



股票简称：美好置业 股票代码：000667 公告编号：2018-22

## 美好置业集团股份有限公司 2017 年年度报告摘要

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

### 一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

非标准审计意见提示： 适用  不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案： 适用  不适用

是否以公积金转增股本： 是  否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为：以 2017 年 12 月 31 日股份总数 2,559,592,332 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.25 元（含税），不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案： 适用  不适用

### 二、公司基本情况

#### 1、公司简介

股票简称	美好置业	股票代码	000667
股票上市交易所	深圳证券交易所		
	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	冯娴	张达力	
联系地址	武汉市武昌区东湖路 10 号水果湖广场 5 楼		
电话	027-87838669		

传真	027-87836606
电子信箱	IR@000667.com

## 2、报告期主要业务或产品简介

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

公司从2013年起将“产品工厂化”作为重要发展战略之一，在装配式建筑领域进行了卓有成效的拓展和实践。报告期内，经2017年第三次临时股东大会批准，公司以参与增资扩股的方式，控股国内装配建筑专业施工企业-----美好装配，提升了公司在装配式建筑领域的业务能力和竞争优势。美好装配具备房屋建筑工程施工总承包壹级资质、市政公用工程施工总承包叁级资质、建筑装饰装修工程专业承包贰级资质，在建筑施工领域有一定的技术及客户积累，具备以SEPC总包模式进行装配式建筑业务拓展能力，并通过与行业国际先进企业合作，依托较强的技术实力在全国范围进行生产基地布局，不断完善装配式建筑解决方案，为更多客户提供装配式建筑领域的全方位服务。

## 3、主要会计数据和财务指标

### (1) 近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据：  是  否

追溯调整或重述原因： 同一控制下企业合并

单位：人民币元

项目	2017 年	2016 年		本年比上年 增减	2015 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业收入（元）	4,438,468,701.11	5,204,575,937.64	5,204,575,937.64	-14.72%	4,678,805,867.25	4,678,805,867.25
归属于上市公司股东的净利润（元）	664,382,372.78	664,856,229.65	667,994,861.39	-0.54%	428,181,075.21	441,092,344.22

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	682,427,062.75	653,956,221.80	650,251,866.68	4.95%	431,597,413.99	430,747,451.31
经营活动产生的现金流量净额（元）	-1,032,628,725.06	3,413,431,535.95	3,069,520,834.04	-133.64%	478,533,802.71	476,735,879.87
基本每股收益（元/股）	0.2596	0.2598	0.2610	-0.54%	0.1673	0.1723
稀释每股收益（元/股）	0.2596	0.2598	0.2610	-0.54%	0.1673	0.1723
加权平均净资产收益率	9.70%	10.79%	10.70%	下降 1 个百分点	7.56%	7.69%
	2017 年末	2016 年末		本年末比上年末增减	2015 年末	
		调整前	调整后		调整后	调整前
总资产（元）	17,244,878,065.87	17,995,539,733.58	18,196,505,527.29	-5.23%	17,454,657,539.70	18,207,036,356.25
归属于上市公司股东的净资产（元）	7,071,975,391.16	6,479,681,959.92	6,560,279,094.61	7.80%	5,878,807,762.43	5,956,266,265.38

## （2）分季度主要会计数据

单位：人民币元

项目	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	494,565,045.20	1,370,612,372.02	319,931,140.70	2,253,360,143.19
归属于上市公司股东的净利润	83,887,113.83	216,130,767.63	72,854,320.98	291,510,170.34
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	83,730,799.50	216,487,806.51	72,815,272.79	309,393,183.95
经营活动产生的现金流量净额	-779,340,916.36	-172,769,627.94	-290,890,237.00	210,372,056.24

