



美好置业
MYHOME REAL ESTATE 让生活更美好

股票简称：美好置业

股票代码：000667

公告编号：2017-12

美好置业集团股份有限公司 2016 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 2,559,592,332 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.25 元（含税）。

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	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”、“城市运营服务商”的长期可持续发展战略，以“服务社会化、产品工厂化、投开市场化”战略落地，大力支持、推动美好志愿者发展，为实现社区住户自治创造条件，打造“长者的天堂，儿童的乐园，奋斗者的港湾”的美好社区；以“绿色环保、智能制造”为目标，杜绝建筑主体的质量通病，争取实现“产品零缺陷”，在中国市场开发和发展装配式建筑；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。公司所属房地产行业是国家政策鼓励长期健康发展的行业，但房价上涨过快的城市出台政策调控，短期存在市场压力。

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

项 目	2016 年	2015 年	本年比上年 增减	2014 年
营业总收入（元）	5,204,575,937.64	4,678,805,867.25	11.24%	2,105,363,929.38
归属于上市公司股东的净利润（元）	664,856,229.65	428,181,075.21	55.27%	75,317,847.42
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	653,956,221.80	431,597,413.99	51.52%	49,745,021.64
经营活动产生的现金流量净额（元）	3,413,431,535.95	478,533,802.71	613.31%	872,793,126.31
基本每股收益（元/股）	0.2598	0.1673	55.29%	0.0294
稀释每股收益（元/股）	0.2598	0.1673	55.29%	0.0294
加权平均净资产收益率（%）	10.79%	7.56%	上升 3.23 个百分点	1.39%

项 目	2016 年	2015 年	本年比上年 增减	2014 年
资产总额（元）	17,995,539,733.58	17,454,657,539.70	3.10%	15,917,795,633.79
归属于上市公司股东的净资产（元）	6,479,681,959.92	5,878,807,762.43	10.22%	5,450,626,687.22

（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	874,420,451.20	1,242,784,652.83	571,498,127.25	2,515,872,706.36
归属于上市公司股东的净利润	103,459,004.38	169,773,762.20	38,597,681.55	353,025,781.52
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	102,894,635.71	167,385,712.87	37,863,762.58	345,812,110.64
经营活动产生的现金流量净额	228,158,876.26	145,192,103.69	2,443,607,378.12	596,473,177.88

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	244,361	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	240,832	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	
名流投资集团有限公司	境内非国有法人	15.58%	398,828,402		质押	171,115,202	
袁启强	境内自然人	8.21%	210,236,653		质押	200,000,000	

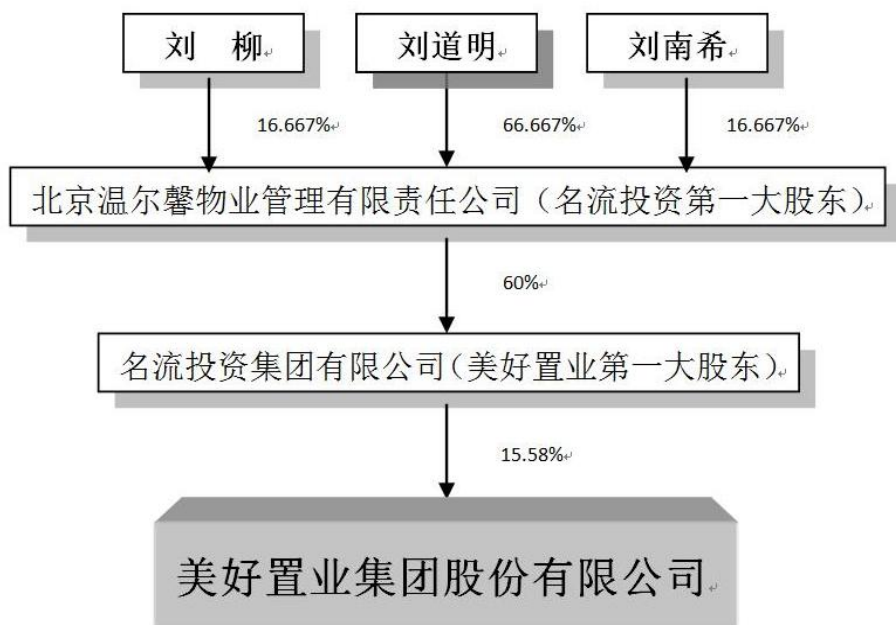
苗孝祥	境内自然人	2.71%	69,300,000			
刘琼兰	境内自然人	1.85%	47,240,000			
刘小兰	境内自然人	1.60%	41,000,000			
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.57%	40,101,800			
刘丹	境内自然人	1.53%	39,200,000		质押	35,000,000
中国证券金融股份有限公司	境内非国有法人	1.42%	36,430,307			
刘道明	境内自然人	0.66%	16,865,101	12,648,826		
王浩	境内自然人	0.60%	15,373,800		质押	12,600,000
上述股东关联关系或一致行动的说明		前十名股东中，第九大股东刘道明先生为公司实际控制人，除第一大股东名流投资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（如有）		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



