



美好置业
美好心灵 美好人生

美好置业集团股份有限公司
2021 年半年度财务报告

2021 年 8 月

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是 否

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

合并资产负债表

2021 年 6 月 30 日

编制单位：美好置业集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2021 年 6 月 30 日	2021 年 1 月 1 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	6.1	1,319,000,654.61	2,414,604,543.48	2,414,604,543.48
交易性金融资产			138,072,874.92	138,072,874.92
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	6.2	105,180,661.09	89,116,126.26	89,116,126.26
应收款项融资	6.3	5,945,992.11	1,000,000.00	1,000,000.00
预付款项	6.4	381,619,397.09	359,131,124.24	359,131,124.24
其他应收款	6.5	2,932,454,169.97	3,120,620,345.72	3,120,620,345.72
其中：应收利息				
应收股利				
存货	6.6	15,062,607,513.15	14,190,306,892.82	14,190,306,892.82
合同资产	6.7	190,029,540.40	189,524,085.13	189,524,085.13
持有待售资产	6.8	33,027,522.94	33,027,522.94	33,027,522.94
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	6.9	1,373,113,159.26	1,109,957,378.63	1,109,957,378.63
流动资产合计		21,402,978,610.62	21,645,360,894.14	21,645,360,894.14
非流动资产：				
债权投资				
可供出售金融资产				
其他债权投资				
持有至到期投资				
长期应收款	6.10	1,120,517,180.17	1,119,790,751.94	1,119,790,751.94

长期股权投资	6.11	191,910,328.36	161,876,098.14	161,876,098.14
其他权益工具投资	6.12	1,500,000.00	1,500,000.00	1,500,000.00
其他非流动金融资产	6.13	186,694,486.06	186,694,486.06	186,694,486.06
投资性房地产	6.14	660,727,067.03	669,768,278.36	669,768,278.36
固定资产	6.15	2,651,818,271.40	2,586,235,286.27	2,586,235,286.27
在建工程	6.16	1,154,374,210.02	1,224,432,587.11	1,224,432,587.11
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产	6.17	10,378,292.16	2,146,070.68	不适用
无形资产	6.18	481,134,321.80	487,409,104.83	487,409,104.83
开发支出				
商誉	6.19	2,794,581.74	2,794,581.74	2,794,581.74
长期待摊费用	6.20	59,470,961.22	61,248,180.93	61,248,180.93
递延所得税资产	6.21	95,312,128.84	95,416,666.15	95,416,666.15
其他非流动资产	6.22	76,000,325.95	71,675,246.94	71,675,246.94
非流动资产合计		6,692,632,154.75	6,670,987,339.15	6,668,841,268.47
资产总计		28,095,610,765.37	28,316,348,233.29	28,314,202,162.61

法定代表人：刘道明

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

合并资产负债表（续）

2021 年 6 月 30 日

编制单位：美好置业集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2021 年 6 月 30 日	2021 年 1 月 1 日	2020 年 12 月 31 日
流动负债：				
短期借款	6.24	200,777,777.78	200,855,555.56	200,855,555.56
交易性金融负债				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债				
应付票据	6.25	733,878,019.09	450,270,043.06	450,270,043.06
应付账款	6.26	2,492,742,308.01	2,709,676,165.67	2,709,676,165.67
预收款项	6.27	552,797.20	487,049.37	487,049.37
合同负债	6.28	6,487,155,753.45	5,002,756,406.65	5,002,756,406.65
应付职工薪酬	6.29	41,705,042.30	90,152,670.79	90,152,670.79
应交税费	6.30	443,270,987.45	575,774,604.27	575,774,604.27
其他应付款	6.31	1,206,539,641.54	907,785,516.09	907,785,516.09
其中：应付利息				
应付股利				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	6.32	1,954,384,849.94	3,587,042,237.26	3,586,349,253.65
其他流动负债	6.33	644,938,191.27	634,364,449.06	634,364,449.06
流动负债合计		14,205,945,368.03	14,159,164,697.78	14,158,471,714.17
非流动负债：				
长期借款	6.34	2,082,461,048.85	2,787,037,048.85	2,787,037,048.85
应付债券				
其中：优先股				
永续债				
租赁负债	6.35	4,010,642.22	1,453,087.07	不适用
长期应付款				

长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益	6.36	38,812,676.31	40,629,176.75	40,629,176.75
递延所得税负债				
其他非流动负债	6.37	5,414,805,562.39	4,485,601,053.76	4,485,601,053.76
非流动负债合计		7,540,089,929.77	7,314,720,366.43	7,313,267,279.36
负债合计		21,746,035,297.80	21,473,885,064.21	21,471,738,993.53
股东权益：				
股本	6.38	2,466,988,633.00	2,466,988,633.00	2,466,988,633.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积	6.39	1,385,002,897.18	1,385,002,897.18	1,385,002,897.18
减：库存股	6.40	39,995,078.00		
其他综合收益	6.41	-213,283.66	-213,283.66	-213,283.66
专项储备	6.42	3,239,549.51	3,550,487.79	3,550,487.79
盈余公积	6.43	402,376,174.83	402,376,174.83	402,376,174.83
未分配利润	6.44	2,652,829,930.82	2,963,949,397.30	2,963,949,397.30
归属于母公司股东权益合计		6,870,228,823.68	7,221,654,306.44	7,221,654,306.44
少数股东权益		-520,653,356.11	-379,191,137.36	-379,191,137.36
股东权益合计		6,349,575,467.57	6,842,463,169.08	6,842,463,169.08
负债和股东权益总计		28,095,610,765.37	28,316,348,233.29	28,314,202,162.61

法定代表人：刘道明

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

合并利润表

2021 年 1-6 月

编制单位：美好置业集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业总收入		745,098,602.50	1,934,440,297.24
其中：营业收入	6.45	745,098,602.50	1,934,440,297.24
二、营业总成本		1,175,760,140.04	1,944,643,736.06
其中：营业成本	6.45	743,427,691.31	1,526,627,596.42
税金及附加	6.46	22,544,922.47	36,697,553.27
销售费用	6.47	122,145,005.83	70,294,865.06
管理费用	6.48	226,608,324.40	212,894,819.08
研发费用	6.49	3,752,373.55	5,151,327.08
财务费用	6.50	57,281,822.48	92,977,575.15
其中：利息费用		60,221,525.64	92,492,216.29
利息收入		3,556,947.28	3,138,393.52
加：其他收益	6.51	5,611,040.02	15,713,795.64
投资收益（损失以“—”号填列）	6.52	-59,957,841.51	1,704,931.31
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		34,230.22	1,659,910.48
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	6.53	63,402,340.00	4,994,236.59
信用减值损失（损失以“—”号填列）	6.54	-13,549,828.57	-4,109,988.54
资产减值损失（损失以“—”号填列）	6.55	493,361.67	
资产处置收益（损失以“—”号填列）	6.56	-25,550.49	495,117.58
三、营业利润（亏损以“—”号填列）		-434,688,016.42	8,594,653.76
加：营业外收入	6.57	930,061.77	1,062,576.74
减：营业外支出	6.58	-11,468,059.05	3,823,997.64
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）		-422,289,895.60	5,833,232.86
减：所得税费用	6.59	968,159.99	98,135,049.56
五、净利润（净亏损以“—”号填列）		-423,258,055.59	-92,301,816.70
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）		-423,258,055.59	-92,301,816.70
2、终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）			

(二) 按所有权归属分类			
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-311,119,466.48	34,615,784.58
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-112,138,589.11	-126,917,601.28
六、其他综合收益的税后净额			
(一) 归属母公司股东的其他综合收益的税后净额			
1、不能重分类进损益的其他综合收益			
(1) 重新计量设定受益计划变动额			
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益			
(3) 其他权益工具投资公允价值变动			
(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
(5) 其他			
2、将重分类进损益的其他综合收益			
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益			
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
(6) 其他债权投资信用减值准备			
(7) 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
(8) 外币财务报表折算差额			
(9) 其他			
(二) 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		-423,258,055.59	-92,301,816.70
(一) 归属于母公司股东的综合收益总额		-311,119,466.48	34,615,784.58
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-112,138,589.11	-126,917,601.28
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益（元/股）		-0.1261	0.0140
(二) 稀释每股收益（元/股）		-0.1261	0.0140

法定代表人：刘道明

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

合并现金流量表

2021 年 1-6 月

编制单位：美好置业集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	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		3,372,516,344.01	2,686,052,994.41
收到的税费返还		52,966,789.55	97,998,329.25
收到其他与经营活动有关的现金	6.60	769,317,652.87	594,635,153.87
经营活动现金流入小计		4,194,800,786.43	3,378,686,477.53
购买商品、接受劳务支付的现金		1,751,182,939.57	2,145,976,978.78
支付给职工以及为职工支付的现金		262,166,451.27	305,399,526.68
支付的各项税费		348,062,090.15	366,897,099.77
支付其他与经营活动有关的现金	6.60	750,039,894.07	780,522,454.66
经营活动现金流出小计		3,111,451,375.06	3,598,796,059.89
经营活动产生的现金流量净额		1,083,349,411.37	-220,109,582.36
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		138,072,874.92	
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		4,013,400.00	4,898,214.60
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		282,000,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		424,086,274.92	4,898,214.60
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		78,596,839.98	280,059,852.00
投资支付的现金		30,000,000.00	118,800,000.00
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			
投资活动现金流出小计		108,596,839.98	398,859,852.00
投资活动产生的现金流量净额		315,489,434.94	-393,961,637.40

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		670,000,000.00	1,517,348,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		670,000,000.00	1,517,348,000.00
偿还债务支付的现金		2,883,863,075.01	1,372,276,800.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		248,452,071.45	358,677,967.99
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	6.60	39,995,078.00	6,494,979.00
筹资活动现金流出小计		3,172,310,224.46	1,737,449,746.99
筹资活动产生的现金流量净额		-2,502,310,224.46	-220,101,746.99
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		-1,103,471,378.15	-834,172,966.75
加：期初现金及现金等价物余额		2,218,947,641.46	2,478,292,231.49
六、期末现金及现金等价物余额		1,115,476,263.31	1,644,119,264.74

法定代表人：刘道明

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

合并股东权益变动表

2021 年 1-6 月

编制单位:美好置业集团股份有限公司

金额单位: 人民币元

项目	本期金额									
	归属于母公司股东权益								少数股东权益	股东权益合计
	股本	其他权益工具	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
一、上年期末余额	2,466,988,633.00		1,385,002,897.18		-213,283.66	3,550,487.79	402,376,174.83	2,963,949,397.30	-379,191,137.36	6,842,463,169.08
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	2,466,988,633.00		1,385,002,897.18		-213,283.66	3,550,487.79	402,376,174.83	2,963,949,397.30	-379,191,137.36	6,842,463,169.08
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)				39,995,078.00		-310,938.28		-311,119,466.48	-141,462,218.75	-492,887,701.51
(一) 综合收益总额								-311,119,466.48	-112,138,589.11	-423,258,055.59
(二) 股东投入和减少资本				39,995,078.00					-29,000,000.00	-68,995,078.00
1. 股东投入资本										
2. 股份支付计入股东权益的金额										
3. 其他				39,995,078.00					-29,000,000.00	-68,995,078.00
(三) 利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 对股东的分配										

3. 其他										
(四) 股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(五) 专项储备						-310,938.28			-323,629.64	-634,567.92
1. 本期提取						1,158,109.41			1,205,379.17	2,363,488.58
2. 本期使用						1,469,047.69			1,529,008.81	2,998,056.50
(六) 其他										
四、本期期末余额	2,466,988,633.00		1,385,002,897.18	39,995,078.00	-213,283.66	3,239,549.51	402,376,174.83	2,652,829,930.82	-520,653,356.11	6,349,575,467.57

法定代表人：刘道明

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

合并股东权益变动表

2021 年 1-6 月

编制单位:美好置业集团股份有限公司

金额单位:人民币元

项目	上期金额									
	归属于母公司股东权益								少数股东权益	股东权益合计
	股本	其他权益工具	资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
一、上年期末余额	2,466,988,633.00		1,390,428,297.65		-210,806.83	4,033,872.37	402,376,174.83	2,816,019,292.09	163,599,291.48	7,243,234,754.59
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	2,466,988,633.00		1,390,428,297.65		-210,806.83	4,033,872.37	402,376,174.83	2,816,019,292.09	163,599,291.48	7,243,234,754.59
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)			-5,302,778.29					34,615,784.58	-126,502,722.99	-97,189,716.70
(一)综合收益总额								34,615,784.58	-126,917,601.28	-92,301,816.70
(二)股东投入和减少资本									-4,887,900.00	-4,887,900.00
1. 股东投入资本										
2. 股份支付计入股东权益的金额										
3. 其他									-4,887,900.00	-4,887,900.00
(三)利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 对股东的分配										
3. 其他										

(四) 股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
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			-5,302,778.29						5,302,778.29	
四、本期期末余额	2,466,988,633.00		1,385,002,897.18		-210,806.83	4,033,872.37	402,376,174.83	2,850,635,076.67	37,096,568.49	7,146,045,037.89

法定代表人：刘道明

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

母公司资产负债表

2021 年 6 月 30 日

编制单位：美好置业集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2021 年 6 月 30 日	2021 年 1 月 1 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金		853,217.12	640,815,168.11	640,815,168.11
交易性金融资产			11,597,660.02	11,597,660.02
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款				
应收款项融资				
预付款项		460,905.62	463,490.14	463,490.14
其他应收款	15.1	3,462,845,465.83	2,770,760,921.80	2,770,760,921.80
其中：应收利息				
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		28,855,840.32	33,742,623.89	33,742,623.89
流动资产合计		3,493,015,428.89	3,457,379,863.96	3,457,379,863.96
非流动资产：				
债权投资				
可供出售金融资产				
其他债权投资				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	15.2	5,018,539,436.49	5,035,044,803.81	5,035,044,803.81

其他权益工具投资		1,500,000.00	1,500,000.00	1,500,000.00
其他非流动金融资产				
投资性房地产		7,018,953.78	7,217,851.60	7,217,851.60
固定资产		3,570,578.41	3,682,548.55	3,682,548.55
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				不适用
无形资产			7,813.91	7,813.91
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产		38,350,585.00	38,350,585.00	38,350,585.00
其他非流动资产				
非流动资产合计		5,068,979,553.68	5,085,803,602.87	5,085,803,602.87
资产总计		8,561,994,982.57	8,543,183,466.83	8,543,183,466.83

法定代表人：刘道明

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

公司资产负债表（续）

2021 年 6 月 30 日

编制单位：美好置业集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2021 年 6 月 30 日	2021 年 1 月 1 日	2020 年 12 月 31 日
流动负债：				
短期借款				
交易性金融负债				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款			352,898.45	352,898.45
预收款项				
合同负债				
应付职工薪酬		841,559.94	2,636,921.65	2,636,921.65
应交税费		946,582.29	6,176,938.38	6,176,938.38
其他应付款		2,232,983,514.54	1,092,961,532.85	1,092,961,532.85
其中：应付利息				
应付股利				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债			1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他流动负债			72,000,000.00	72,000,000.00
流动负债合计		2,234,771,656.77	2,174,128,291.33	2,174,128,291.33
非流动负债：				
长期借款				
应付债券				
其中：优先股				
永续债				
租赁负债				不适用
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				
负债合计		2,234,771,656.77	2,174,128,291.33	2,174,128,291.33
股东权益：				
股本		2,466,988,633.00	2,466,988,633.00	2,466,988,633.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积		1,382,635,656.23	1,382,635,656.23	1,382,635,656.23
减：库存股		39,995,078.00		
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积		402,376,174.83	402,376,174.83	402,376,174.83
未分配利润		2,115,217,939.74	2,117,054,711.44	2,117,054,711.44
股东权益合计		6,327,223,325.80	6,369,055,175.50	6,369,055,175.50
负债和股东权益总计		8,561,994,982.57	8,543,183,466.83	8,543,183,466.83

法定代表人：刘道明

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

母公司利润表

2021 年 1-6 月

编制单位：美好置业集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业收入	15.3	19,748.57	313,936.13
减：营业成本	15.3	198,897.82	189,917.70
税金及附加		254,000.00	38,855.33
销售费用			
管理费用		9,290,094.88	7,488,173.98
研发费用			
财务费用		-84,955.12	9,319,457.16
其中：利息费用			9,371,862.72
利息收入		84,955.12	-59,740.41
加：其他收益		25,965.43	
投资收益（损失以“-”号填列）	15.4	-56,407,707.32	3,358,581.08
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		6,994,632.68	3,358,581.08
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填）	15.5	63,402,340.00	-2,917,738.40
信用减值损失（损失以“-”号填列）		778,917.78	-1,967,402.14
资产减值损失（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）		-1,838,773.12	-18,249,027.50
加：营业外收入		2,001.42	360.00
减：营业外支出			200.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-1,836,771.70	-18,248,867.50
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,836,771.70	-18,248,867.50
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,836,771.70	-18,248,867.50
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			

3、其他权益工具投资公允价值变动			
4、企业自身信用风险公允价值变动			
5、其他			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
3、可供出售金融资产公允价值变动损益			
4、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6、其他债权投资信用减值准备			
7、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8、外币财务报表折算差额			
9、其他			
六、综合收益总额		-1,836,771.70	-18,248,867.50
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益（元/股）			
(二) 稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：刘道明

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

母公司现金流量表

2021 年 1-6 月

编制单位：美好置业集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	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		238,431.95	287,960.07
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,213,238,544.97	1,387,476,250.22
经营活动现金流入小计		2,213,476,976.92	1,387,764,210.29
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		3,572,905.36	4,632,282.89
支付的各项税费		275,443.20	283,678.05
支付其他与经营活动有关的现金		1,729,193,161.37	1,307,830,927.84
经营活动现金流出小计		1,733,041,509.93	1,312,746,888.78
经营活动产生的现金流量净额		480,435,466.99	75,017,321.51
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		11,597,660.02	
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回的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		11,597,660.02	
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		20,000,000.00	54,100,000.00
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			

投资活动现金流出小计		20,000,000.00	54,100,000.00
投资活动产生的现金流量净额		-8,402,339.98	-54,100,000.00
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			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金		1,000,000,000.00	7,200,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		72,000,000.00	72,862,302.77
支付其他与筹资活动有关的现金		39,995,078.00	
筹资活动现金流出小计		1,111,995,078.00	80,062,302.77
筹资活动产生的现金流量净额		-1,111,995,078.00	-80,062,302.77
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		-639,961,950.99	-59,144,981.26
加：期初现金及现金等价物余额		640,815,168.11	75,202,290.10
六、期末现金及现金等价物余额		853,217.12	16,057,308.84

法定代表人：刘道明

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

母公司股东权益变动表

2021 年 1-6 月

编制单位：美好置业集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本期金额								
	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	股东权益合计
一、上年期末余额	2,466,988,633.00		1,382,635,656.23				402,376,174.83	2,117,054,711.44	6,369,055,175.50
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年期初余额	2,466,988,633.00		1,382,635,656.23				402,376,174.83	2,117,054,711.44	6,369,055,175.50
三、本期增减变动金额（减少以 “－”号填列）				39,995,078.00				-1,836,771.70	-41,831,849.70
（一）综合收益总额								-1,836,771.70	-1,836,771.70
（二）股东投入和减少资本				39,995,078.00					-39,995,078.00
1. 股东投入资本									
2. 股份支付计入股东权益的金 额									
3. 其他				39,995,078.00					-39,995,078.00
（三）利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 对股东的分配									
3. 其他									
（四）股东权益内部结转									
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									

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	2,466,988,633.00		1,382,635,656.23	39,995,078.00			402,376,174.83	2,115,217,939.74	6,327,223,325.80

法定代表人：刘道明

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

母公司股东权益变动表

2021 年 1-6 月

编制单位：美好置业集团股份有限公司

金额单位：人民币

项 目	上期金额								
	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	股东权益合计
一、上年期末余额	2,466,988,633.00		1,417,435,601.30				402,376,174.83	2,225,029,990.68	6,511,830,399.81
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年期初余额	2,466,988,633.00		1,417,435,601.30				402,376,174.83	2,225,029,990.68	6,511,830,399.81
三、本期增减变动金额（减少以 “-”号填列）								-18,248,867.50	-18,248,867.50
（一）综合收益总额								-18,248,867.50	-18,248,867.50
（二）股东投入和减少资本									
1. 股东投入资本									
2. 股份支付计入股东权益的金 额									
3. 其他									
（三）利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 对股东的分配									
3. 其他									
（四）股东权益内部结转									

