



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 年年度报告

2019 年 2 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

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

公司在本报告第四节“经营情况讨论与分析”中“九、公司未来发展的展望”部分，详细描述了公司经营中可能存在的风险及应对措施，敬请投资者关注相关内容。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介和主要财务指标	5
第三节 公司业务概要	10
第四节 经营情况讨论与分析	13
第五节 重要事项	44
第六节 股份变动及股东情况	69
第七节 优先股相关情况	75
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况	76
第九节 公司治理	84
第十节 公司债券相关情况	91
第十一节 财务报告	92
第十二节 备查文件目录	225

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	美好置业	股票代码	000667
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	美好置业集团股份有限公司		
公司的中文简称	美好置业		
公司的外文名称	Myhome Real Estate Development Group CO.,LTD.		
公司的外文名称缩写	MYHOME		
注册地址	云南省昆明市盘龙区穿金路 205 号霖岚广场 B 座 1506		
注册地址的邮政编码	650051		
办公地址	湖北省武汉市汉阳区马鹦路 191 号美好广场 35 楼		
办公地址的邮政编码	430050		
公司网址	http://www.000667.com		
电子信箱	IR@000667.com		

二、联系人和联系方式

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

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	证券时报、中国证券报、上海证券报、证券日报
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn)
公司年度报告备置地点	董事会办公室

四、注册变更情况

组织机构代码/统一社会信用代码	9153000021665904XL
公司上市以来主营业务的变化情况	1997 年 12 月 15 日，经营范围增加“实业投资，资产管理，股权、产权的投资转让”； 2002 年 11 月 28 日，经营范围增加“房屋租赁业务”； 2005 年 3 月 17 日，取消经营范围中的“运输业、仓储业”事项； 2011 年 9 月 20 日，注销经营范围中的“国内贸易（除专项规定）”项目。
历次控股股东的变更情况	1996 年至 2002 年，公司控股股东为昆明市五华区国有资产管理局； 2002 年 4 月 29 日至今，公司控股股东为美好未来企业管理集团有限公司。
报告期内注册变更情况	2018 年 3 月 12 日，根据公司第八届董事会第十一次会议和 2018 年第一次临时股东大会决议，公司在云南省工商行政管理局进行了工商变更登记，公司注册地址由“云南省昆明市国防路 129 号恒安写字楼 5 楼”变更为“云南省昆明市盘龙区穿金路 205 号霖岚广场 B 座 1506”。具体内容详见公司于 2018 年 3 月 13 日在指定媒体上披露的相关公告，公告编号：2018-14。

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	武汉市武昌区东湖路 169 号中审众环大厦 2-9 层
签字会计师姓名	王文政、邹俭

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构：不适用。

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问：不适用。

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据：否

项目	2018 年	2017 年	本年比上年增减	2016 年
营业收入（元）	2,520,434,843.35	4,438,468,701.11	-43.21%	5,204,575,937.64
归属于上市公司股东的净利润（元）	248,814,083.27	664,382,372.78	-62.55%	667,994,861.39
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	241,791,617.76	682,427,062.75	-64.57%	650,251,866.68
经营活动产生的现金流量净额（元）	710,123,351.49	-1,032,628,725.06	-	3,069,520,834.04
基本每股收益（元/股）	0.0974	0.2596	-62.48%	0.261
稀释每股收益（元/股）	0.0974	0.2596	-62.48%	0.261
加权平均净资产收益率	3.47%	9.70%	下降 6.23 个百分点	10.70%
项目	2018 年末	2017 年末	本年末比上年末增减	2016 年末
总资产（元）	23,098,396,421.60	17,244,878,065.87	33.94%	18,196,505,527.29
归属于上市公司股东的净资产（元）	7,196,324,580.97	7,071,975,391.16	1.76%	6,560,279,094.61

截止披露前一交易日的公司总股本：

截止披露前一交易日的公司总股本（股）	2,559,592,332
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	0.0972

是否存在公司债：否。

七、境内外会计准则下会计数据差异

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

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

3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明：不适用。

八、分季度主要财务指标

单位：元

项目	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	189,740,985.70	240,011,386.31	119,426,962.94	1,971,255,508.40
归属于上市公司股东的净利润	-135,882,101.95	361,929,557.64	66,305,685.68	-43,539,058.10
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-122,048,250.95	-69,116,662.43	-184,535,935.63	617,492,466.77
经营活动产生的现金流量净额	206,252,886.56	1,484,182,428.04	-797,862,540.59	-182,449,422.52

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异：是

本期以处置子公司名流置业武汉有限公司股权的形式转让该公司所持有的城中村改造地块，所产生的收益在前三个季度作为非经常性损益列报。考虑该收益的实质为城中村改造业务所产生的收益，“三旧改造”属于公司日常经营业务，近年来持续为公司贡献利润。为保持公司年度报表数据可比性，故年度报告中调整为经常性损益列报。

九、非经常性损益项目及金额

单位：元

非经常性损益项目	2018 年金额	2017 年金额	2016 年金额	说明
非流动资产处置损益	14,454,199.78	-3,756,767.70	11,994,602.13	
计入当期损益的政府补助	859,000.00			
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			
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	-	-13,528,416.42	13,965,279.30	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-24,601,597.42	-10,358,695.73	-556,561.15	
减：所得税影响额	-813,895.78	-2,700,780.11	536,889.24	
少数股东权益影响额	8,179,880.48	-6,898,409.77	7,123,436.33	
合计	7,022,465.51	-18,044,689.97	17,742,994.71	

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

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求：公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号--上市公司从事房地产业务》的披露要求。

公司报告期内主要从事房地产领域相关业务。公司拥有住建部颁发的房地产开发企业一级资质证书，目前所开发项目以住宅为主，分布在武汉、东莞、中山、沈阳、合肥、芜湖、重庆、西安等地。自 2014 年开始，与地方政府合作，通过“三旧”改造的土地一级开发业务，对城中村综合改造项目拆迁、土地整合、安置等协作服务，帮助城镇建设“提档升级”，与国内品牌房企进行合作，获得收益，提升公司盈利能力。

在做强房产开发、城市土地开发两大核心业务的同时，报告期内公司在装配式建筑、现代农业、产业新镇领域均取得阶段性成果，新业务已初步成型。

装配式建筑业务：公司从 2013 年起在装配式建筑领域进行了拓展和实践。目前，公司控股子公司美好装配拥有房屋建筑工程施工总承包壹级资质、工程设计建筑行业（建筑工程）甲级资质、市政公用工程施工总承包叁级资质、建筑装修装饰工程专业承包贰级资质，专业从事装配式建筑精装房屋智造，致力于现代建筑工业化发展。具备以 SEPC（红线内工程总承包）服务模式进行装配式建筑业务拓展能力，并通过与行业国际先进企业合作，依托较强的技术实力在全国范围进行生产基地布局，不断完善装配式建筑解决方案，为更多客户提供装配式建筑领域的全方位服务。报告期内，美好装配设立在武汉江夏和青岛即墨的生产基地分别建成投产。

现代农业业务：公司于 2018 年 2 月设立全资子公司美亿农业，按照种养规模化、产业闭环化、产品品牌化、人才专业化、管理科学化的发展思路，发展高标准“双水双绿”现代农业，重点发展以虾稻共作为主、小规模特种养殖为补充的第一产业，以小龙虾、大米和虾饲料加工、农副产品和地方特色食品加工的第二产业，以市场交易、电子商务、冷链物流服务、社区配送为主的第三产业，打造集粮食种植、水产养殖、加工、零售于一体的全产业链现代农业企业。报告期内，美亿农业完成湖北省洪湖市、监利县土地流转 10 万余亩，完成 16,000 亩虾稻田改造。实现种养 8,019 亩，其中 1,600 亩完成虾稻田改造并进行虾稻共作。

产业新镇业务：公司全资子公司美好新城主要从事产业新镇等重大项目拓展开发，统筹项目全生命周期管理，包括项目的市场定位、规划设计、土地整理、开发建设、招商运营、营销管理等。通过整合农村和农业资源，促进一、二、三产融合发展，构建以现代生态农业产业为核心、以装配绿建为特色产业的小镇产业体系，营造“宜居、宜业、宜游”的美好产业新镇。报告期内，公司中标成为湖北洪湖新滩美好未来新城（一期）PPP 项目供应商，项目占地面积 9.33 平方公里，项目合作期 20 年（其中，建设期 5 年，运营维护期 15 年）。目前已启动土地征收、土地一级开发、市政道路及还建社区建设工作。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	本期末公司长期股权投资为 2,807.28 万元,年初为 1,956.36 万元,较年初增加 43.50%，主要系本期按照章程对联营企业追加投资所致。
固定资产	本期末公司固定资产为 120,770.31 万元,年初为 30,912.94 万元,较年初增加 290.68%，主要系本期部分装配式工厂完成建设转固定资产所致。
无形资产	本期末公司无形资产为 41,727.94 万元,年初为 4,802.82 万元,较年初增加 768.82%，主要系报告期内公司装配式建筑业务发展的需要，工厂购置土地增加所致。
在建工程	本期末公司在建工程为 138,356.52 万元,年初为 12,464.61 万元,较年初增加 1,009.99%，主要系报告期内公司装配式建筑业务生产基地建造投入增加所致。
预付款项	本期末公司预付款项为 141,431.29 万元,年初为 52,742.65 万元,较年初增加 168.15%，主要系一级土地整理投入及装配式建筑业务投入增加所致。
其他非流动资产	本期末公司其他非流动资产为 101,105.95 万元,年初为 24,976.46 万元,较年初增加 304.80%，主要系装配式建筑业务预付设备款及购买理财产品增加所致。

2、主要境外资产情况

适用 不适用

三、核心竞争力分析

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求：公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号--上市公司从事房地产业务》的披露要求。

报告期内，公司核心竞争力未发生重大变化，主要包括：

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

2、清晰的发展战略：公司围绕“吃住两条线、服务两类人”，坚定多元化发展，做城乡建设服务者。其中，房产开发业务，通过加强周转能力、布局纵深发展、做强人才支撑，做美好社区建设者；城市土地开发业务，通过创新城市开发模式，横向扩张，构建 CEM 业务模型，做城市建设引领者；装配式建筑业务，通过构建 SEPC 模式，做低成本、做高质量、做快进度，做房屋智造服务者；产业新镇业务，通过产业与城市筛选、强化金融思维、构建 IP 体系，助力“三农”问题解决，做三农发展推动者；现代农业业务，通过种养规模化、产业闭环化、管理智能化、产品品牌化、人才专业化，做现代农业实践者。

3、多层次的业务类型：公司坚定做深房产开发业务与城市土地开发业务，做强产业新镇业务，做大现代农业与装配式建筑业务。五大板块“内部市场化，外部一体化”，既相互独立，又协同发展。通过房产开发、城市土地开发两大业务提高资源配置效率、做好配套开发建设，通过产业新镇业务为其他业务搭建发展平台，通过现代农业、装配式建筑两大产业的溢出效应夯实新镇产业基础，五大板块通过建立具有契约精神的“内部市场化”的伙伴关系实现目标共同、资源共用、价值共享，共同促进公司的高速度、高质量发展。

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求：是，公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号--上市公司从事房地产业务》的披露要求

1、报告期行业发展回顾

2018 年以来，随着国家供给侧改革的持续深入，确立“去杠杆、去库存、防范金融风险”的管控思路愈发清晰，中国房地产政策在“房子是用来住的，不是用来炒的”基调下继续构建长短结合的制度体系，遏制房屋金融资产属性的投机需求，各地政府差别化分类调控措施逐步出台。根据国家统计局数据，2018 年全年全国房地产开发投资 120,264 亿元，比上年增长 9.5%。全国商品房销售面积 171,654 万平方米，增长 1.3%，其中住宅销售面积增长 2.2%。全国商品房销售额 149,973 亿元，增长 12.2%，其中住宅销售额增长 14.7%。在各种因素综合作用下，报告期内房地产行业竞争加剧，行业集中度加速提升，房地产企业分化明显。品牌、资金、产品、服务、运营，全方位的竞争，提高了市场准入门槛和行业发展水平。品牌房企通过全产业链的复合布局保持规模增长，规模效应凸显，市场占有率持续走高，中小房企竞争压力增大，对公司的未来发展提出了更大的挑战。

与此同时，“新型城镇化”“乡村振兴”升级为国家级战略。围绕“产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕”，进行美丽乡村、新型城镇建设，又为房地产未来发展指明了方向。机会与挑战并存，战略转型与强化执行同步，房地产全行业企业已走进“新时代”。

2、主要项目所处区域的市场分析

根据公司五年发展战略规划（2018-2022）和全国业务布局，公司划分为五大区域，分别为华中（武汉）区域、华南（深圳）区域、华北（北京）区域、华东（上海）区域、华西（重庆）区域。

华中（武汉）区域是公司核心重点区域，公司采取了以武汉为中心，向湖北省内辐射的布局开发策略。通过深入研究市场特点进行产品定位，公司以多盘联动实现品牌聚集效应。目前在武汉拥有“名流·人和天地”、“名流公馆”、“名流印象”、“名流世家”、“美好名流汇”、“香域花境”、“长江首玺”等多个已开发或在建项目。2018 年度，公司所属武汉区域公司以

25.6 亿销售额的成绩列入武汉房企排行榜前 20，美好长江首玺项目以 23.97 亿的单盘销售荣膺武汉销售 TOP10 第六名。深耕武汉市场的同时，公司亦布局了武汉相邻的洪湖、黄冈，并将拓展襄阳、宜昌、荆州等区域，以期未来形成“一核多心”的发展格局。

2018 年度，随着武汉的“人才安居”、“公积金提额提速”、“保障新房刚需比例”、“拆迁补偿货币化”、“全装修管理政策”等一系列保障刚需置业的政策出台，“二手房交易流程规范”、“限制投资型公寓设计规范”等规范市场、打击投资的政策保障，以及武汉的轨道交通、基础设施建设不断完善，一批知名机构落户，武汉的经济基本面和房地产市场不断向好。2018 年，留汉创业就业大学毕业生 40.6 万名，创历史新高。根据中国指数研究院发布的统计数据，武汉市 2018 年土地出让成交 1,381 亿，位居全国第五，并以 4,625 万 m^2 建筑面积成为全国第一，保证了市场长期可持续发展；楼市成交量则连续 8 年稳居全国三甲。2018 年度，武汉市限购限贷政策深入推进，同时市场监管力度不断加强，针对开盘价格捆绑精装修现象，出台精装修限价标准，各区域新开盘价格趋稳，价格上涨过快的局面已得到全面抑制。根据中国指数研究院统计，2018 年武汉市住宅成交均价为 9,803 元/ m^2 ，同比 2017 年小幅下跌 2.5%。2018 年，全国销售排行 TOP30 房企全部落地武汉，市场成熟度不断提高。随着长江经济带、一带一路等国家战略的助推，借力世界军运会将于 2019 年在武汉盛大召开的契机，武汉市场有望继续保持稳中有进的发展态势。

