00	100.00	91210112793186887J
沈阳幸福置业有限公司	孙公司	有限责任	辽宁·沈阳	尹沧	房地产开发与经营	11,802	100.00	100.00	912101126965055404
东莞名流置业有限公司	子公司	有限责任	广东·东莞	汤国强	房地产开发与经营	31,000	100.00	100.00	91441900692494899C
深圳名流置业有限公司	子公司	有限责任	中国·深圳	汤国强	房地产开发与经营	10,000	100.00	100.00	91440300552115033Q

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
武汉美好锦程置业有限公司	孙公司	有限责任	湖北·武汉	汤国强	房地产开发与经营	1,000	100.00	100.00	91420104090831819M
武汉正华利信息工程有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	汤国强	智能化系统工程	2,000	100.00	100.00	9142010068540180X8
武汉市泰宇商贸有限公司	孙公司	有限责任	湖北·武汉	汤国强	房地产开发与经营	9,000	100.00	100.00	914201041778778446
深圳美好置业有限公司	孙公司	有限责任	广东·深圳	汤国强	房地产开发与经营	5,000	70.00	70.00	91440300MA5DFKQ347
美好建筑装配科技有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	孟凡中	建筑施工	80,000	49.00	55.00	914200007391175653
武汉美好绿色建筑科技有限公司	孙公司	有限责任	湖北·武汉	冯娴	建筑施工	100,000	49.00	100.00	91420111MA4KQW6XXL
荆州市美好装配式房屋智造有限公司	孙公司	有限责任	湖北·荆州	孟凡中	制造业	6,000	49.00	100.00	91421000MA49198T07
合肥美好智造装配房屋有限公司	孙公司	有限责任	安徽·合肥	孟凡中	制造业	6,000	49.00	100.00	91340122MA2P1ELQ3L
重庆美好智造装配式房屋有限公司	孙公司	有限责任	重庆	孟凡中	制造业	6,000	49.00	100.00	91500116MA5UUU1B5W
青岛名流装配建筑科技有限公司	孙公司	有限责任	山东·青岛	冯娴	制造业	6,000	49.00	100.00	91370282MA3EM30U9H
长沙美好智造装配式建筑有限公司	孙公司	有限责任	湖南·长沙	冯娴	制造业	6,000	49.00	100.00	91430100MA4M5R988H
合肥美好装配建筑科技有限公司	孙公司	有限责任	安徽·合肥	冯娴	制造业	6,000	49.00	100.00	91340121MA2PH69E4J
河南美好智造装配式房屋有限公司	孙公司	有限责任	河南·新乡	刘纪祥	制造业	6,000	49.00	100.00	91410721MA44L6AM25
美好智造（金堂）科技有限公司	孙公司	有限责任	四川·成都	冯娴	制造业	6,000	49.00	100.00	91510121MA6C8DX59L
武汉美好新城建设发展有限公司	子公司	有限责任	湖北·洪湖	汤国强	建筑施工	20,000	100.00	100.00	91421083MA491K2H4P
上海美励实业有限公司	子公司	有限责任	上海	汤国强	房地产开发与经营	25,000	77.08	77.08	91310109MA1G59UKX4
上海联彩美励置业有限公司	孙公司	有限责任	上海	隋舵	房地产开发与经营	20,000	50.1.0	65.00	91310118MA1JLXG029
重庆美永实业发展有限公司	子公司	有限责任	重庆	汤国强	房地产开发与经营	3,000	55.00	55.00	91500118MA5YNP342Q
芜湖美好置业有限公司	子公司	有限责任	安徽·芜湖	汤国强	房地产开发与经营	2,000	100.00	100.00	91340221MA2NRXJ0XB
湖北美亿农业发展有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	汤国强	农业	10,000	100.00	100.00	91420106MA4KXTE941
荆州美誉置业有限责任公司	子公司	有限责任	湖北·荆州	雷莉	房地产开发与经营	2,000	100.00	100.00	91421000MA493UEQ2Y
美亿（监利）农业发展有限公司	孙公司	有限责任	湖北·荆州	汤国强	农业	30,000	100.00	100.00	91421023MA494JAK37
美亿（洪湖）农业发展有限公司	孙公司	有限责任	湖北·武汉	汤国强	农业	30,000	100.00	100.00	91421083MA494L5L5D

