



股票简称：美好置业

股票代码：000667

公告编号：2023-16

## 美好置业集团股份有限公司

### 2022 年年度报告摘要

本公司及董事会、监事会、公司高级管理人员全体成员保证信息披露的内容真实、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。

非标准审计意见提示  适用  不适用

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了带“与持续经营相关的重大不确定性”段落的无保留意见审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，敬请投资者注意阅读。

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	冯娴	张达力	

办公地址	湖北省武汉市汉阳区马鹦路 191 号美好广场 39 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

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业披露要求

报告期内，公司主要从事房地产开发、装配式建筑业务。

**房地产开发业务：**公司拥有房地产开发企业一级资质，所开发的项目分布在武汉、合肥、重庆、西安、芜湖、杭州、嘉兴、江阴、无锡、中山等国内大中型城市，其中武汉、合肥、苏州、重庆为公司业务重点区域。公司房地产开发项目主要为装配式示范项目，通过自主开发推广叠合剪力墙技术体系，为各地打造装配式建筑标杆，引领当地房地产和建筑产业升级。

**装配式建筑业务：**公司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，具有成熟的装配式建筑专项设计和基于BIM平台的设计、建造及供应链管理应用能力。以叠合剪力墙技术体系为核心，以智能化工厂为主体，通过叠合剪力墙体系施工队伍和营销队伍，基于集团布局的城市装配式优惠政策，承接装配式建筑专项分包及装配式装修业务。报告期内，公司投产的武汉江夏、青岛即墨、湖北荆州、安徽合肥、河南新乡、重庆江津、湖南汨罗、成都金堂等多家工厂，为各工厂周边重点城市的客户提供装配式建筑专项分包及装配式装修业务服务。

## 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

单位：元

项目	2022 年末	2021 年末	本年末比上年末 增减	2020 年末
总资产	19,079,674,778.10	24,782,522,323.44	-23.01%	28,314,202,162.61
归属于上市公司股东的 净资产	2,939,296,756.20	4,502,838,603.34	-34.72%	7,221,654,306.44
项目	2022 年	2021 年	本年比上年增减	2020 年

营业收入	5,291,723,784.44	3,559,957,400.99	48.65%	4,206,713,612.38
归属于上市公司股东的净利润	-1,566,936,785.53	-2,672,778,556.02	41.37%	94,698,263.41
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,417,017,088.37	-2,457,760,716.76	42.35%	-460,496,854.28
经营活动产生的现金流量净额	-538,692,675.40	1,544,692,180.42	-134.87%	73,810,657.13
基本每股收益 (元/股)	-0.6352	-1.0999	42.25%	0.0384
稀释每股收益 (元/股)	-0.6352	-1.0999	42.25%	0.0384
加权平均净资产收益率	-42.11%	-45.62%	3.51%	1.32%

## (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	2,464,211,608.14	150,863,611.24	1,718,534,744.55	958,113,820.51
归属于上市公司股东的净利润	-135,938,004.52	-184,314,460.11	-463,398,780.54	-783,285,540.36
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-72,209,989.57	-136,018,266.81	-401,202,728.17	-807,586,103.82
经营活动产生的现金流量净额	-107,449,486.21	-128,473,047.56	-288,330,141.86	-14,439,999.77

