



**美好置业**  
美好心灵 美好人生

**美好置业集团股份有限公司**

**2019 年第一季度报告**

**2019 年 4 月**

## 第一节 重要提示

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

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

公司负责人汤国强、主管会计工作负责人刘怡祥及会计机构负责人(会计主管人员)刘怡祥声明：保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

## 第二节 公司基本情况

### 一、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据： 是  否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期 增减
营业收入（元）	109,499,319.83	189,740,985.70	-42.29%
归属于上市公司股东的净利润 （元）	-125,165,619.72	-135,882,101.95	7.89%
归属于上市公司股东的扣除非经 常性损益的净利润（元）	-182,525,377.07	-122,048,250.95	-49.55%
经营活动产生的现金流量净额 （元）	-580,157,408.09	206,252,886.56	-381.28%
基本每股收益（元/股）	-0.0490	-0.0531	7.72%
稀释每股收益（元/股）	-0.0490	-0.0531	7.72%
加权平均净资产收益率	-1.76%	-2.01%	增加 0.25 个百分点
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度 末增减
总资产（元）	24,561,794,591.12	23,098,396,421.60	6.34%
归属于上市公司股东的净资产 （元）	7,061,016,271.80	7,196,324,580.97	-1.88%

非经常性损益项目和金额： 适用  不适用

单位：元

项目	年初至报告期期末金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲 销部分）	47,660.58	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按 照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	2,803,100.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	55,527,205.38	主要为土地收储补偿
减：所得税影响额	-10,137.80	
少数股东权益影响额（税后）	1,028,346.41	
合计	57,359,757.35	--

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

适用  不适用

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

## 二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

### 1、普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	186,629	报告期末表决权恢复的 优先股股东总数 (如有)	0			
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东 性质	持股 比例	持股 数量	持有有限售条 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		质押	279,834,402
袁启强	境内自然人	8.21%	210,236,653			
刘琼兰	境内自然人	1.85%	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			
中国证券金融股份有限公司	境内非国有 法人	1.42%	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	1.04%	26,697,497			
刘道明	境内自然人	0.66%	16,865,101	12,648,826		
王浩	境内自然人	0.64%	16,481,800		质押	13,000,000
王萍	境内自然人	0.46%	11,660,000		质押	11,660,000
蔡江龙	境内自然人	0.37%	9,478,905			
前 10 名无限售条件股东持股情况						

股东名称	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
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	26,697,497	人民币普通股
王浩	16,481,800	人民币普通股
王萍	11,660,000	人民币普通股
蔡江龙	9,478,905	人民币普通股
刘南希	9,427,000	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中，股东刘道明先生为公司实际控制人，与股东王萍为夫妻关系，与股东刘南希为父女关系，美好未来企业管理集团有限公司为其控股企业。除此之外，公司未知其它股东之间是否存在关联关系，也未知其它股东是否属于《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、公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用  不适用

### 第三节 重要事项

#### 一、报告期主要财务数据、财务指标发生变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

资产负债表项目	2019年3月31日 (万元)	2018年12月31日 (万元)	变动幅度 (%)	主要影响因素
存货	1,220,107.30	1,158,933.52	5.28	主要系报告期内房地产开发投入增加所致。
在建工程	158,549.47	138,356.52	14.59	主要系报告期内公司装配式建筑业务生产基地建造投入增加所致。
其他非流动资产	144,851.79	101,105.95	43.27	主要系报告期内公司装配式建筑业务投入增加及支付股权款增加所致。
应付票据及应付账款	143,243.40	187,601.76	-23.64	主要系报告期内支付供应商款项所致。
预收款项	782,505.51	686,467.45	13.99	主要系收取预收房款增加所致。
应交税费	49,990.53	91,534.92	-45.39	主要系报告期内支付土地增值税等税金所致。
短期借款	84,560.00	20,500.00	312.49	主要系报告期内取得的融资额增加
长期借款	392,445.00	277,400.00	41.47	主要系报告期内取得的融资额增加
利润表及现金流量表 项目	2019年1-3月份 (万元)	2018年1-3月份 (万元)	变动幅度 (%)	主要影响因素
营业收入	10,949.93	18,974.10	-42.29	主要系报告期内结算规模减少所致。
管理费用	11,279.81	6,660.29	69.36	主要系报告期内公司业务规模扩大人力成本支出增加所致。
营业外收入	5,706.43	242.45	2,253.65	主要系报告期内收到土地收储补偿所致。
经营活动产生的现金流量净额	-58,015.74	20,625.29	-381.28	主要系报告期内房地产业务回款较同期有所减少及税款支付增加所致。
投资活动产生的现金流量净额	-70,538.30	12,045.55	-685.60%	主要系投资收回的现金减少及购建长期资产支出增加
筹资活动产生的现金流量净额	147,742.41	54,426.68	171.45	主要系报告期内取得的融资额增加所致。