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
武汉美泽地产开发有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	雷莉	房地产开发与经营	2,000	100.00	100.00	91420104MA4L02KU1E
武汉美好中保实业投资有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	尹沧	房地产开发与经营	2,000	51.00	51.00	91420105MA4L0EWC3D
岳阳市美建装配式建筑有限公司	孙公司	有限责任	湖南·岳阳	冯娴	制造业	6,000	49.00	100.00	91430681MA4PBKJX24
湖南名流装配式建筑有限公司	孙公司	有限责任	湖南·长沙	冯娴	制造业	6,000	49.00	100.00	91430112MA4PC78C0W
三原美好装配建筑材料有限公司	孙公司	有限责任	陕西·咸阳	冯娴	制造业	6,000	49.00	100.00	91610422MA6XT2TH50
株洲名流绿色装配式建筑材料有限公司	孙公司	有限责任	湖南·株洲	冯娴	制造业	6,000	49.00	100.00	91430200MA4PCJLG99
山东美建装配式建筑材料有限公司	孙公司	有限责任	山东·德州	冯娴	制造业	6,000	49.00	100.00	91371424MA3MMQ5EXY
玉田美好装配科技有限公司	孙公司	有限责任	河北·唐山	冯娴	制造业	6,000	49.00	100.00	91130229MA09R4L740
佛山美装装配建筑有限公司	孙公司	有限责任	广东·佛山	冯娴	制造业	6,000	49.00	100.00	91440600334781847D
天津美好智造科技有限公司	孙公司	有限责任	天津	冯娴	制造业	6,000	49.00	100.00	91120223MA06A5JT98
武汉美好装配智造科技有限公司	孙公司	有限责任	湖北·武汉	冯娴	制造业	6,000	49.00	100.00	91420117MA4KXUXY2T
扬州名流装配智造科技有限公司	孙公司	有限责任	江苏·扬州	孟凡中	制造业	6,000	49.00	100.00	91321081MA1WAXDT22
青岛美好智造建筑材料有限公司	孙公司	有限责任	山东·青岛	孟凡中	制造业	6,000	49.00	100.00	91370281MA3N4MKF59
天津美好装配科技有限公司	孙公司	有限责任	天津	孟凡中	制造业	6,000	49.00	100.00	91120112MA06C58U8R
马鞍山美好智造建材科技有限公司	孙公司	有限责任	安徽·马鞍山	冯娴	制造业	6,000	49.00	100.00	91340500MA2RQL2W9G
安徽省民用建筑设计研究院有限公司	孙公司	有限责任	安徽·合肥	冯娴	专业技术服务	350	49.00	100.00	913401007509854007
镇江美好装配建筑材料有限公司	孙公司	有限责任	江苏·镇江	冯娴	制造业	6,000	49.00	100.00	91321112MA1WN84Q3C
成都市青白江美好智造科技有限公司	孙公司	有限责任	四川·成都	冯娴	制造业	6,000	49.00	100.00	91510113MA6CGEJD18
重庆美好建造装配式建筑技术有限公司	孙公司	有限责任	重庆	孟凡中	制造业	6,000	49.00	100.00	91500222MA5YY4UW6Q
石家庄美装智能装配科技有限公司	孙公司	有限责任	河北·石家庄	冯娴	制造业	6,000	49.00	100.00	91130107MA0CE9JR0G
湖北美好装配科技有限公司	孙公司	有限责任	湖北·孝感	冯娴	制造业	6,000	49.00	100.00	91420984MA494LNB8E
泰安美建建筑科技有限公司	孙公司	有限责任	山东·泰安	孟凡中	制造业	6,000	49.00	100.00	91370983MA3M5NAQ99
四川美好慧造装配式房屋科技有限公司	孙公司	有限责任	四川·广安	冯娴	制造业	6,000	49.00	100.00	91511623MA648B101P