1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
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	2,466,988,633.00		1,417,435,601.30				402,376,174.83	2,206,781,123.18	6,493,581,532.31

法定代表人：刘道明

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

三、财务报表附注

美好置业集团股份有限公司 2021 年半年度财务报表附注

1、公司的基本情况

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

截止 2021 年 6 月 30 日，本公司累计发行股份总数 246,698.86 万股，注册资本为 246,698.86 万元。

本公司注册地址为昆明市盘龙区北京路与联盟路交叉口卓越俊园 10 幢 1 单元 3202 室，法定代表人为刘道明。公司总部办公地址为湖北省武汉市汉阳区马鹦路 191 号美好广场 35 楼。

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

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

本财务报表于 2021 年 8 月 24 日经公司第九届第十一次董事会批准报出。

截至 2021 年 6 月 30 日，本集团纳入合并范围的二级子公司共 40 户，三级及以下子公司 59 户，详见本附注 8“在其他主体中的权益”。本集团本期合并范围比上期增加 4 户，减少 3 户，详见本附注 7“合并范围的变更”。

2、财务报表的编制基础

2.1 编制基础

本集团财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和

修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定（2014 年修订）》的披露规定编制。

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

2.2 持续经营

本公司对自 2021 年 6 月 30 日起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

3、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团 2021 年 6 月 30 日的财务状况及 2021 年 1-6 月的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司及本集团的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

4、主要会计政策、会计估计和前期差错

4.1 会计期间

本集团会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

4.2 营业周期

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

4.3 记账本位币

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

4.4 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

4.4.1 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制

下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

4.4.2 非同一控制下企业合并

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

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

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

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

交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

4.5 合并财务报表的编制方法

4.5.1 合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本集团拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本集团控制的主体。

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

4.5.2 合并财务报表编制的方法

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

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在

该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注 4.15“长期股权投资”或本附注 4.9“金融工具”。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注 4.15.2“长期股权投资”④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

4.6 合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注 4.15.2“长期股权投资”②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

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

4.7 现金及现金等价物的确定标准

本集团现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本集团持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

4.8 外币业务和外币报表折算

4.8.1 外币交易的折算方法

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

4.8.2 对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

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

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

4.8.3 外币财务报表的折算方法

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

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用与现金流量发生日的即期汇率近似的汇率折算。汇率

变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

期初数和上期实际数按照上期财务报表折算后的数额列示。

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

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

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

4.9 金融工具

在本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

4.9.1 金融资产的分类、确认和计量

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

①以摊余成本计量的金融资产

本集团管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本集团管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本集团对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其

他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本集团将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本集团将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本集团将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本集团为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本集团采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

4.9.2 金融负债的分类、确认和计量

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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

②其他金融负债

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

4.9.3 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

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

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

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

4.9.4 金融负债的终止确认

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

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

4.9.5 金融资产和金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本集团计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

4.9.6 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本集团采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

4.9.7 权益工具

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

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

4.10 金融资产减值

本集团需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、长期应收款等。此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

4.10.1 减值准备的确认方法

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

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

预期信用损失计量的一般方法是指，本集团在每个资产负债表日评估金融资产的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本集团按照相当于未来 12 个月内预

期信用损失的金额计量损失准备。本集团在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

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

4.10.2 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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

4.10.3 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

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

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

4.10.4 金融资产减值的会计处理方法

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

4.10.5 各类金融资产信用损失的确定方法

① 应收票据

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

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

② 应收账款

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

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

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
合并范围内关联方	集团合并范围内公司。
应收账款账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。
装配式建筑业务	本组合包括 PC、EPC 业务的应收款项。

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

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

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

③其他应收款

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

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

④长期应收款

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

由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的长期应收款，且包含重大融资成分的，本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

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

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

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

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

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

4.11 应收款项融资

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

4.12 存货

4.12.1 存货的分类

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

4.12.2 存货的确认

本集团存货同时满足下列条件的，予以确认：

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

4.12.3 存货取得和发出的计价方法

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

4.12.4 期末存货的计量

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

①可变现净值的确定方法：

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

的影响等因素。

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

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。

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

②存货跌价准备通常按照单个存货项目计提。

对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

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

4.12.5 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

4.12.6 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品及包装物于领用时按一次摊销法摊销。

4.12.7 房地产开发中的存货核算方法

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

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

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

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

4.13 合同资产

本集团将客户尚未支付合同对价，但本集团已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注 4.10 金融资产减值。

4.14 持有待售资产和处置组

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

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

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

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

4.15 长期股权投资

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

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

4.15.1 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或作为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

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

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本集团实际支付的现金购买价款、本集团发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按

照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

4.15.2 后续计量及损益确认方法

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

①成本法核算的长期股权投资

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

②权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本集团不一致的，按照本集团的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本集团向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单

位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

③收购少数股权

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

④处置长期股权投资

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

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

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

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

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

益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

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

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

4.16 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

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

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

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

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注 4.23“长期资产减值”。

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

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

4.17 固定资产

4.17.1 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形

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

4.17.2 各类固定资产的折旧方法

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

类别	折旧年限	预计净残值率%	年折旧率%
房屋、建筑物	20-40	5	2.38-4.75
机器设备	5-10	5	11.88-19.00
运输设备	4-8	5	9.50 -23.75
电子及办公设备	3-8	5	11.88-31.67
临时设施	2-5	5	19.00-47.50

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

4.17.3 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注 4.23“长期资产减值”。

4.17.4 其他说明

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

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

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

4.18 在建工程

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

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注 4.23“长期资产减值”。

4.19 借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接

归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

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

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

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

4.20 生物资产

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

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

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

4.21 无形资产

4.21.1 无形资产

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

除房地产开发业务外取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将

有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

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

项目	摊销年限（年）
土地使用权	证载年限
财务、办公等软件	5-10

4.21.2 研究与开发支出

本集团内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

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

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

4.21.3 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注 4.23“长期资产减值”。

4.22 长期待摊费用

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

4.23 长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、

合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本集团于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

4.24 合同负债

合同负债，是指本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本集团向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本集团已经取得了无条件收款权，本集团在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

4.25 职工薪酬

本集团职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

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

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

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

4.26 预计负债

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

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

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

4.27 质量保证金的核算方法

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

4.28 收入

收入，是本集团在日常活动中形成的、会导致股东权益增加的、与股东投入资本无关的经济利益的总流入。本集团与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品（含劳务，下同）控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本集团未来现金流量的风险、时间分布或金额；本集团因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。其中，取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

在合同开始日，本集团识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本集团在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带

来的经济利益；客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则本集团在客户取得相关商品控制权的时点按照分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本集团考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本集团收入的具体确认方法如下：

（1）房地产销售收入

房地产销售在房地产开发项目竣工，经相关主管部门验收合格并办妥备案手续，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得商品控制权时点，确认销售收入的实现。

（2）预制混凝土构件（PC 构件）收入

在将 PC 构件运至客户指定的地点，经客户验收合格，并收到经客户确认的送货单（或验收单）时，商品的控制权转移，本集团在该时点确认收入实现。

（3）农产品销售收入

销售农产品业务在鲜活水产品、谷物及加工品已经发出，并收到客户签字确认的出库单（或销货清单）时，商品的控制权转移，本集团在该时点确认收入实现。

（4）建造合同收入

本集团向客户提供建造服务（包括装配式建筑工程总承包业务），因客户能够控制本集团履约过程中的在建商品，根据履约进度在一段时间内确认收入，履约进度的确定方法为投入法，即按照累计实际发生的成本占合同预计总成本的比例确定恰当的履约进度。当履约进度不能合理确定时，本集团根据已经发生的成本预计能够得到补偿的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

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

（5）土地整理服务收入

本集团向客户提供一级土地整理服务，因在本集团履约的同时客户即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益，根据履约进度在一段时间内确认收入，履约进度的确定方法为产出法，即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。

4.29 合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本以及合同履约成本。

本集团为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。但是，如果该资产的摊销期限不超过一年，则在发生时计入当期损益。本集团为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出在发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本不属于《企业会计准则第 14 号—收入（2017 年修订）》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；②该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

4.30 政府补助

4.30.1 政府补助的分类及具体标准

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

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

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

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

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

4.30.2 政府补助确认时点和计量

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

4.30.3 政府补助会计处理方法

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

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

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

4.31 递延所得税资产/递延所得税负债

4.31.1 当期所得税

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

4.31.2 递延所得税资产及递延所得税负债

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

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本集团能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本集团确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未

来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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

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

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

4.31.3 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

4.31.4 所得税的抵销

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

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

4.32 租赁

租赁是指本集团让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取或支付对价的合同。在一项合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或包含租赁。

4.32.1 本集团作为承租人

①初始计量

在租赁期开始日，本集团将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁

付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，本集团采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。

②后续计量

本集团参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注 4.17“固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团在租赁资产剩余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，本集团在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

对于租赁负债，本集团按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本集团将剩余金额计入当期损益。

③短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁，本集团采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

4.32.2 本集团作为出租人

本集团在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。本集团无融资租赁业务。

对于经营租赁，本集团采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

4.33 安全生产费用

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

本集团提取的安全生产费计入相关施工劳务的成本或当期损益，同时计入专项储备。使用提取的安全生产费用属于费用性支出的，直接冲减专项储备。使用提取的安全生产费形成固定资产的，通过在建工程归集所发生的支出，待安全项目完工达到预定可使用状态时确认为固定资产，同时按照形成固定资产的成

本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

4.34 分部报告

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

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

4.35 会计政策、会计估计变更

4.35.1 会计政策变更

4.35.1.1 执行新租赁准则导致的会计政策变更

财政部于 2018 年 12 月 7 日发布了《企业会计准则第 21 号——租赁（2018 年修订）》（财会[2018]35 号）（以下简称“新租赁准则”）。经本公司第九届董事会第十次会议于 2021 年 4 月 26 日决议通过，本集团于 2021 年 1 月 1 日起执行前述新租赁准则，并依据新租赁准则的规定对相关会计政策进行变更。

根据新租赁准则的规定，本集团选择仅对 2021 年 1 月 1 日尚未完成的租赁合同的累计影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2021 年 1 月 1 日）的财务报表相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

于新租赁准则首次执行日（即 2021 年 1 月 1 日），本集团的具体衔接处理及其影响如下：

本集团作为承租人，对首次执行日的经营租赁根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债；原租赁准则下按照权责发生制计提的应付未付租金，纳入剩余租赁付款额中，并按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产。本集团于首次执行日对使用权资产进行减值测试，不调整使用权资产的账面价值。

执行新租赁准则对报表的影响如下：

（1）对 2021 年 1 月 1 日财务报表的影响

报表项目	2020 年 12 月 31 日（变更前）金额		2021 年 1 月 1 日（变更后）金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
使用权资产			2,146,070.68	
一年内到期的非流动负债	3,586,349,253.65		3,587,042,237.26	
租赁负债			1,453,087.07	

(2) 对 2020 年 1-6 月利润表无影响**4.35.2 会计估计变更**

本集团 2021 年 1-6 月未发生会计估计变更。

5、税项**5.1 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%、9%、13%	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

5.2 企业所得税

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

6、合并财务报表附注（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“期初”指 2021 年 1 月 1 日，“期末”指 2021 年 6 月 30 日，“本期”指 2021 年 1-6 月，“上期”指 2020 年 1-6 月。

6.1 货币资金

项 目	期末余额			期初余额		
	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						
银行存款			1,115,476,263.31			2,218,947,641.46
其中：人民币			1,115,347,859.04			2,218,818,081.77
欧元	16,705.82	7.6862	128,404.27	16,144.51	8.025	129,559.69
其他货币资金			203,524,391.30			195,656,902.02
合 计			1,319,000,654.61			2,414,604,543.48

其他货币资金主要为汇票保证金、保函保证金、按揭贷款担保保证金及农民工保证金等。

受限货币资金详见“6.23 所有权或使用权受到限制的资产”。

6.2 应收账款**6.2.1 应收账款按账龄披露**

账 龄	期末余额
一年以内	81,237,797.61
一至二年	34,939,055.18
二至三年	2,431,977.83
三至四年	46,782.92
四至五年	40,000.00
五年以上	2,943,869.30
小 计	121,639,482.84
减：坏账准备	16,458,821.75
合 计	105,180,661.09

6.2.2 应收账款按坏账计提方法分类列示

种类	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(%)	
单项计提坏账准备的应收账款	4,165,290.76	3.42	4,165,290.76	100.00	-
按组合计提坏账准备的应收账款	117,474,192.08	96.58	12,293,530.99	10.46	105,180,661.09
其中：账龄组合	20,762,253.26	17.07	3,589,456.50	17.29	17,172,796.76
装配式建筑业务	96,711,938.82	79.51	8,704,074.49	9.00	88,007,864.33
合 计	121,639,482.84	100.00	16,458,821.75		105,180,661.09

(续)

种 类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备的应收账款	4,165,290.76	3.98	4,165,290.76	100.00	-
按组合计提坏账准备的应收账款	100,374,792.11	96.02	11,258,665.85	11.22	89,116,126.26
其中：账龄组合	16,963,783.96	16.23	3,737,683.66	22.03	13,226,100.30
装配式建筑业务	83,411,008.15	79.79	7,520,982.19	9.00	75,890,025.96
合 计	104,540,082.87	100.00	15,423,956.61		89,116,126.26

6.2.2.1 期末单项计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例(%)	计提理由
芜湖金门萨商业运营管理有限公司	3,385,141.76	3,385,141.76	2-3 年	100.00	预计无法收回
金仕堡会所	780,149.00	780,149.00	1-2 年、2-3 年	100.00	预计无法收回
合 计	4,165,290.76	4,165,290.76			

6.2.2.2 组合中，按账龄组合计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
一年以内	12,603,782.07	126,037.82	1.00	9,049,679.37	91,026.80	1.00
一至二年	2,723,740.31	108,949.61	4.00	3,142,421.27	125,696.84	4.00
二至三年	2,404,078.66	360,611.80	15.00	1,421,556.82	213,233.52	15.00
三至四年	46,782.92	21,987.97	47.00	80,000.00	37,600.00	47.00
四至五年	40,000.00	28,000.00	70.00			70.00
五年以上	2,943,869.30	2,943,869.30	100.00	3,270,126.50	3,270,126.50	100.00
合计	20,762,253.26	3,589,456.50		16,963,783.96	3,737,683.66	

6.2.2.3 组合中，按其他方法计提坏账准备的应收账款

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
装配式建筑业务	96,711,938.82	9	8,704,074.49	83,411,008.15	9	7,520,982.19
合计	96,711,938.82		8,704,074.49	83,411,008.15		7,520,982.19

6.2.3 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备的应收账款	4,165,290.76					4,165,290.76
账龄组合	3,737,683.66		148,227.16			3,589,456.50
装配式建筑业务	7,520,982.19	1,183,092.30				8,704,074.49
合计	15,423,956.61	1,183,092.30	148,227.16			16,458,821.75

6.2.4 应收账款期末余额中无持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位应收款。

6.2.5 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	坏账金额	占应收账款总额的比例(%)
山东民生置业有限公司	非关联方	27,720,483.92	2,494,843.55	22.79
济南鼎鑫置业有限公司	非关联方	25,625,172.96	2,306,265.57	21.07
武汉琛睿建设工程有限公司	非关联方	10,675,575.16	960,801.76	8.78
聊城民博置业有限公司崇文分公司	非关联方	6,544,406.32	588,996.57	5.38
湖南省楚之晟控股实业集团有限公司	非关联方	4,000,000.00	360,000.00	3.29
合计		74,565,638.36	6,710,907.45	61.31

6.3 应收款项融资

项 目	期末余额	期初余额
应收票据	5,945,992.11	1,000,000.00
应收账款		
合 计	5,945,992.11	1,000,000.00

期末已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据。

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票	2,500,000.00	
商业承兑汇票	6,300,000.00	
合计	8,800,000.00	

6.4 预付款项**6.4.1按账龄列示**

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	82,013,133.46	21.49	95,497,049.32	26.59
1 至 2 年	54,057,260.73	14.17	17,125,780.01	4.77
2 至 3 年	524,975.27	0.14	2,156,684.71	0.60
3 年以上	245,024,027.63	64.20	244,351,610.20	68.04
合计	381,619,397.09	100.00	359,131,124.24	100.00

6.4.2账龄超过1年且金额较大的预付账款明细如下:

单位名称	与本公司关系	金额	时间	说明
武汉中远印务有限公司	非关联方	95,000,000.00	2013 年、2016 年	土地整合款
深圳九州贸易合作有限公司	非关联方	75,000,000.00	2016 年	项目正在推进
深圳市四方埔股份合作公司	非关联方	40,480,000.00	2016 年	项目正在推进
武汉长丰隆基有限责任公司	非关联方	22,500,000.00	2017 年	土地整合款
武汉市硚口农机工贸公司	非关联方	10,000,000.00	2013 年	土地整合款
合 计		242,980,000.00		

6.4.3预付账款期末余额中无持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位预付款。**6.4.4预付款项金额前五名单位情况:**

单位名称	期末余额	占预付账款期末余额的比例(%)
武汉中远印务有限公司	95,000,000.00	24.89
深圳九州贸易合作有限公司	75,000,000.00	19.65

单位名称	期末余额	占预付账款期末余额的比例(%)
深圳市四方埔股份合作公司	40,480,000.00	10.61
武汉市振发置业有限公司	39,551,493.75	10.36
武汉长丰隆基有限责任公司	22,500,000.00	5.90
合计	272,531,493.75	71.41

6.5 其他应收款**6.5.1 分类:**

科目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,932,454,169.97	3,120,620,345.72
合计	2,932,454,169.97	3,120,620,345.72

6.5.2 按账龄披露:

账龄	期末余额
1 年以内	1,655,273,123.74
1 至 2 年	792,781,945.30
2 至 3 年	481,451,511.40
3 至 4 年	92,680,993.11
4 至 5 年	18,163,305.60
5 年以上	18,444,540.93
小 计	3,058,795,420.08
减: 坏账准备	126,341,250.11
合 计	2,932,454,169.97

6.5.3 按款项性质分类情况:

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
拆迁安置代垫款	1,579,164,062.40	1,526,043,715.52
代垫款	149,700,499.29	170,398,737.76
项目开发合作款	414,569,853.10	
保证金及押金	117,935,030.00	123,453,443.83
往来款	126,464,566.07	64,297,776.32
备用金借款	1,590,897.66	1,298,465.90
股权转让相关款项	643,954,511.56	1,319,545,830.73
土地收储款	25,416,000.00	29,416,000.00

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
小 计	3,058,795,420.08	3,234,453,970.06
减：坏账准备	126,341,250.11	113,833,624.34
合 计	2,932,454,169.97	3,120,620,345.72

6.5.4 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期 信用损失（未发 生信用减值）	整个存续期预期信 用损失（已发生信 用减值）	
期初余额	60,543,381.39		53,290,242.95	113,833,624.34
期初账面余额在本期：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	19,285,748.51		101,373.19	19,387,121.70
本期转回	6,755,913.19		123,582.74	6,879,495.93
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	73,073,216.71		53,268,033.40	126,341,250.11

6.5.4.1 处于第三阶段的其他应收款，于期末按单项计提坏账准备的情况

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	预计无法收回
肥城市公共行政服务中心	8,000,000.00	8,000,000.00	100	预计无法收回
博罗县粤富实业开发有限公司	7,356,103.30	7,356,103.30	100	预计无法收回
镇江市丹徒区公共资源交易中心	7,293,410.00	7,293,410.00	100	预计无法收回
武汉天鸿世家房产经纪有限公司	6,300,000.00	6,300,000.00	100	预计无法收回
担保代偿款	4,078,898.11	4,078,898.11	100	预计无法收回
重庆市綦江区财政局	2,000,000.00	2,000,000.00	100	预计无法收回
韩还成	1,861,498.38	1,861,498.38	100	预计无法收回
邻水县财政局	1,450,000.00	1,450,000.00	100	预计无法收回
石家庄市井陘矿区财政集中支付中心	1,000,000.00	1,000,000.00	100	预计无法收回
武汉朱家河实业有限公司	900,000.00	900,000.00	100	预计无法收回