#### 二、重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

□ 适用 √ 不适用

#### 股份回购的实施进展情况

适用  不适用

经 2018 年 7 月 27 日召开 2018 年第三次临时股东大会批准, 公司将以不超过人民币 24,000 万元 (含 24,000 万元) 的自有资金回购公司股份, 回购股份将依法予以注销并相应减少公司注册资本。

本报告期内, 公司合计回购股份数量为 3,712,602 股, 占公司总股本的比例为 0.15%, 最高成交价为 2.88 元/股, 最低成交价为 2.49 元/股, 支付的总金额为 10,152,028 元 (不含交易费用); 截至 2019 年 3 月 31 日, 公司累计回购股份数量为 32,709,936 股, 占公司总股本的比例为 1.28%, 最高成交价为 2.88 元/股, 最低成交价为 1.99 元/股, 支付的总金额为 75,942,759 元 (不含交易费用)。

以上公司股份回购的实施进展情况符合既定方案, 回购股份的时间、回购股份数量及集中竞价交易的委托时段符合《深圳证券交易所上市公司回购股份实施细则》第十七条、十八条、十九条的相关规定。

#### 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

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

适用  不适用

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

#### 四、对 2019 年 1-6 月经营业绩的预计

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

适用  不适用

#### 五、证券投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在证券投资。

## 六、衍生品投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

## 七、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。

## 八、违规对外担保情况

适用  不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

## 九、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用  不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。



## 第四节 财务报表

### 一、财务报表

#### 1、合并资产负债表

编制单位：美好置业集团股份有限公司

2019 年 03 月 31 日

单位：元

项目	2019 年 3 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,360,904,088.91	2,205,796,780.34
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据及应收账款	45,916,778.99	46,640,698.35
其中：应收票据		
应收账款	45,916,778.99	46,640,698.35
预付款项	1,310,965,168.61	1,414,312,938.81
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,936,562,502.85	2,036,735,991.42
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	12,201,072,979.89	11,589,335,175.23
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	737,419,860.21	605,045,325.59

流动资产合计	18,592,841,379.46	17,897,866,909.74
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		1,500,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	245,569,653.24	241,717,932.74
长期股权投资	28,089,121.63	28,072,765.37
其他权益工具投资	1,500,000.00	
其他非流动金融资产		
投资性房地产	726,260,682.26	736,171,630.16
固定资产	1,216,384,994.50	1,207,703,058.32
在建工程	1,585,494,689.00	1,383,565,188.23
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	477,895,770.79	417,279,392.28
开发支出		
商誉	15,794,581.74	15,794,581.74
长期待摊费用	152,649,396.07	86,799,007.15
递延所得税资产	70,796,471.05	70,866,449.19
其他非流动资产	1,448,517,851.38	1,011,059,506.68
非流动资产合计	5,968,953,211.66	5,200,529,511.86
资产总计	24,561,794,591.12	23,098,396,421.60
流动负债：		
短期借款	845,600,000.00	205,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据及应付账款	1,432,434,042.27	1,876,017,642.09

预收款项	7,825,055,149.22	6,864,674,464.07
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	43,569,179.95	65,359,047.43
应交税费	499,905,265.30	915,349,204.62
其他应付款	374,673,763.03	450,432,468.76
其中：应付利息	26,120,541.66	79,539,947.21
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
合同负债		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,162,000,000.00	1,162,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	12,183,237,399.77	11,538,832,826.97
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	3,924,450,000.00	2,774,000,000.00
应付债券	971,519,922.88	968,038,070.38
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债	24,354,020.11	23,572,103.20
非流动负债合计	4,920,323,942.99	3,765,610,173.58
负债合计	17,103,561,342.76	15,304,443,000.55
所有者权益：		
股本	2,559,592,332.00	2,559,592,332.00

其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,538,047,724.25	1,538,047,724.25
减：库存股	75,942,800.00	65,800,110.55
其他综合收益		
专项储备	4,253,555.31	4,253,555.31
盈余公积	354,814,711.75	354,814,711.75
一般风险准备		
未分配利润	2,680,250,748.49	2,805,416,368.21
归属于母公司所有者权益合计	7,061,016,271.80	7,196,324,580.97
少数股东权益	397,216,976.56	597,628,840.08
所有者权益合计	7,458,233,248.36	7,793,953,421.05
负债和所有者权益总计	24,561,794,591.12	23,098,396,421.60