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

8.3 本企业的其他关联方情况

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

8.4 关联交易**8.4.1 采购商品/接受劳务情况表**

关联方	关联交易内容	本期发生额	上年发生额
湖北现代基业商品砼有限公司	采购混凝土	24,049,527.31	29,564,163.54
美好生活投资有限公司	物业、销售服务	58,253,928.73	36,273,081.94
美好生活投资有限公司	采购商品	20,131.46	186,172.42
美好未来企业管理集团有限公司	培训、宣传服务	3,641,509.33	

8.4.2 出售商品/提供劳务情况表

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

8.4.3 关联租赁**8.4.3.1 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	147,044.56

8.4.4 担保（人民币单位：万元）

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保是否已经履行完毕
本公司	陕西名流置业有限公司	15,000.00	2017年10月18日至2020年10月17日	是
本公司	武汉市泰宇商贸有限公司	80,000.00	2015年12月16日至2018年12月16日	是
刘道明				
安徽东磁投资有限公司				
武汉正华利信息工程有限公司				
合肥名流置业有限公司	东莞名流置业有限公司	15,000.00	2016年1月29日至2019年3月17日	是
博罗名流实业有限公司				
本公司	名流置业武汉有限公司	90,000.00	2016年11月28日至2019年11月27日	是
本公司				
武汉名流地产有限公司				
刘道明	名流置业武汉有限公司	21,500.00	2017年12月14日至2019年12月14日	是
本公司				
博罗名流实业有限公司				
武汉名流地产有限公司				
刘道明	名流置业武汉江北有限公司	90,000.00	2016年5月9日至2018年5月8日	是
美好未来企业管理集团有限公司				
本公司				
刘道明	武汉名流公馆置业有限公司	80,000.00	2016年8月3日至2019年8月2日	是
安徽东磁投资有限公司				
本公司				
刘道明	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

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
芜湖名流置业有限公司				
本公司				
安徽东磁投资有限公司	美亿（洪湖）农业发展有限公司	40,000.00	2018 年 12 月 29 日至 2028 年 12 月 15 日	否
武汉名流地产有限公司				
本公司				
刘道明	武汉美好锦程置业有限公司	120,000.00	2018 年 6 月 15 日至 2021 年 6 月 14 日	否
本公司				
名流置业武汉江北有限公司				
刘道明	荆州市美好装配式房屋智造有限公司 (注 1)	20,000.00	2018 年 12 月 20 日至 2023 年 12 月 15 日	否
美好建筑装配科技有限公司				
本公司				
本公司	沈阳印象名流置业有限公司	35,000.00	2017 年 9 月 4 日至 2020 年 8 月 20 日	是
本公司	美好建筑装配科技有限公司	50,000.00	2018 年 11 月 2 日至 2020 年 11 月 2 日	否
嘉兴伟涛置业有限公司				
博罗名流实业有限公司				
美好未来企业管理集团有限公司				
刘道明				
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（注 1）	30,000.00	2018 年 6 月 28 日至 2023 年 6 月 26 日	否
本公司				
本公司	美好建筑装配科技有限公司	6,500.00	2018 年 9 月 28 日至 2019 年 3 月 25 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	否
本公司	重庆美好智造装配式房屋有限公司 (注 1)	28,000.00	2018 年 12 月 29 日至 2023 年 12 月 21 日	否
美好建筑装配科技有限公司				