除武汉外，沈阳、西安、重庆、合肥等公司业务深耕的重点城市在 2018 年度的市场表现亦平稳健康，均具有较好的发展潜力。

报告期内，公司部分项目所在城市的房地产市场主要行业数据如下：

区域	房地产开发投资额		房屋施工面积		房屋新开工面积		房屋竣工面积		商品房销售面积		商品房销售金额		数据来源
	数值 (亿元)	同比 (%)	数值(万 平方米)	同比 (%)	数值(万 平方米)	同比 (%)	数值(万 平方米)	同比 (%)	数值(万 平方米)	同比 (%)	数值(亿元)	同比 (%)	
武汉	2,780	3.5	11,760	-1.3	3,107	2.9	459	-40.9	3,647	3.2	4,781	15.2	武汉市统计局
沈阳	997	22.4	6,526	-6.3	1,416	6.1	661	-19.7	1,355	4.2	1,205	14.9	沈阳市统计局
西安	2,214	-0.9	15,238	-1.1	2,433	-2.3	970	-38.3	2,622	6.6	2,667	27.4	西安市统计局
重庆	4,249	6.8	27,227	4.9	7,386	30.0	4,083	-19.2	6,536	-2.6	5,273	15.7	国家统计局
合肥	1,527	-1.9	8,233	-0.6	1,790	-12.3	1,420	20.4	1,390	8.3	1,688	22.3	合肥市统计局

3、报告期管理层的经营与管理对策

报告期内，以美好价值观为导向，围绕年度经营目标，以“产品零缺陷”、“住户满意百分百”目标，坚持为广大住户提供好看、好用、便宜的住房和舒适便捷、安心省心的美好生活，积极推动公司各项业务的拓展，并从经营管理的各个环节中挖掘潜力，努力提升企业发展质量与经济效益。报告期内，公司主要做了以下几个方面工作：

(1) 明确发展方向，创新经营模式

在房地产行业竞争加剧、行业集中度加速提升的市场背景下，以解决社会痛点问题为出发点，于 2018 年全面实施战略升维，开启多元化发展之路。明确了坚定发展“房产开发”、“城市土地开发”两大成熟业务，大力拓展“装配式建筑”业务，并将“现代农业”、“产业新镇”打造为“美好特色”，整合各方资源，优化城乡规划、土地一级整理、绿色建筑全产业链、智慧农村和美好社区建设，实现将城乡建设成“长者的天堂、儿童的乐园、奋斗者的港湾”的企业愿景。

报告期内，公司推动形成“用我一体”自主经营模式，明确以用户为中心的企业发展价值取向。通过“用我一体”模式，五大业务板块形成闭环，内部互为用户，市场化运营，为各业务板块协同发展奠定基础。

(2) 抓质量，提升服务和产品力

报告期内，公司以用户为中心，大力推动产品研发。2018 年 6 月完成美好时光系列产品标准开发，12 月发布“美好首玺”、“美好奉玺”产品标准化研发设计成果和装修标准化成果，努力让更多人快速住上好用好看便宜的房子。在 2018 年 11 月举行的“第十三届金盘奖全国综合类总评选”中，合肥美好紫蓬山壹号荣获“2018 年度最佳预售楼盘”大奖，标志着公司的品牌实力、设计实力和专业能力得到了业界高度认可。2018 年，公司加强质量管控，第三方检测机构“瑞捷咨询”对公司所有在建项目实施检测，三项指标由年初 71.8 分，提升到 92.17 分，达到了行业先进水平。此外，报告期内公司所开发的“武汉美好名流世家”项目荣获“广厦奖”，为湖北省首个获此殊荣的装配式建筑项目。

(3) 做深耕，“房产”、“城开”深度布局

2018 年，公司以专注房地产开发与运营为基础，加强土地一、二级联动开发，陆续获取芜湖、嘉兴、杭州、江阴的地块，为深耕江浙沪市场打下了基础，推动了房产板块布局全国的步伐，将美好生活带入更多城市。

城市土地开发板块则积极寻求战略合作，促成 16 个战略合作框架协议的签订，与大型国有平台如湖北宏泰基础建设投资有限公司、武汉市政建设集团、昆明市土地开发投资经营有限公司等达成战略合作意向，为 2019 年乃至今后的市场拓展打下良好基础。

（4）拓领域，新业务优势初显

装配式建筑业务：公司控股子公司美好装配报告期内建成投产生产基地 2 个，在建基地 13 个，实现快速布点，建立先发优势。工厂使用国际先进的艾巴维、沃乐特生产线及 RIB 信息化管理系统，单厂设计年产能最高可达 30 万立方，生产效率较同类国产设备高出 3 倍，实现自动化生产。通过首创 SEPC 服务模式，集技术服务、规划设计、工程总承包、向小业主交钥匙、终身维保为一体，秉承服务至上的原则，业务贯穿 EPC 全产业链。截止 2018 年 12 月末，美好装配拥有各类专业技术人员 1,454 人（其中，装配师 544 人）；拥有专利 23 项（其中，2018 年获得专利 17 项）；获得各项荣誉 12 个。美好装配积极投身各地装配式建筑地方标准的编制，2018 年主编了湖北省、山东省装配式叠合剪力墙结构技术标准，对装配式建筑标准落地起到了重要推动作用。

现代农业业务：公司于 2018 年 5 月、7 月分别与监利县人民政府、洪湖市人民政府签订“双水双绿”项目合作协议，发展高标准“双水双绿”现代农业；2018 年 7 月与北京读道文旅合作，启动中国洪湖美好田园综合体规划，2018 年 9 月与农业农村部规划设计研究院合作编制美好农业“双水双绿”产业发展规划（2018-2025 年），目前已初步完成上述规划编制工作；2018 年 12 月，公司与华中农业大学签署《合作协议》，双方就“双水双绿”稻田种养产业模式创新与关键技术开展合作，共同做大做强绿色水稻和水产产业；同月，公司取得了中国农业发展银行湖北省分行为期 10 年、金额 4 亿元的贷款审批书，并于 12 月 29 日收到第一笔发放的贷款 2,600 万元。

产业新镇业务：报告期内，公司中标成为湖北洪湖新滩美好未来新城（一期）PPP 项目供应商，并完成了新滩美好未来新城 69 平方公里总体规划。2018 年度产业新镇共签订 6,445 亩《土地收储协议》，提前超额完成全年土地征收任务，为市政道路、还建社区、学校等基础设施和公用设施建设以及土地挂牌出让地的报批奠定基础。

（5）稳发展，保障现金流促业务

公司 2018 年度一、二级开发业务现金流入 109.5 亿元，比上年度增加 70.1 亿元；经营活动产生的现金流量净额 7.1 亿元，与 2017 年度负 10 亿元相比明显改善。在融资现金流方面，在当前房地产严监管、融资难的大环境下，2018 年公司融资 42 亿，融资余额 51.4 亿元，与 2017 年基本持平；新增银行间市场企业债 10 亿元，固定资产贷款较 2017 年增加 11.8 亿元，

进一步实现融资产品多元化。在授信储备和融资拓展方面，2018 年获得恒丰银行 20 亿元综合授信意向额度支持。在中国指数研究院发布的 2018 中国房地产百强企业融资能力排行榜中，公司融资能力位居 TOP10。良好的资金和财务管理促进了经营活动的开展，为企业进行战略升维和多元布局提供了保障。

(6) 促社会，多方认可品牌增值

2018 年，公司积极践行社会责任，经中国指数研究院评定，公司 2018 年品牌估值为 41 亿，相比 2017 年的 29 亿估值，品牌增值达 40%。在全体美好人的努力下，全年公司和董事长个人共获得或蝉联“2018 中国房地产百强”，“中国中部房地产公司品牌价值 TOP10”，“典型房企品牌活跃度百强”，“中国特色地产运营优秀企业”，“中国上市房企绿色信用指数 TOP30”、“博鳌论坛·2017-2018 年度最具社会责任感企业家》等 20 多项殊荣。

同时，报告期内的工作中仍存在诸多问题：由于板块协同机制不畅、用户满意度管理体系执行不到位，导致公司用户满意度未达标；对装配式建筑业务在各地的发展速度、工程成本等情况估计不足，导致订单获取进度低于预期；西安项目延期交付、重庆项目未按节点达销、部分历史遗留问题未能按计划解决等事项，造成项目进度滞后和成本增加，等等。

上述问题的发生，反映出公司在管理方面还存在不足。第一，公司计划制定科学性不足，执行跟踪不够，问题出现后没有做好复盘，在计划、执行、跟踪、反馈方面没有形成 PDCA 闭环机制；第二，在质量管理、成本管理、进度管理等方面还没有建立高效的工作机制，大运营管理体系尚未形成；第三，人才梯队建设与人才培养体系未对公司业务发展形成及时、有效的支撑，导致新业务的专业人才不足，公司在团队建设、人才培养方面要进一步加强。

公司将针对相关存在的问题，及时检查、复盘，采取有效措施，进一步提升公司的运营管理质量。

4、公司房地产储备情况

(1) 报告期内新增土地储备

区域	项目/地块名称	土地用途	权益比重	待开发土地面积 (万m ²)	计容建筑面积 (万m ²)
苏州	杭州嘉兴	住宅	100%	1.83	3.66
	杭州临安	住宅	100%	2.38	5.24

	苏州江阴	住宅	100%	1.56	2.18
芜湖	安徽芜湖/美好首玺	住宅	100%	10.86	23.89
	合计			16.63	34.97

(2) 截至报告期末累计土地储备

一级项目储备:

区域	土地用途	权益比重	待开发土地面积 (万m ²)	计容建筑面积 (万m ²)	备注
武汉	商住用地	100%	3.80	14.37	
北京	交通用地	100%	1.50	6.00	
深圳	旅游点建设用地 /住宅用地	100%	18.47	16.40	项目用地规模 250 亩，待开发土地面积仅为建设用地
合肥	住宅用地	100%	/	/	项目用地规模 379.5 亩，建设用地指标及容积率须依据政府规划重新调整后确定

二级项目储备:

区域	土地用途	权益比重	待开发土地面积 (万m ²)	计容建筑面积 (万m ²)
合肥	住宅用地	100%	13.26	13.93
深圳	住宅用地	100%	4.05	6.08
苏州	住宅用地	100%	1.56	2.18

芜湖	住宅用地	100%	8.45	18.59
西安	住宅用地	100%	2.43	7.68
合计			29.75	48.46

注：土地已确权，但未开工，均为土地储备。

5、报告期公司房地产开发情况

(1) 二级开发业务

区域	项目	项目业态	项目进度	开工时间	是否存在停工可能	权益比例 (%)	占地面积 (万m ²)	计容建筑面积 (万m ²)	截至报告期末已完工建筑面积(万m ²)	预计总投资金额 (亿元)	截至报告期末实际投资金额 (亿元)
武汉	武汉“美好名流汇”	住宅、商业	在建	2015.06	否	100	6.47	27.65	5.97	27.87	19.46
	武汉“香域花镜”	住宅、商业	在建	2016.12	否	100	7.48	34.4		32.31	13.78
	武汉“长江首玺”	住宅、商业	在建	2017.03	否	100	16.2	56.34		64.88	16.79
广东	中山“雍景台”	住宅、商业	新开工	2018.07	否	100	4.12	7.42		8.37	3.20
沈阳	沈阳“名流印象”	住宅、商业	竣工	2009.09	否	100	25.81	75.29	75.29	63.54	59.47
重庆	重庆“名流印象”	住宅、商业	在建	2014.05	否	100	16.98	36.84	24.93	24.12	20.00
西安	西安“美好时光”	住宅、商业	在建	2016.07	否	100	11.62	36.16	6.58	25.78	18.34
合肥	合肥“紫蓬湾一号”	别墅	在建	2017.11	否	100	45.75	45.96		10.83	8.03
芜湖	芜湖美好锦程	住宅、商业	在建	2017.10	否	100	5.42	14.14		6.23	2.09
	芜湖美好首玺	住宅、商业	新开工	2018.09	否	100	10.86	23.89		24.8	13.85
杭州	嘉兴项目	住宅、商业	新开工	2018.10	否	100	1.83	3.66		3.95	2.41
	临安项目	住宅、商业	新开工	2018.10	否	100	2.38	5.24		8.3	5.41
合计							154.92	366.99	112.77	300.98	182.83

(2) 一级开发业务

公司参与城中村综合改造，主要提供拆迁、补偿、安置等土地整理服务，并获得相关土地整理收入。2018 年度，公司通过参与武汉市硚口区“长丰村”、洪山区“建和村”城中村综合改造，共获取土地整理收入 8,305.31 万元，明细如下：

区域	项目	平整土地面积 (万m ²)	本年获得 土地整理收入(万元)	累计获得 土地整理收入(万元)
湖北	长丰村	5.05	8,305.31	119,524.83
	建和村 A 包	3.46	-	149,672.54
合计		8.51	8,305.31	269,197.37

除上述一级开发业务，本期公司还通过出售名流置业武汉有限公司股权的形式，获取武汉市汉阳区“邓甲村”土地整理收入 8.49 亿元。

6、报告期公司主要房地产项目销售情况

区域	权益比例	业态		本报告期 初可供出 售面积 (万m ²)	本报告期 的签约面 积(万m ²)	本报告期的 签约金额 (万元)	本报告期 的结算面 积(万m ²)	本报告期的 结算金额 (万元)
东莞	100%	住宅		-	-	-	0.03	529.00
		商业		0.38	0.11	2,097.00	0.14	3,111.86
		车位(个)		1,662	692	7,284.00	678	6,818.48
惠州	100%	车位(个)		477	477	1,172.17	477	1,172.17
沈阳	100%	住宅		3.75	3.56	63,153.55	4.87	78,135.02
		商业		3.29	3.13	37,057.72	4.06	42,423.97
		车位(个)		2,753	1,459	7,591.40	1,459	7,126.63
合肥	100%	住宅		0.02	0.02	273.00	0.02	232.80
芜湖	100%	住宅		3.69	-	-	-	-
		商业		6.83	0.12	712.87	0.12	678.92
		车位(个)		984	45	308	45	293.33

武汉	100%	住宅	-	35.72	425,471.85	0.13	655.91
		商业	0.75	0.27	3,052.00	0.42	5,238.25
		车位(个)	1,761	626	4,161.52	661	4,347.57
西安	100%	住宅	4.55	8.71	88,916.00	6.61	37,419.58
重庆	100%	住宅	3.50	9.00	79,202.00	5.28	33,409.39
		商业	0.72	1.18	14,138.00	1.28	9,933.44
		车位(个)	1,441	480	2,957.00	479	2,831.62
合计		住宅	15.49	57.01	657,016.40	16.93	150,381.70
		商业	11.97	4.81	57,057.59	6.02	61,386.43
		车位(个)	9,078	3,779	23,474.09	3,799	22,589.79

7、报告期公司房地产出租情况

区域	项目	业态	权益比例 (%)	出租面积 (m ²)	出租率 (%)	平均租金水平(元/m ²)
武汉	名流·人和天地	商业	100	14,961	89	18
武汉	美好名流汇	商业	100	11,352	100	40
沈阳	沈阳名流印象 (D45,D46)	商业	100	5,692.71	100	80.81
重庆	重庆名流公馆	写字楼	100	6,861	38	30.8
芜湖	芜湖名流印象	商业写字楼	100	83,621.5	91	23.88
合计			100	122,488.2	83	27.69

8、报告期末公司融资情况

融资类别	融资余额 (万元)	期限结构 (月)	综合成本区间 (%)
银行贷款	245,100	6-120	5.39%-8.5%
票据、债券、基金	100,000	36	7.2%
资产管理公司贷款	169,000	24-36	9.6%-11.5%
合计	514,100		

