



股票简称：美好集团

股票代码：000667

公告编号：2016-07

## 美好置业集团股份有限公司

### 2015 年年度报告摘要

#### 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 2015 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），送红股 0 股（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

#### 公司简介

股票简称	美好集团	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	

## 二、报告期主要业务或产品简介

公司主要从事房地产领域开发业务，拥有建设部颁发的房地产开发企业一级资质证书。目前，所开发项目主要分布在武汉、东莞、沈阳、重庆、合肥、芜湖、西安等地。2014年以来，在对行业格局和发展趋势进行深入分析的基础上，公司制定了由传统的房地产开发企业逐渐转型为“美好生活集成商”的长期可持续发展战略，打造以“服务”为业务龙头的经营模式，同时，把握城市“旧改”的市场机会，利用土地整理业务上的专业优势，在传统的住宅开发业务基础上，形成“一级开发”、“一、二级联动开发”等业务模式，为公司多层次的盈利能力提供了保证。

公司所属房地产行业是国民经济支柱产业之一。随着国民经济的规模发展，尤其2003年至2010年期间，行业在改善型需求和投资性需求的双重作用下，呈现了爆发增长态势。2010年至2013年，政府密集出台调控降温政策，同时，随着经济增长、货币流动性以及人口等促进房地产行业快速发展的外部因素逐渐减弱，房地产市场正告别高速增长“黄金时代”，经过调整步入平稳增长的新常态阶段。

## 三、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

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

单位：人民币元

	2015 年	2014 年	本年比上年增 减 (%)	2013 年
营业收入	4,678,805,867.25	2,105,363,929.38	122.23	3,465,257,603.79
归属于上市公司股东的净利润	428,181,075.21	75,317,847.42	468.50	51,691,415.56
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	431,597,413.99	49,745,021.64	767.62	53,675,798.98
经营活动产生的现金流量净额	478,533,802.71	872,793,126.31	-45.17	-485,638,133.69
基本每股收益 (元/股)	0.1673	0.0294	469.05	0.0201
稀释每股收益 (元/股)	0.1673	0.0294	469.05	0.0201
加权平均净资产收益率	7.56%	1.39%	上升 6.17 个百分点	0.96%
	2015 年末	2014 年末	本年末比上年 末增减	2013 年末
总资产	17,454,657,539.70	15,917,795,633.79	9.65	15,080,487,400.22
归属于上市公司股东的净资产	5,878,807,762.43	5,450,626,687.22	7.86	5,376,530,106.97

## 2、分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	223,868,841.10	825,415,887.77	1,132,075,030.56	2,497,446,107.82
归属于上市公司股东的净利润	12,222,125.16	24,271,959.83	124,682,664.19	267,004,326.03
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	12,271,660.93	23,666,185.06	124,551,084.20	271,108,483.80
经营活动产生的现金流量净额	-251,047,399.17	-52,766,865.46	120,133,925.70	662,214,141.64

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

## 四、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	300,027	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	300,027	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前上一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 (%)	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
名流投资集团有限公司	境内非国有法人	15.58	398,828,402			398,828,402	质押	378,500,000
海南洋浦众森科技投资有限公司	境内非国有法人	8.21	210,236,653			210,236,653	质押	170,500,000
苗孝祥	境内自然人	2.71	69,300,000			69,300,000	质押	69,300,000
刘琼兰	境内自然人	1.97	50,500,000			50,500,000	质押	50,500,000
刘小兰	境内自然人	1.60	41,000,000			41,000,000	质押	41,000,000

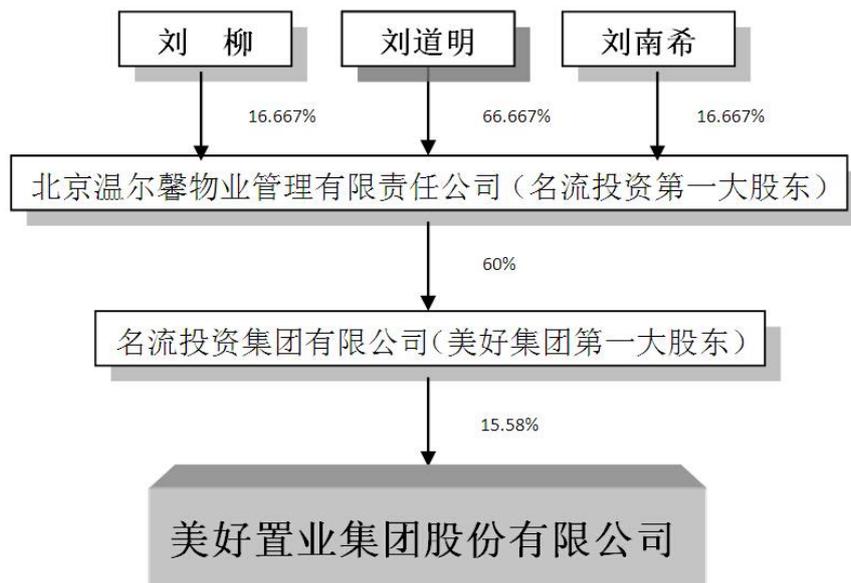
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.57	40,101,800			40,101,800		
刘丹	境内自然人	1.53	39,200,000			39,200,000	质押	39,200,000
中国证券金融股份有限公司	国有法人	1.42	36,430,307			36,430,307		
王浩	境内自然人	0.60	15,373,800			15,373,800	质押	12,600,000
中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.35	9,056,797			9,056,797		
上述股东关联关系或一致行动的说明	在前十名股东中，第一大股东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	无							