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	合肥美好智造装配房屋有限公司（注1）	18,000.00	2018年12月27日至2023年12月14日	否
美好建筑装配科技有限公司				
刘道明				
芜湖名流置业有限公司	本公司	200,000.00	2016年10月21日至2020年6月28日	否
陕西名流置业有限公司				
武汉南部新城投资有限公司				
安徽东磁投资有限公司				
美好未来企业管理集团有限公司				
刘道明				
刘道明	本公司	100,000.00	2018年1月15日至2021年1月15日	否

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

8.4.5 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	年利率	偿还拆入金额
拆入：					
美好生活投资有限公司	1,000,000.00	2018/1/31	2018/5/1	9.50%	1,000,000.00
美好生活投资有限公司	3,000,000.00	2018/1/31	2018/7/30	9.50%	3,000,000.00
美好生活投资有限公司	3,000,000.00	2018/2/2	2018/8/1	9.50%	3,000,000.00
美好生活投资有限公司	775,000.00	2018/2/11	2018/5/12	9.50%	775,000.00
美好生活投资有限公司	2,586,000.00	2018/2/11	2018/8/10	9.50%	2,586,000.00
美好生活投资有限公司	14,020,000.00	2018/2/26	2018/8/25	9.50%	14,020,000.00
美好生活投资有限公司	26,000,000.00	2018/11/30	2019/5/28	11.00%	
美好生活投资有限公司	7,500,000.00	2018/12/14	2019/6/12	11.00%	
美好生活投资有限公司	5,000,000.00	2018/12/29	2019/6/26	11.00%	
美好生活投资有限公司	3,200,000.00	2018/5/25	2018/11/20	9.50%	3,200,000.00
美好生活投资有限公司	1,500,000.00	2018/6/1	2018/11/27	9.50%	1,500,000.00
美好生活投资有限公司	3,200,000.00	2018/6/20	2018/12/17	9.50%	3,200,000.00
美好生活投资有限公司	2,000,000.00	2018/6/29	2018/12/26	9.50%	2,000,000.00
美好生活投资有限公司	1,000,000.00	2018/7/6	2018/12/29	9.50%	1,000,000.00
美好生活投资有限公司	3,000,000.00	2018/3/21	2018/9/10	9.50%	3,000,000.00
美好生活投资有限公司	1,000,000.00	2018/4/9	2018/9/10	9.50%	1,000,000.00
美好生活投资有限公司	800,000.00	2018/6/22	2018/9/10	9.50%	800,000.00
美好生活投资有限公司	1,500,000.00	2018/3/29	2018/9/25	9.50%	1,500,000.00
美好生活投资有限公司	5,700,000.00	2018/5/4	2018/10/31	9.50%	5,700,000.00
美好生活投资有限公司	4,000,000.00	2018/5/17	2018/11/13	9.50%	4,000,000.00
美好生活投资有限公司	2,450,000.00	2018/3/14	2018/12/7	9.50%	2,450,000.00
美好生活投资有限公司	1,800,000.00	2018/4/3	2018/12/29	9.50%	1,800,000.00
美好生活投资有限公司	7,000,000.00	2018/12/21	2019/6/19	11%	
美好生活投资有限公司	1,500,000.00	2018/3/19	2018/12/24	0%	1,500,000.00
美好未来企业管理集团有限公司	80,000,000.00	2018/12/21	2019/1/8	0%	

本期向美好生活投资有限公司合计支付利息为 294.82 万元。

8.4.6 其他关联交易

(1) 捐赠

2018 年子公司安徽东磁投资有限公司、陕西名流置业有限公司、沈阳印象名流置业有限公司、武汉南部新城投资有限公司向湖北美好社区志愿者公益基金会各捐赠 400 万元，共计 1,600 万元，用于慈善捐赠及公益活动支出。

(2) 员工跟投公司开发项目

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

8.4.7 关联方往来款项余额

项目名称	关联方	期末余额	年初金额
应收账款	美好生活投资有限公司	8,464,967.70	
其他应收款	美好生活投资有限公司		9,869,933.77
其他应付款	美好生活投资有限公司	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	217.00
应付账款	美好生活投资有限公司	6,849,238.74	
	湖北现代基业商品砼有限公司	18,955,730.61	17,888,887.38