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
其他零星款项	2,960,613.61	2,960,613.61	100	预计无法收回
合计	53,268,033.40	53,268,033.40		

6.5.4.2处于第一阶段的其他应收款组合中，按账龄组合计提坏账准备的情况

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
一年以内	102,639,938.76	4,105,597.55	4	115,328,915.86	4,612,711.68	4
一至二年	61,748,500.19	4,322,395.01	7	38,934,771.28	2,725,986.32	7
二至三年	39,654,536.86	4,361,999.05	11	171,422,020.36	18,858,182.56	11
三至四年	92,680,993.11	28,731,107.86	31	5,190,856.23	1,613,344.85	31
四至五年	895,795.60	636,014.88	71	1,549,505.57	1,129,148.95	71
五年以上	4,539,218.08	4,539,218.08	100	3,148,111.56	3,148,111.56	100
合计	302,158,982.60	46,696,332.43		335,574,180.86	32,087,485.92	

6.5.4.3处于第一阶段的其他应收款组合中，按其他组合计提坏账准备的情况

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、项目合作款	1,993,733,915.50	1	19,937,339.16	1,526,043,715.52	1	15,260,437.16
土地竞拍保证金						
股权转让款	643,954,511.56	1	6,439,545.12	1,319,545,830.73	1	13,195,458.31
合计	2,637,688,427.06		26,376,884.28	2,845,589,546.25		28,455,895.47

6.5.5坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回 或转回	转销 或核销	其他 变动	
单项计提	53,290,242.95	101,373.19	123,582.74			53,268,033.40
组合计提	60,543,381.39	19,285,748.51	6,755,913.19			73,073,216.71
其中：账龄组合	32,087,485.92	14,608,846.51				46,696,332.43
拆迁安置代垫款、项目合作款	15,260,437.16	4,676,902.00				19,937,339.16
股权转让款	13,195,458.31		6,755,913.19			6,439,545.12
合计	113,833,624.34	19,387,121.70	6,879,495.93	-	-	126,341,250.11

6.5.6按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

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
------	------	------	----	-----------------------------	--------------

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
长丰村代垫拆迁补偿款	拆迁安置代垫款	1,397,548,075.40	1 年以内、1-2 年、2-3 年	45.69	13,975,480.75
上海集友广源实业有限公司	应收股权款	504,890,491.56	1 年以内	16.51	5,048,904.92
重庆美南置业有限公司	项目开发合作款	211,374,853.10	1 年以内	6.91	2,113,748.53
张家港美生美置业有限公司	项目开发合作款	203,195,000.00	1 年以内	6.64	2,031,950.00
建和村一级开发代垫拆迁补偿款	拆迁安置代垫款	181,615,987.00	1-2 年、2-3 年	5.94	1,816,159.87
合计		2,498,624,407.06		81.69	24,986,244.07

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

无。

6.6 存货

6.6.1 存货明细

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	13,788,526,292.43	100,621,166.44	13,687,905,125.99	13,667,203,143.82	161,717,594.16	13,505,485,549.66
开发产品	1,477,974,505.76	156,791,521.21	1,321,182,984.55	778,554,974.73	133,854,379.53	644,700,595.20
原材料	21,314,155.62		21,314,155.62	21,068,078.17		21,068,078.17
库存商品	29,401,855.74		29,401,855.74	19,135,492.51	4,022,064.16	15,113,428.35
周转材料	2,803,391.25		2,803,391.25	3,939,241.44		3,939,241.44
合计	15,320,020,200.80	257,412,687.65	15,062,607,513.15	14,489,900,930.67	299,594,037.85	14,190,306,892.82

6.6.2 存货跌价准备

存货种类	期初账面余额	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	161,717,594.16				61,096,427.72	100,621,166.44
其中：深圳城市更新项目	22,080,626.38					22,080,626.38
中山美好雍景台	36,976,277.05					36,976,277.05
重庆“来龙湖”	4,728,446.73					4,728,446.73
嘉兴秋月朗庭	36,835,816.28					36,835,816.28
杭州美晟府	61,096,427.72				61,096,427.72	-
开发产品	133,854,379.53			38,159,286.04	-61,096,427.72	156,791,521.21
其中：芜湖“名流印象”	34,294,275.17			452,750.50		33,841,524.67
沈阳“名流印象”	32,341,343.31			32,051,675.61		289,667.70

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少			期末账面余额
			转回	转销	其他	
沈阳“名流公馆”	9,353,904.43					9,353,904.43
武汉“名流世家”	1,776,533.30					1,776,533.30
重庆“名流印象”	27,407,756.55			2,015,121.59		25,392,634.96
重庆“名流公馆”	7,047,779.61			3,639,738.34		3,408,041.27
西安“美好时光”	21,632,787.16					21,632,787.16
杭州美晟府					-61,096,427.72	61,096,427.72
库存商品	4,022,064.16			4,022,064.16		-
其中：农产品	751,832.23			751,832.23		-
PC 构件	3,270,231.93			3,270,231.93		-
合计	299,594,037.85			42,181,350.20		257,412,687.65

6.6.3 存货跌价准备情况

存货种类	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	预计开发完工后的销售价格减去估计至完工将要发生的成本、销售费用及相关税金		
开发产品	预计销售价格减去销售费用及相关税金		
库存商品	预计销售价格减去销售费用及相关税金		

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

本期借款费用资本化金额为 17,484.35 万元，本期用于确定借款费用的资本化率为 5.6%-14%。

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

6.6.4开发产品增减变动情况如下:

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	存货跌价准备
武汉“美好名流汇”	2017年起陆续竣工	5,809,758.19		215,176.22	5,594,581.97	
武汉“香域花境”	2019年起陆续竣工	33,836,577.92		1,891,369.08	31,945,208.84	
武汉“名流世家”	2017年陆续竣工	7,936,191.74			7,936,191.74	1,776,533.30
武汉“名流·人和天地”	2006年起陆续竣工	26,096,188.46		1,558,289.70	24,537,898.76	
西安“美好时光”	2018年起陆续竣工	54,961,091.33		3,184,698.09	51,776,393.24	21,632,787.16
重庆“名流印象”	2016年起陆续竣工	151,663,121.88		46,388,493.45	105,274,628.43	25,392,634.96
重庆“名流公馆”	2012年竣工	27,685,847.67		13,654,200.83	14,031,646.84	3,408,041.27
芜湖“名流印象”	2010年起陆续竣工	158,991,802.57		9,776,767.91	149,215,034.66	33,841,524.67
芜湖“美好锦城”	2020年起陆续竣工	5,458,315.31	241,275,309.32	246,087,067.05	646,557.58	
沈阳“名流公馆”	2010年起陆续竣工	14,284,202.66			14,284,202.66	9,353,904.43
沈阳“名流印象”	2010年起陆续竣工	66,254,460.30		63,330,631.25	2,923,829.05	289,667.70
东莞“名流印象”	2013年起陆续竣工	43,344,588.66		604,504.27	42,740,084.39	
武汉“长江首玺”	2020年起陆续竣工	182,232,828.04		27,285,103.65	154,947,724.39	
杭州“临安美晟府”	2021年竣工		872,120,523.21		872,120,523.21	61,096,427.72
合计		778,554,974.73	1,113,395,832.53	413,976,301.50	1,477,974,505.76	156,791,521.21

6.6.5开发成本情况如下:

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	期末余额	期初余额	存货跌价准备
武汉“长江首玺”	2017年3月	2020年起陆续竣工	648,800	1,483,517,814.48	1,284,851,954.77	
武汉“美好名流汇”	2015年6月	2017年起陆续竣工	278,700	1,649,425,104.30	1,586,716,664.15	
武汉“名流世家”	2013年9月	2017年起陆续竣工	197,161	483,399,148.49	431,270,523.69	
武汉“香域花境”	2016年12月	2019年起陆续竣工	323,100	1,420,188,576.65	1,298,995,595.58	
西安“美好时光”	2016年7月	2018年起陆续竣工	289,900	979,884,221.00	902,836,207.86	
重庆“来龙湖”				4,728,446.73	4,728,446.73	4,728,446.73
北京“名流广场”				169,417,263.87	169,417,263.87	

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	期初余额	存货跌价准备
新滩 美好未来新城一期	2019 年 4 月	2021 年起陆续竣工	73,100	418,468,996.13	314,831,323.79	
新滩 美好未来新城二期				113,068,105.10	113,068,105.10	
新滩 美好未来新城三期				78,250,917.40	78,250,917.40	
洪湖新滩项目				261,370,828.15	236,245,491.30	
芜湖“美好锦城”	2017 年 10 月	2020 年起陆续竣工	70,000	11,348,687.76	179,645,066.56	
芜湖“美好首玺”	2018 年 8 月	2021 年起陆续竣工	290,000	1,993,709,249.88	1,941,380,610.63	
江阴美宸雅苑	2019 年 6 月	2021 年起陆续竣工	27,289	200,055,725.62	187,083,555.23	
嘉兴秋月朗庭	2018 年 10 月	2021 年起陆续竣工	40,829	381,329,509.99	331,005,401.10	36,835,816.28
杭州美晟府	2018 年 10 月	2021 年起陆续竣工	90,679	-	757,872,707.89	
中山美好雍景台	2018 年 7 月	2021 年起陆续竣工	83,700	362,470,223.33	357,777,818.31	36,976,277.05
深圳城市更新项目				22,080,626.38	22,080,626.38	22,080,626.38
博罗罗浮天赋后期	2013 年 10 月			273,437,315.97	273,437,315.97	
博罗罗浮天赋一期	2008 年 12 月			1,006,641,617.24	1,006,180,456.81	
合肥“美好云玺”	2020 年 8 月	2022 年起陆续竣工	59,187	408,063,811.80	359,919,163.89	
重庆“美好天赋”	2021 年 4 月	2023 年起陆续竣工	136,886	635,267,517.66	549,932,968.84	
重庆“美好时光”		2023 年起陆续竣工	137,242	-	98,983,786.91	
美好 半山云庭	2021 年 2 月	2023 年起陆续竣工	89,589	276,514,200.60	235,076,586.48	
武汉“公园壹号”	2020 年 12 月	2023 年起陆续竣工	127,164	477,334,409.86	405,325,697.63	
无锡“美好铂翠”	2020 年 12 月	2023 年起陆续竣工	85,623	559,723,540.03	538,884,661.49	
成都“宝沱名境”		2023 年起陆续竣工	58,938	117,426,208.55	-	
其他				1,404,225.46	1,404,225.46	
合计				13,788,526,292.43	13,667,203,143.82	100,621,166.44

6.7 合同资产

6.7.1 合同资产明细情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
建造合同形成的已完工未结算资产	208,823,670.77	18,794,130.37	190,029,540.40	208,811,577.17	19,287,492.04	189,524,085.13
减：计入其他非流动资产						
合计	208,823,670.77	18,794,130.37	190,029,540.40	208,811,577.17	19,287,492.04	189,524,085.13

6.7.2 合同资产减值准备表

项目	期初余额	本期增加额			
		本期计提额	合并增加额	其他原因增加额	合计
合同资产	19,287,492.04				
合计	19,287,492.04				

(续)

项目	本期减少额						期末余额	原因
	因资产价值回升转回额	转销额	核销额	合并减少额	其他原因减少额	合计		
合同资产		493,361.67				493,361.67	18,794,130.37	预期信用损失
合计		493,361.67				493,361.67	18,794,130.37	

6.8 持有待售资产

6.8.1 持有待售资产情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
持有待售的非流动资产	71,159,575.68	38,132,052.74	33,027,522.94	71,159,575.68	38,132,052.74	33,027,522.94
持有待售的处置组中的资产						
合计	71,159,575.68	38,132,052.74	33,027,522.94	71,159,575.68	38,132,052.74	33,027,522.94

6.8.2 持有待售非流动资产的基本情况

项目	期末余额	减值准备	期末账面价值	公允价值
持有待售非流动资产	71,159,575.68	38,132,052.74	33,027,522.94	33,027,522.94
其中：在建工程	71,159,575.68	38,132,052.74	33,027,522.94	33,027,522.94

6.8.3 持有待售资产减值准备

项目	期初余额	本期增加额			
		本期计提额	合并增加额	其他原因增加额	合计
持有待售的非流动资产	38,132,052.74				
其中：在建工程	38,132,052.74				
合计	38,132,052.74				

(续)

项目	本期减少额					期末余额
	因资产价值回升转回额	转销额	合并减少额	其他原因减少额	合计	
持有待售的非流动资产						38,132,052.74
其中：在建工程						38,132,052.74
合计						38,132,052.74

6.9 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待认证进项税	912,904.67	541,189.77
待抵扣进项税	363,146,266.96	285,947,030.12
预交增值税	396,078,084.12	305,142,710.22
预交企业所得税	275,490,745.46	251,189,990.51
预交土地增值税	275,752,238.23	221,266,278.67
预交城建税	15,568,911.45	12,088,466.61
预交教育费附加	6,908,543.64	5,311,665.87
预交地方教育费附加	4,213,776.32	3,218,276.47
预交水利基金	2,508,088.63	1,832,293.51
合同取得成本	32,533,599.78	23,323,311.04
其他		96,165.84
合计	1,373,113,159.26	1,109,957,378.63

6.10 长期应收款**6.10.1 长期应收款情况**

种类	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(%)	
应收 BT 项目	12,431,244.76	1.08	12,431,244.76	100.00	

种类	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(%)	
应收房屋租金	15,342,262.86	1.32	11,053,053.17	72.04	4,289,209.69
PPP 项目工程款	1,127,503,000.48	97.60	11,275,030.00	1.00	1,116,227,970.48
合计	1,155,276,508.10	100.00	34,759,327.93		1,120,517,180.17

(续)

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
应收 BT 项目	12,431,244.76	1.08	12,431,244.76	100.00	
应收房屋租金	15,308,506.15	1.32	11,052,715.60	72.20	4,255,790.55
PPP 项目工程款	1,126,802,991.30	97.60	11,268,029.91	1.00	1,115,534,961.39
合计	1,154,542,742.21	100.00	34,751,990.27		1,119,790,751.94

BT 项目为子公司博罗名流置业有限公司投资建设的惠州市博罗县罗浮山风景区道路系统升级改造工程项
目，该长期应收款尾款账龄长，多次协调未能收回，全额计提坏账准备。

应收房屋租金为子公司芜湖名流置业有限公司出租部分写字楼及商业用房形成的长期应收款，其中部分
租金预计无法收回，已计提坏账准备。

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

长期应收款抵押担保情况详见短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款和所有权受到限制资产的
相关说明。

6.10.2 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信 用损失	整个存续期预期信用损 失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损 失（已发生信用减值）	
2021 年 1 月 1 日余额	11,291,279.86		23,460,710.41	34,751,990.27
2021 年 1 月 1 日余额在 本期：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	7,337.66			7,337.66

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2021 年 6 月 30 日余额	11,298,617.52		23,460,710.41	34,759,327.93

6.11 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	36,779,972.91			6,994,632.68						43,774,605.59	
杭州美生美置业有限公司	125,096,125.23			-2,545,318.02						122,550,807.21	
重庆美南置业有限公司		30,000,000.00		-4,415,084.44						25,584,915.56	
小计	161,876,098.14	30,000,000.00		34,230.22						191,910,328.36	
合计	161,876,098.14	30,000,000.00		34,230.22						191,910,328.36	

根据合作协议和公司章程，本公司之子公司重庆名流置业有限公司对重庆美南置业有限公司增资 3,000 万元，持股比例 40%，采用权益法核算。

6.12 其他权益工具投资

项目	期末余额	期初余额
京楚投资有限责任公司	1,500,000.00	1,500,000.00
合计	1,500,000.00	1,500,000.00

6.13 其他非流动金融资产

项目	期末余额	期初余额
基金产品投资	186,694,486.06	186,694,486.06
合计	186,694,486.06	186,694,486.06

本公司认购“千为 10 号私募投资基金”、本金 7,500 万元，报告期内，该项产品已到期，根据《千为 10 号私募投资基金第一次清算报告》，本公司已收回清算款 1,159.77 万元，相应的将公允价值变动损益转入投资收益。

本公司认购“长安信托—稳健 190 号债券投资集合资金信托计划”次级受益权 9,000 万份信托单位、本金 9,000 万元，根据《长安信托-稳健 190 号债券投资集合资金信托计划致委托人的函》，其市场流通及兑付均存在不确定性，面临本金亏损风险，信托计划自 2021 年 1 月 26 日进入清算阶段，截止报告日，清算尚未完成。截止 2021 年 6 月 30 日，该基金尚未赎回，公允价值为零，故针对该项产品计提减值 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”、本金 34,200.00 万元，报告期内，本公司已赎回 12,647.52 万元。截止 2021 年 6 月 30 日，根据《投资者报告》，未赎回部分公允价值 18,669.45 万元，故针对该项产品计提减值 2,883.03 万元。

公司已于 2020 年度对以上三笔委托理财计提公允价值变动损失 1.9 亿元，本报告期内对损益无影响。

6.14 投资性房地产**6.14.1 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	897,705,840.10			897,705,840.10
2.本期增加金额	4,668,517.32			4,668,517.32
(1) 外购				
(2) 存货转入	4,668,517.32			4,668,517.32
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	2,889,594.73			2,889,594.73
(1) 处置	2,889,594.73			2,889,594.73
(2) 其他转出				
4.期末余额	899,484,762.69			899,484,762.69
二、累计折旧和累计摊销合计				

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
1.期初余额	162,659,614.41			162,659,614.41
2.本期增加金额	11,759,857.79			11,759,857.79
(1) 计提	11,759,857.79			11,759,857.79
(2) 固定资产转入				
3.本期减少金额	564,273.85			564,273.85
(1) 处置	564,273.85			564,273.85
(2) 其他转出				
4.期末余额	173,855,198.35			173,855,198.35
三、减值准备				
1.期初余额	65,277,947.33			65,277,947.33
2.本期增加金额				
(1) 计提				
(2) 存货转入				
3.本期减少金额	375,450.02			375,450.02
(1) 处置	375,450.02			375,450.02
(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	660,727,067.03			660,727,067.03
2.期初账面价值	669,768,278.36			669,768,278.36

本期增加为将账面价值 4,668,517.32 元的存货自出租日转为投资性房地产；本期减少为对外处置投资性房地产。本期计提折旧金额为 11,759,857.79 元。

投资性房地产抵押担保情况详见短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款和所有权受到限制资产的相关说明。

未办妥产权证书的投资性房地产情况如下：

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
东莞“名流印象”二期 5 套商铺	9,560,036.32	开发产品未售前出租
芜湖“名流印象”部分商业及办公楼	52,060,450.22	开发产品未售前出租
武汉“人和天地”商业广场 2 期	1,831,254.43	开发产品未售前出租
武汉“万嘉广场”	41,833,548.77	开发产品未售前出租
合计	105,285,289.74	

6.15 固定资产**6.15.1 分类**

科目	期末余额	期初余额
固定资产	2,651,818,271.40	2,586,235,286.27
固定资产清理		
合计	2,651,818,271.40	2,586,235,286.27

6.15.2 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子及办公设备	临时设施	合计
一、账面原值合计						
1.期初余额	1,533,022,511.44	1,240,220,363.34	32,979,797.26	23,651,922.55	8,464,411.68	2,838,339,006.27
2.本期增加金额	1,018,247.58	145,323,561.12	185,487.99	299,210.56	193,565.89	147,020,073.14
(1) 外购		27,743,359.30	185,487.99	299,210.56	193,565.89	28,421,623.74
(2) 转入及其他	1,018,247.58	117,580,201.82				118,598,449.40
3. 本期减少金额		35,196.68		14,822.13		50,018.81
(1) 处置或报废		35,196.68		14,822.13		50,018.81
(2) 其他转出						
4.期末余额	1,534,040,759.02	1,385,508,727.78	33,165,285.25	23,936,310.98	8,657,977.57	2,985,309,060.60
二、累计折旧合计						
1.期初余额	67,865,480.99	149,871,650.90	18,182,930.56	10,932,571.39	5,251,086.16	252,103,720.00
2.本期增加金额	11,995,894.50	64,858,314.77	1,623,566.50	2,056,305.55	866,122.70	81,400,204.02
(1) 计提	11,995,894.50	64,858,314.77	1,623,566.50	2,056,305.55	866,122.70	81,400,204.02
3.本期减少金额		4,458.16		8,676.66		13,134.82
(1) 处置或报废		4,458.16		8,676.66		13,134.82
(2) 其他转出						
4.期末余额	79,861,375.49	214,725,507.51	19,806,497.06	12,980,200.28	6,117,208.86	333,490,789.20
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	1,454,179,383.53	1,170,783,220.27	13,358,788.19	10,956,110.70	2,540,768.71	2,651,818,271.40
2.期初账面价值	1,465,157,030.45	1,090,348,712.44	14,796,866.70	12,719,351.16	3,213,325.52	2,586,235,286.27