法定代表人：汤国强

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2019年3月31日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	359,766,369.54	500,145,343.69
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据及应收账款		
其中：应收票据		
应收账款		
预付款项		
其他应收款	8,429,357,830.19	7,758,076,434.83
其中：应收利息	18,000,000.00	
应收股利		
存货		
合同资产		

持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	33,219,822.25	33,219,822.25
流动资产合计	8,822,344,021.98	8,291,441,600.77
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		1,500,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	5,107,766,503.09	5,969,850,146.09
其他权益工具投资	1,500,000.00	
其他非流动金融资产		
投资性房地产	7,882,563.55	7,977,522.40
固定资产	4,096,142.98	4,154,313.31
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	110,162.91	129,069.91
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产	165,000,000.00	165,000,000.00
非流动资产合计	5,286,355,372.53	6,148,611,051.71
资产总计	14,108,699,394.51	14,440,052,652.48
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据及应付账款	352,898.45	352,898.45

预收款项		21,000.00
合同负债		
应付职工薪酬	658,223.07	658,223.07
应交税费	4,993,189.78	5,164,330.28
其他应付款	6,453,691,800.90	7,255,420,279.88
其中：应付利息	18,000,000.00	
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	6,459,696,112.20	7,261,616,731.68
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	971,519,922.88	968,038,070.38
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	971,519,922.88	968,038,070.38
负债合计	7,431,216,035.08	8,229,654,802.06
所有者权益：		
股本	2,559,592,332.00	2,559,592,332.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,564,814,094.28	1,564,814,094.28
减：库存股	76,001,000.00	65,800,110.55
其他综合收益		
专项储备		

盈余公积	354,814,711.75	354,814,711.75
未分配利润	2,274,263,221.40	1,796,976,822.94
所有者权益合计	6,677,483,359.43	6,210,397,850.42
负债和所有者权益总计	14,108,699,394.51	14,440,052,652.48

法定代表人：汤国强      主管会计工作负责人：刘怡祥      会计机构负责人：刘怡祥

### 3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	109,499,319.83	189,740,985.70
其中：营业收入	109,499,319.83	189,740,985.70
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	284,428,717.19	320,226,415.45
其中：营业成本	78,484,319.10	169,252,589.17
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	21,970,136.57	18,191,497.84
销售费用	23,766,860.21	31,818,953.65
管理费用	112,798,059.91	66,602,921.11
研发费用	6,226,699.51	1,305,469.72
财务费用	24,124,794.82	28,956,163.29
其中：利息费用	22,558,105.73	11,522,591.80
利息收入	-2,157,371.93	-3,383,750.95
资产减值损失	14,107,907.26	4,098,820.67
信用减值损失	2,949,939.81	
加：其他收益	3,011,830.29	
投资收益（损失以“—”号填列）	3,556,616.51	187,022.06

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	16,357.00	187,022.06
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-26,620.29
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-168,360,950.56	-130,325,027.98
加：营业外收入	57,064,273.14	2,424,471.75
减：营业外支出	1,489,407.18	18,198,576.82
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-112,786,084.60	-146,099,133.05
减：所得税费用	52,791,398.64	3,325,427.59
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-165,577,483.24	-149,424,560.64
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-125,165,619.72	-135,882,101.95
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	-125,165,619.72	-135,882,101.95
2.少数股东损益	-40,411,863.52	-13,542,458.69
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		



8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-165,577,483.24	-149,424,560.64
归属于母公司所有者的综合收益总额	-125,165,619.72	-135,882,101.95
归属于少数股东的综合收益总额	-40,411,863.52	-13,542,458.69
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.0490	-0.0531
（二）稀释每股收益	-0.0490	-0.0531

法定代表人：汤国强

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	163,000.00	143,000.00
减：营业成本	94,958.85	94,958.85
税金及附加	25,824.20	34,513.68
销售费用		
管理费用	518,573.89	944,870.18
研发费用		
财务费用	6,412,235.65	-62,943.19
其中：利息费用		
利息收入	384,669.85	71,060.99
资产减值损失	-	815,855.89
信用减值损失	3,704,205.69	
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	487,885,095.96	187,022.06
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	16,357.00	187,022.06
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	477,292,297.68	-1,497,233.35
加：营业外收入	3,000.00	1,097,116.00
减：营业外支出		