9、或有事项

9.1 保证担保情况（人民币单位：万元）

截止 2018 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	农业发展银行武汉市蔡甸区支行	40,000.00	2,600.00	2028 年 12 月 15 日
本公司	武汉美好锦程置业有限公司	平安银行股份有限公司武汉分行	120,000.00	103,000.00	2021 年 6 月 14 日
本公司	武汉南部新城投资有限公司	工商银行武汉市黄浦支行	80,000.00	50,000.00	2021 年 11 月 17 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	10,000.00	2023 年 12 月 15 日
本公司	美好建筑装配科技有限公司	中国华融资产管理股份有限公司湖北省分公司	50,000.00	50,000.00	2020 年 11 月 2 日
本公司	武汉美好绿色建筑科技有限公司	中国工商银行股份有限公司武汉黄浦支行	30,000.00	30,000.00	2023 年 6 月 26 日
本公司	美好建筑装配科技有限公司	富邦华一银行有限公司武汉分行	6,500.00	6,500.00	2019 年 3 月 25 日
本公司	重庆美好智造装配式房屋有限公司	中国银行股份有限公司重庆江津支行	28,000.00	20,000.00	2023 年 12 月 21 日
本公司	合肥美好智造装配式房屋有限公司	中国工商银行股份有限公司合肥望江路支行	18,000.00	9,000.00	2023 年 12 月 14 日

合计	392,500.00	281,100.00
----	------------	------------

9.2 其他担保情况

(1) 按房地产经营惯例房地产开发企业为商品房承购人提供连带责任担保。截止 2018 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 340,796 万元。

(2) 美好建筑装配科技有限公司（以下简称“美好装配”）所属子公司拟向德国艾巴维机械设备有限公司（以下简称“艾巴维”）、沃乐特设备制造公司（以下简称“沃乐特”）采购装配式住宅预制件的专业生产线设备。拟通过国内代理商苏美达国际技术贸易有限公司（以下简称“苏美达”）向艾巴维、沃乐特采购相关设备，设备总价款的 20%在供货前支付供应商艾巴维、沃乐特，20%支付代理商苏美达开立信用证，余款 60%在到货安装验收后付清，并由本公司提供连带责任保证担保，根据采购计划，2018 年担保额度不超过 10.37 亿元。同时，持有美好装配股权的其他股东美好未来企业管理集团有限公司（持有美好装配 45%股权）和武汉美纯企业管理咨询合伙企业（有限合伙）（持有美好装配 6%股权）按各自所持美好装配的股权比例为本公司的担保责任提供连带责任保证反担保。截至 2018 年 12 月 31 日，本公司提供连带责任保证担保余额为 3.82 亿。

9.3 诉讼

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

2017 年公司起诉武汉恒亚未按期完成约定工作且不返还费用，涉案金额 1,000 万元，并支付利息和经济损失。2018 年 4 月武汉市洪山区人民法院作出一审判决（[2017]鄂 0111 民初 6773 号），确认双方解除《意向协议书》，恒亚置业返还前期费用 1000 万元及逾期还款利息；恒亚置业未提起上诉。截至 2018 年 12 月 31 日，公司尚未收回垫付的前期费用和逾期还款利息。

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

名下后由武汉华发支付原告前期投入的各项费用。2018 年 4 月 4 日，武汉华发回函告知原告，因被告未履行三方签订的《权利义务转让协议》中的任何义务，被告已事实上解除《权利义务转让协议》，并要求原告按照《权利义务转让协议》相关约定执行。

2018 年 6 月武汉中央城建向武汉市中级人民法院提起诉讼，请求判定泰宇商贸支付违约金 6,000 万元，支付前期勘查设计费用 418.66 万元，合计 6,418.66 万元，武汉市中级人民法院已受理该诉讼。截至 2018 年 12 月 31 日，尚在审理过程中。