9、报告期内公司向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保，截至报告期末尚存在担保责任的担保余额 340,796 万元。

二、主营业务分析

1、概述：

2018 年，公司实现营业收入 2,520,434,843.35 元,发生营业成本 1,893,343,644.40 元，期间费用 669,248,150.02 元，产生经营性现金净流量 710,123,351.49 元，实现归属于公司股东的净利润 248,814,083.27 元。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

项目	2018 年		2017 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	2,520,434,843.35	100%	4,438,468,701.11	100%	-43.21%
分行业					
房地产	2,407,157,033.17	95.51%	4,379,470,906.46	98.67%	-45.04%
现代农业	5,666,441.60	0.22%			
其他业务	107,611,368.58	4.27%	58,997,794.65	1.33%	82.40%
分产品					
房地产	2,324,103,926.37	92.21%	3,727,178,279.29	83.97%	-37.80%
城中村综合改造项目收益	83,053,106.80	3.30%	652,292,627.17	14.70%	-87.27%
现代农业	5,666,441.60	0.22%			
其他业务	107,611,368.58	4.27%	58,997,794.65	1.33%	92.00%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

单位：元

项目	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产	2,407,157,033.17	1,796,724,780.77	25.36%	-45.04%	-34.89%	-11.63%
分产品						
房地产	2,324,103,926.37	1,794,178,522.97	22.80%	-37.64%	-34.92%	-3.24%
城中村综合改造项目收益	83,053,106.80	2,546,257.80	96.93%	-87.27%	-5.68%	-2.66%
分地区						
湖北	192,722,259.58	109,365,990.19	43.25%	-92.22%	-92.72%	3.83%
广东	116,315,040.83	73,569,956.28	36.75%	-88.07%	-80.07%	-25.39%
西安	374,195,821.75	395,180,501.06	-5.61%			
安徽	10,836,106.76	13,401,267.98	-23.67%	-77.50%	-71.75%	-25.17%
沈阳	1,267,058,034.24	879,634,498.94	30.58%	185.47%	113.48%	23.42%
重庆	451,696,211.61	334,469,007.88	25.95%	4.07%	-22.12%	24.91%

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

√ 是 □ 否

行业分类	项目	单位	2018 年度	2017 年度	同比增减
房地产	销售量	万m ²	73.34	32.88	123.05%
	生产量	万m ²	62.10	31.37	97.96%
	库存量	万m ²	31.31	40.22	-22.15%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明：

2018 年度武汉、重庆及西安等多个项目开盘预售，导致销售量和生产量增长较大。

(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

(5) 营业成本构成
行业分类：

单位：元

行业分类	项目	2018 年		2017 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产	房地产	1,796,724,780.77	94.90%	2,759,470,320.65	98.34%	-34.89%
现代农业	现代农业	8,896,441.56	0.47%	-	-	
其他业务	其他业务	87,722,422.07	4.63%	46,505,967.26	1.66%	88.63%

产品分类：

单位：元

产品分类	项目	2018 年		2017 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产	房地产	1,794,178,522.97	94.76%	2,756,770,810.24	98.24%	-34.92%
城中村综合改造项目收益	城中村综合改造项目收益	2,546,257.80	0.13%	2,699,510.41	0.10%	-5.68%
现代农业	现代农业	8,896,441.56	0.47%	-	-	
其他业务	其他业务	87,722,422.07	4.63%	46,505,967.26	1.66%	88.63%

(6) 报告期内合并范围发生变动对上年同期比较数据的影响

是 否

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(8) 主要项目和主要供应商情况

公司主要项目确认收入情况

前五名项目确认合计营业收入金额（元）	2,069,563,456.34
前五名项目合计营业收入金额占年度营业收入总额比例（%）	82.11

公司前 5 大项目资料

序号	项目名称	营业收入（元）	占年度营业收入总额比例（%）
1	沈阳“名流印象”	1,068,763,060.91	42.40%
2	重庆“蔡家组团项目”	438,958,091.57	17.42%
3	西安“美好时光”	374,195,821.75	14.85%
4	东莞“名流印象”	104,593,375.31	4.15%
5	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%

主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	767,908,619.40
前五名供应商合计采购金额占年度同类采购总额比例（%）	53.92

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度同类采购总额比例(%)
1	单位一	429,942,390.30	30.19%
2	单位二	164,302,444.89	11.54%
3	单位三	76,017,974.97	5.34%

4	单位四	51,929,703.27	3.65%
5	单位五	45,716,105.97	3.21%
合计		767,908,619.40	53.92%

3、费用

单位：元

项目	2018 年	2017 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	197,349,807.95	126,359,462.10	56.18%	本年新项目开盘预售导致营销推广费用增加
管理费用	397,003,731.73	198,678,213.94	99.82%	本年装配业务前期投入导致管理费用增加
财务费用	68,367,261.75	99,972,962.78	-31.61%	主要是本年利息收入增加所致
研发费用	6,527,348.59	4,686,715.25	39.27%	本年装配业务发展导致研发费用增加

4、研发投入

适用 不适用

公司研发投入情况

	2018 年	2017 年	变动比例
研发人员数量（人）	35	22	59.09%
研发人员数量占比	0.94%	2.95%	-2.01%
研发投入金额（元）	6,527,348.59	4,686,715.25	39.27%
研发投入占营业收入比例	0.26%	0.11%	0.15%
研发投入资本化的金额（元）	-	-	-
资本化研发投入占研发投入的比例	-	-	-

本年度研发工作主要针对装配式建筑地方标准和企业标准的制定，以及相关科研课题研究，旨在全面推进各地装配式建筑业务的规范性，打造公司核心竞争优势。截至本报告期末，已累计取得专利 23 项。

5、现金流

单位：元

项目	2018 年	2017 年	同比增减
经营活动现金流入小计	8,992,542,312.18	3,937,715,332.75	128.37%
经营活动现金流出小计	8,282,418,960.69	4,970,344,057.81	66.64%
经营活动产生的现金流量净额	710,123,351.49	-1,032,628,725.06	
投资活动现金流入小计	2,444,261,036.89	116,640,304.16	1995.55%
投资活动现金流出小计	3,472,460,679.65	409,049,121.66	748.91%
投资活动产生的现金流量净额	-1,028,199,642.76	-292,408,817.50	
筹资活动现金流入小计	4,524,364,215.16	1,756,779,016.29	157.54%
筹资活动现金流出小计	4,240,483,390.72	2,294,563,099.96	84.81%
筹资活动产生的现金流量净额	283,880,824.44	-537,784,083.67	
现金及现金等价物净增加额	-34,195,466.83	-1,862,821,626.23	

注：1、“经营活动产生的现金流量净额”由上年同期-1,032,628,725.06 变为本期 710,123,351.49，主要系本期房地产业务回款增长所致；

2、“投资活动产生的现金流量净额”由上年同期-292,408,817.50 变为本期 -1,028,199,642.76，主要系本期装配式建筑业务投入增加所致；

3、“筹资活动产生的现金流量净额”由上年同期-537,784,083.67 变为本期 283,880,824.44，主要系本期融资规模增大所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明：

适用 不适用

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额为 71,012.34 万元，实现的归属于上市公司

公司股东的净利润为 24,881.41 万元，二者相差较大的原因是：公司主业为房地产开发，开发项目达到收入确认条件结转利润的时间与项目达到预售条件预收客户房款的时间存在期间错配。开发项目交付之前预收客户的房款计入本期经营活动现金流量项目，但当期并不同比结转净利润。

三、非主营业务分析

单位：元

项目	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	850,016,714.84	207.22%	主要系本期一级开发业务需要，处置下属公司股权收益。	是
资产减值损失	116,050,711.94	28.29%	主要系按公司会计政策计提的投资性房地产减值、存货跌价及应收款项坏账。	否
营业外收入	4,206,982.83	1.03%	主要是本期收取罚款、合约违约金。	否
营业外支出	32,084,649.61	7.82%	主要是本期发生的对外捐赠及违约金支出。	否

四、资产及负债状况

1、资产构成重大变动情况

单位：元

项目	2018 年末		2017 年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	2,205,796,780.34	9.55%	2,065,755,430.31	11.98%	-2.43%	主要系本期房地产业务回款增加所致。
应收票据及应收账款	46,640,698.35	0.20%	46,877,788.70	0.27%	-0.07%	无重大变动。
存货	11,589,335,175.23	50.17%	11,082,184,111.06	64.26%	-14.09%	主要系公司存货增长比例 4.6% 低于总资产增长 34%，导致占比降低。
投资性房地产	736,171,630.16	3.19%	712,131,266.03	4.13%	-0.94%	无重大变动。
长期股权投资	28,072,765.37	0.12%	19,563,620.84	0.11%	0.01%	主要系本期按照章程对联营企业追加投资所致。

固定资产	1,207,703,058.32	5.23%	309,129,449.72	1.79%	3.44%	主要系本期部分装配式建筑工厂完成建设转固所致。
在建工程	1,383,565,188.23	5.99%	124,646,129.25	0.72%	5.27%	主要系报告期内公司装配式建筑业务生产基地建造投入增加所致。
短期借款	205,000,000.00	0.89%	0.00	0.00%	0.89%	主要系报告期内融资规模增加所致。
长期借款	2,774,000,000.00	12.01%	2,340,000,000.00	13.57%	-1.56%	主要系报告期内融资规模增加所致。

2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

3、截至报告期末的资产权利受限情况

单位：元

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	

五、投资状况

1、总体情况

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
472,518,379.70	254,800,000.00	85.45%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

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，股权工商变更登记手续尚未完成，但已实际取得该公司实际控制权。

本公司通过协议收购的方式以成交价 134,076,800.00 元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”）。根据合同约定，除标的设计资质、证书、商标的无形资产外，本公司不享有或不承担收购目标的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以成交价 55,642,987.70 元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。

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、金融资产投资

（1）证券投资情况

公司报告期不存在证券投资。

（2）衍生品投资情况

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

公司报告期无募集资金使用情况。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

公司报告期末未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

交易对方	被出售股权	出售日	交易价格 (万元)	股权出售为上市公司贡献的净利润 (万元)	出售对公司的影响	股权出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	股权出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关系	所涉及的股权是否已全部过户	是否按计划如期实施,如未按计划实施,应当说明原因及公司已采取的措施	披露日期	披露索引
厦门市英泰富房地产有限公司	名流置业武汉有限公司100%股权	2018年4月16日	206,306.25	65,770.36	公司经营需要	264.34%	协议定价	否	非关联方	否	是	2018.3.13	公告编号: 2018-11
												2018.4.19	公告编号: 2018-19
												2018.10.9	公告编号: 2018-72

有关该交易的进一步情况说明详见十九、其他重大事项的说明。

七、主要控股参股公司分析

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
陕西名流置业有限公司	子公司	房地产开发及销售	200,000,000.00	1,343,985,086.54	181,981,199.34	374,195,821.75	-43,867,313.00	-37,677,971.42
重庆名流置业有限公司	子公司	房地产开发经营	200,000,000.00	1,095,946,995.54	17,095,511.41	439,068,330.61	82,070,144.73	78,886,034.94
武汉市泰宇商贸有限公司	孙公司	房地产开发经营	90,000,000.00	1,613,350,815.28	103,704,375.09	45,196,520.90	-73,094,531.79	-73,168,570.56
芜湖名流置业有限公司	子公司	房地产开发经营	400,000,000.00	865,907,508.16	310,568,762.98	27,105,384.82	-68,189,180.06	-67,695,038.49
武汉名流地产有限公司	子公司	房地产开发及销售	500,000,000.00	1,178,314,757.12	975,609,861.58	52,230,169.16	339,046,227.70	254,237,625.63
武汉南部新城投资有限公司	子公司	房地产开发与经营	200,000,000.00	6,005,097,350.90	828,132,938.04	-	-51,266,155.43	-55,290,242.46

美好置业武汉江南有限公司	子公司	房地产开发及销售	20,000,000.00	692,904,862.73	506,018,778.58	108,740,208.78	95,671,518.40	70,307,913.87
名流置业武汉江北有限公司	子公司	房地产开发与经营	500,000,000.00	2,328,811,377.58	1,445,187,362.18	83,053,106.80	82,646,787.01	80,215,557.85
武汉美好锦程置业有限公司	孙公司	房地产开发经营	10,000,000.00	2,800,409,674.06	-80,906,491.11	-	-95,164,430.75	-65,994,089.89
沈阳印象名流置业有限公司	子公司	房地产开发经营	226,290,000.00	779,082,538.27	467,899,913.30	1,223,627,542.81	214,914,238.20	145,175,098.22
安徽东磁投资有限公司	子公司	房地产开发经营	300,000,000.00	1,077,648,829.69	41,352,955.90	26,246,894.84	-58,168,166.53	-62,380,366.80
美好建筑装配科技有限公司	子公司	建筑施工	800,000,000.00	4,054,491,596.23	816,456,702.56	382,199,722.74	-191,503,754.29	-197,056,933.28

报告期内取得和处置子公司的情况：

所属业务板块	公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
房产开发	名流置业武汉有限公司	出售	转让股权产生净利润 84,925.96 万元
	芜湖美创置业有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-138.67 万元
	江阴美好盛大置业有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-262.81 万元
	杭州美生置业有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-239.49 万元
	苏州美生美置业有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-0.07 万元
	沈阳美鑫置业有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-564.37 万元
	武汉美好中保实业投资有限公司	新设	自设立日起至报告期末未产生净利润
	黄冈市美泽置业有限公司	新设	自设立日起至报告期末未产生净利润
	中山市雍陌房地产开发有限公司	收购	报告期内产生净利润-276.86 万元
	嘉兴伟涛置业有限公司	收购	报告期内产生净利润-115.15 万元
城市土地开发	荆州美誉置业有限责任公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-0.06 万元
	西安美博置业有限公司	新设	自设立日起至报告期末未产生净利润
	武汉美泽地产开发有限公司	新设	自设立日起至报告期末未产生净利润
	西安美好房地产开发有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-66.20 万元
	西安美好紫湖置业有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-63.50 万元
	西安远尚美好置业有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润 6.60 万元
	涿州美涿首玺房地产开发有限公司	新设	自设立日起至报告期末未产生净利润
	贵州美好置业有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-120.02 万元
	昆明美好置业有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-148.60 万元
	武汉美好江南置业有限公司	注销	期初至注销日未产生利润
现代农业	湖北美亿农业发展有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-967.38 万元
	美亿（监利）农业发展有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-83.47 万元
	美亿（洪湖）农业发展有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-121.60 万元
装配式建筑	岳阳市美建装配式建筑有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-103.50 万元
	湖南名流装配式建筑有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-11.70 万元
	三原美好装配建筑材料有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-45.34 万元
	株洲名流绿色装配式建筑材料有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-94.83 万元
	山东美建装配式建筑材料有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-293.86 万元