三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	477,295,297.68	-400,117.35
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	477,295,297.68	-400,117.35
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	477,295,297.68	-400,117.35
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	477,295,297.68	-400,117.35
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

法定代表人：汤国强

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,071,117,169.62	1,705,298,068.29
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	842,310,346.78	150,621,287.94
经营活动现金流入小计	1,913,427,516.40	1,855,919,356.23
购买商品、接受劳务支付的现金	1,174,551,746.72	1,084,707,480.75
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
为交易目的而持有的金融资产净增加额		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	107,633,974.11	78,368,989.95
支付的各项税费	486,950,527.01	162,804,223.39
支付其他与经营活动有关的现金	724,448,676.65	323,785,775.58
经营活动现金流出小计	2,493,584,924.49	1,649,666,469.67
经营活动产生的现金流量净额	-580,157,408.09	206,252,886.56

二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		700,000,000.00
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	5,000,826.00	448,946.35
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	5,000,826.00	700,448,946.35
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	570,383,868.23	236,993,444.33
投资支付的现金	140,000,000.00	343,000,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	710,383,868.23	579,993,444.33
投资活动产生的现金流量净额	-705,383,042.23	120,455,502.02
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,829,750,000.00	31,331,000.00
发行债券收到的现金		954,749,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,829,750,000.00	986,080,000.00
偿还债务支付的现金	80,000,000.00	337,840,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	188,973,870.57	103,973,196.44
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	83,352,028.00	
筹资活动现金流出小计	352,325,898.57	441,813,196.44
筹资活动产生的现金流量净额	1,477,424,101.43	544,266,803.56
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	191,883,651.11	870,975,192.14
加：期初现金及现金等价物余额	2,011,067,349.61	2,045,262,816.44
六、期末现金及现金等价物余额	2,202,951,000.72	2,916,238,008.58

法定代表人：汤国强

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	124,824.65	167,421.91
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,500,942,710.88	4,086,146,571.70
经营活动现金流入小计	1,501,067,535.53	4,086,313,993.61
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	167,687.79	109,500.00
支付的各项税费	256,467.00	59,699.44
支付其他与经营活动有关的现金	1,924,153,671.52	4,922,659,200.60
经营活动现金流出小计	1,924,577,826.31	4,922,828,400.04
经营活动产生的现金流量净额	-423,510,290.78	-836,514,406.43
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		48,750,000.00
取得投资收益收到的现金		
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	147,800,000.00	
投资活动现金流入小计	147,800,000.00	48,750,000.00
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		165,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	222,700,000.00	
投资活动现金流出小计	222,700,000.00	165,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-74,900,000.00	-116,250,000.00
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	-454,749,000.00	954,749,000.00
发行债券收到的现金	954,749,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	185,144.29	

筹资活动现金流入小计	500,185,144.29	954,749,000.00
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	72,000,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	70,153,827.66	
筹资活动现金流出小计	142,153,827.66	
筹资活动产生的现金流量净额	358,031,316.63	954,749,000.00
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	-140,378,974.15	1,984,593.57
加：期初现金及现金等价物余额	350,145,343.69	895,847.54
六、期末现金及现金等价物余额	209,766,369.54	2,880,441.11

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

## 二、财务报表调整情况说明

### 1、首次执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

√ 适用 □ 不适用

合并资产负债表

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	2,205,796,780.34	2,205,796,780.34	
应收票据及应收账款	46,640,698.35	46,640,698.35	
应收账款	46,640,698.35	46,640,698.35	
预付款项	1,414,312,938.81	1,414,312,938.81	
其他应收款	2,036,735,991.42	2,036,735,991.42	
存货	11,589,335,175.23	11,589,335,175.23	
其他流动资产	605,045,325.59	605,045,325.59	
流动资产合计	17,897,866,909.74	17,897,866,909.74	
非流动资产：			
可供出售金融资产	1,500,000.00	不适用	-1,500,000.00
长期应收款	241,717,932.74	241,717,932.74	
长期股权投资	28,072,765.37	28,072,765.37	
其他权益工具投资	不适用	1,500,000.00	1,500,000.00
投资性房地产	736,171,630.16	736,171,630.16	
固定资产	1,207,703,058.32	1,207,703,058.32	
在建工程	1,383,565,188.23	1,383,565,188.23	
无形资产	417,279,392.28	417,279,392.28	
商誉	15,794,581.74	15,794,581.74	
长期待摊费用	86,799,007.15	86,799,007.15	
递延所得税资产	70,866,449.19	70,866,449.19	
其他非流动资产	1,011,059,506.68	1,011,059,506.68	
非流动资产合计	5,200,529,511.86	5,200,529,511.86	
资产总计	23,098,396,421.60	23,098,396,421.60	
流动负债：			