本期在建工程转入的固定资产原值为 118,598,449.40 元。

本期计提折旧金额 81,400,204.02 元。

期末固定资产不存在需计提减值准备的情况。

固定资产抵押担保情况详见短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款和所有权受到限制资产的相关说明。

未办妥产权证书的固定资产情况：

项目	未办妥产权证书金额	未办妥产权证书原因
武汉江夏基地厂房及办公楼	195,807,957.41	正在办理产权手续
重庆江津基地厂房及办公楼	114,770,304.43	正在办理产权手续
岳阳汨罗基地厂房及办公楼	140,017,717.11	验收手续未完成
河南新乡基地厂房及办公楼	89,163,897.45	验收手续未完成
扬州仪征基地厂房	73,607,675.72	验收手续未完成
成都金堂基地厂房及办公楼	106,828,293.96	验收手续未完成
武汉“美好广场”	140,690,753.81	开发产品自用
芜湖“名流印象”部分办公楼	2,083,810.18	开发产品自用
名流世家 5 号楼 101 号	1,180,021.22	开发产品自用
合计	864,150,431.29	

6.16 在建工程

项目	期末余额	期初余额
在建工程	840,285,578.68	912,050,753.18
工程物资	314,088,631.34	312,381,833.93
合计	1,154,374,210.02	1,224,432,587.11

6.16.1 在建工程基本情况

项目	期末余额			期初余额		
	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	20,511,665.13		20,511,665.13	20,511,665.13		20,511,665.13
山东临邑基地	196,936,179.74		196,936,179.74	196,637,593.82		196,637,593.82
南京仪征基地	155,143,526.45		155,143,526.45	152,333,954.64		152,333,954.64
广州佛山基地	59,863,429.20		59,863,429.20	55,822,114.50		55,822,114.50
武汉阳逻基地	93,520,276.49		93,520,276.49	91,591,633.55		91,591,633.55
武汉江夏基地	4,529,768.80		4,529,768.80	1,003,851.03		1,003,851.03
河南新乡基地	86,434,663.10		86,434,663.10	78,951,920.68		78,951,920.68

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
成都金堂基地	84,150,470.85		84,150,470.85	184,015,652.73		184,015,652.73
河北玉田基地	68,138,366.68		68,138,366.68	64,161,533.90		64,161,533.90
天津静海基地	57,487,851.93		57,487,851.93	56,962,741.27		56,962,741.27
合肥长丰基地	18,351,057.88	8,488,978.41	9,862,079.47	18,351,057.88	8,488,978.41	9,862,079.47
湖北荆州基地	2,953,867.62		2,953,867.62			-
其他项目	753,433.22		753,433.22	196,012.46		196,012.46
工程物资	314,088,631.34		314,088,631.34	312,381,833.93		312,381,833.93
合计	1,162,863,188.43	29,000,643.54	1,154,374,210.02	1,232,921,565.52	8,488,978.41	1,224,432,587.11

6.16.2重要在建工程项目变动情况

名称	预算数(万元)	期初余额	本期增加额	本期转入 固定资产	其他减少金额	期末余额
西安三原基地	15,062.43	20,511,665.13				20,511,665.13
山东临邑基地	34,631.69	196,637,593.82	298,585.92			196,936,179.74
南京仪征基地	34,009.57	152,333,954.64	9,271,305.25	6,461,733.44		155,143,526.45
广州佛山基地	30,508.60	55,822,114.50	4,041,314.70			59,863,429.20
武汉阳逻基地	19,337.22	91,591,633.55	1,928,642.94			93,520,276.49
武汉江夏基地		1,003,851.03	3,525,917.77			4,529,768.80
河南新乡基地	33,732.50	78,951,920.68	9,392,916.45	1,910,174.03		86,434,663.10
成都金堂基地	35,083.73	184,015,652.73	10,361,360.05	110,226,541.93		84,150,470.85
河北玉田基地	35,929.49	64,161,533.90	3,976,832.78			68,138,366.68
天津静海基地	51,176.58	56,962,741.27	525,110.66			57,487,851.93
合肥长丰基地	16,284.00	18,351,057.88				18,351,057.88
湖北荆州基地			2,953,867.62			2,953,867.62
其他项目		196,012.46	557,420.76			753,433.22
合计		920,539,731.59	46,833,274.90	118,598,449.40		848,774,557.09

(续)

项目名称	工程累计投入占预算比例(%)	利息资本化累计金额	其中: 本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
西安三原基地	13.62				自有资金
山东临邑基地	56.87	12,435,885.10			自有资金+银行贷款
南京仪征基地	73.89	18,515,419.08	922,738.88	1.54	自有资金+银行贷款
广州佛山基地	19.62	726,789.60			自有资金+银行贷款
武汉阳逻基地	48.37	2,722,206.78			自有资金+银行贷款

项目名称	工程累计投入占预算比例(%)	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
武汉江夏基地					自有资金
河南新乡基地	87.79	3,618,599.50			自有资金+银行贷款
成都金堂基地	99.49	21,047,348.40			自有资金+银行贷款
河北玉田基地	18.97	11,366,084.71			自有资金+银行贷款
天津静海基地	11.23				自有资金
合肥长丰基地	11.27				自有资金
湖北荆州基地					自有资金
其他项目					自有资金
合计		70,432,333.17	922,738.88		

在建工程抵押担保情况详见短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款和所有权受到限制资产的说明。

6.16.3 在建工程减值

项目	期初余额	本期增加			合计
		本期计提额	合并增加额	其他原因增加额	
合肥长丰基地	8,488,978.41				
合计	8,488,978.41				

(续)

项目	本期减少					期末余额
	因资产价值回升转回额	转销额	合并减少额	其他原因减少额	合计	
合肥长丰基地						8,488,978.41
合计						8,488,978.41

6.16.4 工程物资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
专用材料	284,587.26		284,587.26	284,587.26		284,587.26
专用设备	313,804,044.08		313,804,044.08	312,097,246.67		312,097,246.67
合计	314,088,631.34		314,088,631.34	312,381,833.93		312,381,833.93

6.17 使用权资产

项目	房屋及建筑物	机器设备	合计
一、账面原值：			
1.期初余额	811,263.72	1,651,376.15	2,462,639.87
2.本期增加金额	7,258,429.66	4,954,128.44	12,212,558.10

项目	房屋及建筑物	机器设备	合计
3.本期减少金额			
4.期末余额	8,069,693.38	6,605,504.59	14,675,197.97
二、累计折旧			
1.期初余额	206,477.45	110,091.74	316,569.19
2.本期增加金额	2,328,960.47	1,651,376.15	3,980,336.62
(1) 计提	2,328,960.47	1,651,376.15	3,980,336.62
3.本期减少金额			
(1) 处置			
4.期末余额	2,535,437.92	1,761,467.89	4,296,905.81
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			
4.期末余额			
四、账面价值			
1.期末账面价值	5,534,255.46	4,844,036.70	10,378,292.16
2.期初账面价值	604,786.27	1,541,284.41	2,146,070.68

期末余额较期初增加 383.60%的主要原因系报告期内新增经营租赁导致。

6.18 无形资产

6.18.1 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	34,742,079.03	497,693,352.28	532,435,431.31
2.本期增加金额	1,726,728.98		1,726,728.98
(1) 外购	1,726,728.98		1,726,728.98
(2) 内部研发			
3.本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4.期末余额	36,468,808.01	497,693,352.28	534,162,160.29
二、累计摊销合计			
1.期初余额	18,091,392.79	26,934,933.69	45,026,326.48
2.本期增加金额	2,793,919.61	5,207,592.40	8,001,512.01
(1) 摊销	2,793,919.61	5,207,592.40	8,001,512.01
3.本期减少金额			
(1) 处置			

项目	软件	土地使用权	合计
(2) 其他转出			
4.期末余额	20,885,312.40	32,142,526.09	53,027,838.49
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	15,583,495.61	465,550,826.19	481,134,321.80
2.期初账面价值	16,650,686.24	470,758,418.59	487,409,104.83

本期摊销金额 8,001,512.01 元。期末无形资产不存在需计提减值准备的情况。

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

截止期末无未办妥产权证书的无形资产。

6.19 商誉

6.19.1 商誉账面原值

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
		企业合并形成	处置	
惠州名流置业有限公司	926,697.57			926,697.57
博罗名流实业有限公司	2,794,581.74			2,794,581.74
安徽省民用建筑设计研究院有限公司	13,000,000.00			13,000,000.00
合计	16,721,279.31			16,721,279.31

6.19.2 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
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	13,926,697.57			13,926,697.57

(1) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

本公司于 2007 年收购博罗名流实业有限公司 85% 股权形成商誉，该公司从事房地产开发，主要资产是房地产项目资产及少量固定资产，本公司将该公司资产认定为一个资产组，并与以前年度商誉减值测试时所确

定的资产组一致；

子公司美好建筑装配科技有限公司于 2018 年 2 月以竞标价格 1,300 万元收购安徽省民用建筑设计研究院有限公司 100% 股权形成商誉，其从事建筑设计业务。按股权转让协议约定，本公司不享有在购买日该公司除设计资质、证书、商标之外的资产，本公司将与建筑设计业务相关的资产认定为一个资产组。

(2) 商誉减值测试的过程、参数及商誉减值损失的确认方法

在对商誉进行减值测试时，对包含商誉的资产组的可收回金额按资产组的公允价值减去处置费用后的净额确定，房地产业务资产组的处置费用按本集团内主要项目平均数调整确定，设计业务资产组的处置费用预估金额较小不予考虑。

6.20 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	备注
装修款	23,958,840.73		7,424,387.00		16,534,453.73	
农业生产基地虾稻田改造	37,289,340.20	16,064,784.00	10,417,616.71		42,936,507.49	
合计	61,248,180.93	16,064,784.00	17,842,003.71		59,470,961.22	

6.21 递延所得税资产和递延所得税负债

6.21.1 已确认的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	22,992,988.64	5,748,247.16	22,834,636.08	5,708,659.02
可抵扣亏损	19,030,778.28	4,757,694.57	19,030,778.28	4,757,694.57
内部交易未实现利润	156,992,109.40	39,248,027.35	157,568,611.20	39,392,152.80
交易性金融资产/非流动金融资产公允价值变动	182,232,639.03	45,558,159.76	182,232,639.03	45,558,159.76
递延所得税资产合计	381,248,515.35	95,312,128.84	381,666,664.59	95,416,666.15

6.21.2 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	期初余额
可抵扣亏损	2,561,216,093.65	2,136,927,292.72
可抵扣暂时性差异	585,723,788.52	585,882,141.08
合计	3,146,939,882.17	2,722,809,433.80

6.21.3 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	期初余额	备注
2021	60,406,128.31	60,406,128.31	
2022	37,634,113.49	37,634,113.49	
2023	167,118,863.67	167,118,863.67	

年份	期末余额	期初余额	备注
2024	699,570,533.60	699,570,533.60	
2025	1,155,097,048.81	1,172,197,653.65	
2026	441,389,405.77		
合计	2,561,216,093.65	2,136,927,292.72	

6.22 其他非流动资产

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付生产基地土地款						
预付设备款	26,546,677.68		26,546,677.68	29,558,838.16		29,558,838.16
合同取得成本	49,453,648.27		49,453,648.27	42,116,408.78		42,116,408.78
合计	76,000,325.95		76,000,325.95	71,675,246.94		71,675,246.94

6.23 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	203,524,391.30	汇票保证金、保函保证金、按揭贷款担保保证金及农民工保证金等
存货	4,082,887,117.22	借款担保
投资性房地产	400,639,303.03	借款担保
固定资产	906,571,354.81	借款担保
在建工程	93,520,276.49	借款担保
无形资产	147,894,730.73	借款担保
长期应收款	1,116,227,970.48	借款担保
合计	6,951,265,144.06	

6.24 短期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	200,000,000.00	200,000,000.00
保证借款		
应付利息	777,777.78	855,555.56
合计	200,777,777.78	200,855,555.56

(1) 抵押借款

子公司湖北美锦良城置业有限公司向靖江市润元农村小额贷款有限公司借款 20,000 万元，借款期限 2020 年 10 月 12 日至 2021 年 10 月 11 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 20,000 万元。子公司湖北美锦良城置业有限公司以其持有的国有土地使用权提供抵押担保。子公司湖北美愿置业有限公司以其持有湖北美锦良

城置业有限公司 100% 股权提供质押担保。本公司及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。

6.25 应付票据

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	481,398,561.56	285,795,684.51
银行承兑汇票	252,479,457.53	164,474,358.55
合计	733,878,019.09	450,270,043.06

期末余额较期初增加 62.99% 的主要原因系报告期内装配式建筑业务采用汇票结算的工程款增加所致。

6.26 应付账款

6.26.1 应付账款按款项性质列示

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	2,031,116,640.55	2,224,169,627.14
应付拆迁安置补偿款	27,989,684.71	116,140,819.80
应付材料及设备款	351,964,229.76	303,988,436.67
应付营销费	47,842,093.17	38,454,643.49
其他	33,829,659.82	26,922,638.57
合计	2,492,742,308.01	2,709,676,165.67

6.26.2 账龄超过 1 年的大额应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
湖北省路桥集团有限公司	71,000,000.00	未结算
中国建筑第二工程局有限公司	61,161,306.02	未结算
河南卫华重型机械股份有限公司	22,414,908.40	未结算
武汉金弘宇建筑装饰工程有限公司	13,971,336.11	未结算
中建三局第二建设工程有限责任公司	11,122,842.98	未结算
中国船舶重工集团应急预警与救援装备股份有限公司	10,928,259.15	未结算
长江精工钢结构（集团）股份有限公司	10,812,596.39	未结算
武汉中恒宇建筑安装有限公司	10,350,971.54	未结算
青岛盛筹建筑劳务有限公司	9,571,898.66	未结算
天津市亿隆新型建材有限公司	9,532,760.00	未结算
沈阳中工建设有限公司	7,690,158.24	未结算
徐州利勃海尔混凝土机械有限公司	5,779,421.20	未结算
山东厚宇置业有限公司	5,595,133.18	未结算
聊城宏宇砧业有限公司	5,518,936.23	未结算

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
合计	255,450,528.10	

6.27 预收账款

项目	期末余额	期初余额
预收房租	552,797.20	487,049.37
合计	552,797.20	487,049.37

6.28 合同负债

项目	期末余额	期初余额
预收房款	11,436,674,839.39	9,080,051,392.43
预收工程款	17,538,104.52	4,850,294.25
其他	654,334.66	29,230,815.46
减：计入其他非流动负债	4,967,711,525.12	4,111,376,095.49
合计	6,487,155,753.45	5,002,756,406.65

期末余额较期初增加 29.67%的主要原因系房地产预售项目增加。

6.28.1其中预收房款明细如下：

项目名称	期末余额	期初余额	竣工时间
武汉“长江首玺”	1,964,018,299.33	1,115,283,057.66	2020 年起陆续竣工
西安“美好时光”	1,940,933,611.93	1,942,733,345.87	2018 年起陆续竣工
武汉“美好名流汇”	1,860,238,610.09	1,748,025,043.12	2017 年起陆续竣工
武汉“香域花境”	2,082,709,606.01	2,031,408,618.75	2019 年起陆续竣工
芜湖“美好锦城”	10,060,930.28	236,498,165.65	2020 年起陆续竣工
芜湖“美好首玺”	1,727,502,354.13	1,028,830,863.30	2021 年起陆续竣工
芜湖“美好云玺”	490,328,633.94	124,575,949.54	2022 年起陆续竣工
重庆“名流印象”	5,407,645.87	23,514,393.32	2016 年起陆续竣工
重庆“美好天赋”	22,820,709.17		2022 年起陆续竣工
杭州美晟府	590,427,700.21	302,531,949.75	2021 年起陆续竣工
江阴美宸雅苑	228,595,853.21	166,641,724.77	2021 年起陆续竣工
嘉兴秋月朗庭	314,125,044.95	235,334,431.19	2021 年起陆续竣工
中山美好雍景台	91,409,181.65	51,720,598.17	2022 年起陆续竣工
长江院子	79,988,932.11	64,677,030.88	2021 年起陆续竣工
其他项目	28,107,726.51	8,276,220.46	
合计	11,436,674,839.39	9,080,051,392.43	

6.28.2预收房款本期发生重大变动的金额和原因

项目	变动金额
期初金额	9,080,051,392.43
加：因收到现金而增加的金额	2,748,308,251.87
减：含在合同负债期初账面价值中的金额所确认的收入	391,684,804.91
期末金额	11,436,674,839.39

6.29 应付职工薪酬

6.29.1 应付职工薪酬分类

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、短期薪酬	89,437,479.03	201,989,892.22	250,491,486.19	40,935,885.06
二、离职后福利	715,191.76	9,918,641.96	9,864,676.48	769,157.24
三、辞退福利		3,643,409.26	3,643,409.26	
四、长期应付职工薪酬				
合计	90,152,670.79	215,551,943.44	263,999,571.93	41,705,042.30

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。

期末余额较期初减少 53.74% 主要原因系支付上年年终奖导致。

6.29.2 短期薪酬

短期薪酬项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	53,851,838.07	189,813,967.90	237,346,285.65	6,319,520.32
二、职工福利费	1,265,058.94	604,281.66	623,810.88	1,245,529.72
三、社会保险费	248,974.52	5,257,480.39	5,252,888.94	253,565.97
其中：1 医疗保险费	228,046.65	4,764,850.14	4,756,960.81	235,935.98
2 工伤保险费	5,393.39	118,624.91	122,357.35	1,660.95
3 生育保险费	15,534.48	374,005.34	373,570.78	15,969.04
四、住房公积金	241,956.72	5,260,497.64	5,250,579.64	251,874.72
五、工会经费和职工教育经费	33,829,650.78	1,053,664.63	2,017,921.08	32,865,394.33
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
合计	89,437,479.03	201,989,892.22	250,491,486.19	40,935,885.06

6.29.3 离职后福利

6.28.3.1 设定提存计划

设定提存计划项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
----------	--------	------	------	--------

设定提存计划项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、基本养老保险费	699,868.57	9,533,670.84	9,484,713.72	748,825.69
二、失业保险费	15,323.19	384,971.12	379,962.76	20,331.55
合计	715,191.76	9,918,641.96	9,864,676.48	769,157.24

6.30 应交税费

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	247,714,381.46	347,944,494.66
增值税	41,824,439.16	64,490,098.72
房产税	7,768,734.35	11,030,794.78
土地使用税	2,013,481.34	2,624,992.40
印花税	2,102,339.97	3,980,221.78
个人所得税	5,162,370.36	5,788,972.80
城市维护建设税	7,757,757.99	8,669,397.55
土地增值税	123,837,339.85	125,526,751.54
教育费附加	3,559,596.67	3,958,967.05
地方教育费附加	1,490,762.73	1,697,756.19
水利建设基金	13,823.14	16,757.58
环保税	25,960.43	45,399.22
合计	443,270,987.45	575,774,604.27

6.31 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
其他应付款	1,206,539,641.54	907,785,516.09
合计	1,206,539,641.54	907,785,516.09

期末余额较期初增加 32.91% 主要原因系往来款增加所致。

6.31.1 其他应付款按款项性质列示

项目	期末余额	期初余额
借款及利息	274,652,493.09	152,182,085.73
往来款	653,730,729.02	424,957,662.27
保证金及押金	29,292,382.44	25,268,066.74
代收代付款	3,168,809.61	3,182,684.91
应付股权及债权收购款（注 1）	190,250,000.00	254,280,351.04
其他	55,445,227.38	47,914,665.40
合计	1,206,539,641.54	907,785,516.09