10、承诺事项

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

11、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。

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

无重要的债务重组事项。

12.3 重要资产置换

无重要资产置换。

12.4 分部报告

12.4.1 报告分部的确定依据与会计政策

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

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

12.4.1 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	262,363.44	443,795.45	566.64		38,219.97	33,448.39	49,106.57	33,396.96	252,043.48	443,846.87
对外营业收入	251,476.84	443,795.45	566.64					-51.42	252,043.48	443,846.87
分部间交易收入	10,886.60				38,219.97	33,448.39	49,106.57	33,448.39		
营业成本	185,084.23	281,703.27	889.64		36,678.22	30,128.74	33,317.73	31,234.38	189,334.36	280,597.63
利润总额	131,429.95	94,311.88	-1,172.44		-19,396.54	-672.88	69,841.50	1,866.19	41,019.46	91,772.81
资产总额	4,318,015.39	2,925,246.32	15,316.16		405,449.16	87,049.49	2,428,941.08	1,287,808.00	2,309,839.63	1,724,487.81
负债总额	2,911,075.05	2,195,852.25	6,488.60		323,803.49	37,125.76	1,710,922.84	1,258,871.91	1,530,444.30	974,106.10

12.5 其他事项

(1) 本公司以“绿色环保、智能制造”为目标，为快速进入装配式住宅预制件市场，满足市场业务需求，进一步深化公司“产品工厂化”战略落地，强化公司在装配式建筑领域的竞争优势，2017 年本公司及子公司与德国艾巴维设备技术有限责任公司（以下简称“艾巴维”）、德国沃乐特设备制造公司（以下简称“沃乐特”）分别签署双层墙板和叠合楼板生产线设备采购协议，在未来五年拟向艾巴维采购 52 条、拟向沃乐特采购 80 条生产线设备。截至 2018 年 12 月 31 日，已签约累计合同额 18 亿元，进口 26 条生产线。

(2) 2018 年 5 月 18 日，本公司与监利县人民政府签署《监利县生态农业产业园项目招商引资协议书》，公司拟在湖北省监利县建设生态农业产业园，主要从事虾稻种养、农产品收购批发与冷链物流、农产品加工等高效农业生产经营。监利县人民政府将协调农村土地承包经营权人流转稻田 100 万亩并提供农产品加工生产用地。

2018 年 7 月 6 日，公司与洪湖市人民政府签署《洪湖市双水双绿生态农业产业园项目投资协议书》，拟在洪湖市投资兴建双水双绿生态农业产业园项目，主要从事生态种养、农产品收购批发与冷链物流、农产品加工等高效农业生产经营。洪湖市人民政府协调农村土地承包经营权人于协议签订之日起 3 年内以洪湖分蓄洪区为重点，流转稻田 100 万亩并提供农产品加工生产用地。

截至 2018 年 12 月 31 日，在上述区域内已签署 11 万亩土地承包经营权流转合同。

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

13、母公司财务报表主要项目注释

13.1 其他应收款

科目	期末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	7,758,076,434.83	5,206,302,605.52

科目	期末余额	年初余额
合 计	7,758,076,434.83	5,206,302,605.52

期末余额较期初增加 49.01%的主要原因为应收关联方往来款增加。

13.1.1 分类：

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金 额	比例 (%)	金 额	计提比例 (%)	
单项金额重大并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	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
账龄组合	67,063,890.25	0.86	7,103,628.76	10.59	59,960,261.49
关联及其他组合	7,698,116,173.34	99.01			7,698,116,173.34
组合小计	7,765,180,063.59	99.87	7,103,628.76	0.09	7,758,076,434.83
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	7,775,247,573.59	100.00	17,171,138.76	0.22	7,758,076,434.83