## 2、公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用  不适用

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



北京温尔馨物业管理有限责任公司的三位股东刘道明、刘柳和刘南希为一致行动人，刘道明与刘柳、刘南希为父女关系。

## 五、管理层讨论与分析

### 1、报告期经营情况简介

报告期内，管理层结合公司实际情况，积极应对市场变化，在“美好价值观”引领下，以高满意、低成本、快速度的经营理念为指导，全力推动服务社会化、产品工厂化、投开市场化的“三化”战略落地。2015 年，公司实现归属于公司股东的净利润 4.28 亿元，净资产收益率 7.56%，总收入 46.79 亿元，房地产结算收入 43.24 亿元，城中村综合改造项目收益 2.86 亿元，物业收入 4,830.62 万元，其他业务收入 2,017.44 万元。

今年以来主要做了以下几个方面工作：

#### **(1) 实施服务社会化战略提升住户满意度**

2015 年，以“四位一体”的服务模式，通过住户监督服务工作，提升住户满意度，将“管家服务站”、“管家服务模式”、打造成了主要竞争力。2015 年 8 月，公司下属武汉幸福物业成功获批成为物业一级管理资质企业。

#### **(2) 推进产品工厂化战略提升产品竞争力**

报告期内公司继续推进产品标准化，与成本固化相结合，打造“快、便宜、好用、好看”的产品，围绕住户、成本、进度敏感点进行梳理，固化开发成本的基本标准，进行差异化研究，满足市场需要。同时公司工厂化步伐继续加快，沈阳“名流印象”和武汉“名流世家”项目分别启动装配式住宅施工；公司主持编制的《装配整体式混凝土剪力墙结构技术规程》于 2015 年 5 月被列为湖北省地方标准，为公司推进产品工厂化提供了可靠的理论保证和实际操作依据。

#### **(3) 落实投开市场化战略，加速资金周转，提升盈利能力**

公司的“投开市场化”战略，包括通过参与城中村综合改造获得项目开发权，由原来单纯进行房地产开发模式，转变为实现土地摘牌后，实现一、二级联动开发。报告期内公司通过受让股权，获取武汉市农利村“城中村”改造项目，进一步增加了公司在武汉区域的优质土地储备。

#### **(4) 互联网+的探索与创新**

2015 年 9 月，对外发布社区金融互联网移动平台“美好财富”，该平台是一个为企业及其合作伙伴、目标客户量身定制的超级账户“生态圈”，能将企业与目标用户有效连接起来，实现双方金融需求的直接对接：企业可通过平台，发起众筹项目，其用户、合作伙伴可以进行参与获取收益，并针对住户需求，精选优质商户、商品，搭建美好生活供应平台。

2015 年 12 月，公司控股子公司美好生活投资有限公司认购百合网股份有限公司（以下简称“百合网”）发行股份 3,500,000 股，百合网目前正在与 Jiayuan.com International Ltd.（“世纪佳缘”）筹划重大资产重组。后期公司将与百合网在“互联网+婚恋交友”方面展开合作。

根据公司发展战略并结合公司 2015 年度的经营情况，总裁办公会制定了 2016 年度经营计划，具体如下：全年计划增加土地储备面积 217.5 万平米，实现施工面积 158.5 万平米，其中：复工 68 万平米，开工 90.5 万平米；竣工交付 33.4 万平米。

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利润 10%以上的产品情况

适用  不适用

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 (%)
<b>分行业</b>						
房地产	4,610,325,181.68	3,281,781,548.07	28.82	129.04	133.84	-1.46
<b>分产品</b>						
房地产	4,324,298,181.68	3,281,707,810.07	24.11	135.58	134.22	0.44
城中村综合改造项目收益	286,027,000.00	73,738.00	99.97	61.32	-96.85	1.29
<b>分地区</b>						
湖北	2,449,780,474.33	1,551,267,632.61	36.68	149.83	163.10	-3.19
广东	1,160,283,054.07	804,282,815.52	30.68	111.72	95.48	5.76
沈阳	870,915,021.12	747,611,373.90	14.16	331.06	310.53	4.29

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

## 六、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

适用  不适用

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

### 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

适用  不适用

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

#### 1、本期有2家公司纳入合并范围，具体包括：

名称	期末净资产 (万元)	本期(购买日至 期末)净利润 (万元)	新增方式
美好置业武汉江南有限公司	-0.12	-0.12	新设
武汉市泰宇商贸有限公司	127,837.50	-1,063.93	收购

本期子公司武汉正华利信息系统工程有限公司（以下简称“正华利”）在实施收购事项前持有武汉泰宇商贸有限公司（以下简称“泰宇商贸”）40%股权，本期收购剩余的60%股权完成后持有其100%股权。于2015年7月7日办理股东工商变更登记手续并纳入合并报表范围。

2014年12月23日，公司通过收购正华利100%股权间接取得泰宇商贸40%的股权，本期正华利收购了泰宇商贸60%的股权，上述交易完成后本公司间接持有泰宇商贸100%股权，取得农利“城中村”改造项目开发权，上述分步收购泰宇商贸股权交易属于“一揽子交易”。

## 2、本期不再纳入合并范围的子公司

名称	处置日净资产 (万元)	期初至处置日 净利润(万元)	减少方式
武汉润广华房地产有限公司	1,002.14	0.54	注销
武汉润城华房地产有限公司	1,002.24	0.56	注销
武汉润丰华房地产有限公司	1,002.24	0.56	注销
武汉名流时代置业有限公司	9,931.68	4.57	出售

本公司向武汉市场玖商贸有限公司转让持有的武汉名流时代置业有限公司全部股权，转让价格为9,931.68万元。

## 4、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用  不适用

美好置业集团股份有限公司

董 事 会

2016 年 1 月 16 日