注 1：本期子公司苏州美生美置业有限公司收购无锡梁景置业有限公司 70% 股权，截止 2021 年 6 月末，尚有 19,025 万元股权交易对价尚未支付。

6.31.2 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况

单位名称	与本公司关系	金额	时间	说明
沈阳和义信建筑工程有限公司	非关联方	2,402,217.07	2017 年	保证金
沈阳中工建设有限公司	非关联方	1,479,968.43	2019 年	质保金
合计		3,882,185.50		

6.32 一年内到期的非流动负债

6.32.1 分类

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	1,948,017,200.00	2,586,349,253.65
其中：抵押借款	1,948,017,200.00	2,586,349,253.65
1 年内到期的租赁负债	6,367,649.94	692,983.61
1 年内到期的应付债券		1,000,000,000.00
合计	1,954,384,849.94	3,587,042,237.26

上述借款的抵押担保情况详见“6.34 长期借款”说明。

期末余额较期初减少 45.52% 主要原因系本期偿还应付债券所致。

6.33 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额	形成原因
待转销项税	582,206,698.28	460,489,837.54	
应付利息	13,004,283.76	86,732,800.69	
未决诉讼	31,374,960.00	63,328,640.00	
违约赔付款	2,623,722.23	3,158,136.54	
待执行的亏损合同	15,728,527.00	20,655,034.29	
合计	644,938,191.27	634,364,449.06	

6.33.1 应付利息

项目	期末余额	期初余额
长期借款利息	13,004,283.76	14,732,800.69
应付债券利息		72,000,000.00
合计	13,004,283.76	86,732,800.69

6.34 长期借款

6.34.1 长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
质押借款	643,000,000.00	643,000,000.00
抵押借款	3,387,478,248.85	4,730,386,302.50

项目	期末余额	期初余额
保证借款		
减：一年内到期的长期借款	1,948,017,200.00	2,586,349,253.65
合计	2,082,461,048.85	2,787,037,048.85

(1) 质押借款

子公司武汉美好新城建设发展有限公司向中国农业发展银行武汉市蔡甸区支行借款 60,000 万元，借款期限为 2019 年 6 月 6 日至 2032 年 5 月 28 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 55,100 万元。子公司武汉美好新城建设发展有限公司以其持有的 PPP 项目项下应收账款提供质押担保，子公司洪湖市美合置业发展有限公司以其持有的国有土地使用权提供抵押担保。本公司、公司实际控制人刘道明先生为本次融资提供连带责任保证担保。

子公司武汉美好新城建设发展有限公司向中国农业发展银行武汉市蔡甸区支行借款 35,000 万元，借款期限为 2020 年 11 月 10 日至 2033 年 11 月 9 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 9,200 万元。子公司武汉美好新城建设发展有限公司以其持有的 PPP 项目项下应收账款提供质押担保，子公司博罗名流实业有限公司以其持有的国有土地使用权提供抵押担保。本公司为本次融资提供连带责任保证担保。

(2) 抵押借款

子公司美亿（洪湖）农业发展有限公司向中国农业发展银行武汉市蔡甸区支行借款 40,000 万元，借款期限为 2018 年 12 月 29 日至 2021 年 12 月 31 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 10,000 万元，其中一年内到期借款 10,000 万元。安徽东磁投资有限公司以其持有的国有土地使用权提供抵押担保。子公司武汉名流地产有限公司以其持有的部分商业房产提供抵押担保。本公司、公司实际控制人刘道明先生为本次融资提供连带责任保证担保。

子公司武汉南部新城投资有限公司向中国信达资产管理股份有限公司湖北省分公司借款 46,388.18 万元，借款期限为 2019 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 31 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 46,000 万元，其中一年内到期借款 46,000 万元。本公司以其持有的武汉南部新城投资有限公司 100% 股权提供质押担保。子公司武汉南部新城投资有限公司、芜湖名流置业有限公司以其持有的部分在建工程及房产提供抵押担保。本公司、公司实际控制人刘道明先生及夫人王萍女士为本次融资提供连带责任保证担保。

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 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 29,350 万元，其中一年内到期借款 29,350 万元。子公司武汉名流地产有限公司、子公司芜湖名流置业有限公司以其持有的部分商业房产提供抵押担保。本公司为本次融资提供连带责任保证担保。

子公司武汉美好锦程置业有限公司向中国工商银行股份有限公司武汉黄浦支行借款 48,000 万元，借款期限为 2020 年 4 月 22 日至 2022 年 4 月 28 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 19,200 万元，其中一年内到期借款 19,200 万元。子公司名流置业武汉江北有限公司以其持有的武汉美好锦程置业有限公司 100% 股权提供质押担保，子公司武汉美好锦程置业有限公司以其持有的地上在建工程提供抵押担保。本公司为本次融资提供连带责任保证担保。

子公司杭州美生置业有限公司、湖北美愿置业有限公司向中国华融资产管理股份有限公司湖北省分公司借款 46,368 万元，借款期限为 2020 年 7 月 10 日至 2022 年 7 月 15 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 21,400 万元。子公司杭州美生置业有限公司、湖北美愿置业有限公司、湖北美阖置业有限公司、武汉市泰宇商贸有限公司以其持有的国有土地使用权及部分地上在建工程提供抵押担保。本公司、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。

子公司荆州市美好装配式房屋智造有限公司向中国工商银行股份有限公司荆州经济开发区支行借款总额 20,000 万元，借款期限为 2018 年 12 月 20 日至 2023 年 12 月 15 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 12,500 万元，其中一年内到期借款 2,500 万元。子公司美好建筑装配科技有限公司以其持有的荆州市美好装配式房屋智造有限公司 100% 股权提供质押担保，子公司荆州市美好装配式房屋智造有限公司以其持有的国有土地使用权及地上建筑物提供抵押担保。本公司、公司实际控制人刘道明先生及夫人王萍女士为本次融资提供连带责任保证担保；同时，美好未来企业管理集团有限公司、武汉美纯企业管理咨询合伙企业（有限合伙）提供连带责任保证反担保。

子公司重庆美好智造装配式房屋有限公司向中国银行股份有限公司重庆江津支行借款 27,287 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 8,924.76 万元。子公司重庆美好智造装配式房屋有限公司、重庆名流置业有限公司、重庆东方豪富房地产开发有限公司以其持有的国有土地使用权、部分建筑物及商业房产提供抵押担保。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。

子公司重庆美唐置业有限公司向湖北金控投资管理有限公司借款 30,000 万元，借款期限为 2020 年 6 月 24 日至 2022 年 6 月 23 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 30,000 万元，其中一年内到期借款 30,000 元。子公司重庆名流置业有限公司以其持有的重庆美唐置业有限公司 100% 股权提供质押担保，子公司重庆美唐置业有限公司以其持有的国有土地使用权及部分房产提供抵押担保。本公司、公司实际控制人刘道明先生及夫人王萍女士为本次融资提供连带责任保证担保。

子公司扬州名流装配智造科技有限公司向江苏仪征农村商业银行股份有限公司梓潼支行借款 3,000 万元，借款期限为 2020 年 6 月 24 日至 2023 年 5 月 25 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 2,700 万元。子公司扬州名流装配智造科技有限公司以其持有的国有土地使用权提供抵押担保。子公司美好建筑装配科技有限公司、公司董秘冯娴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 18,000 万元，其中一年内到期借款 4,500 万元。子公司美好建筑装配科技有限公司以其持有的武汉美好绿色建筑科技有限公司 100% 股权提供质押担保，子公司武汉美好绿色建筑科技有限公司以其持有的地上建筑物提供抵押担保。本公司为本次融资提供连带责任保证担保；同时，美好未来企业管理集团有限公司、武汉美纯企业管理咨询合伙企业（有限合伙）提供连带责任保证反担保。

子公司武汉美好装配智造科技有限公司向中国工商银行股份有限公司武汉黄浦支行借款 13,000 万元，借款期限为 2019 年 1 月 2 日至 2023 年 12 月 27 日。截止本期末，该合同项下借款金额为 9,100 万元，其中一年内到期借款 1,300 万元。子公司美好建筑装配科技有限公司以其持有的武汉美好装配智造科技有限公司 100% 股权提供质押担保，子公司武汉美好装配智造科技有限公司以其持有的地上在建工程提供抵押担保。本公司为本次融资提供连带责任保证担保；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。

子公司岳阳市美建装配式建筑有限公司向华融湘江银行股份有限公司岳阳分行借款 12,000 万元，借款期限为 2020 年 1 月 22 日至 2024 年 1 月 21 日。截止本期末，该合同项下借款金额为 10,340 万元，其中一年内到期借款 1,440 万元。子公司岳阳市美建装配式建筑有限公司以其持有的土地及地上建筑物提供抵押担保。本公司、子公司美好建筑装配科技有限公司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。

子公司河南美好智造装配式房屋有限公司向郑州银行股份有限公司博金商贸城支行借款 5,000 万元，借款期限为 2020 年 1 月 8 日至 2022 年 12 月 21 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 4,400 万元，其中一年内到期借款 1,400 万元。子公司美好建筑装配科技有限公司以其持有的河南美好智造装配式房屋有限公司 100% 股权提供质押担保，子公司美

好建筑装配科技有限公司以其持有的河南美好智造装配式房屋有限公司 100% 股权提供质押担保。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；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。

子公司青岛名流装配建筑科技有限公司向青岛农商行贵州路支行借款 25,000 万元，借款期限为 2019 年 1 月 11 日至 2024 年 1 月 6 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 21,300 万元，其中一年内到期借款 2,500 万元。子公司青岛名流装配建筑科技有限公司以其持有的国有土地使用权及地上建筑物提供抵押担保。本公司、公司实际控制人刘道明先生为本次融资提供连带责任保证担保；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。

子公司芜湖美创置业有限公司向中国华融资产管理股份有限公司湖北省分公司借款 50,000 万元，借款期限为 2019 年 3 月 29 日至 2022 年 6 月 15 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 35,000 万元，其中一年内到期借款 35,000 万元。子公司芜湖美好置业有限公司以其持有的芜湖美创置业有限公司 100% 股权提供质押担保，子公司芜湖美创置业有限公司、博罗名流实业有限公司其持有国有土地使用权提供抵押担保。本公司、公司实际控制人刘道明先生及夫人王萍女士为本次融资提供连带责任保证担保。

子公司合肥美好智造装配房屋有限公司向中国工商银行合肥望江路支行借款 18,000 万元，借款期限为 2018 年 12 月 27 日至 2023 年 12 月 14 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 12,033 万元，其中一年内到期借款 1,611.72 万元。子公司合肥美好智造装配房屋有限公司以其持有的国有土地使用权及地上建筑物提供抵押担保。本公司、子公司美好建筑装配科技有限公司、公司实际控制人刘道明先生及夫人王萍女士为本次融资提供连带责任保证担保；同时，美好未来企业管理集团有限公司、武汉美纯企业管理咨询合伙企业（有限合伙）提供连带责任保证反担保。

子公司合肥美好置业有限责任公司向中国建设银行股份有限公司肥西支行借款 24,500 万元，借款期限为 2020 年 9 月 21 日至 2023 年 9 月 20 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 21,000 万元。子公司合肥美好置业有限责任公司以其持有国有土地使用权提供抵押担保。本公司为本次融资提供连带责任保证担保。

子公司无锡梁景置业有限公司向中国银行股份有限公司无锡高新技术产业开发区支行借款 38,000 万元，借款期限为 2021 年 1 月 29 日至 2023 年 11 月 24 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 27,500 万元，其中一年内到期借款 10,000 万元。子公司无锡梁景置业有限公司以其持有国有土地使用权提供抵押担保。本公司为本次融资提供连带责任保证担保，无锡市梁溪经济发展投资集团有限公司提供连带责任保证反担保。

6.35 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	10,378,292.16	2,146,070.68
减：一年内到期的非流动负债	6,367,649.94	692,983.61
合计	4,010,642.22	1,453,087.07

期末余额较期初增加 176.01% 的主要原因系报告期内新增经营租赁所致。

6.36 递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	40,629,176.75		1,816,500.44	38,812,676.31	固定资产投资
合计	40,629,176.75		1,816,500.44	38,812,676.31	

其中，涉及政府补助的项目：

负债项目	期初余额	本期新增补 助金额	本期计入营业 外收入金额	本期计入其他 收益金额	其他 变动	期末余额	与资产/收益相 关
固定资产投资改造补助	24,385,000.00			1,332,500.00		23,052,500.00	与资产相关
江津工厂信息化专项资金	1,640,000.00			164,000.00		1,476,000.00	与资产相关
基础设施投资补助	3,543,333.00			177,166.65		3,366,166.35	与资产相关
鼓励新引进工业项目补助	6,989,292.70			90,184.42		6,899,108.28	与资产相关
“三重一创”高新技术企业补助	4,071,551.05			52,649.37		4,018,901.68	与资产相关
合计	40,629,176.75			1,816,500.44		38,812,676.31	

6.37 其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
预收房款	4,967,711,525.12	4,111,376,095.49
待转销项税	447,094,037.27	374,224,958.27
合计	5,414,805,562.39	4,485,601,053.76

6.38 股本

项目	期初余额		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	0.7975						19,674,001	0.7975
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	19,674,001	0.7975						19,674,001	0.7975
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股	19,674,001	0.7975						19,674,001	0.7975
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	2,447,314,632	99.2025						2,447,314,632	99.2025
1、人民币普通股	2,447,314,632	99.2025						2,447,314,632	99.2025
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	2,466,988,633	100.00						2,466,988,633	100.00

6.39 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	1,372,612,653.87			1,372,612,653.87
其他资本公积	12,390,243.31			12,390,243.31
合计	1,385,002,897.18			1,385,002,897.18

6.40 库存股

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
库存股		39,995,078.00		39,995,078.00
合计		39,995,078.00		39,995,078.00

2021 年 1 月 22 日，本公司召开第九届董事会第七次会议审议通过《关于回购公司股份方案的议案》，拟以集中竞价交易方式回购公司股份，资金总额不超过（含）人民币 20,000 万元且不低于（含）人民币 10,000 万元，回购股份用于后期实施员工持股计划、股权激励，实施期限十二个月。截至 2021 年 6 月 30 日，本公司累计回购股份数量为 22,850,800 股，占公司总股本的比例为 0.93%，最高成交价为 2.00 元/股，最低成交价为 1.60 元/股，支付的总金额为 39,995,078 元。

6.41 其他综合收益

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益								
二、将重分类进损益的其他综合收益								
其中：外币财务报表折算差额								
其他	-213,283.66							-213,283.66
其他综合收益合计	-213,283.66							-213,283.66

6.42 专项储备

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
安全生产费	3,550,487.79	1,158,109.41	1,469,047.69	3,239,549.51
合计	3,550,487.79	1,158,109.41	1,469,047.69	3,239,549.51

6.43 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	401,721,851.91			401,721,851.91

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
任意盈余公积	654,322.92			654,322.92
合计	402,376,174.83			402,376,174.83

6.44 未分配利润

项目	本期数	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	2,963,949,397.30	
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	
调整后期初未分配利润	2,963,949,397.30	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-311,119,466.48	
减：提取法定盈余公积		
其他		
应付普通股股利		
期末未分配利润	2,652,829,930.82	

6.45 营业收入和营业成本

6.45.1 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	745,098,602.50	1,934,440,297.24
其中：主营业务收入	723,159,710.41	1,903,424,419.99
其他业务收入	21,938,892.09	31,015,877.25
营业成本	743,427,691.31	1,526,627,596.42
其中：主营业务成本	725,543,996.61	1,499,370,862.38
其他业务成本	17,883,694.70	27,256,734.04

6.45.2 营业收入构成（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	391,684,804.91	365,038,010.98	1,577,449,690.17	1,135,624,770.68
PPP 项目			48,748,122.16	937,397.67
农业	11,736,221.05	22,540,782.48	36,612,816.03	107,707,775.28
PC、EPC 业务	319,738,684.45	337,965,203.15	240,613,791.63	255,100,918.75
其他业务	21,938,892.09	17,883,694.70	31,015,877.25	27,256,734.04
合计	745,098,602.50	743,427,691.31	1,934,440,297.24	1,526,627,596.42

本集团营业收入每一报告分部的收入之间的关系详见“14.4 分部报告”。

本集团分摊至尚未履行(或部分未履行)履约义务的交易价格预计为人民币 1,145,486.73 万元，主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同交易价格。本集团预计在未来 1~3 年内，在房地产开发

项目竣工，经相关主管部门验收合格并办妥备案手续，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得商品控制权时点，确认销售收入的实现。

6.45.3 营业收入构成（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
安徽	299,422,014.98	288,154,508.48	221,865,418.61	210,268,016.42
湖北	175,760,168.00	187,294,658.02	1,352,132,447.61	1,035,249,600.63
山东	92,232,398.58	93,715,536.62	121,784,643.33	124,594,918.29
重庆	97,037,061.78	82,527,176.59	204,600,873.56	126,949,445.29
湖南	53,351,176.10	54,133,659.63		
辽宁	17,081,524.10	31,241,219.56	22,186,010.50	17,164,018.16
陕西	8,259,681.64	3,965,837.67	645,174,974.09	454,954,249.52
广东	1,145,813.63	604,504.27	9,884,652.73	9,305,010.18
四川	808,763.69	1,790,590.47	1,986,250.90	3,096,587.44
合计	745,098,602.50	743,427,691.31	1,934,440,297.24	1,526,627,596.42

6.45.4 重要房产项目的营业收入情况

项目名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
芜湖“美好锦城”	254,694,358.70	34.18
重庆“名流印象”	62,399,138.48	8.37
武汉“长江首玺”	31,648,461.46	4.25
沈阳“奉玺臺”	16,833,905.06	2.26
重庆“名流公馆”	9,335,223.60	1.25
合计	374,911,087.30	50.31

6.46 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城建税	1,141,037.93	5,360,605.60
教育费附加	930,082.81	3,480,772.11
土地增值税	2,037,694.41	4,587,048.76
房产税	9,082,374.89	6,353,025.41
土地使用税	5,505,350.18	5,283,124.99
印花税	3,563,025.71	2,196,854.59
其他	285,356.54	9,436,121.81
合计	22,544,922.47	36,697,553.27

各项税金及附加的计缴标准详见“5 税项”。

6.47 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	32,852,815.18	28,549,055.76
销售佣金及代理费	44,197,077.00	14,904,836.35
广告宣传及市场推广费	31,230,531.24	8,485,010.61
物流及水产品分拣费	2,418,477.24	8,428,580.29
其他费用	11,446,105.17	9,927,382.05
合计	122,145,005.83	70,294,865.06

本期发生额较上期增加 73.76%主要系公司报告期发生的销售佣金及代理费、广告宣传及市场推广费增加所致。

6.48 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	114,634,095.00	128,769,240.91
行政经费	48,811,450.53	43,426,677.38
折旧及摊销	55,610,691.80	39,480,985.73
其他费用	7,552,087.07	1,217,915.06
合计	226,608,324.40	212,894,819.08

6.49 研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
人员及相关费用	3,752,373.55	5,151,327.08
合计	3,752,373.55	5,151,327.08

6.50 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	60,221,525.64	92,492,216.29
减：利息收入	3,556,947.28	3,138,393.52
利息净支出	56,664,578.36	89,353,822.77
其他	617,244.12	3,623,752.38
合计	57,281,822.48	92,977,575.15

本期发生额较上期减少 38.39%主要系报告期内偿还债务所致。

6.51 其他收益**6.51.1 分类**

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
与日常活动相关的政府补助	5,048,366.32	14,519,738.21	5,048,366.32
其他	562,673.70	1,194,057.43	562,673.70

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
合计	5,611,040.02	15,713,795.64	5,611,040.02

本期发生额较上期减少 64.29% 主要系本期发生的与日常活动相关的政府补助减少所致。

6.51.2 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
投资与技术补助资金	2,390,000.00	8,000,000.00	与收益相关
稳岗补助	32,770.70	261,961.48	与收益相关
综保区补贴	396,549.10	263,388.44	与收益相关
政府扶持资金	290,163.49	4,159,300.00	与收益相关
信息化专项资金		1,790,000.00	与收益相关
固定资产投资改造补助	1,332,500.00		与资产相关
江津工厂信息化专项资金	164,000.00		与资产相关
基础设施投资补助	177,166.65		与资产相关
鼓励新引进工业项目补助	90,184.42		与资产相关
“三重一创”高新技术企业补助	52,649.37		与资产相关
其他	122,382.59	45,088.29	
合计	5,048,366.32	14,519,738.21	