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金 额	比例 (%)	金 额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
账龄组合	75,850,447.10	1.45	9,005,460.94	11.87	66,844,986.16
关联及其他组合	5,139,457,619.36	98.55			5,139,457,619.36
组合小计	5,215,308,066.46	100.00	9,005,460.94	0.17	5,206,302,605.52
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合 计	5,215,308,066.46	100.00	9,005,460.94	0.17	5,206,302,605.52

13.1.2 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	期末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	

单位名称	期末余额			
	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	多次追偿, 预计无法收回
合计	10,067,510.00	10,067,510.00		

13.1.3 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	27,352,325.11	40.79	1,367,616.26	5	6,119,347.49	8.07	305,967.37	5
1年至2年	5,000,000.00	7.46	500,000.00	10	45,413,218.27	59.87	4,541,321.83	10
2年至3年	34,517,400.80	51.46	5,177,610.12	15	22,121,414.00	29.16	3,318,212.10	15
3年以上	194,164.34	0.29	58,402.38	20-40	2,196,467.34	2.90	839,959.64	20-40
合计	67,063,890.25	100.00	7,103,628.76		75,850,447.10	100.00	9,005,460.94	

13.1.4 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

13.1.5 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	7,709,132,536.64	5,164,640,947.15
代垫款	40,307,265.41	45,664,861.81
保证金及押金	25,805,514.04	5,000,000.00
其他	2,257.50	2,257.50
合计	7,775,247,573.59	5,215,308,066.46

13.1.6 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
武汉市泰宇商贸有限公司	往来款	1,352,020,950.25	1年以内	17.39	
芜湖美好置业有限公司	往来款	979,910,000.00	1年以内	12.60	
安徽东磁投资有限公司	往来款	966,438,713.91	1年以内	12.43	
美好建筑装配科技有限公司	往来款	896,087,861.44	1年以内、1-2年	11.52	
博罗名流实业有限公司	往来款	762,910,041.82	1年以内	9.81	
合计		4,957,367,567.42		63.75	

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
武汉市泰宇商贸有限公司	关联方	1,352,020,950.25
芜湖美好置业有限公司	关联方	979,910,000.00
安徽东磁投资有限公司	关联方	966,438,713.91
美好建筑装配科技有限公司	关联方	896,087,861.44
博罗名流实业有限公司	关联方	762,910,041.82
武汉美好新城建设发展有限公司	关联方	738,800,000.00
芜湖名流置业有限公司	关联方	526,165,825.44
杭州美生置业有限公司	关联方	508,610,000.00
武汉名流公馆置业有限公司	关联方	209,044,375.73
美好置业武汉江南有限公司	关联方	134,899,999.97
沈阳美鑫置业有限公司	关联方	94,780,000.00
嘉兴伟涛置业有限公司	关联方	91,423,200.00
武汉正华利信息系统工程有限公司	关联方	87,610,260.20
深圳美好置业有限公司	关联方	84,100,000.00
合计		7,432,801,228.76

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	5,944,738,353.62		5,944,738,353.62	5,535,067,905.22		5,535,067,905.22
对联营、合营企业投资	25,111,792.47		25,111,792.47	16,602,647.94		16,602,647.94
合计	5,969,850,146.09		5,969,850,146.09	5,551,670,553.16		5,551,670,553.16

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		
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	153,592,504.75		403,592,504.75		
深圳名流置业有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
名流置业武汉有限公司	665,745,856.35		665,745,856.35			
陕西名流置业有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
重庆名流置业有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
武汉东部新城投资开发有限公司	300,000,000.00			300,000,000.00		
名流置业武汉江北有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00		
武汉南部新城投资有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
武汉名流公馆置业有限公司	60,000,000.00	40,000,000.00		100,000,000.00		