短期借款	205,000,000.00	205,000,000.00	
应付票据及应付账款	1,876,017,642.09	1,876,017,642.09	
预收款项	6,864,674,464.07	6,864,674,464.07	
应付职工薪酬	65,359,047.43	65,359,047.43	
应交税费	915,349,204.62	915,349,204.62	
其他应付款	450,432,468.76	450,432,468.76	
其中：应付利息	79,539,947.21	79,539,947.21	
一年内到期的非流动负债	1,162,000,000.00	1,162,000,000.00	
流动负债合计	11,538,832,826.97	11,538,832,826.97	
非流动负债：			
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	
其他非流动负债	23,572,103.20	23,572,103.20	
非流动负债合计	3,765,610,173.58	3,765,610,173.58	
负债合计	15,304,443,000.55	15,304,443,000.55	
所有者权益：			
股本	2,559,592,332.00	2,559,592,332.00	
资本公积	1,538,047,724.25	1,538,047,724.25	
减：库存股	65,800,110.55	65,800,110.55	
专项储备	4,253,555.31	4,253,555.31	
盈余公积	354,814,711.75	354,814,711.75	
未分配利润	2,805,416,368.21	2,805,416,368.21	
归属于母公司所有者权益合计	7,196,324,580.97	7,196,324,580.97	
少数股东权益	597,628,840.08	597,628,840.08	
所有者权益合计	7,793,953,421.05	7,793,953,421.05	
负债和所有者权益总计	23,098,396,421.60	23,098,396,421.60	

#### 调整情况说明：

因首次执行新金融工具准则，将原在“可供出售金融资产”科目核算的长期股权投资调整至“其他权益工具投资”科目列报，金融资产减值会计处理由“已发生损失法”修改为“预期损失法”，经评估，上述会计政策变更未对公司年初未分配利润产生显著影响，因此无需对年初未分配利润进行调整。



## 母公司资产负债表

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	500,145,343.69	500,145,343.69	
其他应收款	7,758,076,434.83	7,758,076,434.83	
其他流动资产	33,219,822.25	33,219,822.25	
流动资产合计	8,291,441,600.77	8,291,441,600.77	
非流动资产：			
可供出售金融资产	1,500,000.00	不适用	-1,500,000.00
长期股权投资	5,969,850,146.09	5,969,850,146.09	
其他权益工具投资	不适用	1,500,000.00	1,500,000.00
投资性房地产	7,977,522.40	7,977,522.40	
固定资产	4,154,313.31	4,154,313.31	
无形资产	129,069.91	129,069.91	
其他非流动资产	165,000,000.00	165,000,000.00	
非流动资产合计	6,148,611,051.71	6,148,611,051.71	
资产总计	14,440,052,652.48	14,440,052,652.48	
流动负债：			
应付票据及应付账款	352,898.45	352,898.45	
预收款项	21,000.00	21,000.00	
应付职工薪酬	658,223.07	658,223.07	
应交税费	5,164,330.28	5,164,330.28	
其他应付款	7,255,420,279.88	7,255,420,279.88	
流动负债合计	7,261,616,731.68	7,261,616,731.68	
非流动负债：			
应付债券	968,038,070.38	968,038,070.38	
非流动负债合计	968,038,070.38	968,038,070.38	
负债合计	8,229,654,802.06	8,229,654,802.06	
所有者权益：			
股本	2,559,592,332.00	2,559,592,332.00	
资本公积	1,564,814,094.28	1,564,814,094.28	
减：库存股	65,800,110.55	65,800,110.55	
盈余公积	354,814,711.75	354,814,711.75	

未分配利润	1,796,976,822.94	1,796,976,822.94	
所有者权益合计	6,210,397,850.42	6,210,397,850.42	
负债和所有者权益总计	14,440,052,652.48	14,440,052,652.48	

调整情况说明：

因首次执行新金融工具准则，将原在“可供出售金融资产”科目核算的长期股权投资调整至“其他权益工具投资”科目列报，金融资产减值会计处理由“已发生损失法”修改为“预期损失法”，经评估，上述会计政策变更未对公司年初未分配利润产生显著影响，因此无需对年初未分配利润进行调整。

## 2、首次执行新金融工具准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用  不适用

## 三、审计报告

第一季度报告是否经过审计

是  否

公司第一季度报告未经审计。

美好置业集团股份有限公司

董事长：刘道明

2019 年 4 月 25 日