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

## 4、股本及股东情况

## (1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

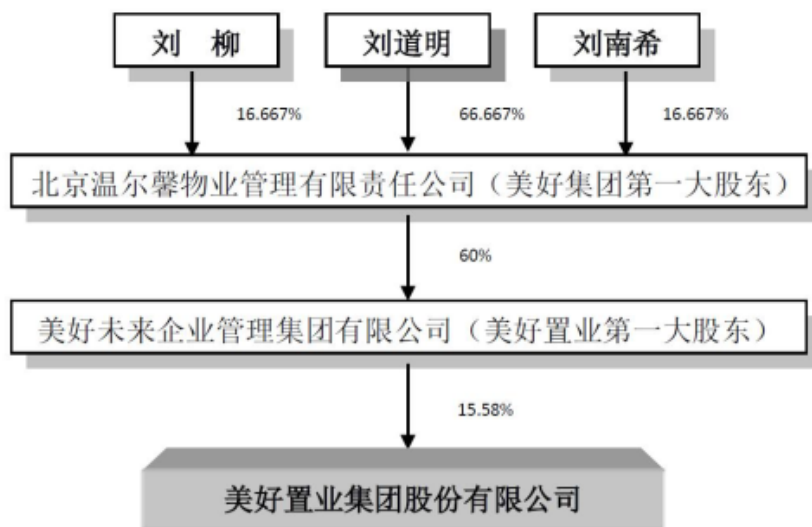
单位：股

报告期末普通股 股东总数	211,925	年度报告披露日 前一个月末普通 股股东总数	209,165	报告期末表决 权恢复的优先 股股东总数	0	年度报告披露日 前一个月末表决 权恢复的优先股 股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售 条件的股份 数量	质押或冻结情况		
					股份 状态	数量	
美好未来企业管理集团有限公司	境内非国有法人	15.58%	398,828,402		质押	192,108,402	
					冻结	51,088,608	
袁启强	境内自然人	8.21%	210,236,653				
苗孝祥	境内自然人	2.71%	69,300,000		质押	69,300,000	
刘琼兰	境内自然人	1.85%	47,240,000		质押	25,000,000	
刘小兰	境内自然人	1.60%	41,000,000		质押	500,000	
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.57%	40,101,800				
刘丹	境内自然人	1.53%	39,200,000		质押	39,200,000	
中国证券金融股份有限公司	境内非国有法人	1.42%	36,430,307				
彭凯	境内自然人	0.70%	17,826,147				
刘道明	境内自然人	0.66%	16,865,101	12,648,826			
上述股东关联关系或一致行动的说明		前十名股东中，第十大股东刘道明先生为公司实际控制人，除第一大股东美好未来企业管理集团有限公司由其控股之外，与其他股东之间不存在关联关系。公司未知其它股东之间是否存在关联关系，也未知其是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。					
参与融资融券业务股东情况说明		第九大股东彭凯通过国泰君安客户信用交易担保证券账户持有公司股票 16,736,847 股。					

## (2) 公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

公司报告期无优先股股东持股情况。

## (3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



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

## 5、公司债券情况

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

## 三、经营情况讨论与分析

## 1、报告期经营情况简介

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

报告期内，公司坚持以美好价值观为导向，坚持“三化”战略，以“产品零缺陷”、“住户满意百分百”目标，坚持“高满意、低成本、快速度”的经营理念，实行大总包模式、交钥匙工程，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”基调，坚持以人为本，关爱不同年龄层次的人，为政府分忧，为百姓造福，不忘初心，为广大住户提供好看、好用、便宜的住房和舒适便捷、安心省心的美好生活。在高满意、低成本、快速度等方面为公司长期的可持续发

展奠定了一定的基础。2017 年，公司实现营业收入 4,438,468,701.11 元，发生营业成本 2,805,976,287.91 元，期间费用 429,697,354.07 元，产生经营性现金净流量-1,032,628,725.06 元，实现归属于公司股东的净利润 664,382,372.78 元。报告期内公司主要做了以下几个方面工作：

**(1) 高满意** 2017 年公司满意度五分制得分 81 分，换算成四分制比去年增长 4 分。

其中：产品 80 分，换算成四分制比去年增长 10 分；服务 82 分，换算成四分制比去年增长 2 分。

服务满意度方面，坚持“住户满意百分百”目标不动摇，高度重视 400 服务热线。2017 年，投诉处理业务跟进能力提升，住户投诉处理满意度有明显改善，与上年度相比投诉处理满意度提升了 13%，平均投诉处理满意度 85%。

产品满意度方面，围绕“产品零缺陷”目标，组织开展“质量月”、在建项目“自查自纠”活动，对所有设计阶段及在建阶段的项目进行设计全面检查梳理，保证房屋质量。西安美好时光项目年内多次在曲江管委会的工地检查中排名第一，获取了建设部优质文明工地的荣誉。报告期内，公司首次引入独立第三方建筑工程咨询管理机构进行评估，以第三方统一标准，找准与标杆企业差距，确定改进提升的方向。始终把住户敏感点放在开发工作的首位，从土地开发和规划设计源头梳理住户敏感点。