6.52 投资收益

6.52.1 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	34,230.22	1,659,910.48
处置长期股权投资产生的投资收益（注 1）	3,410,268.27	
处置交易性金融资产取得的投资收益（注 2）	-63,402,340.00	
其他	-	45,020.83
合计	-59,957,841.51	1,704,931.31

注 1：具体详情见本附注“7.2 处置子公司”。

注 2：本公司认购的“千为 10 号私募投资基金”本期到期，将以前年度计提的公允价值变动损失 6,340.23 万元转入投资收益。

6.53 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	63,402,340.00	4,994,236.59
合计	63,402,340.00	4,994,236.59

具体详情见本附注“6.52 投资收益”

6.54 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
一、应收账款坏账损失	-1,034,865.14	-2,433,761.56
二、其他应收款坏账损失	-12,507,625.77	1,054,477.52
三、长期应收款坏账损失	-7,337.66	-2,730,704.50
合计	-13,549,828.57	-4,109,988.54

6.55 资产减值损失

类别	本期发生额	上期发生额
一、存货跌价损失		
二、持有待售减值损失		
三、商誉减值损失		
四、投资性房地产减值损失		
五、在建工程减值损失		
六、合同资产减值损失	493,361.67	
七、其他减值损失		
合计	493,361.67	-

6.56 资产处置收益

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
处置非流动资产的损益	-25,550.49	495,117.58	-25,550.49
合计	-25,550.49	495,117.58	-25,550.49

6.57 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
罚款及赔偿金	930,061.77	1,062,576.74	930,061.77
合计	930,061.77	1,062,576.74	930,061.77

6.58 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	44,243.25	54,329.20	44,243.25
对外捐赠支出		1,276,000.00	
罚款、滞纳金及违约支出	19,500,262.78	2,014,050.98	19,500,262.78
诉讼赔偿（注 1）	-31,953,680.00		-31,953,680.00
其他	941,114.92	479,617.46	941,114.92
合计	-11,468,059.05	3,823,997.64	-11,468,059.05

注 1：本公司针对武汉市银鸿服饰有限公司 2019 年 9 月提起的诉讼，于 2020 年度根据一审判决结果计提营业外支出和预计负债 6,332.86 万元，报告期内，公司根据二审判决结果冲回预计负债 3,195.37 万元。截至公告日，公司尚未支付相关款项，将于实际支付时按照支付金额进行调整。

6.59 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	863,622.68	78,549,438.42
递延所得税费用	104,537.31	19,585,611.14
合计	968,159.99	98,135,049.56

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	-422,289,895.60
按法定/适用税率计算的所得税费用	-105,572,473.90
子公司适用不同税率的影响	-1,391,638.77
调整以前期间所得税的影响	863,622.68
非应税收入的影响	-8,557.56
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	4,390,956.21
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-4,275,151.21
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	106,961,402.54
所得税费用	968,159.99

6.60 现金流量表相关信息

6.60.1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
保证金及代付	421,476,298.70	13,706,000.00
往来款	290,165,108.54	219,115,143.00
收城中村项目改造款	44,447,993.67	332,981,427.51
利息及补助收入	7,740,671.75	17,626,305.64
合计	763,830,072.66	583,428,876.15

6.60.2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
项目开发合作款	414,571,362.10	
期间费用	143,085,640.47	208,549,419.80
付城中村项目改造款	88,101,548.59	216,681,671.42
保证金、押金、捐赠	57,884,831.00	176,688,616.35
往来款	41,133,726.09	170,923,216.95
合计	744,777,108.25	772,842,924.52

6.60.3支付其他与筹资活动有关的现金主要项目及金额如下：

主要项目	本期发生额	上期发生额
回购库存股	39,995,078.00	

主要项目	本期发生额	上期发生额
子公司减资款		6,494,979.00
合计	39,995,078.00	6,494,979.00

6.61 现金流量表补充资料

6.61.1 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	-423,258,055.59	-92,301,816.70
加: 资产减值损失	-493,361.67	
信用减值损失	13,549,828.57	4,109,988.54
固定资产、投资性房地产折旧	93,160,061.81	81,408,063.93
使用权资产的摊销	3,980,336.62	
无形资产的摊销	8,001,512.01	7,216,512.89
长期待摊费用的摊销	17,842,003.71	53,149,452.41
处置固定资产、无形资产及其他长期资产的损失(减: 收益)	25,550.49	-495,117.58
固定资产报废损失	44,243.25	
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-63,402,340.00	-4,994,236.59
财务费用	60,221,525.64	92,492,216.29
投资损失(减: 收益)	59,957,841.51	-1,704,931.31
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	104,537.31	17,607,617.39
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		1,977,993.75
存货的减少(减: 增加)	-655,275,770.13	-536,169,391.55
经营性应收项目的减少(减: 增加)	-493,757,323.81	-431,134,096.33
经营性应付项目的增加(减: 减少)	2,462,648,821.65	588,728,162.50
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,083,349,411.37	-220,109,582.36
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	1,115,476,263.31	1,644,119,264.74
减: 货币资金的期初余额	2,218,947,641.46	2,478,292,231.49
加: 现金等价物的期末余额		

补充资料：	本期金额	上期金额
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,103,471,378.15	-834,172,966.75

6.61.2本期收到的处置子公司的现金净额

项目	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	
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：东莞市塘厦宝光渡假娱乐有限公司	282,000,000.00
处置子公司收到的现金净额	282,000,000.00

6.61.3披露现金和现金等价物

项目	本期余额	上期余额
一、现金	1,115,476,263.31	1,644,119,264.74
其中：库存现金		12,046.70
可随时用于支付的银行存款	1,115,476,263.31	1,644,107,218.04
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	1,115,476,263.31	1,644,119,264.74
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	203,524,391.30	122,825,849.45

7、合并范围的变更**7.1 处置子公司****7.1.1报告期单次处置对子公司投资即丧失控制权的情况如下：**

项目	处置子公司名称
	重庆北天秦企业管理咨询有限公司
股权处置价款	1.00
股权处置比例（%）	83.33%
股权处置方式	出售
丧失控制权的时点	2021.3.29
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	3,410,268.27
丧失控制权之日剩余股权的比例（%）	16.67%
丧失控制权之日剩余股权的账面价值	-2,273,511.51

项目	处置子公司名称
	重庆北天秦企业管理咨询有限公司
丧失控制权之日剩余股权的公允价值	-2,273,511.51
按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	-
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	账面价值
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	-

2021年3月29日，本集团与重庆港雅置业有限公司（以下简称“重庆港雅”）签署《合作开发协议》，本集团持有重庆北天秦企业管理咨询有限公司（以下简称“重庆北天秦”）83.33%股权转让给重庆港雅，转让价为1元。重庆碚家企业管理有限公司（以下简称“重庆碚家”）系重庆北天秦之子公司，重庆北天秦持有90%股权，本公司之子公司重庆东方豪富房地产开发有限公司持有10%股权。重庆美南置业有限公司（以下简称“重庆美南”）系重庆碚家之子公司，重庆碚家持有80%股权，本公司之子公司重庆名流置业有限公司持有20%股权。

7.2 其他合并范围的变更

7.2.1 新设主体

名称	取得方式	期末净资产	合并日至期末净利润	新纳入合并范围的时间
青岛美智美筑置业有限公司	设立	-	-	2021-1-4
青岛美智美家置业有限公司	设立	-	-	2021-1-7
青岛美智安兴置业有限公司	设立	-	-	2021-1-6
洪湖市美森城市综合服务有限公司	设立	-	-	2021-4-10

上述新设公司尚未完成出资。

8、在其他主体中的权益

8.1 在子公司中的权益

8.1.1 企业集团的构成

8.1.1.1 子公司情况

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
武汉名流地产有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产开发	100		100	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		60	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		100	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		100	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		100	设立
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		100	非同一控制下企业合并
美好置业武汉江南有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产开发	100		100	设立
湖北美愿置业有限公司	湖北·洪湖	湖北·洪湖	房地产开发	100		100	设立
湖北美阁置业有限公司	湖北·洪湖	湖北·洪湖	房地产开发	100		100	设立

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		
湖北美盈置业有限公司	湖北·洪湖	湖北·洪湖	房地产开发	100		100	设立
湖北美兴产业发展有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产开发	100		100	设立
武汉美好新城建设发展有限公司	湖北·洪湖	湖北·洪湖	建筑施工	100		100	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		100	设立
美好建筑装配科技有限公司(注1)	湖北·武汉	湖北·武汉	建筑施工	49		55	同一控制下企业合并
合肥美好置业有限责任公司	安徽·合肥	安徽·合肥	房地产开发	100		100	设立
深圳名流置业有限公司	广东·深圳	广东·深圳	房地产开发	100		100	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		100	设立
博罗名流实业有限公司	广东·惠州	广东·惠州	房地产开发	100		100	非同一控制下企业合并
博罗县罗浮山农业旅游开发有限公司	广东·惠州	广东·惠州	农业及旅游	100		100	非同一控制下企业合并
惠州名流置业有限公司	广东·惠州	广东·惠州	房地产开发	100		100	非同一控制下企业合并
博罗名流置业有限公司	广东·惠州	广东·惠州	房地产开发	100		100	设立
芜湖名流置业有限公司	安徽·芜湖	安徽·芜湖	房地产开发	100		100	非同一控制下企业合并
芜湖美好置业有限公司	安徽·芜湖	安徽·芜湖	房地产开发	100		100	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
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	100		100	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		100	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		100	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		100	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		100	非同一控制下企业合并
重庆名流置业有限公司	中国·重庆	中国·重庆	房地产开发	100		100	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		55	设立

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		
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		100	非同一控制下企业合并
陕西名流置业有限公司	陕西·西安	陕西·西安	房地产开发	100		100	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		100	设立
石家庄美好首玺房地产开发有限公司	河北·石家庄	河北·石家庄	房地产开发	100		100	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		100	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		100	设立
四川美双置业有限公司	四川·锦江	四川·锦江	房地产开发与销售	100		100	设立
山东金美勤信文旅发展有限公司	山东·青岛	山东·青岛	游览景区管理、房地产开发与销售	77		77	设立
青岛美智美筑置业有限公司	山东·青岛	山东·青岛	房地产开发	100		100	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。

8.1.1.2 孙公司情况

孙公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
武汉美好锦程置业有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产		100	100	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	100	非同一控制下企业合并
洪湖市名流工业贸易有限公司	湖北·洪湖	湖北·洪湖	贸易		100	100	设立
洪湖市美合置业发展有限公司	湖北·洪湖	湖北·洪湖	房地产		100	100	设立
洪湖市美境置业发展有限公司	湖北·洪湖	湖北·洪湖	房地产		100	100	设立
洪湖市美胜置业发展有限公司	湖北·洪湖	湖北·洪湖	房地产		100	100	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
				直接	间接		
武汉美阳产业发展有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产		100	100	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	100	设立
美亿（洪湖）农业发展有限公司	湖北·洪湖	湖北·洪湖	农业养殖与销售		100	100	设立
武汉美好绿色建筑科技有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	制造业		49	100	设立
荆州市美好装配式房屋智造有限公司	湖北·荆州	湖北·荆州	制造业		49	100	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	100	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	100	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	100	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	100	设立
合肥美好装配建筑科技有限公司	安徽·合肥	安徽·合肥	制造业		40.67	83	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	100	设立
美好智造（金堂）科技有限公司	四川·成都	四川·成都	制造业		49	100	设立
岳阳市美建装配式建筑有限公司	湖南·岳阳	湖南·岳阳	制造业		49	100	设立
三原美好装配建筑材料有限公司	陕西·咸阳	陕西·咸阳	制造业		49	100	设立
株洲名流绿色装配式建筑材料有限公司	湖南·株洲	湖南·株洲	制造业		49	100	设立
山东美建装配式建筑材料有限公司	山东·德州	山东·德州	制造业		49	100	设立
玉田美好装配科技有限公司	河北·唐山	河北·唐山	制造业		49	100	设立
佛山美装装配建筑有限公司	广东·佛山	广东·佛山	制造业		49	100	非同一控制下企业合并
天津美好智造科技有限公司	天津	天津	制造业		49	100	设立
武汉美好装配智造科技有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	制造业		49	100	设立
扬州名流装配智造科技有限公司	江苏·扬州	江苏·扬州	制造业		49	100	设立
青岛美好智造建筑材料有限公司	山东·青岛	山东·青岛	制造业		49	100	设立
天津美好装配科技有限公司	天津	天津	制造业		49	100	设立
马鞍山美好智造建材科技有限公司	安徽·马鞍山	安徽·马鞍山	制造业		49	100	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
				直接	间接		
安徽省民用建筑设计研究院有限公司	安徽·合肥	安徽·合肥	专业技术服务		49	100	非同一控制下企业合并
镇江美好装配建筑材料有限公司	江苏·镇江	江苏·镇江	制造业		49	100	设立
重庆美好建造装配式建筑技术有限公司	重庆	重庆	制造业		49	100	设立
石家庄美装智能装配科技有限公司	河北·石家庄	河北·石家庄	制造业		49	100	设立
泰安美建建筑科技有限公司	山东·泰安	山东·泰安	制造业		49	100	设立
四川美好慧造装配式房屋科技有限公司	四川·广安	四川·广安	制造业		49	100	设立
南昌美好智造装配科技有限公司	江西·南昌	江西·南昌	制造业		49	100	设立
美建建筑装配科技(湖州)有限公司	浙江·湖州	浙江·湖州	制造业		49	100	设立
惠州市大田水乡投资有限公司	广东·惠州	广东·惠州	房地产		100	100	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	100	非同一控制下企业合并
深圳美好置业有限公司	广东·深圳	广东·深圳	房地产		70	70	设立
芜湖美创置业有限公司	安徽·芜湖	安徽·芜湖	房地产		100	100	设立
上海联彩美励置业有限公司	上海	上海	房地产		50.1	100	设立
沈阳幸福置业有限公司	辽宁·沈阳	辽宁·沈阳	房地产		100	100	设立
沈阳美鑫置业有限公司	辽宁·沈阳	辽宁·沈阳	房地产		100	100	设立
西安美好紫湖置业有限公司	陕西·西安	陕西·西安	房地产		61	61	设立
中山市雍陌房地产开发有限公司	广东·中山	广东·中山	房地产		0	100	非同一控制下企业合并
石家庄美好天蓝圣坤房地产开发有限公司	河北·石家庄	河北·石家庄	房地产		70	70	设立
无锡美生美置业有限公司	江苏·无锡	江苏·无锡	房地产开发与销售		100	100	设立
无锡梁景置业有限公司	江苏·无锡	江苏·无锡	房地产开发与销售		70	70	非同一控制下企业合并
湖北美锦良城置业有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产开发与销售		100	100	设立
山东智美琴达装配建筑工程有限公司	山东·青岛	山东·青岛	建筑施工		77	77	设立
重庆美好绿色建筑工程有限公司	重庆	重庆	建筑施工		100	100	设立
重庆美唐置业有限公司	重庆	重庆	房地产开发与销售		100	100	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
				直接	间接		
四川美锦置业有限公司	四川·金堂	四川·金堂	房地产开发与销售		100	100	设立
湖北美筑置业有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产开发与销售		100	100	设立
青岛美智美家置业有限公司	山东·青岛	山东·青岛	房地产开发与销售		100	100	设立
青岛美智安兴置业有限公司	山东·青岛	山东·青岛	房地产开发与销售		100	100	设立
洪湖市美森城市综合服务有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	管理服务		100	100	设立

8.1.2重要的非全资子公司的相关信息

8.1.2.1重要的非全资子公司的少数股东信息

子公司名称	少数股东持股比例	当年归属于少数股东的损益	当年向少数股东支付的股利	期末累计少数股东权益
美好建筑装配科技有限公司	51.00%	-107,302,194.02		-523,534,634.26

8.1.2.2重要非全资子公司的主要财务信息

项目	美好建筑装配科技有限公司	
	本期数	上期数
流动资产	2,327,343,697.40	2,009,196,688.02
非流动资产	4,136,718,884.97	4,170,723,560.11
资产合计	6,464,062,582.37	6,179,920,248.13
流动负债	6,469,482,422.64	6,070,351,790.53
非流动负债	1,024,568,030.25	930,745,259.89
负债合计	7,494,050,452.89	7,001,097,050.42
营业收入	643,064,305.30	309,355,781.73
净利润	-208,176,500.31	-246,584,139.15
综合收益总额	-208,176,500.31	-246,584,139.15
经营活动现金流量	-504,570,260.59	-106,389,486.97

8.2 在合营安排或联营企业中的权益

8.2.1 重要合营企业和联营企业的基础信息

被投资单位名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		会计处理方法
				直接	间接	
一、合营企业						
无						
二、联营企业						
美好生活投资有限公司	湖北武汉	湖北武汉	商业投资、投资咨询、物业经营	40.00		权益法
杭州美生美置业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产开发		33.00	权益法
张家港美生美置业有限公司	江苏张家港	江苏张家港	房地产开发		31.25	权益法
重庆美南置业有限公司	重庆	重庆	房地产开发		40.00	权益法

8.2.2 重要的联营企业的主要财务信息 (单位: 万元)

项目	美好生活投资有限公司		杭州美生美置业有限公司		重庆美南置业有限公司		张家港美生美置业有限公司	
	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
流动资产	32,801.51	17,311.16	194,605.00	195,302.40	68,024.63		81,243.86	
非流动资产	3,329.49	3,360.43	5.03	6.16				
资产合计	36,131.00	20,671.59	194,610.03	195,308.56	68,024.63		81,243.86	
流动负债	25,953.61	12,242.86	137,558.43	104,485.65	54,128.40		68,468.95	
非流动负债			19,915.00	52,915.00				
负债合计	25,953.61	12,242.86	157,473.43	157,400.65	54,128.40		68,468.95	
少数股东权益							12,862.98	
归属于母公司所有者的股东权益	10,177.39	8,428.73	37,136.60	37,907.91	13,896.23		-88.07	
按持股比例计算的净资产份额	4,070.96	3,371.49	12,255.08	12,509.61	5,558.49		-27.52	

项目	美好生活投资有限公司		杭州美生美置业有限公司		重庆美南置业有限公司		张家港美生美置业有限公司	
	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
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	4,081.36	3,381.90	12,255.08	12,509.61	2,558.49		-	
存在公开报价的权益投资的公允价值								
营业收入	12,384.89	10,429.79	0.54	11,319.35	-		-	
净利润	1,748.66	839.65	-771.31	-514.75	-1,103.74		-	
其中：终止经营的净利润								
其他综合收益								
综合收益总额	1,748.66	839.65	-771.31	-514.75	-1,103.74		-	
本期收到的来自联营企业的股利								

9、与金融工具相关的风险

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

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

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

9.1 市场风险

(1) 外汇风险

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

(2) 利率风险-现金流量变动风险

本集团持有的权益工具投资，包括分类为其他非流动金融资产（详见本附注6.13），在资产负债表日以公允价值计量。于本期末，本集团持有之权益工具投资包括基金产品和信托产品，因此，本集团直接或间接承担着证券市场价格波动的风险。如果本集团于本期末直接及间接持有之权益工具投资的证券市场价格增加或减少5%而其他所有变量维持不变，本集团于本期末之损益会增加或减少人民币9,334,724.30元(未考虑所得税影响)。

本公司带息债务情况如下：

带息债务类型	期末余额	期初余额
浮动利率带息债务		
其中：短期借款		
一年内到期的非流动负债	876,117,200.00	1,350,867,200.00
长期借款	1,722,460,400.00	1,672,461,048.85
固定利率带息债务		
其中：短期借款	200,000,000.00	200,000,000.00
一年内到期的非流动负债	1,071,900,000.00	2,235,482,053.65

带息债务类型	期末余额	期初余额
长期借款	360,000,648.85	1,114,576,000.00
应付债券		
合计	4,230,478,248.85	6,573,386,302.50

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

项目	对本期税前利润的影响	对上期税前利润的影响
人民币基准利率增加 50 个基点	-12,944,257.55	-17,919,868.25
人民币基准利率减少 50 个基点	12,944,257.55	17,919,868.25

9.2 信用风险

2021 年 6 月 30 日，可能引起本集团财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失，具体包括合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额。

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

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

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本集团持有银行承兑汇票，本集团管理层认为银行承兑汇票的信用风险较低。