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

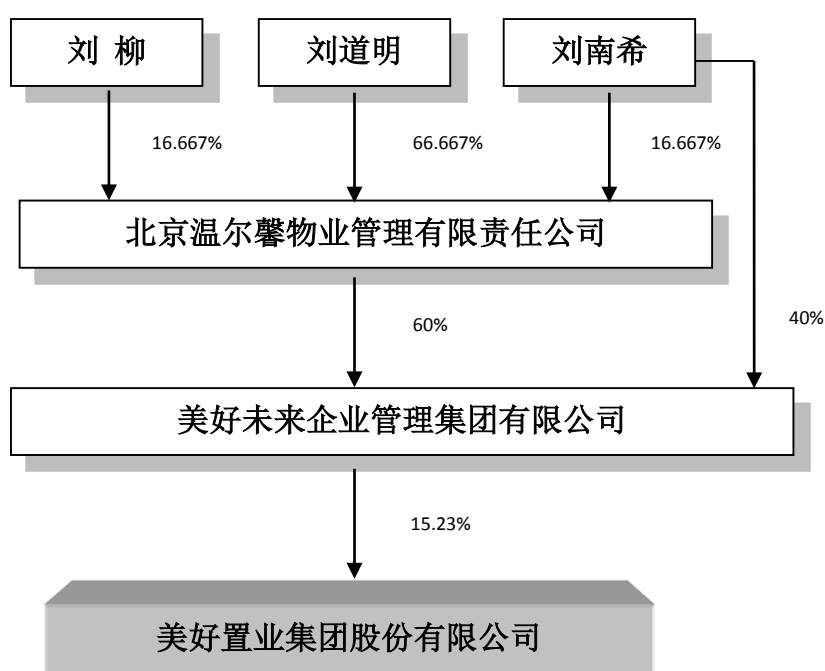
报告期末普通股股东总数	149,271	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	151,243	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
美好未来企业管理集团有限公司	境内非国有法人	15.23%	375,808,402				
刘琼兰	境内自然人	1.30%	32,000,000		质押	32,000,000	

彭凯	境内自然人	0.98%	24,132,300			
邓惠诚	境内自然人	0.72%	17,796,700			
刘道明	境内自然人	0.68%	16,865,101	12,648,826	质押	11,000,000
中信证券股份有限公司	国有法人	0.56%	13,917,095			
UBS AG	境外法人	0.54%	13,234,461			
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.53%	13,129,500			
周吉长	境内自然人	0.53%	13,007,500			
光大证券股份有限公司	国有法人	0.50%	12,318,756			
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东中，第五名股东刘道明先生为公司实际控制人，第一名股东美好未来企业管理集团有限公司由其控股，以上股东为《上市公司收购管理办法》第八十三条规定的一致行动人。除此之外，公司未知其它股东之间是否存在关联关系，也未知其是否属于《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（如有）	前十名股东中，第三名股东彭凯通过国泰君安信用账户持有 2,413.23 万股；第九名股东周吉长通过申万宏源信用账户持有 1,257.75 万股。通过普通账户持有 43.00 万股，合计持有 1,300.75 万股。					

## （2）公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用  不适用

## （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父女关系。除上述控制关系外，截至报告期末，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0.68%；刘柳女士直接持有公司股份9,767,335股，占公司已发行股份总数的0.40%；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0.38%。

## 5、在年度报告批准报出日存续的债券情况

适用  不适用

## 三、重要事项

### 1、报告期经营情况简介

在2022年较为严峻的经济环境下，公司管理层坚决贯彻“去库存、抓回款、保交付”的经营方针，将提升各项目经营能力作为现阶段重要目标，降成本、控费用，强化执行力。2022年完成了武汉长江首玺、武汉名流汇、芜湖美好首玺、江阴美宸雅苑等多个项目共计4,830户交付，实现房地产业务收入约46亿元。

装配式建筑业务方面，公司聚焦强制及鼓励应用竖向构件装配式建筑政策的城市，利用装配式建筑鼓励、奖励政策，加强与央国企、地方平台公司，头部设计院、头部总承包企业沟通力度，以强强联合的形式解决其在装配式建筑领域的痛点难点，利用其在当地资质、业绩、资源等方面的优势，在保障房项目、开发项目上进行装配式建筑专项分包和装配式装修业务的合作，扩大并稳定业务规模；同时，持续推进合作建新工厂和已投产工厂的股权开放，采用合作建厂模式盘活工厂和装配式建筑专项分包及装配式装修业务。采用我司投入自动化生产设备及叠合剪力墙相关技术体系，合作方承担工厂土地、厂房建设、运营资金等投入；合作方充分利用自身资源推动拟建工厂所在城市的装配式建筑政策落地实施并提供保底业务，我司负责技术体系的属地化落地及业务拓展。对现已投产工厂开放股权，引进当地平台公司、国有企业、央企等有区域政府资源、市场资源的合作方参股，通过合作扩大叠合剪力墙体系在当地的影响力及市场份额，形成稳定的业务量，扩大我司装配式建筑专项分包及装配式装修产品市场占有率。