5、公司债券情况

不适用。

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

本公司请投资者认真阅读本年度报告全文，并特别注意下列风险因素

2016年度，公司全体员工以“美好价值观”为指引，以“服务社会化、产品工厂化、投开市场化”为战略，以“高满意、低成本、快速度”为经营理念，充分发扬“迎难而上，知难而进”的滚钉板精神，在满意度、成本、速度、销售、利润等方面为今后的发展奠定了良好基础。2016年，公司实现营业收入5,204,575,937.64元，发生营业成本3,327,793,012.47元，期间费用478,446,251.83元，产生经营性现金净流量3,413,431,535.95元，实现归属于上市公司股东的净利润664,856,229.65元。

今年以来主要做了以下几个方面工作：

(1) 高满意 2016年，经第三方满意度调查机构调查评价，全体美好人的努力，业主总体满意度达90%，属行业标杆水平。全年，公司“高满意”经营理念在员工中进行持续宣传，提高全体员工的认识和责任；分析满意度失分短板，提出改进计划，责任到人到时间；编辑发放住户手册，宣传服务内容，建立满意度服务评分卡，加强内部抽查；成立维保中心，加强检查与整改，梳理维保流程，发放管家联系方式小卡片，便于住户联系；积极开展端午、中秋等住户活动，组织工地开放日，有效拉近与住户的距离；与业委会、社区、街道联系，争取相关组织的支持；加强相关设施建设，目前已配备志愿者活动中心、四点半课堂、幸福厨房；开展一对一管家服务、微笑服务、免费收发快递服务；维修第一时间响应；发布实施《满意百分百管理办法》，每月自检、抽检与巡检，满意度指标逐月提升；实施投诉处理办法，及时有效的解决住户投诉问题；搭建400投诉电话。

(2) 低成本 降低融资成本，积极寻找成本优化措施；动态成本控制在目标成本范围内；节约营销费用等。

(3) 快速度 与长丰村、蓝光发展（SH. 600466）子公司签订土地办证的三方协议之后，统筹安排，超常规提前运作，提前取得不动产权证书，顺利收回合作款项；武汉美好名流汇K5地块狠抓工程进度，确保项目按时达销；武汉美好名流印象项目一期计划措施得力，提前6个月时间交付。

(4) 销售 2016年，公司狠抓品牌和满意度，以此促进销售；要求各项目打提前量，于11月完成年度销售任务，制定了一系列销售激励措施，内部帮扶政策，并多次到项目巡查、支援开盘，确保年度销售任务的完成。其中，沈阳美好名流公馆年度签约金额完成率高达159%，并及时调整销售目标，将住宅清盘，增加住户老带新政策；严格执行销售员业绩激励政策，

奖罚分明、优胜劣汰。

(5) 利润 制定了《项目投资计划考核分配书》，2016年度公司实现归属于上市公司股东的净利润6.65亿元，比上年度增长55.27%，超额完成年度利润预算；2016年度净资产收益率为10.79%，比上年度提高3.23个百分点。

(6) 土地获取 2016年5月，获取武汉区域建和项目地块建筑面积90.97万平方米；报告期内，就鄂州红莲湖地块（13.82公顷）、重庆永川来龙湖特色小镇（150.35公顷）建设，已与合作方签订框架协议。

(7) 获得奖项，得到社会肯定 2016年，在全体美好人的努力下，美好置业的工作获得了社会的广泛认可，全年公司荣获“中国房地产百强企业”、“中国绿色建筑2016年度最具竞争力30强企业”、“2016 第六届中国上市公司口碑榜·最具社会责任上市公司奖”等称号。董事长刘道明先生荣获“2016中国房地产品牌贡献人物”、“2016年度中国建筑产业现代化推动力人物”称号。

(8) 团队建设 2016年，通过内部推行“管理人员定期评价”机制、外部引进“管理人员第三方胜任力评价”、“360度能力测评”等方式，为现有的人才寻找更适合的定位，为引进的人才定期评估、辅导，帮助其更好的融合、发挥核心价值。在“价值观、业务能力、管理能力”三个维度上，坚持“价值观不向业绩低头、业绩不向辛苦低头、制度不向人情低头”原则，对不能知行合一践行美好价值观的人员进行了淘汰。2016年经过组织架构调整、职责重新划分后，对关键岗位进行了人才结构优化，坚持“精英打造精品”的人才理念。