本集团在形成应收账款、其他应收款、长期应收款债权前评价信用风险，后续定期对主要债务方信用状况进行监控，对信用记录不良的债务方采取书面催收、要求对方提供担保等方式，使本集团整体信用风险在可控范围内。相关信用风险的情况详见附注 6.2、附注 6.5、附注 6.10。

9.3 流动性风险

于 2021 年 6 月 30 日，本集团非流动负债（含一年内到期的非流动负债）按未折现剩余合同义务（包含利息）的到期期限分析如下：

项目	2021 年 6 月 30 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	1,857,304,969.95	1,027,838,438.39	1,173,306,007.12	590,567,934.25	4,649,017,349.71	4,030,478,248.85
合计	1,857,304,969.95	1,027,838,438.39	1,173,306,007.12	590,567,934.25	4,649,017,349.71	4,030,478,248.85

(续)

项目	2020 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	2,947,654,936.02	1,713,931,909.80	889,613,172.83	518,832,530.27	6,070,032,548.92	5,373,386,302.50
应付债券	1,072,000,000.00				1,072,000,000.00	1,000,000,000.00
合计	4,019,654,936.02	1,713,931,909.80	889,613,172.83	518,832,530.27	7,142,032,548.92	6,373,386,302.50

10、关联方关系及其交易

10.1 本企业的母公司情况

本公司的母公司为美好未来企业管理集团有限公司。

母公司对本公司的持股比例和表决权比例均为 16.17%。本公司的最终控制方为自然人刘道明先生，刘道明先生持有北京温尔馨物业管理有限责任公司 66.67% 股权，北京温尔馨物业管理有限责任公司持有美好未来企业管理集团有限公司 60% 股权。

本企业的母公司情况的说明：

工商登记类型：有限公司

注册地址：深圳市罗湖区深南东路 3020 号百货广场大厦西幢 1207

注册资本：5000 万元

法定代表人：吕卉

经营范围：高科技产业的开发投资、实业投资、信息咨询（不含限制项目）。

10.2 本企业的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本（万元）	持股比例（%）	表决权比例（%）	统一社会信用代码
武汉名流地产有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	李俊锋	房地产开发与销售	1,000.00	100.00	100.00	91420116744786923C
武汉东部新城投资开发有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	熊俊	房地产开发与销售	2,750.00	60.00	60.00	91420107574932392E
名流置业武汉江北有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	金黛	房地产开发与销售	50,000.00	100.00	100.00	91420104581825763L
武汉名流公馆置业有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	李俊锋	房地产开发与销售	10,000.00	100.00	100.00	91420102587964924H
武汉南部新城投资有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	金黛	房地产开发与销售	20,000.00	100.00	100.00	91420111587953520G
武汉美好锦程置业有限公司	孙公司	有限责任	湖北·武汉	肖俊恒	房地产开发与销售	5,000.00	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	金黛	智能化工程	2,000.00	100.00	100.00	9142010068540180X8
武汉市泰宇商贸有限公司	孙公司	有限责任	湖北·武汉	金黛	房地产开发与销售	9,000.00	100.00	100.00	914201041778778446
美好置业武汉江南有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	金黛	房地产开发与销售	2,000.00	100.00	100.00	914201113472004664

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
洪湖市名流工业贸易有限公司	孙公司	有限责任	湖北·洪湖	李俊锋	贸易	1,000.00	100.00	100.00	91421083795937090M
湖北美愿置业有限公司	子公司	有限责任	湖北·洪湖	祝强	房地产开发与销售	4,000.00	100.00	100.00	91421083MA497UN41T
湖北美闾置业有限公司	子公司	有限责任	湖北·洪湖	刘怡祥	房地产开发与销售	4,000.00	100.00	100.00	91421083MA498LEL4C
湖北美盈置业有限公司	子公司	有限责任	湖北·洪湖	刘怡祥	房地产开发与销售	4,000.00	100.00	100.00	91421083MA498LER3E
湖北美兴产业发展有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	李俊锋	旅游项目开发	30,000.00	100.00	100.00	91420105MA4K4DWC1C
洪湖市美合置业发展有限公司	孙公司	有限责任	湖北·洪湖	李俊锋	房地产开发与销售	1,000.00	100.00	100.00	91421083MA49B2FR4C
洪湖市美境置业发展有限公司	孙公司	有限责任	湖北·洪湖	李俊锋	房地产开发与销售	1,000.00	100.00	100.00	91421083MA49B2FH2X
洪湖市美胜置业发展有限公司	孙公司	有限责任	湖北·洪湖	李俊锋	房地产开发与销售	1,000.00	100.00	100.00	91421083MA49B2EY5Y
武汉美阳产业发展有限公司	孙公司	有限责任	湖北·武汉	李俊锋	特色小镇开发、建设及运营	2,000.00	100.00	100.00	91420114MA49DHUW24
武汉美好新城建设发展有限公司	子公司	有限责任	湖北·洪湖	李俊锋	建筑施工	20,000.00	100.00	100.00	91421083MA491K2H4P
湖北美亿农业发展有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	冯娴	农业养殖与销售	10,000.00	100.00	100.00	91420106MA4KXTE941
美亿(监利)农业发展有限公司	孙公司	有限责任	湖北·荆州	冯娴	农业养殖与销售	30,000.00	100.00	100.00	91421023MA494JAK37
美亿(洪湖)农业发展有限公司	孙公司	有限责任	湖北·洪湖	冯娴	农业养殖与销售	30,000.00	100.00	100.00	91421083MA494L5L5D
美好建筑装配科技有限公司	子公司	有限责任	湖北·洪湖	冯娴	建筑施工	80,000.00	49.00	55.00	914200007391175653
武汉美好绿色建筑科技有限公司	孙公司	有限责任	湖北·武汉	王维	制造业	100,000.00	100.00	100.00	91420111MA4KQW6XXL
荆州市美好装配式房屋智造有限公司	孙公司	有限责任	湖北·荆州	冯娴	制造业	6,000.00	100.00	100.00	91421000MA49198T07
合肥美好智造装配房屋有限公司	孙公司	有限责任	安徽·合肥	冯娴	制造业	6,000.00	100.00	100.00	91340122MA2P1ELQ3L
重庆美好智造装配式房屋有限公司	孙公司	有限责任	重庆	冯娴	制造业	6,000.00	100.00	100.00	91500116MA5UUU1B5W
青岛名流装配建筑科技有限公司	孙公司	有限责任	山东·青岛	冯娴	制造业	6,000.00	100.00	100.00	91370282MA3EM30U9H
长沙美好智造装配式建筑有限公司	孙公司	有限责任	湖南·长沙	冯娴	制造业	6,000.00	100.00	100.00	91430100MA4M5R988H
合肥美好装配建筑科技有限公司	孙公司	有限责任	安徽·合肥	冯娴	制造业	6,000.00	83.00	83.00	91340121MA2PH69E4J
合肥美好置业有限责任公司	子公司	有限责任	安徽·合肥	冯娴	房地产开发与销售	12,000.00	100.00	100.00	91340123MA2UAW8W25

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
河南美好智造装配式房屋有限公司	孙公司	有限责任	河南·新乡	刘纪祥	制造业	6,000.00	100.00	100.00	91410721MA44L6AM25
美好智造(金堂)科技有限公司	孙公司	有限责任	四川·成都	冯嫒	制造业	6,000.00	100.00	100.00	91510121MA6C8DX59L
岳阳市美建装配式建筑有限公司	孙公司	有限责任	湖南·岳阳	冯嫒	制造业	6,000.00	100.00	100.00	91430681MA4PBKJX24
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	冯嫒	制造业	6,000.00	100.00	100.00	91610422MA6XT2TH50
株洲名流绿色装配式建筑材料有限公司	孙公司	有限责任	湖南·株洲	冯嫒	制造业	6,000.00	100.00	100.00	91430200MA4PCJLG99
山东美建装配式建筑材料有限公司	孙公司	有限责任	山东·德州	冯嫒	制造业	6,000.00	100.00	100.00	91371424MA3MMQ5EXY
玉田美好装配科技有限公司	孙公司	有限责任	河北·唐山	冯嫒	制造业	6,000.00	100.00	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	冯嫒	制造业	6,000.00	100.00	100.00	91440600334781847D
天津美好智造科技有限公司	孙公司	有限责任	天津	冯嫒	制造业	6,000.00	100.00	100.00	91120223MA06A5JT98
武汉美好装配智造科技有限公司	孙公司	有限责任	湖北·武汉	冯嫒	制造业	6,000.00	100.00	100.00	91420117MA4KXUXY2T
扬州名流装配智造科技有限公司	孙公司	有限责任	江苏·扬州	冯嫒	制造业	6,000.00	100.00	100.00	91321081MA1WAXDT22
青岛美好智造建筑材料有限公司	孙公司	有限责任	山东·青岛	冯嫒	制造业	6,000.00	100.00	100.00	91370281MA3N4MKF59
天津美好装配科技有限公司	孙公司	有限责任	天津	冯嫒	制造业	6,000.00	100.00	100.00	91120112MA06C58U8R
马鞍山美好智造建材科技有限公司	孙公司	有限责任	安徽·马鞍山	冯嫒	制造业	6,000.00	100.00	100.00	91340500MA2RQL2W9G
安徽省民用建筑设计研究院有限公司	孙公司	有限责任	安徽·合肥	冯嫒	专业技术服务	350.00	100.00	100.00	913401007509854007
镇江美好装配建筑材料有限公司	孙公司	有限责任	江苏·镇江	冯嫒	制造业	6,000.00	100.00	100.00	91321112MA1WN84Q3C
重庆美好建造装配式建筑技术有限公司	孙公司	有限责任	重庆	冯嫒	制造业	6,000.00	100.00	100.00	91500222MA5YY4UW6Q
石家庄美装智能装配科技有限公司	孙公司	有限责任	河北·石家庄	冯嫒	制造业	6,000.00	100.00	100.00	91130107MA0CE9JR0G
泰安美建建筑科技有限公司	孙公司	有限责任	山东·泰安	冯嫒	制造业	6,000.00	100.00	100.00	91370983MA3M5NAQ99
四川美好慧造装配式房屋科技有限公司	孙公司	有限责任	四川·广安	冯嫒	制造业	6,000.00	100.00	100.00	91511623MA648B101P
南昌美好智造装配科技有限公司	孙公司	有限责任	江西·南昌	冯嫒	制造业	6,000.00	100.00	100.00	91360124MA385L4421
美建建筑装配科技(湖州)有限公司	孙公司	有限责任	浙江·湖州	冯嫒	制造业	6,000.00	100.00	100.00	91330521MA2B506X6G
深圳名流置业有限公司	子公司	有限责任	广东·深圳	肖俊恒	房地产开发与销售	10,000.00	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
东莞名流置业有限公司	子公司	有限责任	广东·东莞	肖俊恒	房地产开发与销售	31,000.00	100.00	100.00	91441900692494899C
博罗名流实业有限公司	子公司	有限责任	广东·惠州	肖俊恒	房地产开发与销售	31,000.00	100.00	100.00	914413227838900457
博罗县罗浮山农业旅游开发有限公司	子公司	有限责任	广东·惠州	肖俊恒	房地产开发与销售	824.00	100.00	100.00	9144132270816879XD
惠州名流置业有限公司	子公司	有限责任	广东·惠州	肖俊恒	房地产开发与销售	7,000.00	100.00	100.00	91441300707971556E
博罗名流置业有限公司	子公司	有限责任	广东·惠州	肖俊恒	房地产开发与销售	10,000.00	100.00	100.00	9144132266338376XW
惠州市大田水乡投资有限公司	孙公司	有限责任	广东·惠州	肖俊恒	房地产开发与销售	1,000.00	100.00	100.00	9144132279466318XW
惠州市冠盈实业有限公司	孙公司	有限责任	广东·惠州	肖俊恒	房地产开发与销售	90.00	100.00	100.00	91441322767315980W
深圳美好置业有限公司	孙公司	有限责任	广东·深圳	肖俊恒	房地产开发与销售	5,000.00	70.00	70.00	91440300MA5DFKQ347
芜湖名流置业有限公司	子公司	有限责任	安徽·芜湖	李俊锋	房地产开发与销售	40,000.00	100.00	100.00	91340200772835411P
芜湖美好置业有限公司	子公司	有限责任	安徽·芜湖	李俊锋	房地产开发与销售	4,193.00	100.00	100.00	91340221MA2NRXJ0XB
芜湖美创置业有限公司	孙公司	有限责任	安徽·芜湖	李俊锋	房地产开发与销售	10,000.00	100.00	100.00	91340200MA2T22XW54
上海美励实业有限公司	子公司	有限责任	上海	汤国强	房地产开发与销售	25,000.00	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	房地产开发与销售	20,000.00	65.00	65.00	91310118MA1JLXG029
江阴美好盛大置业有限公司	子公司	有限责任	江苏·江阴	祝强	房地产开发与销售	80,000.00	99.00	99.00	91320281MA1W8W4H30
杭州美生置业有限公司	子公司	有限责任	浙江·杭州	祝强	房地产开发与销售	5,000.00	100.00	100.00	91330185MA2CD6U42F
苏州美生美置业有限公司	子公司	有限责任	江苏·苏州	祝强	房地产开发与销售	5,000.00	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	祝强	房地产开发与销售	8,000.00	100.00	100.00	91330411MA2B9DAE3N
重庆东方豪富房地产开发有限公司	子公司	有限责任	重庆	祝强	房地产开发与销售	2,000.00	100.00	100.00	91500103781552755A
重庆名流置业有限公司	子公司	有限责任	重庆	祝强	房地产开发与销售	20,000.00	100.00	100.00	915000005656086546
重庆美永实业发展有限公司	子公司	有限责任	重庆	李俊锋	房地产开发与销售	3,000.00	55.00	55.00	91500118MA5YNP342Q
沈阳印象名流置业有限公司	子公司	有限责任	辽宁·沈阳	祝强	房地产开发与销售	22,628.86	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	祝强	房地产开发与销售	11,802.36	100.00	100.00	912101126965055404
沈阳美鑫置业有限公司	孙公司	有限责任	辽宁·沈阳	祝强	房地产开发与销售	1,000.00	60.00	60.00	91210102MA0XQE314J

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
陕西名流置业有限公司	子公司	有限责任	陕西·西安	李俊锋	房地产开发与销售	20,000.00	100.00	100.00	916101335614773351
西安美好房地产开发有限公司	子公司	有限责任	陕西·西安	李俊锋	房地产开发与销售	5,000.00	100.00	100.00	91610133MA6UW7GM0Q
西安美好紫湖置业有限公司	孙公司	有限责任	陕西·西安	隋舵	房地产开发与销售	20,000.00	61.00	61.00	91611105MA6TWLP809
北京浩达天地置业有限公司	子公司	有限责任	北京	肖俊恒	房地产开发与销售	27,202.00	100.00	100.00	91110000789957300P
石家庄美好首玺房地产开发有限公司	子公司	有限责任	河北·石家庄	肖俊恒	房地产开发与销售	17,000.00	100.00	100.00	91130102MA0D9E4E60
石家庄美好天蓝圣坤房地产开发有限公司	孙公司	有限责任	河北·石家庄	肖俊恒	房地产开发与销售	3,500.00	70.00	70.00	91130102MA0DEXM13W
昆明美好置业有限公司	子公司	有限责任	云南·昆明	李俊锋	房地产开发与销售	5,000.00	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	房地产开发与销售	27,009.86	0.00	100.00	91442000324860824M
无锡美生美置业有限公司	孙公司	有限责任	江苏·无锡	肖俊恒	房地产开发与销售	2,000.00	100.00	100.00	91320213MA21X3YA8T
无锡梁景置业有限公司	孙公司	有限责任	江苏·无锡	肖俊恒	房地产开发与销售	2,000.00	70.00	70.00	91320213MA20RPNJ8L
湖北美锦良城置业有限公司	孙公司	有限责任	湖北·武汉	肖俊恒	房地产开发与销售	2,000.00	100.00	100.00	91420117MA49HFUR8F
山东智美琴达装配建筑工程有限公司	孙公司	有限责任	山东·青岛	高林	建筑施工	10,000.00	77.00	77.00	91370282MA3U34M23R
重庆美好绿色建筑工程有限公司	孙公司	有限责任	重庆	肖俊恒	建筑施工	1,000.00	100.00	100.00	91500116MA611MT09A
重庆美南置业有限公司	孙公司	有限责任	重庆市	肖俊恒	房地产开发与销售	2,000.00	100.00	100.00	91500113MA619A486F
重庆北天秦企业管理咨询有限公司	孙公司	有限责任	重庆	肖俊恒	商务服务业	1,000.00	100.00	100.00	91500109MA6169EH44
重庆碚家企业管理有限公司	孙公司	有限责任	重庆	肖俊恒	商务服务业	1,000.00	100.00	100.00	91500109MA617J1F8D
四川美双置业有限公司	子公司	有限责任	四川·锦江	冯娴	房地产开发与销售	2,000.00	100.00	100.00	91510104MA69R3BD8K
重庆美唐置业有限公司	孙公司	有限责任	重庆	肖俊恒	房地产开发与销售	10,000.00	100.00	100.00	91500105MA60YR0QXA
山东金美勤信文旅发展有限公司	子公司	有限责任	山东·青岛	肖俊恒	游览景区管理、房地产开发与销售	10,000.00	77.00	77.00	91370282MA3U34HF80
四川美锦置业有限公司	孙公司	有限责任	四川·金堂	肖俊恒	房地产开发与销售	2,000.00	100.00	100.00	91510121MA6B24C14E
湖北美筑置业有限公司	孙公司	有限责任	湖北·武汉	肖俊恒	房地产开发与销售	2,000.00	100.00	100.00	91420200MA49KPKE1T
青岛美智美筑置业有限公司	子公司	有限责任	山东·青岛	肖俊恒	房地产开发与销售	2,000.00	100.00	100.00	91370214MA3UR9FH6F

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
青岛美智美家置业有限公司	孙公司	有限责任	山东·青岛	肖俊恒	房地产开发与销售	2,000.00	100.00	100.00	91370282MA3UT0TU8L
青岛美智安兴置业有限公司	孙公司	有限责任	山东·青岛	肖俊恒	房地产开发与销售	2,000.00	100.00	100.00	91370282MA3URPDWXB
洪湖市美森城市综合服务有限公司	孙公司	有限责任	湖北·武汉	李俊锋	管理服务	2,000.00	100.00	100.00	91421083MA49QF6U9D

10.3 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	统一社会信用代码
美好生活投资有限公司	同一实际控制人	91420106077702852M
湖北现代基业商品砼有限公司	实际控制人之兄出资的公司	914200007781849711
武汉众鑫森商业管理有限公司	实际控制人之女出资的公司	914201067680833924
湖北美好新材料科技有限公司	实际控制人之女控制的公司	91421083MA48YN5364
杭州美生美置业有限公司	联营企业	91330185MA2GNLM83R
湖北美好公益基金会	理事长为实际控制人	53420000MJH2458093
重庆美南置业有限公司	联营企业	91500113MA619A486F
张家港美生美置业有限公司	联营企业	91320582MA2574DFX5

10.4 关联交易**10.4.1 采购商品/接受劳务情况表**

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
湖北现代基业商品砼有限公司	采购混凝土	32,684.81	119,812.56
湖北美好新材料科技有限公司	采购商品	9,597,726.08	2,182,048.29
美好生活投资有限公司	物业、销售服务	22,095,214.68	13,878,304.61

10.4.2 关联租赁**10.4.2.1 本集团作为出租人的情况如下：**

承租人名称	租赁资产种类	确认的租赁收入	
		本期数	上期数
美好未来企业管理集团有限公司	办公楼	62,306.40	

10.4.3担保（人民币单位：万元）

担保方	被担保方	担保额度（万元）	担保起止日	担保是否已经履行完毕
安徽东磁投资有限公司（注2）	美亿（洪湖）农业发展有限公司	40,000.00	2018年12月29日至2021年12月31日	否
武汉名流地产有限公司				
本公司				
刘道明				
洪湖市美合置业发展有限公司	武汉美好新城建设发展有限公司	60,000.00	2019年6月6日至2032年5月28日	否
本公司				
刘道明				
博罗名流实业有限公司	武汉美好新城建设发展有限公司	35,000.00	2020年11月10日至2033年11月9日	否
本公司				
本公司	武汉美好锦程置业有限公司	48,000.00	2020年4月22日至2022年4月28日	否
名流置业武汉江北有限公司				
刘道明				
本公司	本公司	100,000.00	2018年1月15日至2021年1月15日	是
湖北美愿置业有限公司	湖北美锦良城置业有限公司	20,000.00	2020年10月12日至2021年10月11日	否
刘道明				
本公司	武汉南部新城投资有限公司	46,388.18	2019年12月31日至2024年12月31日	否
芜湖名流置业有限公司				
刘道明	本公司	200,000.00	2016年10月21日至2021年6月28日	是
芜湖名流置业有限公司				
武汉南部新城投资有限公司				
美好未来企业管理集团有限公司				
刘道明	武汉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
武汉名流地产有限公司				
芜湖名流置业有限公司				