玉田美好装配科技有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-60.09 万元
天津美好智造科技有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-65.23 万元
武汉美好装配智造科技有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-20.75 万元
扬州名流装配智造科技有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-93.43 万元
青岛美好智造建筑材料有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-0.09 万元
天津美好装配科技有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-14.93 万元
马鞍山美好智造建材科技有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-0.42 万元
镇江美好装配建筑材料有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-1.51 万元
成都市青白江美好智造科技有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-5.57 万元
重庆美好建造装配式建筑技术有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润 0.67 万元
石家庄美装智能装配科技有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-0.01 万元
湖北美好装配科技有限公司	新设	自设立日起至报告期末未产生净利润
泰安美建建筑科技有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-4.76 万元
四川美好慧造装配式房屋科技有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-0.10 万元
南昌美好智造装配科技有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-6.29 万元
清远市美好绿色装配智造科技有限公司	新设	自设立日起至报告期末未产生净利润
美建建筑装配科技（湖州）有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-5.09 万元
沈阳美诺建筑产业开发有限公司	新设	自设立日起至报告期末未产生净利润
安徽省民用建筑设计研究院有限公司	收购	报告期内产生净利润-346.63 万元
佛山美装装配建筑有限公司	收购	报告期内产生净利润-65.12 万元
南京美好装配建筑材料有限公司	设立	自设立日起至报告期末未产生净利润
芜湖中工建设有限公司	注销	期初至注销日共产生净利润-15.08 万元

八、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

九、公司未来发展的展望

“房住不炒”总基调下，地产行业的长效机制正在逐步建立。在防范金融风险、供给侧结构改革、新旧动能转换、生态环境改革的大背景下，房地产行业面临资金、环保、政策等诸多方面压力的叠加。同时，我国不同城市之间、城乡之间的差距依然很大，“新型城镇化”、“乡村振兴”作为国家级战略持续推进，房地产在向集约化发展要效益的同时，仍然有较大发展空间。

1、2018年度经营计划完成情况回顾

业务板块	2018 年度经营指标	计划	实际完成	完成情况
房产开发业务	产品满意度（分）	85	77	91%
	服务满意度（分）	88	76	86%
	土地储备面积（万m ² ）	163	34.97	21%
	施工面积（万m ² ）	177.58	194.53	完成
	复工面积（万m ² ）	113.25	88.97	79%
	开工面积（万m ² ）	64.33	93.13	完成
	竣工交付面积（万m ² ）	19.68	24.74	完成
	销售面积（万m ² ）	86.25	73.34	85%
	年度签约额（亿元）	100	77.26	77%
城市土地开发业务	合作签约面积（亩）	2,350	4,776	完成
	摘牌（内转）面积（万m ² ）	274	79.60	29%
产业新镇业务	土地整理面积（亩）	1,000	6,445	完成
	获批建设用地面积（亩）	650	665	完成
	新区域拓展项目（个）	3	1	33%
现代农业业务	土地流转面积（万亩）	8-10	10	完成
	标准化基地建设（亩）	10,000	16,000	完成
	优质稻种植面积（亩）	8,000	8,019	完成
	其中：虾稻共作（亩）	1,600	1,600	完成

报告期内公司各业务板块积极围绕年度经营计划开展各项工作，多数计划目标如期接近或达成，但也有几项重点指标，如产品满意度、服务满意度、土地储备、项目拓展等未达预期，除因市场环境变化及公司战略调整等原因外，也表明公司在产品及服务质量、预算管理、计划执行等方面仍存在不足，相关工作需要进一步提升。

2、2019年度经营计划

根据公司发展战略并结合公司 2018 年度的经营情况，公司制定了 2019 年度经营计划，具体如下：

业务板块	2019 年度经营指标	计划
装配建筑业务	服务满意度（分）	90
	履约满意度（分）	90
	产品质量满意度（分）	88
	合作方满意度（分）	92
	生产基地建设	新增 13 个工厂投产
	新签合同额（亿元）	170
	新签合同面积（万m ² ）	720
	产值（亿元）	60
房产开发业务	产品满意度（分）	75
	服务满意度（分）	80
	土地储备面积（万m ² ）	56
	施工面积（万m ² ）	176
	复工面积（万m ² ）	113
	开工面积（万m ² ）	64
	竣工交付面积（万m ² ）	25
	销售面积（万m ² ）	77
	年度签约额（亿元）	95
城市土地开发业务	项目转让签约面积（万m ² ）	62
产业新镇业务	获批建设用地面积（亩）	1,000
	新区域拓展项目（个）	1
现代农业业务	土地流转面积（万亩）	10
	绿色种养面积（万亩）	10

上述经营计划并不代表公司对 2019 年度的盈利预测，能否实现取决于市场状况变化、经营团队的努力程度等多种因素，存在很大的不确定性。该经营计划并不构成公司对投资者的业绩承诺，提请投资者对此保持足够的风险意识，并且应当理解经营计划与业绩承诺之间的差异。

3、经营工作重点

2019 年，围绕 2018 年工作中发现的问题，以五年战略为指导，在“把握机遇”、“防范风险”、“强化执行”、“狠抓管控”的整体方针下，公司将紧紧围绕“强质量”、“降成本”、“提速度”开展工作，勇于迎接新机遇、新任务，让企业发展有质量，经营有效益，股东有回报。

(1) 强质量：公司 2019 年将“强质量”作为经营管理的核心。全面提升发展质量，不仅包括工程质量、产品质量与服务质量，也包括设计质量、运营质量、管理质量、工作质量和品牌质量。一方面，向经营管理要质量，另一方面，向技术创新要质量，进一步提高规划设计、技术研发、投资管理等方面的专业性和决策影响力，推动行政决策主导向专业决策主导转变。

房地产开发业务：继续深入挖掘工程质量提升空间，同时通过完善美好“6+1”触点服务体系、交付与产品维修前置，建立用户满意百分百联动机制等提升产品与服务质量，提高用户满意度；

城市土地开发业务：积极落地 CEM 模式，解决政府、合作方和居民的痛点问题，为城市建设提档升级；装配式建筑业务，重视技术研发投入，规范内部管理体系，提高质量实现能力；

现代农业业务：坚持科学化、规模化发展，推进土地连片流转，重视选种育苗，加大技术研发投入和品牌投入，保证产品品质，塑造品牌影响力。

产业新镇业务：提升规划专业性与规划质量，以规划引领新镇业务的高质量发展。

同时，集团各职能中心要提高专业能力，提升服务质量，赋能业务板块，全面推动公司质量提升。战略发展中心通过建立预实对照系统，紧密跟踪节点、效益、效率等实时数据，帮助项目及时调整操盘策略；组织人力中心提高招聘效能、加大培训力度，优化公司人才结构，提高人才质量；财务核算中心做好预算管理和费用过程管控，保证预算制定与执行的质量；资金经营中心加强资金计划和执行的管理，提高现金流质量。

(2) 降成本：公司 2019 年将“降成本”作为经营管理的关键。各业务板块全力进行成本挖潜，以成本适配为原则，以精细化、集约化为导向，实现成本降低。各业务板块对标项目所在区域内的同行业标杆企业，找差距、明举措，形成专项行动，多路径实现内部成本节约；通过强化前端的规划设计管理，中端的采购管理、计划管理、质量管理和后端的营销管理实现全价值链的成本降低。

房地产开发业务：通过建立用户需求与成本适配的方案、战略采购区域化、强化变更与签证管控、产品配置分类设计、成本责任分解到人等措施推动成本降低；

城市土地开发业务：探索、实践轻资产运营，以小投入锁定大资源，通过落地 CEM 模式、先行锁定合作伙伴，推进项目尽快变现，降低人、财、物等资源占用成本；

装配式建筑业务：工厂布点、投产速度与市场拓展速度相协调，保证成本适配，通过建立成本动态管理机制、控制异形件比重、优化构件质量工艺体系、优化工厂产能设计，实现成本降低；

现代农业业务：通过互联网技术，实时了解市场动态和行情，控制原材料成本，通过科学种养、加大研发投入，提高增产增收能力，通过与政策性银行的合作，降低资金成本，通过购买农业大灾保险规避成本风险。

产业新镇业务：坚持轻资产模式，加快业务模式、PPP 模式的研究，挖潜降本增效的空间。

各职能中心做好自身的费用管理工作，同时帮助业务板块在成本费用管理方面制定有效措施，帮助业务板块通过模式创新、整合资源、技术管理创新等实现战略性成本的降低，此外，财务、行政、运营专业线做好监督与检查工作，资金经营中心推进融资模式创新、融资渠道多元化，降低融资成本。

(3) 提速度：公司 2019 年将“提速度”作为经营管理的保证。在强质量、降成本的前提下，全面提升周转速度、发展速度，更好、更快的做到产品变现和资金回流，进一步提高企业财务健康质量和抗风险能力。

房地产开发业务：盘活存量、加快去库存。通过设计引领提升产品力，保证新项目做到快开发、快销售、快回款，加快项目周转，实现更快回报；

城市土地开发业务：加快清理历史遗留问题、盘活存量的同时，通过落地 CEM 模式、与国有平台合作等方式加大新项目拓展力度，提高项目转让、变现的速度，提高公司盈利能力；

装配式建筑业务：锁定房地产百强企业、政府保障房，快速打开市场，提高在公司收入、利润中的占比，推动公司业务结构调整；

现代农业业务：在以销定产、把握节奏的前提下，加快农田改造、深加工工作和新品种研发，推行自主经营体管理模式，激发员工和农民的积极性。

产业新镇业务：强化规划引领，通过 PPP 模式、整合战略资源推动新镇业务发展，通过加快挂牌、加速回款提升自我造血能力。

4、经营中可能存在的风险及应对策略

(1) 策略风险

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

应对策略：密切结合国家宏观经济形势、行业发展趋势和公司情况，强化政策与模式研究，以销定产、把握节奏，确保新业务稳健推进。其中，产业新镇业务，加强规划引领和 PPP 模式等业务模式研究，推动 PPP 新项目入库和已有项目落地；装配式建筑业务，把握布点节奏，做好市场拓展、技术研发，同时进一步规范内部管理体系；现代农业业务，加快推进土地成片流转、农田改造和深加工工作，加大科技研发投入、建立完善的生产管理体系，提高产品品质，快速建立品牌影响力。

(2) 人才风险

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

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

(3) 市场风险

中央和地方频频出台房地产调控政策，房地产销售和融资受阻，政策还有加码可能，行业面临下行压力；装配式建筑未来空间较大，但短期内市场需求尚未完全打开；现代农业业务具有较高市场需求，但农业销售渠道尚未建立。综上，新旧业务均面临一定市场风险。

应对策略：在销售方面，持续进行市场、政策研究，对变化情况动态跟踪监测、预警，依据政策导向和市场情况，及时调整投资策略和经营方针。房地产业务，重视产品设计，保证产品设计满足用户需要，推货节奏采取小步快跑，快速去化后立即加推，加速现金流回正；装配式建筑业务，锁定房地产百强企业，加强与政府的沟通合作，针对政府安居工程等快速

获取订单；现代农业业务以销定产，创新营销模式，迅速布局线上线下销售网点拓展销售渠道，快速抢占市场。

（4）财务风险

房地产作为资金密集型产业，具有资金需求量大、循环周期长等特点；装配式建筑业务、现代农业业务虽然享受相关金融政策、具备低成本融资优势，但作为新业务，在现期需要进行较大投入，资金需求量大，面临筹资压力。

应对策略：对内加强经营性现金流管理，一方面，实行“内部市场化”，通过内部银行对资金进行统筹管理，提高内部资金运营效率，另一方面，加大营销力度，加快资金回笼，盘活存量资产，增强自我造血功能；对外，加强与金融机构的合作，积极拓宽融资渠道和创新融资模式，满足公司经营发展的资金需求。具体而言，房地产业务，强化存货项目的现金流管控，加速销售，确保公司现金流，同时，以优质项目争取国有银行支持，扩大银行集团授信额度，争取名单合作制；装配式建筑业务，提升市场订单获取能力以寻求金融机构合作，推进类基金投资模式扩大投资规模，同时向二级市场和银行间市场适配信用债；现代农业业务，对内以流动资金周转管理为核心，对外，争取国家专项资金，加强与政策性银行合作。

十、接待调研、沟通、采访等活动情况

1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用 不适用

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

第五节 重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况：

根据公司2017年年度股东大会决议，2018年7月9日公司实施完成2017年度利润分配：以2017年12月31日股份总数2,559,592,332股为基数，向全体股东按每10股派发现金股利0.25元（含税），共计派发现金股利63,989,808.31元。具体内容详见公司于2018年6月29日披露在指定媒体上的相关公告，公告编号：2018-45。

公司的现金分红政策符合公司章程的规定及股东大会决议的要求；分红标准和比例明确和清晰；相关的决策程序和机制完备；独立董事履职尽责并发挥了应有的作用；中小股东有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益得到了充分保护。报告期内，公司现金分红政策未进行调整或变更。

公司近3年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况：

2016年度：以2016年12月31日股份总数2,559,592,332股为基数，向全体股东按每10股派发现金股利0.25元（含税）。

2017年度：以2017年12月31日股份总数2,559,592,332股为基数，向全体股东按每10股派发现金股利0.25元（含税）。

2018年度（预案）：不分配，不转增。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式现金分红的金额	以其他方式现金分红的比例
2018年	-	248,814,083.27	-	65,790,731.17	26.44%
2017年	63,989,808.30	664,382,372.78	9.63%	-	-
2016年	63,989,808.31	667,994,861.39	9.58%		

说明：2018年度，公司累计回购股份支付的总金额为65,790,731.17元（不含交易费用）。根据《深圳证券交易所上市公司回购股份实施细则》第七条相关规定，“上市公司以现金为对价，采用要约方式、集中竞价方式回购股份的，当年已实施的回购股份金额视同现金分红金额，纳入该年度现金分红的相关比例计算。”

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案的原因	公司未分配利润的用途和使用计划
<p>公司后续将根据股东大会决议继续实施股份回购计划，持续促进公司股票市场价格向公司长期内在价值合理回归。</p> <p>公司装配式建筑业务和现代农业业务仍处于培育期，所需投入较大。</p>	<p>将未分配利润滚存至下一年度，用于公司开发项目投入、新业务培育和股份回购。</p>

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用 不适用

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明：不适用。

四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

报告期内，公司根据财政部修订及颁布的会计准则等具体准则进行了相应会计政策变更，具体详见公司分别于2018年10月30日披露于指定媒体的《关于会计政策变更的公告》，公告编号为：2018-78。

七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

详见本报告第十一节财务报告第三小节财务报表附注之“5、合并范围的变更”。

九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	150
境内会计师事务所审计服务的连续年限	3
境内会计师事务所注册会计师姓名	王文政、邹俭
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	王文政 5 年、邹俭 1 年

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

本报告期，根据公司2018年第四次临时股东大会决议，公司聘请中审众环担任财务报告及内部控制的审计机构，费用总额为人民币150万元，其中财务报告审计费用为110万元，内部控制审计费用为40万元。

十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

十一、破产重整相关事项

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

十二、重大诉讼、仲裁事项

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形成 预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理 结果及影响	诉讼(仲裁)判 决执行情况	披露日期	披露索引
武汉中央商务区城建开发有限公司（简称“武汉中央城建”）起诉公司全资子公司武汉市泰宇商贸有限公司（简称“泰宇商贸”）的合同纠纷案	6,418.66	否	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，并支付前期勘查设计费用418.66万元。该案于2018年10月31日开庭，截至2018年12月31日，尚在审理过程中。	不适用	不适用	2018年9月12日	巨潮资讯网，公告编号：2018-65