### 2、2023年度经营工作重点

2023年，董事会将按照相关规则有序完成董事会到期换届工作，进一步优化法人治理结

构，完善公司合规管理体系，提高工作效率和工作质量。经营管理上，深度发掘市场需求，坚定聚焦装配式建筑业务发展，盘活存量资产。房地产业务向以装配式建筑为核心的房屋代建业务转型，并通过优化业务模式及精细化管理等多种手段，提高组织效能，提升资金运作效率，持续深耕房屋智造业务。

**装配式建筑板块：**公司在2023年将进一步聚焦装配式建筑专项分包及装配式装修业务，利用现有工厂及设备，采取开放工厂股权或合作新建方式开拓市场。在具有高装配率要求的项目施工中，涉及装配式建筑的专项设计、构件生产、现场装配及装配式装修业务，最大程度优化装配式建筑设计-生产-施工技术和工艺流程，充分体现叠合剪力墙体系的成本、进度、质量、安全、绿色环保等综合优势，以获得市场认可。

装配式建筑专项分包及装配式装修业务方面，在市场端持续聚焦有强制和鼓励应用竖向构件装配式建筑政策的城市。在政策推动下，通过公司叠合剪力墙体系的各项综合优势，集中资源突破应用竖向构件的项目。客户端以各区域市场的优质开发商为白名单客户，通过技术推广和体系植入达成战略合作，在项目落地时以甲指乙供方式与总包方签订装配式专项分包合同。截至本报告发布日，公司已签订相关合同约18.82万平米，合计约25,581万元。同时市场营销人员也在持续开发新的客户和项目资源，预计在各装配式建筑政策较好的城市会首先突破并逐渐获得稳定的市场份额。

现有工厂股权合作与合作建厂方面，已建智能工厂向具有市场业务资源的优质合作方开放智能工厂股权，缓解现金流压力，助力拓展市场；在新建智能工厂合作上，拟采用公司投入自动化生产设备及叠合剪力墙相关技术体系，由合作方承担工厂土地、厂房建设、运营资金等投入的方案；合作方利用自身资源，推动拟建工厂所在城市的装配式建筑政策落地、实施，负责提供保底施工合同，公司负责技术体系的属地化落地及业务拓展。

**房地产业务板块：**公司在2023年围绕“抓回款、保交付”目标，将提升各项目经营能力作为现阶段的重要抓手，降成本、控费用提升利润；通过总部即一线，强运营、抓执行提升经营效率。2023年度计划完成武汉长江首玺K2、合肥美好云玺、芜湖美好首玺、中山雍景台、重庆美好天赋、黄石半山云廷、西安美好时光等项目交付工作。截止2023年一季度末，已完成西安美好时光、武汉香域花境、合肥美好云玺等项目共计1,247户交付，实现收入约24亿元。随着各项房地产业政策的推出以及逐步落地，各项目的盈利及造血能力将得到有效提升。同时，2023年房地产板块将凭借我司多个装配示范项目、装配式装修产品交付的经验，针对住建部门重点推广的装配式项目，发挥我司在土地投资与拓展、规划及装配式专项设计、装配工程建设、装配特色产品的营销推广与交付等领域的专业技术及全产业链协同优势，精选城市，积极拓展装配式特色开发代建业务。

美好置业集团股份有限公司

董 事 会

2022年4月29日