



股票简称：美好置业 股票代码：000667 公告编号：2019-09

美好置业集团股份有限公司

2018 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。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议，对本年度报告无异议。

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
公司计划不派发现金红利，不送红股，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		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	冯娟	张达力	
办公地址	武汉市武昌区东湖路 10 号水果湖广场 5 楼		
传真	027-87836606		
电话	027-87838669		
电子信箱	IR@000667.com		

2、报告期主要业务或产品简介

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

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

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

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

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

前已启动土地征收、土地一级开发、市政道路及还建社区建设工作。

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：否

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

(2) 分季度主要会计数据

单位：元

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

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

本期以处置子公司名流置业武汉有限公司股权的形式转让该公司所持有的城中村改造地块，所产生的收益在前三个季度作为非经常性损益列报。考虑该收益的实质为城中村改造业务所产生的收益，一级开发属于公司日常经营业务，近年来持续为公司贡献利润。为保持公司年度报表数据可比性，故年度报告中调整为经常性损益列报。

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

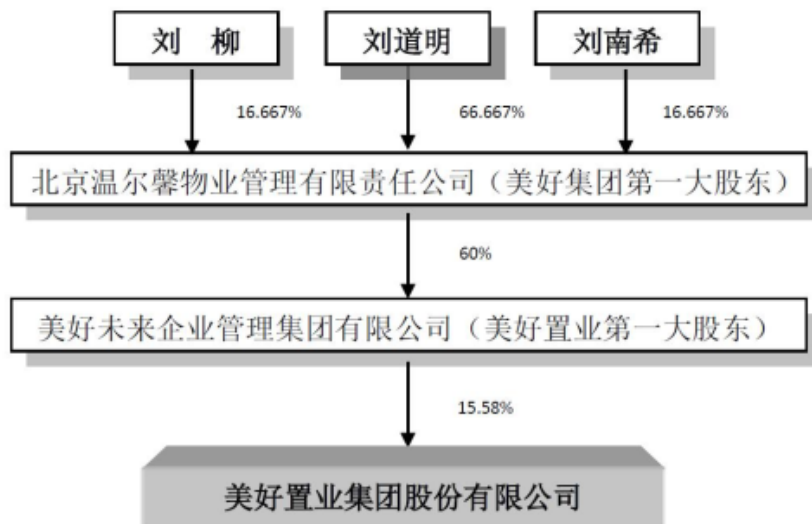
单位：股

报告期末普通股 股东总数	192,928	年度报告披露日 前上一月末普通 股股东总数	191,073	报告期末表决 权恢复的优先 股股东总数	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	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	276,199,402	
袁启强	境内自然人	8.21%	210,236,653				
苗孝祥	境内自然人	2.06%	52,855,128		质押	26,670,000	
刘琼兰	境内自然人	1.85%	47,240,000		质押	40,000,000	
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.57%	40,101,800				
中国证券金融股份有限公司	境内非国有法人	1.42%	36,430,307				
中国农业银行股份有限公司—中 证 500 交易型开放式指数证券投资 基金	其他	1.09%	27,897,597				
香港中央结算有限公司	境外法人	0.96%	24,527,697				
刘道明	境内自然人	0.66%	16,865,101	12,648,826			
王浩	境内自然人	0.64%	16,481,800		质押	13,000,000	
上述股东关联关系或一致行动的说明			前十名股东中，第九名股东刘道明先生为公司实际控制人，除第一名股东美好未来企业管理集团有限公司由其控股之外，与其他股东之间不存在关联关系。公司未知其它股东之间是否存在关联关系，也未知其是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。				
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

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

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

(1) 明确发展方向，创新经营模式

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

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

(2) 抓质量，提升服务和产品力

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

(3) 做深耕，“房产”、“城开”深度布局

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

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

（4）拓领域，新业务优势初显

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

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

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

（5）稳发展，保障现金流促业务

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

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

(6) 促社会，多方认可品牌增值

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

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

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

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

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

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	2,324,103,926.37	1,794,178,522.97	22.80%	-37.64%	-34.92%	-3.24%
城中村综合改造项目收益	83,053,106.80	2,546,257.80	96.93%	-87.27%	-5.68%	-2.66%

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

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

(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

本期非同一控制下企业合并情况：

单位：万元

被购买方名称	股权取得成本	股权取得方式	期末净资产	本期净利润
中山市雍陌房地产开发有限公司	26,980	收购	26,703	-277
嘉兴伟涛置业有限公司	13,408	收购	7,863	-115
安徽省民用建筑设计研究院有限公司	1,300	收购	-347	-347
佛山美装装配建筑有限公司	5,564	收购	2,502	-65

2017 年 12 月 22 日本公司中标取得中山产权交易中心有限公司公开挂牌转让的中山市雍陌房地产开发有限公司 100% 股权，成交价 26,980 万元；截止 2018 年 12 月 31 日，尚未完成股权工商变更登记手续，但已实际取得该公司实际控制权。

2018 年 8 月 27 日，本公司以 13,408 万元收购嘉兴伟涛置业有限公司 100% 股权，该公司纳入本期合并报表范围。

2018 年 5 月 29 日，子公司美好建筑装配科技有限公司以 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，该公司纳入本期合并报表范围。

2018 年 6 月 25 日，子公司美好建筑装配科技有限公司以 5,564 万元收购佛山美装装配建筑有限公司 100% 股权，该公司纳入本期合并报表范围。

本期处置重要子公司情况：

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
名流置业武汉有限公司	121,380.29	-2,168.99	转让

本公司向厦门市英泰富房地产有限公司转让持有的武汉名流置业武汉有限公司全部股权，转让价格为 206,306.25 万元，本次股权转让为公司贡献投资收益 84,925.96 万元。

报告期内合并报表范围发生变化的具体内容，详见《2018 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

2019 年 2 月 28 日