其他诉讼事项：

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形成 预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理 结果及影响	诉讼(仲裁)判 决执行情况	披露日期	披露索引
公司与武汉恒亚置业有限公司（简称“武汉恒亚”）合同纠纷案	1,887	否	公司起诉被告武汉恒业未按期完成约定工作且不返还费用。武汉市中级人民法院已于2018年4月判决，支持我司前期费用1000万及逾期还款利息（按一年期银行贷款利率计息）。	该判决已于2018年7月24日生效。截至报告期末，公司多次追偿，尚未收回款项。本期全额计提坏帐准备。	本案已完成执行立案。	不适用	不适用

十三、处罚及整改情况

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

报告期内，公司及其控股股东、实际控制人不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

1、公司报告期无股权激励计划、员工持股计划实施情况。

2、公司 2018 年第二次临时股东大会、2017 年年度股东大会分别于 2018 年 3 月 28 日和 5 月 14 日审议通过《项目跟投管理办法》、《城市土地开发项目跟投管理办法》，将项目经营成果与跟投员工个人收益直接挂钩，实现共创事业、共担风险、共享收益，不设本金保障和收益保证机制。经公司第八届董事会第十三次会议及第八届监事会第四次会议审议批准，公司董事及高级管理人员（包括现任及新选举或聘任）根据相关管理办法参与项目跟投的总金额不超过 3,000 万元（在上述额度内，资金可滚动使用）。

报告期内，公司芜湖锦城项目、中山红塘美好公馆项目分别启动项目跟投机制，公司部分董事及高级管理人员做为必须跟投人员在董事会批准的额度范围内参与了上述两个项目的跟投。

项目名称	芜湖锦城项目		中山红塘美好公馆项目		实际出资额 合计 (万元)
	实际出资额 (万元)	实际出资占 资本金比例	实际出资额 (万元)	实际出资占 资本金比例	
1、跟投人员出资情况					563.32
其中：必须跟投人员	147.22	3.51%	358.94	2.97%	506.16
自愿跟投人员	13.43	0.32%	43.73	0.36%	57.16
2、董事、高管跟投情况					192.58
其中：副董事长、总裁 汤国强	15.92	0.38%	44.26	0.37%	60.18
执行总裁尹沧	15.92	0.38%	44.26	0.37%	60.18

副总裁、董事会秘书 冯娴	9.55	0.23%	26.56	0.22%	36.11
财务负责人刘怡祥	9.55	0.23%	26.56	0.22%	36.11
3、项目运营情况	项目总可售面积10.62万方。于2018年6月16日首次开盘，后经过二次加推，共推出住宅442套4.96万方，截止2018年12月28日已完成签约353套3.97万方，签约总金额22,415.66万元。		项目一期总建设面积2.24万方，其中住宅1.53万方，于2018年7月27日取得《建设工程规划许可证》，于2018年9月10日取得《施工许可证》。目前三栋住宅主体结构已封顶。		
4、收益分配情况	无		无		
5、退出情况	无		无		

十六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例(%)	获批的交易额度(万元)	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价(万元)	披露日期	披露索引
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	接受劳务	采购混凝土	合同约定	市场价格	2,404.95	1.78	3,040.00	否	按进度付款	2,404.95	2018年4月21日	公告编号: 2018-26
美好生活投资有限公司	同一实际控制人	接受劳务	物业、销售服务	合同约定	市场价格	5,825.39	95.15	10,000.00	否	按进度付款	5,825.39		
		购买商品	采购商品	合同约定	市场价格	2.01	0.03			按进度付款	2.01		
		借款利息	借款利息	合同约定	市场价格	294.82	0.76			按进度付款	294.82		
		销售商品	销售车位	合同约定	市场价格	1,010.26	0.40			按进度付款	1,010.26		
		提供劳务	酒店消费	合同约定	市场价格	1.47	0.11			按进度付款	1.47		
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	租赁费	租赁办公楼	合同约定	市场价格	16.27	0.06	20.00	否	按进度付款	16.27		
		提供劳务	高尔夫消费	合同约定	市场价格	2.23	0.21		否	按进度付款	2.23		
美好未来企业管理集团有限公司	控股股东	接收劳务	培训、宣传服务	合同约定	市场价格	364.15	5.30	386.00	否	按进度付款	364.15		
合计				--	--	9,921.55	--	13,446.00	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				不适用									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				无									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				不适用									

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

为加快车位去化，快速回笼资金，本报告期公司子公司惠州名流置业有限公司将剩余的开发产品地下车位统一打包出售给美好生活投资有限公司，合同价款为 1,127 万元，报告期内上述车位已交付完毕，根据协议约定，上述款项将于不动产权办理完毕后收回。

3、共同对外投资的关联交易：

1) 2017 年 10 月 26 日，公司第八届董事会第七次会议审议通过《关于参与美好建设有限公司增资扩股的关联交易的议案》，本公司及控股股东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）（由本公司关联自然人设立，以下简称“武汉美纯”）分别向控股股东的全资子公司美好建筑装配科技有限公司（原名美好建设有限公司，以下简称“美好装配”）增资 91,000 万元，其中本公司增资 50,960 万元，持股比例为 49%；控股股东增资 33,800 万元，持股比例为 45%；武汉美纯增资 6,240 万元，持股比例为 6%。

本次增资完成后，公司与武汉美纯签订《美好建设有限公司一致行动人协议书》，双方将通过该协议的安排，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。一致行动协议的主要内容包括：

①双方同意作为一致行动人，根据美好装配章程的规定，对美好装配的股东提案及股东会决策事项采取一致行动。

②双方同意对股东会审议事项进行事前讨论并逐项作出共同一致意见，双方意见不一致时，以本公司的意见为准；双方应在美好装配股东会上按照该共同意见行使表决权；任何一方拟提出美好装配股东会提案，需通知另一方并按照协议约定方式商议达成共同一致意见后，形成美好装配股东会决议。

2) 本公司持有子公司中山市雍陌房地产开发有限公司（以下简称“中山雍陌”）、芜湖美好置业有限公司（以下简称“芜湖美好”）100%的股权比例，表决权比例 100%，其分别开发的“中山三乡红塘”、“芜湖美好锦城”是公司确定的跟投资项目。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资项目进行投资，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)向中山雍陌投资 402.67 万元,享有跟投收益 11.07%,向芜湖美好投资 160.65 万元,享有跟投收益 12.64%,合伙企业的上述投资尚未办理工商变更登记。

4、关联债权债务往来

应收关联方债权:

关联方	关联关系	款项类型	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额(万元)	期末余额(万元)
美好生活投资有限公司	同一实际控制人	应收账款	经营	否	-	846.50
美好生活投资有限公司	同一实际控制人	其他应收款	经营	否	986.99	-

注:截至本报告出具日,上述款项尚未达到合同约定的付款条件,因此尚未结清。

应付关联方债务:

关联方	关联关系	款项类型	形成原因	期初余额(万元)	期末余额(万元)
美好生活投资有限公司	同一实际控制人	其他应付款	经营	-	4,610.83
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	其他应付款	经营	-	2.16
美好未来企业管理集团有限公司	控股股东	其他应付款	经营	-	8,236.00
武汉众鑫森商业管理有限公司	实际控制人之女出资的公司	其他应付款	经营	0.02	0.02
美好生活投资有限公司	同一实际控制人	应付账款	经营	-	684.92
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	应付账款	经营	1,788.89	1,895.57
关联债务对公司经营成果及财务状况的影响		公司正常经营需要。			

5、其他重大关联交易

(1) 担保

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保是否已经履行完毕
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				

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保是否已经履行完毕
本公司				
刘道明				
武汉名流地产有限公司	武汉南部新城投资有限公司	80,000.00	2016 年 12 月 5 日至 2021 年 11 月 17 日	否
芜湖名流置业有限公司				
本公司				
安徽东磁投资有限公司	美亿（洪湖）农业发展有限公司	40,000.00	2018 年 12 月 29 日至 2028 年 12 月 15 日	否
武汉名流地产有限公司				
本公司				
刘道明				
本公司	武汉美好锦程置业有限公司	120,000.00	2018 年 6 月 15 日至 2021 年 6 月 14 日	否
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				

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	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 美好建筑装配科技有限公司	重庆美好智造装配式房屋有限公司 (注 1)	28,000.00	2018 年 12 月 29 日至 2023 年 12 月 21 日	否
本公司 美好建筑装配科技有限公司 刘道明	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
芜湖名流置业有限公司 陕西名流置业有限公司 武汉南部新城投资有限公司 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	本公司	200,000.00	2016 年 10 月 21 日至 2020 年 6 月 28 日	否
刘道明	本公司	100,000.00	2018 年 1 月 15 日至 2021 年 1 月 15 日	否

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

(2) 提供资金

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。

(3) 捐赠

根据 2017 年 12 月 28 日召开的公司第八届董事会第十次会议决议，报告期内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。

(4) 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本报告第五节之“十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况”，以及 2018 年年度财务报表附注“6.1.1.1 子公司情况”。

十七、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

□适用 √不适用

2、担保情况

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）							
担保对象名称	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			报告期内对外担保实际发生额合计（A2）				
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			报告期末实际对外担保余额合计（A4）				
公司对子公司的担保情况							
担保对象名称	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
美好置业集团股份有限公司	200,000.00	2016.10.21	200,000.00	抵押担保	2016.10.21-2020.6.27	否	是
武汉南部新城投资有限公司	80,000.00	2016.12.5	80,000.00	连带责任保证担保	2016.12.5-2021.11.17	否	是
武汉美好锦程置业有限公司	120,000.00	2018.6.15	103,000.00	连带责任保证担保	2018.6.15-2021.6.14	否	是
美亿（洪湖）农业发展有限公司	40,000.00	2018.12.29	2,600.00	连带责任保证担保	2018.12.29-2028.12.15	否	是
武汉美好绿色建筑科技有限公司	30,000.00	2018.6.28	30,000.00	连带责任保证担保	2018.6.28-2023.6.26	否	是
美好建筑装配科技有限公司	6,500.00	2018.9.28	6,500.00	连带责任保证担保	2018.9.28-2019.3.25	否	是

美好建筑装配科技有限公司	50,000.00	2018.11.2	50,000.00	连带责任保证担保	2018.11.2-2020.10.30	否	是
荆州市美好装配式房屋智造有限公司	20,000.00	2018.12.20	10,000.00	连带责任保证担保	2018.12.20-2023.12.15	否	是
合肥美好智造装配房屋有限公司	18,000.00	2018.12.27	9,000.00	连带责任保证担保	2018.12.27-2023.12.14	否	是
重庆美好智造装配式房屋有限公司	28,000.00	2018.12.29	20,000.00	连带责任保证担保	2018.12.29-2023.6.21	否	是
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)	312,500.00		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)		511,100.00		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)	592,500.00		报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)		400,100.00		
公司担保总额 (即前两大项的合计)							
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1)	312,500.00		报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)		511,100.00		
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)	592,500.00		报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)		400,100.00		
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例			55.60%				
其中:							
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)							
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额 (D)			269,500.00				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)			91,600.00				
上述三项担保金额合计 (C+D+E)			361,100.00				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明			无				
违反规定程序对外提供担保的说明			无				

注：直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保，担保对象均为公司子公司；报告期内公司担保情况详见 2018 年年度财务报表附注 8.4.2、9.1 及 9.2 部分。

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
信托理财产品	自有闲置资金	9,000	9,000	0
债券理财产品	自有闲置资金	7,500	7,500	0
债券理财产品	自有闲置资金	18,000	18,000	0
合计		34,500	34,500	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

适用 不适用

单位：万元

受托机构名称（或受托人姓名）	受托机构（或受托人）类型	产品类型	金额	资金来源	起始日期	终止日期	资金投向	报酬确定方式	参考年化收益率	预期收益（如有）	报告实际损益金额	报告期损益实际收回情况	计提减值准备金额（如有）	是否经过法定程序	未来是否还有委托理财计划	事项概述及相关查询索引（如有）
长安国际信托股份有限公司	信托	信托型	9,000	自有闲置资金	2018年1月17日	2021年1月16日	债券、货币市场工具、证券投资基金等	现金	7.0%-8.0%					是	是	2017年12月31日，巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn），公告编号：2017-70。
北京千为投资管理有限公司	基金管理人	债券型	7,500	自有闲置资金	2018年1月17日	2021年1月16日	债券、货币市场工具、证券投资基金等。	现金	7.0%-8.0%					是	是	
北京泰舜资产管理有限公司	基金管理人	债券型	18,000	自有闲置资金	2018年1月4日	2021年1月3日	债券、货币市场工具、证券投资基金等。	现金	7.0%-8.0%					是	是	
合计			34,500	--	--	--	--	--	--							--

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

适用 不适用

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

4、其他重大合同

公司报告期不存在其他重大合同。

十八、社会责任情况

1、履行社会责任的情况

报告期内，公司坚持“城乡建设服务者”的定位，以“美好心灵、美好人生”为企业使命，发展“房产开发”、“城市土地开发”、“装配式建筑”、“现代农业”、“产业新镇”五大业务，致力于将城乡建设成“长者的天堂、儿童的乐园、奋斗者的港湾”，积极履行企业社会责任。

公司以“住户满意百分百”和“产品零缺陷”为目标，建设高质量的房屋建筑，让购房者获得安居保障，为用户提供优质的居住体验，做美好社区建设者；以“推动城市文明进步”为使命，聚焦“旧城、旧厂、旧村”和“棚户区改造”，推进城市产业升级与转移，提升居民生活质量。通过创新城市开发模式，横向扩张，构建CEM业务模型（社区、教育、康养），做城市建设引领者；致力于推动建筑产业现代工业化发展，引进世界先进技术，单厂规模、智能化程度、产能世界领先，并且首创SEPC（红线内大总包）服务，推动建筑产业现代工业化发展，做房屋智造服务者；以“虾稻共作”为切入点，打造“双水双绿”生态农业产业，通过种养规模化、产业闭环化、管理智能化、产品品牌化、管理智能化，提升农业效益，增加农民收入，加快农村转型，助力乡村振兴，做现代农业实践者；以现代农业和装配建筑为主体，积极建设产业新镇，通过构建2+3+N产业体系（即从良种到舌尖，从原材料到城镇建设，结合教育、康养、社区服务等产业），以实现乡村振兴为目的，推动三农发展，做三农发展推动者。

报告期内，公司积极践行环境责任。通过发展装配式建筑，减少开发过程能耗，使用绿色环保节能新技术，为武汉美好名流世家等多个住宅项目提供绿色环保、高品质产品；推行“双水双绿”的绿色生产方式，实现环境保护与节能减排相宜相长的现代农业发展新态势；与长江科学院合作共建长江生态保护科技馆，共促长江生态环境保护。

报告期内，公司员工连续第七年自发开展爱心帮扶、助学贫困留守儿童的“美好·彩虹行动”，与武汉大学学生公益“大山里的魔法教室”项目组合作，把爱心传递出去，为湖北英山县东汤河小学的孩子们捐助建设“魔法教室”，让孩子们通过信息化的方式接受更多的学习、教育。

是否发布社会责任报告：否。

2、向公益组织美好公益基金会捐赠的情况

进入新时代，我国社会主要矛盾已经转化为人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾。“美好生活需要”不仅包含了满足人的物质欲望，更多的强调人的安康，幸福，尊严。习近平总书记在十九大报告中明确指出，要在幼有所育、学有所教、劳有所得、病有所医、老有所养、住有所居、弱有所扶上不断取得新进展，保证全体人民在共建共享发展中有更多获得感。