担保方	被担保方	担保额度（万元）	担保起止日	担保是否已经履行完毕
本公司				
本公司 武汉正华利信息工程有限公司	武汉市泰宇商贸有限公司	80,000.00	2019年3月12日至2021年6月30日	是
美好建筑装配科技有限公司 本公司 刘道明	荆州市美好装配式房屋智造有限公司 (注1)	20,000.00	2018年12月20日至2023年12月15日	否
本公司 刘道明	美好建筑装配科技有限公司（注1）	3,649.68	2020年1月14日至2021年1月20日	是
本公司 刘道明	美好建筑装配科技有限公司（注1）	10,000.00	2021年1月27日至2022年4月28日	否
本公司 刘道明	重庆美唐置业有限公司	30,000.00	2020年6月18日至2022年8月17日	否
重庆名流置业有限公司 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）	27,287.00	2018年12月29日至2023年12月21日	否
重庆名流置业有限公司				
重庆东方豪富房地产开发有限公司				
本公司 本公司 武汉市泰宇商贸有限公司 湖北美阁置业有限公司 刘道明	湖北美愿置业有限公司、杭州美生置业有限公司	46,368.00	2020年7月15日至2022年7月15日	否
美好建筑装配科技有限公司 冯娴	扬州名流装配智造科技有限公司	3,000.00	2020年6月24日至2023年5月25日	否
本公司 美好建筑装配科技有限公司	佛山美装装配建筑有限公司（注1）	20,000.00	2019年6月28日至2025年6月27日	是

担保方	被担保方	担保额度（万元）	担保起止日	担保是否已经履行完毕
刘道明				
本公司	河南美好智造装配式房屋有限公司(注1)	5,000.00	2020年1月18日至2022年12月21日	否
美好建筑装配科技有限公司				
刘道明	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
美好建筑装配科技有限公司				
本公司	武汉美好绿色建筑科技有限公司	700.00	2021年6月25日至2021年7月25日	否
本公司	岳阳市美建装配式建筑有限公司(注1)	15,000.00	2020年1月22日至2024年1月21日	否
美好建筑装配科技有限公司				
美好建筑装配科技有限公司	武汉美好装配智造科技有限公司(注1)	23,000.00	2019年1月2日至2023年12月27日	否
本公司				
本公司	青岛名流装配建筑科技有限公司(注1)	25,000.00	2019年1月11日至2024年1月6日	否
刘道明				
本公司	青岛名流装配建筑科技有限公司	810.59	2020年1月14日至2021年5月29日	是
刘道明				
美好建筑装配科技有限公司				
本公司	嘉兴伟涛置业有限公司	8,000.00	2020年1月17日至2023年1月15日	是
本公司	合肥名流置业有限公司(注3)	63,901.45	2019年7月23日至2021年7月23日	否
刘道明				
本公司	芜湖美好置业有限公司	24,900.00	2019年5月15日至2021年5月15日	是
芜湖美创置业有限公司				
刘道明	芜湖美创置业有限公司	50,000.00	2019年3月29日至2022年6月15日	否
本公司				
芜湖美好置业有限公司				
刘道明				

担保方	被担保方	担保额度（万元）	担保起止日	担保是否已经履行完毕
本公司	合肥美好置业有限责任公司	25,640.00	2020年9月21日至2023年9月21日	否
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				
本公司	无锡梁景置业有限公司	38,000.00	2021年1月29日至2023年11月24日	否
本公司	杭州美生美置业有限公司	26,400.00	2020年5月29日至2023年5月25日	否
本公司	美好建筑装配科技有限公司	46,048.15	2021年1月8日至2021年8月22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。

注 2：根据美好置业集团股份有限公司与上海集友广源实业有限公司签署的《关于安徽东磁投资有限公司之股权转让协议书》的约定，本公司承诺于 2021 年 5 月 30 日前解除安徽东磁投资有限公司以其持有的国有土地使用权为子公司美亿（洪湖）农业发展有限公司提供的抵押担保，截止本报告日，美亿（洪湖）农业发展有限公司的借款尚未偿还完毕，该项抵押担保尚未解除。

注 3：根据美亿（洪湖）农业发展有限公司与上海集友广源实业有限公司签署的《关于合肥名流置业有限公司之股权转让协议书》的约定，本公司于 2020 年 12 月 29 日出售合肥名流置业有限公司 100% 股权。截止本报告日，本公司、公司实际控制人刘道明先生及夫人王萍女士为合肥名流置业有限公司提供的连带责任保证担保尚未解除。

10.4.4关联方往来款项余额

项目名称	关联方	期末余额	期初金额
其他应收款	重庆美南置业有限公司	211,374,853.10	
	张家港美生美置业有限公司	203,195,000.00	
其他应付款	美好未来企业管理集团有限公司		45,728.96
	杭州美生美置业有限公司	234,538,732.50	168,535,701.50
应付账款	美好生活投资有限公司	23,008,996.53	4,136,083.28
	湖北现代基业商品砼有限公司	1,145,443.24	1,109,816.80
	湖北美好新材料科技有限公司	9,709,023.42	9,515,181.58

11、公允价值的披露**11.1以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值**

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
一、持续的公允价值计量				
（一）应收款项融资			5,945,992.11	5,945,992.11
（1）应收票据			5,945,992.11	5,945,992.11
（二）其他权益工具投资			1,500,000.00	1,500,000.00
（三）其他非流动金融资产			186,694,486.06	186,694,486.06
持续以公允价值计量的资产总额			194,140,478.17	194,140,478.17

11.2持续第三层次公允价值计量项目市价的确定依据

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

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

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

11.3不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

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

12、承诺及或有事项**12.1或有事项****12.1.1保证担保情况（人民币单位：万元）**

截止 2021 年 6 月 30 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	担保额度	借款余额	借款到期日
本公司	美亿（洪湖）农业发展有限公司	中国农业发展银行武汉市蔡甸区支行	40,000.00	10,000.00	2021年12月31日
本公司	武汉美好新城建设发展有限公司	中国农业发展银行武汉市蔡甸区支行	60,000.00	55,100.00	2032年5月28日
本公司	武汉美好新城建设发展有限公司	中国农业发展银行武汉市蔡甸区支行	35,000.00	9,200.00	2033年11月9日
本公司	武汉美好锦程置业有限公司	中国工商银行股份有限公司武汉黄浦支行	48,000.00	19,200.00	2022年4月28日
本公司	湖北美锦良城置业有限公司	靖江市润元农村小额贷款有限公司	20,000.00	20,000.00	2021年10月11日
本公司	武汉南部新城投资有限公司	中国信达资产管理股份有限公司湖北省分公司	46,388.18	46,388.18	2021年12月31日
本公司	武汉南部新城投资有限公司	中国工商银行股份有限公司武汉黄浦支行	80,000.00	29,350.00	2021年11月17日
本公司	杭州美生置业有限公司、湖北美愿置业有限公司	中国华融资产管理股份有限公司湖北省分公司	46,368.00	21,400.00	2022年7月15日
本公司	无锡梁景置业有限公司	中国银行股份有限公司无锡高新技术产业开发区支行	38,000.00	27,500.00	2023年11月24日
本公司	武汉美好装配智造科技有限公司	中国工商银行股份有限公司武汉黄浦支行	23,000.00	9,100.00	2023年12月27日
本公司	荆州市美好装配式房屋智造有限公司	中国工商银行股份有限公司荆州经济技术开发区支行	20,000.00	12,500.00	2023年12月15日
本公司	岳阳市美建装配式建筑有限公司	华融湘江银行股份有限公司岳阳分行	15,000.00	10,340.00	2024年1月21日
美好建筑装配科技有限公司	重庆美唐置业有限公司	湖北金控投资管理有限公司	30,000.00	30,000.00	2022年6月23日
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	中国银行股份有限公司重庆江津支行	28,000.00	8,924.76	2023年12月21日
美好建筑装配科技有限公司	扬州名流装配智造科技有限公司	江苏仪征农村商业银行股份有限公司梓潼支行	3,000.00	2,700.00	2023年5月25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	18,000.00	2023年6月26日
本公司	武汉美好绿色建筑科技有限公司	上海商宇实业有限公司	700.00	700.00	2021年7月25日
本公司	河南美好智造装配式房屋有限公司	郑州银行股份有限公司博金商贸城支行	5,000.00	4,400.00	2022年12月21日
本公司	青岛名流装配建筑科技有限公司	青岛农商行贵州路支行	25,000.00	21,300.00	2024年1月6日
本公司	合肥美好置业有限责任公司	中国建设银行股份有限公司肥西支行	25,640.00	21,000.00	2023年9月20日

担保方	被担保方	贷款机构	担保额度	借款余额	借款到期日
本公司	合肥名流置业有限公司	中国信达资产管理股份有限公司湖北省分公司	63,901.45	39,487.45	2021年7月23日
本公司	芜湖美创置业有限公司	中国华融资产管理股份有限公司湖北省分公司	50,000.00	35,000.00	2022年6月15日
本公司 美好建筑装配科技有限公司	合肥美好智造装配房屋有限公司	中国工商银行股份有限公司合肥望江路支行	18,000.00	12,600.00	2023年12月14日
本公司	杭州美生美置业有限公司	中国银行股份有限公司临安支行	26,400.00	6,571.95	2023年5月25日
本公司	美好建筑装配科技有限公司	广发银行股份有限公司武汉分行	10,000.00	9,979.62	2022年4月28日
本公司	美好建筑装配科技有限公司	广发银行股份有限公司武汉分行	46,048.15	46,048.15	2021年8月22日
合计			833,445.78	526,790.11	

12.1.2其他担保情况

(1) 按房地产经营惯例房地产开发企业为商品房承购人提供连带责任担保。截止 2021 年 6 月 30 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 333,763 万元。

(2) 广发银行股份有限公司武汉分行向子公司美好建筑装配科技有限公司授信开具银行承兑汇票，截至本期末，该合同项下应付票据余额为 9,979.62 万元。子公司美好建筑装配科技有限公司按主债务本金的 50% 向广发银行股份有限公司武汉分行缴存保证金。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。

(3) 本公司作为子公司美好建筑装配科技有限公司开具商业承兑汇票的承兑人，对子公司美好建筑装配科技有限公司开具的商业承兑汇票提供保证担保。截至本期末，该担保项下应付票据余额为 46,048.15 万元。

12.2诉讼

截至 2021 年 6 月 30 日，本集团无需要披露的重大诉讼。

12.3承诺事项

截至 2021 年 6 月 30 日，本集团无需要披露的重大承诺事项。

13、资产负债表日后事项

截至 2021 年 6 月 30 日，本集团无需要披露的重大资产负债表日后事项。

14、其他重要事项

14.1前期差错更正

本报告期未发生前期差错更正事项。

14.2重要债务重组

无重要的债务重组事项。

14.3重要资产置换

无重要资产置换。

14.4 分部报告

14.4.1 报告分部的确定依据与会计政策

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

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

14.4.2 报告分部的财务信息（单位：万元）

项目	房地产开发		现代农业		装配式建筑		抵销		合计	
	本期	上期	本期	上期	本期	上期	本期	上期	本期	上期
营业收入	40,864.16	164,941.72	1,463.18	3,800.50	64,306.43	30,935.58	32,123.91	6,233.77	74,509.86	193,444.03
对外营业收入	40,864.16	164,941.72	1,463.18	3,800.50	32,182.52	24,701.80			74,509.86	193,444.03
分部间交易收入					32,123.91	6,233.77	32,123.91	6,233.77		
营业成本	37,619.64	115,671.37	2,653.46	10,896.29	63,281.98	32,142.42	29,212.31	6,047.31	74,342.77	152,662.76
利润总额	-16,792.57	34,123.46	-1,810.23	-8,724.38	-20,817.65	-23,908.34	2,808.54	907.41	-42,228.99	583.32
资产总额	4,431,833.71	4,505,328.87	26,264.13	57,210.77	646,406.26	617,992.02	2,294,943.02	2,349,111.44	2,809,561.08	2,831,420.22
负债总额	3,107,309.48	3,085,539.90	18,454.37	87,698.20	749,405.05	700,109.71	1,700,565.37	1,726,173.91	2,174,603.53	2,147,173.90

14.5其他事项

无。

15、公司财务报表主要项目注释**15.1其他应收款**

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	3,462,845,465.83	2,770,760,921.80
合计	3,462,845,465.83	2,770,760,921.80

15.1.1其他应收款**15.1.1.1按账龄披露**

账龄	期末余额
一年以内	2,800,062,907.03
一至二年	619,684,734.25
二至三年	19,401,670.51
三至四年	2,989,625.67
四至五年	43,651,189.11
五年以上	194,164.34
小计	3,485,984,290.91
减：坏账准备	23,138,825.08
合计	3,462,845,465.83

15.1.1.2按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	3,062,224,559.61	2,289,618,700.19
合作开发款	311,000,000.00	
股权转让相关款项	99,765,030.42	493,420,369.59
代垫款	12,992,443.38	11,627,337.38
其他	2,257.50	12,257.50
小计	3,485,984,290.91	2,794,678,664.66
减：坏账准备	23,138,825.08	23,917,742.86
合计	3,462,845,465.83	2,770,760,921.80

15.1.1.3坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
期初余额	6,650,232.86		17,267,510.00	23,917,742.86
期初账面余额在本期：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	3,157,635.62			3,157,635.62
本期转回	3,936,553.40			3,936,553.40
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	5,871,315.08		17,267,510.00	23,138,825.08

15.1.1.3.1 处于第三阶段的其他应收款，于期末按单项计提坏账准备的情况

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

15.1.1.3.2 处于第一阶段的其他应收款组合中，按账龄组合计提坏账准备的情况

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
一年以内	13,093,510.23	523,740.41	4	11,869,399.82	474,864.79	4
一至二年			7	2,000.03	140.00	7
二至三年	1,306,000.30	143,660.03	11	1,316,000.30	144,760.03	11
三至四年	2,910,000.00	902,100.00	31	2,910,000.00	902,100.00	31
四至五年			71			71
五年以上	194,164.34	194,164.34	100	194,164.34	194,164.34	100
合计	17,503,674.87	1,763,664.78		16,291,564.49	1,716,029.16	

15.1.1.3.3 处于第一阶段的其他应收款组合中，按其他组合计提坏账准备的情况

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
合并范围内往来款项	3,040,448,075.62			2,267,699,220.58		
项目合作款	311,000,000.00	1	3,110,000.00			
股权交易款	99,765,030.42	1	997,650.30	493,420,369.59	1	4,934,203.70
合计	3,451,213,106.04		4,107,650.30	2,761,119,590.17		4,934,203.70

15.1.1.4其他应收款减值准备表

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回 或转回	转销 或核销	其他 变动	
单项计提	17,267,510.00					17,267,510.00
其他组合	6,650,232.86	3,157,635.62	3,936,553.40			5,871,315.08
其中：账龄组合	1,716,029.16	47,635.62				1,763,664.78
项目合作款		3,110,000.00				3,110,000.00
股权交易款	4,934,203.70		3,936,553.40			997,650.30
合计	23,917,742.86	3,157,635.62	3,936,553.40			23,138,825.08

15.1.1.5按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)
美好建筑装配科技有限公司	借款及利息	812,444,483.78	23.31
无锡梁景置业有限公司	往来款	592,601,957.00	17.00
武汉美好绿色建筑科技有限公司	借款及利息	299,497,022.50	8.59
湖北美筑置业有限公司	往来款	240,330,000.00	6.89
美亿(洪湖)农业发展有限公司	往来款	206,186,759.29	5.91
合计		2,151,060,222.57	61.70

15.2长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	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	4,977,725,803.80		4,977,725,803.80	5,001,225,803.80		5,001,225,803.80
对联营、合营企业投资	40,813,632.69		40,813,632.69	33,819,000.01		33,819,000.01
合计	5,018,539,436.49		5,018,539,436.49	5,035,044,803.81		5,035,044,803.81

15.2.1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	70,752,240.00			70,752,240.00		
武汉名流地产有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
博罗名流实业有限公司	338,750,000.00			338,750,000.00		
芜湖名流置业有限公司	440,664,000.00			440,664,000.00		
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		
深圳名流置业有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
陕西名流置业有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
重庆名流置业有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
武汉东部新城投资开发有限公司	60,000,000.00		43,500,000.00	16,500,000.00		
名流置业武汉江北有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00		
武汉南部新城投资有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
武汉名流公馆置业有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
博罗县罗浮山农业旅游开发有限公司	58,290,482.31			58,290,482.31		
武汉正华利信息工程有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
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	499,426,244.24			499,426,244.24		
嘉兴伟涛置业有限公司	134,076,800.00			134,076,800.00		

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	36,630,900.00			36,630,900.00		
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		
湖北美兴产业发展有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
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		
昆明美好置业有限公司	1,660,000.00			1,660,000.00		
重庆美永实业发展有限公司	7,040,000.00			7,040,000.00		
湖北美盈置业有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00		
湖北美阁置业有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00		
湖北美愿置业有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00		
合肥美好置业有限责任公司	120,000,000.00			120,000,000.00		
四川美双置业有限公司		20,000,000.00		20,000,000.00		
北京浩达天地置业有限公司	259,814,054.93			259,814,054.93		
合计	5,001,225,803.80	20,000,000.00	43,500,000.00	4,977,725,803.80		

增减变动原因：

- (1) 报告期内，公司对武汉东部新城投资发开有限公司减少注册资本 4,350 万元，减资完成后，股权结构不变，公司仍持有 60% 股权。
- (2) 报告期内，公司对四川美双置业有限公司出资 2,000 万元。

15.2.2 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	33,819,000.01	6,994,632.68		40,813,632.69		
合计	33,819,000.01	6,994,632.68		40,813,632.69		

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

15.3 营业收入和营业成本**15.3.1 营业收入和营业成本**

项目	本期发生额	上期发生额
营业收入		
其中：主营业务收入		
其他业务收入	19,748.57	313,936.13
合计	19,748.57	313,936.13
营业成本		
其中：主营业务成本		
其他业务成本	198,897.82	189,917.70
合计	198,897.82	189,917.70

15.4 投资收益**15.4.1 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		
权益法核算的长期股权投资收益	6,994,632.68	3,358,581.08
处置长期股权投资产生的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益（注 1）	-63,402,340.00	
其他		
合计	-56,407,707.32	3,358,581.08

注 1：本公司认购的“千为 10 号私募投资基金”本期到期，将以前年度计提的公允价值变动损失 6,340.23 万元转入投资收益。

15.4.2 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额
美好生活投资有限公司	6,994,632.68	3,358,581.08

15.5 公允价值变动损益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	63,402,340.00	4,994,236.59
合计	63,402,340.00	4,994,236.59

具体详情见本附注“15.4 投资收益”

16、补充资料**16.1 本期非经常性损益明细表**

非经常性损益项目	金额	说明
----------	----	----

非经常性损益项目	金额	说明
1、非流动性资产处置损益；	-25,550.49	
2、越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免；		
3、计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外；	5,611,040.02	
4、计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费；		
5、企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益；		
6、非货币性资产交换损益；		
7、委托他人投资或管理资产的损益；		
8、因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备；		
9、债务重组损益；		
10、企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等；		
11、交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益；		
12、同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益；		
13、与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益；		
14、除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益；		
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；	12,398,120.82	
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		
23、归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	-1,974,738.69	
合计	16,008,871.66	

16.2净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-4.42	-0.1261	-0.1261
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-4.65	-0.1326	-0.1326

美好置业集团股份有限公司

董事长：刘道明

2021 年 8 月 26 日