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
博罗县罗浮山农业旅游开发有限公司	58,290,482.31			58,290,482.31		
武汉正华利信息系统工程有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
武汉美好绿色建筑科技有限公司	48,750,000.00		48,750,000.00			
重庆东方豪富房地产开发有限公司	47,489,082.32			47,489,082.32		
美好建筑装配科技有限公司	244,626,244.24	254,800,000.00		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		20,000,000.00		
上海美励实业有限公司		480,000.00		480,000.00		
武汉美好新城建设发展有限公司		200,000,000.00		200,000,000.00		
湖北美亿农业发展有限公司		100,000,000.00		100,000,000.00		
江阴美好盛大置业有限公司		40,000,000.00		40,000,000.00		
杭州美生置业有限公司		50,000,000.00		50,000,000.00		
荆州美誉置业有限责任公司		10,000.00		10,000.00		
苏州美生美置业有限公司		102,000.00		102,000.00		
西安美好房地产开发有限公司		1,050,000.00		1,050,000.00		
贵州美好置业有限公司		1,355,000.00		1,355,000.00		
昆明美好置业有限公司		1,660,000.00		1,660,000.00		
重庆美永实业发展有限公司		7,040,000.00		7,040,000.00		
合计	5,535,067,905.22	1,124,166,304.75	714,495,856.35	5,944,738,353.62		

增减变动原因:

(1) 安徽东磁投资有限公司增加的主要原因为本公司收购子公司合肥名流置业有限公司持有的安徽东磁投资有限公司 16.67%股权，收购价款 1.53 亿元；

(2) 名流置业武汉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) 武汉名流公馆置业有限公司增加的主要原因为公司回购南方资本管理有限公司持有的武汉名流公馆置业有限公司 40%股权，回购价款 4,000 万；

(4) 武汉美好绿色建筑科技有限公司减少的主要原因为公司向子公司美好建筑装配科技有限公司转让持有的武汉美好绿色建筑科技有限公司 65%的股权，转让价款 4,875 万元；

(5) 嘉兴伟涛置业有限公司增加的主要原因详见本附注“5 合并范围发生变更”；

(6) 其他增加的主要原因为根据公司章程出资约定而增加。

13.2.2 对联营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
美好生活投资有限公司	16,602,647.94	8,509,144.53		25,111,792.47		
合计	16,602,647.94	8,509,144.53		25,111,792.47		

增减变动原因：

本公司持有美好生活投资有限公司 40%的股权，按照权益法核算，本期根据公司章程分次出资的约定追加出资 800 万，确认投资收益 50.91 万元；本公司对美好生活投资有限公司长期股权投资的期末余额为 2,511.18 万元，其中投资成本 2,000 万元、损益调整 511.18 万元。

13.3 营业收入和营业成本

13.3.1 营业收入和营业成本

项目	本期发生额	上期发生额
营业收入	825,805.71	1,376,353.49
其中：主营业务收入		
其他业务收入	825,805.71	1,376,353.49
合计	825,805.71	1,376,353.49
营业成本	379,835.40	1,237,582.76
其中：主营业务成本		
其他业务成本	379,835.40	1,237,582.76
合计	379,835.40	1,237,582.76

13.4 投资收益

13.4.1 投资收益明细

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	766,595,547.43	
权益法核算的长期股权投资收益	509,144.53	3,660,620.84
处置长期股权投资产生的投资收益	366,620,158.45	23,812,635.97
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	186,304.45	131,974.01
其他	61,643.84	
合计	1,133,972,798.70	27,605,230.82

13.4.2 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额
美好生活投资有限公司	509,144.53	3,660,620.84

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；	14,454,199.78	
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；	859,000.00	
4、计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费；	23,676,847.85	
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；	-24,601,597.42	
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	813,895.78	
23、归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	-8,179,880.48	
合计	7,022,465.51	

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	
	2018 年度	2017 年度	2018 年度	2017 年度	2018 年度	2017 年度
归属于公司普通股股东的净利润	3.47	9.70	0.0974	0.2596	0.0974	0.2596
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.37	10.09	0.0946	0.2666	0.0946	0.2666

美好置业集团股份有限公司董事会

董事长：刘道明

2019年2月28日