美好公益基金会是在湖北省民政厅注册成立的非公募基金会，并被湖北省民政厅认定为具备公益性捐赠税前扣除资格的慈善组织。为了积极履行上市公司的社会责任、践行美好价值观，提升用户满意度，扩大品牌影响力，经公司总裁办公会、董事会及股东大会批准，自2016年至今，公司向美好公益基金会累计捐赠2,052万元。其中，根据2017年12月28日召开的公司第八届董事会第十次会议批准，报告期内向美好公益基金会捐赠1,600万元以支持其公益活动。

（1）美好公益基金会基本情况

经湖北省民政厅批准，公司实际控制人、董事长刘道明先生及夫人王萍女士于2016年7月个人出资2,000万元发起设立美好公益基金会。2017年4月，湖北省民政厅鄂民政函[2017]216号文件确认其具备2016年度公益性捐赠税前扣除资格；2017年9月，被湖北省民政厅认定为“慈善组织”。

美好公益基金会设立的宗旨是：遵守宪法、法律、法规和国家政策，遵守社会道德风尚，以“将城乡建设成‘长者的天堂，儿童的乐园，奋斗者的港湾’，让更多人生活更美好”为使命，指导城镇乡村、社区志愿者共建美好家园、共创美好生活；承担社会责任，化解社区、社会矛盾，促进邻里和谐，资助城镇乡村、社区及社会失能、孤独贫困老人等困难群体；资助及培育城镇乡村、社区再就业教育等服务，提升居民幸福指数。

美好公益基金会的业务范围包括：在国家宪法、法律法规和政策的范围内接收社会捐赠及爱心企业、社会人士创造的价值、物资捐资及技术援助；按照合法、自愿、有效的原则，支持、资助、培育社会组织开展社区为老方面的互助、志愿服务及社区再就业培训教育等，提升居民幸福指数，促进社区自治；资助城镇乡村、社区必要的居住环境改善；资助城镇乡村、社区困难人群，解决其生活困难、住房困难、治病困难、上学困难等；根据捐赠者意愿，组织符合本基金会宗旨的活动。

(2) 美好公益基金会成立以来所取得的成绩

美好公益基金会围绕“关爱老年生活、改善儿童教育、助推三农发展、营造亲人社区、促进社会互信”五大领域，自成立至今，已进驻 7 省覆盖 19 城，先后在武汉、北京、沈阳、合肥、芜湖、惠州、东莞、重庆等地资助支持 51 家社会组织开展公益服务项目，以社区为阵地，发展以老年人为主体的志愿服务组织，开展幸福食堂、长者关怀、童心课堂、智善书院等各项志愿服务项目，全国各地共发展美好志愿者 11,253 名，组建志愿项目服务队 393 支，累计志愿服务时长 293,416 小时，服务覆盖 563,200 人口。美好公益基金会建立的“美好服务站”中，有 13 个服务站为本公司自身开发建设的社区业主提供各项志愿服务，有 25 个服务站为外部拓展的社区业主提供各项志愿服务。志愿服务项目包括：

序号	服务项目	志愿服务内容
1	老有所依——长者关怀	为社区老年人提供义务理发、健康咨询等日常性互助服务；同时重点针对社区空巢、失独、贫困、重症等特难老年人开展爱心慰问关怀等帮扶性服务。2018 年度，全年义务理发服务老年住户 5,128 人次，健康咨询服务老年住户 7,334 人次，爱心帮扶慰问 2764 人次。
2	老有所养——幸福食堂	社区 65 岁以上老年人“10 元 3 餐”，90 岁以上老人免费；为行动不便老人送餐。每月“长者生日会”、每周“一元亲情”活动，传播孝道文化，引导社区“敬老、爱老”。2018 年度累计办理敬老卡（65 岁老人）1,354 张，长寿卡（90 岁老人）61 张，举办长者生日会 71 次。
3	老有所学——学习课堂	针对社区老人学习需求，开设国学、党建、时政、书画、声乐、教育、智能信息等各类课程。发掘住户中具有教育经历的志愿者担任讲师，开班授课；聘请社会培训机构或高校专家教授，定期开展专题讲座。2018 年度累计开课 168 次，学员参与教育、培训 2,786 人次。
4	老有所乐——文体娱乐	组建琴棋书画、歌舞曲艺、太极拳剑等兴趣小团队，每天活动，季度竞赛，定期表演，帮助社区长者发现身边同兴趣爱好的邻居，以兴趣会友，扩大交友圈，营造快乐社区氛围。2018 年度在党建、中秋、春节、重阳等社区时节举办活动 77 场。
5	老有所为——社区管家	让有奉献精神、有能力、时间、精力的能人，培养为骨干，担任主任/副主任及各服务团队负责人。组建社区自治服务队，开展社区管家服务，承接客服、绿化、秩序、幸福食堂帮厨等服务，火热开展人生下半场，累计服务时长 66,796 小时。组建社区便民服务队，开展戥刀磨剪、织补缝纫、小家电维修等志愿服务，为住户解决生活问题，2018 年度累计便民活动服务住户 15,376 人次。

6	童心课堂	针对社区 6-9 岁儿童,服务站提供课业辅导、特色课程等的志愿服务,从小树立正确的人生观、世界观、价值观。东莞印象、芜湖印象、重庆服务站充分联接政府、社会资源,引入专业教育团队,为社区儿童带来高品质的课堂服务。2018 年度累计服务 10,476 人次,累计服务时长 1,982 小时。
---	------	---

美好公益基金会打造的全新志愿服务模式,以“爱心互助”为原则,发挥志愿优势,关爱老年生活,实现社区“老有所依、老有所养、老有所学、老有所乐、老有所为”,同时改善儿童教育,营造亲人社区,切实提升住户的幸福指数。

自设立以来,美好公益基金会开展的志愿服务事业取得较大的社会反响,赢得政府部门、合作伙伴以及媒体的高度关注和认可。2018 年,美好公益基金会所资助的项目在各地荣获“最佳志愿服务项目”、“志愿服务先进集体”等多项社会荣誉,其中国家级荣誉 1 个、省级荣誉 1 个、市级荣誉 3 个、区级荣誉 2 个。2018 年 2 月,美好公益基金会资助的“沈阳美好志愿服务师范街项目”在由中宣部、中央文明办、民政部等 11 个部门在全国联合发起的宣传推选学雷锋志愿服务“四个 100”先进典型活动中,被推选为最佳志愿服务项目。2018 年 8 月,美好公益基金会资助的“志愿服务助力社区养老项目”被评为“武汉市十优志愿服务项目”。2018 年 10 月,美好公益基金会资助的芜湖市镜湖区美好社区志愿者协会被评为安徽省“十佳学雷锋志愿服务优秀组织典型”。2018 年 11 月,美好公益基金会资助的智善书院项目被评为“2018 年武汉市终身学习品牌项目”。

(3) 美好公益基金会未来发展计划

美好公益基金会 2019 年度计划继续深耕全国七大省市区域,拟进一步在全国扩大资助范围和项目资金支持力度,形成湖北、辽宁、广东、重庆、北京、陕西、安徽七大互助中心的格局,培育更多的志愿服务组织,更大范围地服务老年人、儿童和家庭。

(4) 公司向美好公益基金会捐赠的审议批准程序

2017 年 3 月 10 日,为积极履行上市公司的社会责任,推广志愿者服务的“美好模式”,公司 2016 年年度股东大会批准、授权公司于 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% 向美好公益基金会进行捐赠,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。

(5) 相关捐赠制度的制订和执行情况

为推动公司积极履行社会责任，规范对外捐赠行为，进一步加强捐赠事项管理，更好的维护股东利益，2017年3月10日，公司2016年年度股东大会根据相关法律法规和《公司章程》，制订了《美好置业集团股份有限公司对外捐赠管理制度》。该制度共计九章二十四款，分别从对外捐赠的定义、原则、范围、对外捐赠的类型和受益人、决策程序和规则、检查和监督、法律责任等各方面，对于公司及下属子公司的对外捐赠行为进行了严格规范。

鉴于美好公益基金会为公司关联自然人发起设立的公益组织，公司严格执行关联人回避制度，在审议上述捐赠事项的董事会和股东大会上，关联董事刘道明先生、汤国强先生、刘柳女士和吕卉女士，关联股东美好集团及其一致行动人均对捐赠议案回避表决，公司独立董事发表了相应的独立意见，捐赠议案获得了全体非关联董事的一致通过，以及有表决权股东共计99.64%的赞成票，确保公司上述捐赠行为的公平、公开、公正、依法合规。

在美好公益基金会方面，于每年三月份左右聘请专业会计师事务所进行年度审计，并及时将审计结果公示给各方捐助人备查。2018年3月29日，武汉永隆会计师事务所对于美好公益基金会2017年度的业务活动和财务报表，出具了无保留意见审计报告。（报告文号：武永民审字[2018]134号）

3、履行精准扶贫社会责任情况

公司报告年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

4、环境保护相关的情况

上市公司及其子公司是否属于国家环境保护部门规定的重污染行业：否。

十九、其他重大事项的说明

1、根据公司 2016 年第三次临时股东大会决议及中国银行间市场交易商协会签发的《接受注册通知书》，公司分别于 2018 年 1 月 11 日、1 月 26 日至 29 日进行了 2018 年度第一期和第二期中期票据的发行工作，合计募集资金 10 亿元已全额到账。具体内容详见公司于 2018 年 1 月 17 日、2 月 1 日披露在指定媒体上的相关公告（公告编号：2018-02、2018-03）。

2、经公司第八届董事会第十二次会议和 2018 年第二次临时股东大会批准，公司转让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”）55.25%的股权，公司全资子公司武汉名流地产有限公司拟转让持有的目标公司 44.75%的股权，股权受让方为厦门市英泰

富房地产有限公司（以下简称“乙方”）。合计转让金额为 296,306.25 万元（含乙方为目标公司承担银行借款本金人民币 90,000 万元）。公司收到首期股权转让价款全款后，于 2018 年 4 月 17 日完成了目标公司 55.25% 股权的工商变更登记手续。2018 年 9 月 29 日，公司在收到本次交易剩余的股权转让价款以及协议约定由乙方支付的相关费用后，办理了目标公司 39.75% 股权的工商变更登记手续。截至报告期末，公司已收到本次交易的全部股权转让价款及相关费用，合计办理完成目标公司 95% 股权的工商变更登记。具体内容详见公司分别于 2018 年 3 月 13 日、3 月 29 日、4 月 19 日、10 月 9 日披露于指定媒体的相关公告（公告编号：2018-10、2018-11、2018-16、2018-19、2018-72）。

3、根据公司 2017 年年度股东大会决议，2018 年 7 月 9 日公司实施完成 2017 年度利润分配：以 2017 年 12 月 31 日股份总数 2,559,592,332 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金股利 0.25 元（含税），共计派发现金股利 63,989,808.31 元。具体内容详见公司于 2018 年 6 月 29 日披露在指定媒体上的相关公告（公告编号：2018-45）

4、经第八届董事会第十七次会议及 2018 年第三次临时股东大会批准，公司将不超过人民币 24,000 万元（含 24,000 万元）的自有资金回购公司股份，回购股份的价格为不超过人民币 3 元/股（含 3 元/股），预计可回购股份数量为 8,000 万股以上，回购规模占公司目前已发行总股本比例约 3.13% 以上。回购股份将依法予以注销并相应减少公司注册资本。截至报告期末，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 65,790,731.17 元（不含交易费用）。具体内容详见公司分别于 2018 年 7 月 11 日、7 月 28 日、9 月 8 日、9 月 18 日、10 月 9 日、11 月 8 日、12 月 4 日及 2019 年 1 月 3 日披露于指定媒体的相关公告（公告编号：2018-49、2018-50、2018-51、2018-59、2018-64、2018-70、2018-71、2018-84、2018-87、2019-01）。

5、公司于 2018 年 6 月 30 日中标新滩美好未来新城 PPP 项目（一期）。2018 年 8 月 1 日，经公司第八届董事会第十九次会议批准，公司签订了该 PPP 项目合同。项目合作区域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，合作期为 20 年（包括建设期 5 年，运维期 15 年）；工程估算总投资为 383,283 万元。具体内容详见公司分别于 2018 年 7 月 3 日、8 月 3 日披露于指定媒体的相关公告（公告编号：2018-46、2018-62）。

6、公司全资子公司武汉市泰宇商贸有限公司（以下简称“泰宇商贸”、“被告”）于 2018 年 9 月收到武汉市中级人民法院送达传票及民事起诉状等相关法律文书，知悉武汉市中级人民法院将开庭审理武汉中央商务区城建开发有限公司（以下简称“原告”）起诉泰宇商贸的合

同纠纷案。原告诉讼请求为：请求判令被告支付原告违约金 6,000 万元；请求判令被告赔偿原告前期已支付的勘察、设计等费用 4,186,630 元；请求判令被告承担本案的诉讼费用。该案于 2018 年 10 月 31 日开庭审理。具体内容详见公司于 2018 年 9 月 12 日披露于指定媒体的相关公告（公告编号：2018-65）。

7、公司分别于 2017 年 2 月 18 日、2017 年 8 月 10 日披露了公司控股子公司武汉东部新城投资开发有限公司与青山区人民政府武东街办事处、青山区武东街贾岭村民委员会（以下合称“被告”）的合同纠纷案。报告期内，法院终审判决公司胜诉。具体内容详见公司 2018 年 1 月 4 日、10 月 13 日披露在指定媒体上的相关公告（公告编号：2018-01、2018-74）。截至 2018 年 11 月，公司已完成全部借款本金及利息回款共计 1.098 亿元，本案件已结案。

8、公司分别于 2016 年 1 月 16 日、6 月 25 日、7 月 13 日和 12 月 2 日，相继披露了北京水产有限责任公司、北京市水产科学研究所（以下简称“原告”）起诉本公司及公司控股股东美好集团的房地产开发经营合同纠纷案及诉讼进展情况。报告期内，本案件原告撤诉结案。具体内容详见公司于 2018 年 10 月 31 日披露于指定媒体的相关公告（公告编号：2018-80）。

二十、公司子公司重大事项

适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

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

股份变动的原因： 适用 不适用

股份变动的批准情况： 适用 不适用

股份变动的过户情况： 适用 不适用

股份回购的实施进展情况：截至报告期末，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 65,790,731.17 元（不含交易费用）。

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况： 适用 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每

股净资产等财务指标的影响：本报告期内由于存在股份回购事项，影响每股收益 0.0002 元，影响净资产收益率 0.01 个百分点。

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容： 适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	192,928	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	191,073	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数	0	
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
美好未来企业管理集团有限公司	境内非国有法人	15.58%	398,828,402			398,828,402	质押	276,199,402
袁启强	境内自然人	8.21%	210,236,653			210,236,653		
苗孝祥	境内自然人	2.06%	52,855,128	-16,444,872		52,855,128	质押	26,670,000
刘琼兰	境内自然人	1.85%	47,240,000			47,240,000	质押	40,000,000
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.57%	40,101,800			40,101,800		
中国证券金融股份有限公司	境内非国有法人	1.42%	36,430,307			36,430,307		
中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	其他	1.09%	27,897,597	1,706,340		27,897,597		
香港中央结算有限公司	境外法人	0.96%	24,527,697	2,367,387		24,527,697		
刘道明	境内自然人	0.66%	16,865,101		12,648,826	4,216,275		
王浩	境内自然人	0.64%	16,481,800			16,481,800	质押	13,000,000
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东中，第九名股东刘道明先生为公司实际控制人，除第一名股东美好未来企业管理集团有限公司由其控股之外，与其他股东之间不存在关联关系。公司未知其它股东之间是否存在关联关系，也未知其是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。							