**(2) 低成本** 根据市场定位、产品定位、成本定位，精准选取客户，合理选材用料的要求；从设计源头抓起，优化产品结构，降低成本。报告期内动态成本控制在目标成本范围内。

**(3) 快速度** 健全计划管控体系，科学应用计划系统软件，保障计划运营节点的完成。计划运营系统于 2017 年 2 月上线，对里程碑节点进行有效管控，对非正常节点进行预警，作为月度考核的依据。

**(4) 强销售** 围绕“销售零库存”的目标，重点强调了车位和商铺去库存，提出激励措施，通过整合资源寻求渠道突破，东莞、沈阳、重庆和武汉实行“库存包销”模式，取得销售突破，同时也营造了社区良好交通秩序。

**(5) 创利润** 坚持提升住户满意投入优先；坚持内部收益率优先（IRR：25%以上），2017 年度公司实现归属于上市公司股东的净利润 6.64 亿元，与去年同期持平；2017 年度净资产收益率为 9.70%，比上年度减少 1 个百分点。

**(6) 土地获取** 2017 年获取西安、芜湖、中山住宅项目用地；完成武汉新滩经合区美好未来新城、重庆永川来龙湖等小城镇选址并签订框架协议。

**(7) 获得社会肯定** 在全体美好人共同努力、各级政府大力支持和各方媒体的密切关注下，我们的工作获得了社会的广泛认可。2017年3月，公司连续第六次荣获“中国房地产百强企业”称号，公司董事长刘道明先生获得了“2017（行业）影响力人物”奖。公司还陆续获得或蝉联“2017中国特色地产运营优秀企业—新社区文化运营”、“中国企业信用500强”、“2017中国中部房地产公司品牌价值TOP10”、“中国最具成长性上市公司排行榜”第6名、“2017年度非凡雇主”、“2017人力资源管理杰出奖”等多项行业荣誉称号。

**(8) 打造美好团队 “精英打造精品”**，推行美好人物志栏目，鼓励美好人做美好事，倡导在公司内部形成人人争做“美好人物”的氛围；通过推行 5S 管理，员工的精神面貌和办公环境明显改善，公司执行力、凝聚力较大提高。

2018 年度，根据公司的战略发展目标，承接前期组织调整成果，遵循“分工明确、利于协调、资源整合、效率提升”的原则，经第八届董事会人力委员会 2018 年度第一次会议和第二次会议审议批准，确定公司组织架构调整为城市土地开发总公司、房产开发总公司、产业新镇总公司、资金经营中心、财务核算中心、组织人力中心、品牌战略中心；控股子公司美好装配按公司规则独立运营。结合公司 2017 年度的经营情况，总裁办公会制定了 2018 年度经营计划，具体如下：

1、住户满意度：产品满意度保底值 82 分，目标值 85 分，挑战值 88 分；服务满意度保底值 85 分，目标值 88 分，挑战值 92 分。

2、全年计划增加土地储备约 437 万平米（建筑面积），其中：城开总公司新增 274 万平米，签约 2,350 亩；房产总公司新增 163 万平米，实现施工面积 177.58 万平米，其中：复工 113.25 万平米，开工 64.33 万平米；竣工交付 19.68 万平米，2018 年度计划全年销售 86.25 万平米，年度签约额 100 亿；产业新镇总公司土地整理面积 1,000 亩，建成农业示范区面积 10,000 亩，新区域拓展项目 3 个，新滩获批建设用地面积 650 亩。

上述经营计划并不代表公司对 2018 年度的盈利预测，能否实现取决于市场状况变化、经营团队的努力程度等多种因素，存在很大的不确定性，请投资者特别注意。

2、报告期内主营业务是否存在重大变化： 是  否

## 3、占公司主营业务收入或主营业务成本 10%以上的产品情况

单位：元

项目	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
房地产	3,727,178,279.29	2,756,770,810.24	26.04%	4.44%	-13.20%	15.03%
城中村综合改造项目收	652,292,627.17	2,699,510.41	99.59%	-56.32%	81.66%	-0.31%

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征： 是  否5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明： 适用  不适用

6、面临暂停上市和终止上市情况

 适用  不适用

7、涉及财务报告的相关事项

(1) 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

具体内容详见公司于2018年4月21日披露于指定媒体的《关于会计政策变更的公告》，公告编号：2018-23。

(2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(3) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

 适用  不适用

具体内容详见公司于2018年4月21日披露于巨潮资讯网的《2017年年度报告》全文第十一节财务报告第三小节财务报表附注之“5、合并范围的变更”。

特此公告。



美好置业集团股份有限公司

董 事 会

2018 年 4 月 21 日