前 10 名无限售条件股东持股情况		
股东名称	报告期末持有无限售条件 股份数量	股份种类
美好未来企业管理集团有限公司	398,828,402	人民币普通股
袁启强	210,236,653	人民币普通股
苗孝祥	52,855,128	人民币普通股
刘琼兰	47,240,000	人民币普通股
中央汇金资产管理有限责任公司	40,101,800	人民币普通股
中国证券金融股份有限公司	36,430,307	人民币普通股
中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放式 指数证券投资基金	27,897,597	人民币普通股
香港中央结算有限公司	24,527,697	人民币普通股
王浩	16,481,800	人民币普通股
王萍	11,660,000	人民币普通股
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售 流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的 说明	前十名无限售条件股东中，第十名无限售条件股东王萍 为公司实际控制人刘道明先生配偶，除第一名无限售条 件股东美好未来企业管理集团有限公司由刘道明先生控 股之外，与其他股东之间不存在关联关系。公司未知其 它股东之间是否存在关联关系，也未知其是否属于《上 市公司收购管理办法》规定的一致行动人。	
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明	无	

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

是 否

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

2、公司控股股东情况

控股股东性质：自然人控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代码/统一 社会信用代码	主要经营业务
美好未来企业管理集团有 限公司	吕卉	1996 年 5 月 14 日	91440300100019593H	高科技产业的开发投 资、实业投资、投资 管理、信息咨询。
控股股东报告期内控股和 参股的其他境内外上市公 司的股权情况	无			

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人情况

实际控制人性质：境内自然人

实际控制人类型：自然人

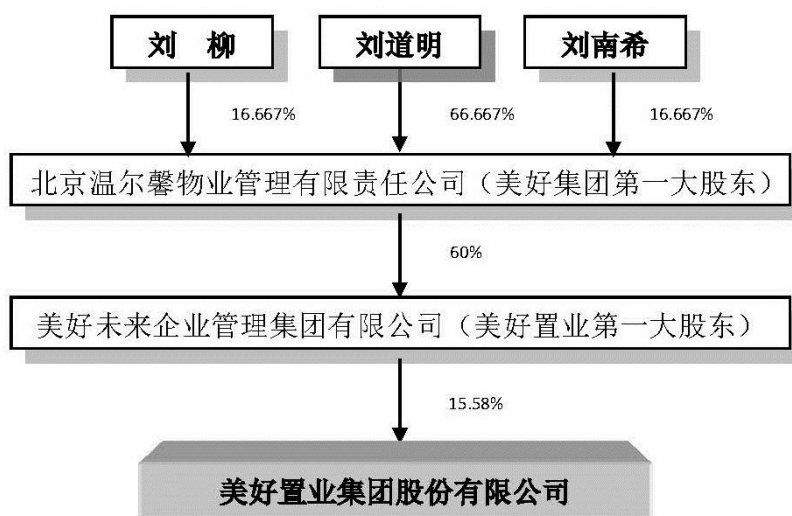
实际控制人姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
刘道明	中国	否
主要职业及职务	现任湖北美好公益基金会副理事长、湖北省慈善总会名誉会长、中国人民大学董事、亚布力中国企业家论坛理事、美好未来企业管理集团有限公司董事长、美好置业集团股份有限公司董事长。	
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无	

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



注：北京温尔馨物业管理有限责任公司的三位股东刘道明先生、刘柳女士和刘南希女士为一致行动人，刘道明先生与刘柳女士和刘南希女士为父女关系。除上述控制关系外，刘道明先生直接持有公司股份16,865,101股，占公司已发行股份总数的0.66%；其配偶王萍女士直接持有公司股份11,660,000股，占公司已发行股份总数的0.46%；其女儿刘柳女士直接持有公司股份9,366,900股，占公司已发行股份总数的0.37%；其女儿刘南希女士直接持有公司股份9,427,000股，占公司已发行股份总数的0.37%。

实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）
刘道明	董事长	现任	男	62	2002年7月22日	2020年6月7日	16,865,101				16,865,101
汤国强	总裁	现任	男	57	2015年2月14日	2020年6月7日					
	副董事长				2017年6月8日	2020年6月7日					
吕卉	董事	现任	女	48	2013年5月10日	2020年6月7日					
刘柳	董事	现任	女	34	2015年3月10日	2020年6月7日	9,366,900				9,366,900
江跃宗	独立董事	现任	男	54	2017年6月8日	2020年6月7日					
唐国平	独立董事	现任	男	55	2017年6月8日	2020年6月7日					
肖明	独立董事	现任	男	37	2017年6月8日	2020年6月7日					
彭少民	监事会主席	现任	男	81	2008年7月23日	2020年6月7日					
王耀	监事	现任	女	44	2017年6月8日	2020年6月7日					
金黛	监事	现任	女	47	2016年2月5日	2020年6月7日					
尹沧	执行总裁	现任	男	46	2017年1月22日	2020年6月7日					
冯嫄	副总裁	现任	女	38	2015年10月30日	2020年6月7日					
	董事会秘书				2015年4月18日	2020年6月7日					
刘怡祥	财务负责人	现任	男	52	2016年1月14日	2020年6月7日					
雷莉	副总裁	现任	女	49	2015年10月30日	2020年6月7日					
王鸿斌	副总裁	现任	男	52	2019年1月29日	2020年6月7日					
合计							26,232,001				26,232,001

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

三、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

刘道明先生，1957年生，工学硕士，第十届、第十一届全国人大代表。现任湖北美好公益

基金会副理事长、湖北省慈善总会名誉会长、中国人民大学董事、亚布力中国企业家论坛理事、公司控股股东美好未来企业管理集团有限公司董事长，本公司董事长、实际控制人。

汤国强先生，1962年生，工科硕士，高级工程师。2008年入职公司，历任公司总裁助理、美好建设有限公司总经理、深圳名流置业有限公司总经理、东莞名流置业有限公司总经理、武汉地产公司总经理、武汉管理中心总经理、公司执行总裁。现任湖北美好公益基金会副理事长；本公司法定代表人、副董事长、总裁。

吕卉女士，1971年生，本科学历，中国注册会计师，高级会计师。2007年至2016年在公司任职，历任公司法务审计部副总监、总监、计划财务部总监、财务负责人、副总裁。现任湖北美好公益基金会副理事长；公司控股股东美好未来企业管理集团有限公司总裁、法定代表人，本公司董事。

刘柳女士，1985年生，本科学历。2010年至2011年供职汉口银行，2012年入职美好未来企业管理集团有限公司任总裁助理，2013年任中工建设有限公司执行董事，现任亚布力青年论坛理事、武汉苗岭绿化有限公司、名流集团洪湖现代农业有限公司执行董事兼总经理、洪湖市现代基业商品砼有限公司执行董事，本公司董事。刘柳女士与公司实际控制人刘道明先生为父女关系。

江跃宗先生，1965年生，电子物理硕士，高级工程师。1989年至2004年，历任深圳现代电子有限公司科长；深圳市质量保证中心咨询中心副主任；深圳康达信管理顾问有限公司总经理；2004年至今任深圳赛普管理咨询有限公司董事长。2017年6月至今任本公司独立董事。

唐国平先生，1964年生，管理学（会计学）博士，中国注册会计师。1987年任教于中南财经政法大学至今，历任会计学院副院长、会计硕士教育中心主任、研究生院常务副院长、MBA学院院长等职务。现任中南财经政法大学会计学院教授，博士生导师，中南财经政法大学环境资源会计研究中心主任，财政部《会计法》修订研究课题组组长，兼任财政部第一届企业会计准则咨询委员会委员，中国会计学会理事、资深会员，中国会计学会环境资源会计专业委员会副主任委员，湖北省总会计师协会副会长。2002年开始，先后担任武汉塑料、福星科技、高德红外、格力电器等多家上市公司独立董事，现任蓝思科技股份有限公司（300433）、海南大东海旅游中心股份有限公司（000613）、深圳市特发信息股份有限公司（000070）独立董事。2017年6月至今任本公司独立董事。

肖明先生，1982年生，结构工程硕士，教授级高级工程师(国家一级注册结构工程师)。2006至2016年，历任中国建筑标准设计研究院工程师、主任工程师、主任、所总工程师。2016年至今任中国建筑标准设计研究院有限公司院副总工程师。2017年6月至今任本公司独立董事。

监事

彭少民先生，1938年生，本科学历，土木与建筑教授，国家一级结构注册工程师，武汉市第八届政协委员。历任武汉工业大学土木与建筑学院院长、教授、博士生导师，公司总工程师，中国土木工程学会纤维混凝土委员会委员，全国高校土木工程专业指导委员会委员，湖北省土建学会常务理事，湖北省工程建设专家委员会副主任委员等职。现任公司监事会主席。

王耀女士，1975年生，本科学历，中级会计师。1999年11月入职美好未来企业管理集团有限公司。历任美好未来企业管理集团有限公司会计；武汉市未来屋产有限公司行政人资部主管；武汉名流地产有限公司财务部副经理；美好置业集团股份有限公司财务部副总经理；美好未来企业管理集团有限公司计划财务部副部长、人财指标中心总经理、董事，现任美好未来企业管理集团有限公司总裁助理。

金黛女士，1972年生，中南财经大学秘书专业，高级人力资源师。1999年入职本公司，历任公司行政人资经理；总裁办公室主任、人力行政中心总经理。现任公司组织人力中心人力行政总监。

高级管理人员

汤国强先生（见董事简历）

尹沧先生，1973年生，本科学历。2005年3月至2007年4月，任北京同安同房地产顾问有限公司副总经理；2007年6月至2008年12月，任沈阳世茂新发展置业有限公司项目经理；2009年9月至2011年12月，任沈阳荣盛房地产开发有限责任公司项目总经理；2012年1月至2015年7月，历任龙湖集团项目总经理、沈阳公司工程负责人、沈阳公司运营副总监沈北项目总经理、集团运营中心运营总监；2015年8月至2016年6月，任合生创展集团总裁办副主任。2016年7月至2017年1月，任公司北京公司总经理兼沈阳公司总经理。2017年1月至2019年1月任公司副总裁，2019年1月至今任公司执行总裁。

雷莉女士，1970年生，本科学历。2011年入职公司，历任公司开发拓展部报建经理、副总监，武汉管理中心投资运营部总监；武汉管理中心总经理。2015年10月至今任公司副总裁。

刘怡祥先生，1967年生，经济学硕士。2002年至2008年入职公司，担任董事、财务负责人；2008年至2015年4月，分别在武汉泰祥房地产开发有限公司、湖北星海集团及美加置业（武汉）有限公司任财务总监。2015年10月至2016年1月，任公司人财指标中心财务总监。2016年1月至今任公司财务负责人。

冯娴女士，1981年生，本科学历。2000年入职公司，历任公司证券事务助理、董事会办公室副主任、主任；2007年至2014年5月任公司董事会秘书；2011年至2014年5月任公司副总裁；2013年至2014年5月兼任武汉美好生活投资有限公司总经理。2008年至2014年担任华远地产股份有限公司（SH.600743）董事。2015年4月至今任公司董事会秘书，2015年10月至今任公司副总裁。

王鸿斌先生，1966年生，会计学硕士。2007年12月至2008年12月，在上海宝钢集团任财务总监；2008年12月至2012年10月，在香港泰升集团任中国区财务总监；2012年10月至2014年2月，在苏宁环球集团任财务总监；2014年2月至2018年4月，在中国远洲集团任副总裁。2018年6月至2019年1月，在公司控股子公司美好建筑装配科技有限公司担任联席总裁，2019年1月至今任公司副总裁。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
刘道明	美好未来企业管理集团有限公司	董事长			否
吕卉	美好未来企业管理集团有限公司	总裁			是
王耀	美好未来企业管理集团有限公司	总裁助理			是

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
刘柳	武汉苗岭绿化有限公司、名流集团洪湖现代农业有限公司、洪湖市现代基业商品砼有限公司	执行董事兼总经理			是
江跃宗	深圳赛普管理咨询有限公司	董事长			是
唐国平	中南财经政法大学会计学院	教授，博士生导师			是

	蓝思科技股份有限公司(300433)、海南大东海旅游中心股份有限公司(000613)、深圳市特发信息股份有限公司(000070)	独立董事			是
肖明	中国建筑标准设计研究院有限公司	院副总工程师			是

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

董事、监事和高级管理人员报酬经公司董事会、股东大会审议确定。2018年度在本公司领取报酬的董事、监事及高级管理人员的年度报酬（包括基本工资、奖金、津贴、补贴、职工福利费和各项保险费、公积金以及以其他形式从公司获得的税前实发报酬总额）均依据公司岗位职责、绩效考核以及行业相关岗位的薪酬水平制定的有关薪酬管理和等级标准相关规定进行发放。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
刘道明	董事长	男	62	现任	262.71	否
汤国强	副董事长、总裁	男	57	现任	373.92	否
吕卉	董事	女	48	现任	-	是
刘柳	董事	女	34	现任	-	是
江跃宗	独立董事	男	54	现任	12.00	否
唐国平	独立董事	男	55	现任	12.00	否
肖明	独立董事	男	37	现任	12.00	否
彭少民	监事会主席	男	81	现任	35.58	否
王耀	监事	女	44	现任	-	是
金黛	监事	女	47	现任	110.00	否
尹沧	执行总裁	男	46	现任	237.94	否

冯娴	副总裁、董事会 秘书	女	38	现任	173.90	否
刘怡祥	财务负责人	男	52	现任	158.37	否
雷莉	副总裁	女	49	现任	283.47	否
王鸿斌	副总裁	男	52	现任	53.14	否
合计	--	--	--	--	1,725.03	--

注：报告期内，根据江跃宗先生的个人意愿，公司将向其支付的税后报酬全部捐赠于美好公益基金会用于社会公益事业。

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

五、公司员工情况

1、员工人数

截至2018年12月31日，公司母公司在职员工168人，子公司在职员工3,564人，合计3,732人。无需承担费用的离退休职工。具体如下：

(1) 房地产开发系统共有员工687人。

序号	类别		人数(人)	所占比例(%)
1	总人数		687	
2	专业分工	营销	101	15
		产品-设计	41	6
		产品-工程	101	15
		产品-成本	37	5
		投开	106	15
		财务	69	10
		综合管理	203	30
		产业板块	29	4
3	学历	硕士及以上	68	10
		本科	407	59
		大专	171	25
		高中及以下	41	6

(2) 装配式建筑业务系统共有员工2,713人。

序号	类别		人数(人)	所占比例(%)
1	总人数		2,713	
2	专业分工	生产人员	555	20
		销售人员	56	2
		技术人员	910	34
		财务人员	68	3
		行政人员	178	7
		设计人员	379	14
		采购人员	23	1
		装配师	544	20
3	学历	硕士及以上	96	4
		本科	1128	42
		大专	269	10
		高中及以下	1,220	45

(3) 现代农业系统共有员工76人。

序号	类别		人数(人)	所占比例(%)
1	总人数		76	
2	专业分工	管理	4	5
		农业土地流转	20	26
		农业生产管理	34	45
		农业市场运营	5	7
		农业招标采购	2	3
		财务	4	5
		市场营销	2	3
		综合管理	5	7
3	学历	硕士及以上	5	7
		本科	21	28
		大专	18	24
		高中及以下	32	42

4、酒店、球场系统共有员工256人

序号	类别		人数(人)	所占比例(%)
1	总人数		256	
2	专业分工	管理	7	3
		综合	24	9

		服务运营	216	84
		市场营销	9	4
3	学历	本科	12	5
		大专	33	13
		高中及以下	211	82

2、薪酬政策

根据2016年度《预算利润和考核分配实施办法》（试行版）和薪酬管理制度，按“划小核算单位、内部市场化、独立核算、自负盈亏”的考核分配原则，进行薪酬体系优化，并分配2018年度利润奖金。

3、培训计划

公司根据经营和管理的需要，建设培训体系，定期组织公司内、外部企业培训，提高员工专业技能，为公司可持续性发展提供能力保障。制定校招生培养计划，快速培养匹配公司发展的优秀人才。

4、劳务外包情况

适用 不适用

第九节 公司治理

一、公司治理的基本状况

1、公司股东大会召集召开程序、提案审议程序、决策程序均符合相关规定，保证全体股东，尤其是中小股东能按其所持股份享有平等权利，并能充分行使其相应的权利。同时，公司严格执行《股东大会网络投票管理办法》，保证了全体股东对公司重大事项的知情权、参与权及表决权。历次股东大会均有律师到场见证，并作有完整的会议记录，切实维护上市公司和全体股东的合法权益。

2、公司控股股东能够按照法律、法规及《公司章程》的规定行使权利，通过股东大会正常行使出资人权力，没有逾越股东大会直接或间接地干预公司的经营和决策活动，公司与控股股东进行的所有关联交易公平合理，公司与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务等方面做到五分开。报告期内控股股东及其附属企业等关联方不存在非经营性占用公司资金的情况。

3、公司董事会严格执行《董事会议事规则》，会议的召集、召开及表决程序合法有效；公司董事会的构成和人员符合法律、法规和《公司章程》的规定与要求，并严格按照其要求开展工作和履行职责，认真出席董事会和股东大会；公司董事通过自学及监管部门的培训熟悉并掌握相关法律法规，从根本上保证董事立足于维护公司和全体股东的最大利益，忠实、诚信、勤勉地履行职责。

4、公司监事会向股东大会负责，严格执行《监事会议事规则》；监事会的人数和人员构成均符合法律法规的要求；监事能够认真履行职责，遵循程序，列席（参加）全部现场董事会会议等公司重要会议和活动，并向股东大会汇报工作，提交监事会报告和有关议案；监事会依法对公司财务、董事会、经营管理层履行责任的合法合规性等进行日常监督检查。

5、公司充分尊重和维护股东、职工、客户等其他利益相关者的合法权益，推动公司持续、健康发展。

6、公司不断强化信息披露，提升经营管理透明度。（1）严格按照法律、法规和《公司章程》、《公司信息披露管理制度》等的规定，真实、准确、完整、及时地披露信息，并指定《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网为公司信息披露的报纸和网站，确保所有投资者能够公平获取公司信息；（2）加强内幕信息管理，认

真做好内幕信息知情人登记工作，确保内幕信息保密，维护信息披露的公平原则，保护广大投资者的合法权益；（3）通过电话、电子邮件等方式接待来访者，加强投资者关系管理。报告期内，公司董事会按照监管部门的相关规定，严格执行了《内幕信息知情人登记制度》、《外部单位报送信息管理制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》及《年报报告制度》。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

1、人员分开情况：公司拥有独立的员工团队，全体员工均与公司签定了劳动合同，并在公司领取薪酬。公司制定了劳动、人事、薪酬等管理制度，公司高级管理人员均在公司专职工作并领取薪酬，且未在公司股东及其他关联单位领取报酬或兼任行政职务。公司自2002年7月实施重大资产重组以来，建立了一整套完全独立于控股股东的劳动、人事、薪酬管理及经营管理制度。

2、资产分开情况：公司拥有开展主营业务所需的全部资产，与控股股东明确界定资产的权属关系，不存在控股股东及其他关联方无偿占用、挪用公司资产的现象。

3、财务分开情况：公司拥有独立的财务部门，按照企业会计准则的要求建立了独立规范的会计核算体系和财务管理制度（包括对子公司、分公司的财务管理制度）；独立在银行开户，不存在与控股股东共用银行账户的情况；公司独立纳税，在社会保障、薪酬管理等方面独立于控股股东。公司能够独立作出财务决策，不存在控股股东干预公司资金使用的情况。

4、机构分开情况：公司拥有完全独立于控股股东及其他关联单位的办公和经营场所，不存在混合经营、合署办公等情况。公司机构设置独立、完整；股东大会、董事会、监事会等法人治理机构均独立、有效运作；不存在控股股东干预公司机构设置或公司机构从属于控股股东相关职能部门的现象。

5、业务分开情况：公司在业务方面独立于控股股东，具有独立完整的业务体系及自主经营能力。控股股东已按照资产重组时的承诺退出了房地产开发等同业竞争领域，其控制的企业也未从事房地产开发等同业竞争业务。公司在重大经营决策和重大投资事项均按程序由总裁办公会集体讨论通过后，根据授权报董事长或董事会作出决策，对须由股东大会决定的事项报请股东大会审议批准后执行。公司与控股股东及关联方发生的日常关联交易严格按照相关法律法规的要求，以市场价为基础，遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，履行适当批准

程序后执行，主营业务不因此而形成对关联方的依赖。

三、同业竞争情况

公司不存在同业竞争的情况。

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2018 年第一次临时股东大会	临时股东大会	26.83%	2018 年 2 月 28 日	2018 年 3 月 1 日	公告编号：2018-09
2018 年第二次临时股东大会	临时股东大会	27.87%	2018 年 3 月 28 日	2018 年 3 月 29 日	公告编号：2018-16
2017 年年度股东大会	年度股东大会	29.29%	2018 年 5 月 14 日	2018 年 5 月 15 日	公告编号：2018-38
2018 年第三次临时股东大会	临时股东大会	31.01%	2018 年 7 月 27 日	2018 年 7 月 28 日	公告编号：2018-59
2018 年第四次临时股东大会	临时股东大会	30.94%	2018 年 10 月 9 日	2018 年 10 月 10 日	公告编号：2018-73
2018 年第五次临时股东大会	临时股东大会	29.94%	2018 年 12 月 28 日	2018 年 12 月 29 日	公告编号：2018-95

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

五、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
江跃宗	14	1	13	0	0	否	6
唐国平	14	1	13	0	0	否	6
肖明	14	1	13	0	0	否	6

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内公司各位独立董事勤勉尽责，有效行使了独立董事职权，发挥了各自在财务、管理以及房地产行业等方面的专业知识特长，促进了董事会决策的公平、公正、公允，切实维护了全体股东的利益。公司独立董事按照有关规定对需要发表独立意见的事项发表独立意见，对公司的相关合理建议均被采纳。

六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

公司董事会下设投资决策、人力、审计，共三个专门委员会。报告期内，公司董事会各专门委员会充分发挥专业性作用，科学决策，审慎监管，切实履行工作职责，为公司2018年度的战略规划、组织建设和团队管理做了大量的工作，有效提升了公司管理水平。根据公司《董事会审计委员会年度财务报告审计工作规程》及其他相关法规的规定，审计委员会对公司年度报告的审计工作进行了全程参与和监督，保证了年报审计工作的顺利进行。

其中：投资决策委员会分别于2018年1月3日、4月3日、5月22日、12月29日共召开4次会议，分别对于公司组织架构调整及职能分工、房产城开业务整合等共5项议案进行了认真审议；人力委员会分别于2018年1月3日、1月31日、6月20日、9月6日、10月24日、12月29日共召开6次会议，分别就公司总裁办公会成员组成、高级管理人员薪酬及提名、制定《福利管理办法》和《员工外派管理方案》、修订《专项激励管理办法》等共7项议案进行了认真审议；审计委员会分别于2018年3月9日、4月17日、4月24日、8月7日、9月6日、10月25日共召开6次会议，分别对于公司2017年年度报告、2018年第一季度、2018年半年度、2018年第三季度报告，以及续聘2018年度审计机构等共9项议案进行了认真审议。

七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

八、高级管理人员的考评及激励情况

报告期内，公司对高管实施以业绩达成为导向的考核体系，制定以标杆示范效应、激活企业活力的激励机制，主要实施跟投管理、专项奖励等激励制度，这是薪酬激励体系完善的重要举措，同时满足经营发展的需求。高级管理人员考核、激励机制两者相辅相成，提高人力市场竞争力，降低资金成本和风险。有效将决策层、项目团队的个人利益与项目利益进行绑定，激励项目团队提速增效降成本；激励机制覆盖全过程、全专业，全方位针对各部门关键事项与重点难题进行突破。

根据公司发展的实际情况，为解决业务重点难点问题，激发员工工作积极性，围绕战略目标实现，针对重要绩效目标达成，第八届董事会人力委员会2018年度第五次会议于2018年10月24日对《专项激励管理办法》进行了修订，强化经营团队紧盯目标、使命必达的源动力，促进组织与个人之间目标共同、利益共享、风险共担。

九、内部控制情况

1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2019年2月28日
内部控制评价报告全文披露索引	《美好置业集团股份有限公司2018年度内控自我评价报告》详见巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	100%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	100%
缺陷认定标准	

类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>重大缺陷：单独缺陷或连同其他缺陷导致不能及时防止或发现并纠正财务报告中的重大错报。出现下列情形的，认定为重大缺陷：（1）控制环境无效；（2）董事、监事和高管人员舞弊行为；（3）外部审计发现当期财务报告存在重大错报，公司在运行过程中未能发现该错报；（4）已经发现并报告给管理层的重大缺陷在合理的时间后未加以改正；（5）公司审计委员会和审计办公室对内部控制的监督无效；（6）其他可能影响报表使用者正确判断的缺陷。重要缺陷：单独缺陷或连同其他缺陷导致不能及时防止或发现并纠正财务报告中虽然未达到和超过重要性水平，仍应引起管理层重视的错报。一般缺陷：不构成重大缺陷或重要缺陷的其他内部控制缺陷。</p>	<p>出现以下情形的，认定为重大缺陷，其他情形按影响程度分别确定为重要缺陷或一般缺陷。（1）违反国家法律、法规或规范性文件；（2）重大决策程序不科学；（3）制度缺失可能导致系统性失效；（4）重大或重要缺陷不能得到整改；（5）其他对公司影响重大的情形。定量标准：</p>
定量标准	<p>重大缺陷：营业收入潜在错报占营业收入总额的 0.5-1%，利润总额潜在错报占利润总额的 5-10%，资产总额错报占资产总额的 0.5-1%，所有者权益潜在错报占所有者权益总额的 1%，上述错报对报表的影响达到以上指标且可能或很可能发生及发生概率在 50-95%以上的视为重大缺陷；重要缺陷：营业收入潜在错报占营业收入总额的 0.2-0.5%，利润总额潜在错报占利润总额的 2-5%，资产总额错报占资产总额的 0.2-0.5%，所有者权益潜在错报占所有者权益总额的 0.5-1%，上述错报对报表的影响达到以上指标且可能或很可能发生及发生概率在 50-95%以上的视为重要缺陷；一般缺陷：营业收入潜在错报占营业收入总额的 0.2%以下，利润总额潜在错报占利润总额的 2%以下，资产总额错报占资产总额的 0.2%以下，所有者权益潜在错报占所有者权益总额的 0.5%以下，上述错报以及没有达到以上指标的缺陷视为一般缺陷。</p>	<p>重大缺陷：对公司造成较大负面影响并以公告形式对外披露、造成公司直接财产损失金额在 100 万元以上的视为重大缺陷；重要缺陷：受到国家政府部门处罚但未对公司造成负面影响、造成公司直接财产损失金额在 10-100 万元的视为重要缺陷；一般缺陷：受到省级以下政府部门处罚但未对公司造成负面影响、造成公司直接财产损失在 10 万元以下的视为一般缺陷。</p>
财务报告重大缺陷数量（个）	0	
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）	0	
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

十、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，美好置业于 2018 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2018 年 2 月 28 日
内部控制审计报告全文披露索引	《美好置业集团股份有限公司 2018 年度内部控制审计报告》详见巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

第十节 公司债券相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券

否

第十一节 财务报告

一、审计报告

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

二、财务报表

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“一”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

三、财务报表附注

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，其余额仍冲减少数股东权益。

2.7.5 当期增加减少子公司的合并报表处理

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

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

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

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

2.7.6 分步处置股权至丧失控制权的合并报表处理

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子

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

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

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

2.8 现金及现金等价物的确定标准

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

2.9 金融工具的确认和计量

2.9.1 金融工具的确认

本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

2.9.2 金融资产的分类和计量

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

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

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

需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具投资，不得指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

B、持有至到期投资

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

C、贷款和应收款项

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

D、可供出售金融资产

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

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

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

③金融资产的后续计量

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

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

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

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

④金融资产的减值准备

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

B、本公司确定金融资产发生减值的客观证据包括下列各项：

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

C、金融资产减值损失的计量

a) 持有至到期投资、贷款和应收款项减值损失的计量

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

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

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

b) 可供出售金融资产

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

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

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

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

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

2.9.3 金融负债的分类和计量

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

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

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

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

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

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

③金融负债的后续计量

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

B、其他金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

2.9.4 金融资产转移确认依据和计量

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

①所转移金融资产的账面价值；

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

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

①终止确认部分的账面价值；

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

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

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

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

2.9.5 金融负债的终止确认

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

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

2.9.6 金融资产和金融负债的抵销

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

产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

2.10 应收款项

2.10.1 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

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

2.10.2 按组合计提坏账准备的应收款项：

① 确定组合的依据：

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

② 按组合计提坏账准备的计提方法：

账龄组合	账龄分析法
关联及其他组合	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	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		

则的非金融企业中,尚未执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	管理费用	203,364,929.19	管理费用	198,678,213.94
			研发费用	4,686,715.25
	其他收益		其他收益	75,698.84
	营业外收入	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）、流动风险和市場风险。本公司的主要金融工具包括货币资金、应收及其他应收款、长期应收款、权益投资、借款、应付票据、应付及其他应付款等。本公司管理层管理及监控这些风险，力求减少对财务业绩的潜在不利影响。

7.1 金融工具分类信息

资产负债表日各类金融工具的账面价值如下：

期末余额：

项目	金融资产的分类				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				
	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
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		
	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	其他金融负债	合计
1、以成本或摊销成本计量			
短期借款			
应付账款及应付票据		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

第十二节 备查文件目录

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

- 1、载有公司董事长亲笔签名的2018年年度报告文本；
- 2、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表；
- 3、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- 4、报告期内在中国证监会指定媒体上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

美好置业集团股份有限公司董事会

董事长：刘道明

2019年2月28日