展望2017年，我们对于一二线城市市场的整体判断是量价进入调整阶段，但是不同的城市仍存在市场机会。一线城市步入存量房时代，新房开发建设的市场空间不断被压缩，城市产业升级带来的存量土地和存量物业盘活将是未来的主题，租房市场也有望成为行业新机遇。二线过热城市房价空间被透支，“量价回调”成大概率事件，但具备产业和人口支撑的城市，还有发展机会。天津、武汉和郑州受益于城市群发展，城市潜力逐渐显现，量价进入平稳增长周期；西部节点型城市发展有望进入新阶段，房价尚属相对洼地，如重庆、成都、西安等城市。此外，位于大城市周边的小城市或自身产业优势显著的三四线城市，房地产市场发展仍具备潜力。

公司将武汉、广东定位为“深耕区域”，将上海、合肥、西安、重庆、沈阳等城市定位为发展区域。大力进行“城中村”改造、“小城镇”建设；通过推动装配式建筑，以“绿色环保、智能制造”为目标，打造“零缺陷”产品；并通过发展社区志愿者，提高住户满意度，

做“美好生活集成商”、“城市运营服务商”，抢占市场份额，获得市场认可。同时，积极履行上市公司的社会责任，扩大公司品牌影响力。

根据公司发展战略并结合公司2016年度的经营情况，总裁办公会制定了2017年度经营计划，具体如下：

全年计划增加土地储备约307万平米（建筑面积），实现施工面积225.78万平米，其中：复工65.58万平米，开工161.92万平米；竣工交付37.04万平米，2017年度计划全年销售84.51万平米。

上述经营计划并不代表公司对2017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利润 10%以上的产品情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
房地产	3,568,672,152.09	3,215,819,977.23	9.89%	-17.47%	-2.01%	-14.22%
城中村综合改造项目收益	1,493,300,902.64	1,486,026.00	99.90%	422.08%	1,915.28%	-0.07%

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

1、报告期内，公司2016年度实现营业收入520,457.59万元，较上年增长11.24%，营业收入增长的主要原因为本年度城中村综合改造项目收益增加。

2、报告期内，公司2016年度实现归属于上市公司股东的净利润66,485.62万元，较上年增长55.27%，主要原因为本年度城中村综合改造项目所获得的收益增加净利润相应增加。

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

7.1 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。

7.2 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。

7.3 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

7.3.1 处置子公司

7.3.1.1 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			
	美好生活投资有限公司	武汉美丰华房地产有限公司	武汉江南印象置业有限公司	武汉园博园置业有限公司
股权处置价款（万元）	2,385.44	1,000.00	1,800.00	2,600.00
股权处置比例（%）	60.00	100.00	90.00	100.00
股权处置方式	出售	出售	出售	出售
丧失控制权的时点	2016.12.31	2016.10.14	2016.10.13	2016.2.1
丧失控制权时点的确定依据	控制权转移	控制权转移	控制权转移	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（万元）	433.26	0.53	0.05	21.30
丧失控制权之日剩余股权的比例（%）	40.00	0.00	10.00	0.00
丧失控制权之日剩余股权的账面价值（万元）	1,294.20	不适用	200.00	不适用
丧失控制权之日剩余股权的公允价值（万元）	1,590.30	不适用	200.00	不适用
按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失（万元）	296.10	不适用	0.00	不适用
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	评估	不适用	协议	不适用
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（万元）	0.00	0.00	0.00	0.00

本公司以 2,385.44 万元将美好生活投资有限公司 60%的股权转让给公司控股股东名流投资

集团有限公司，转让后本公司持有美好生活投资有限公司 40%的股权，本期不再纳入合并报表范围。

子公司名流置业武汉江北有限公司向华润置地（武汉）有限公司转让其持有的武汉美丰华房地产有限公司全部股权，转让价格为 1,000 万元，本期不再纳入合并报表范围。

子公司武汉南部新城投资有限公司向武汉新城创置置业有限公司转让其持有的武汉江南印象置业有限公司全部股权，转让价格为 2,000 万元，本期已完成 90%的股权变更，不再纳入合并报表范围。

武汉园博园置业有限公司 48%的股权于 2014 年转让给长城嘉信资产管理有限公司（以下简称“长城嘉信”），并约定本公司在偿还委托贷款本息后，将按照 2,400 万元的价格向长城嘉信回购其持有的园博园置业 48%的股权。2016 年，本公司以 2,600 万元价格将所持有的武汉园博园置业有限公司 52%股权转让给武汉东湖高新集团股份有限公司，同时约定长城嘉信持有的 48%股权由武汉东湖高新集团股份有限公司在偿还委托贷款本息后回购。本期不再纳入合并报表范围。

7.3.2 其他原因的合并范围变动及其相关情况

7.3.2.1 本期新设纳入合并范围的公司

名称	期末净资产（万元）	本期净利润（万元）	新增方式
深圳美好置业有限公司	3,488.82	-11.18	设立
武汉美好江南置业有限公司	0.00	0.00	设立

为拓展深圳项目，2016 年 6 月 30 日，本公司与深圳九州明珠贸易有限公司共同设立深圳美好置业有限公司，注册资本为 5,000 万元，本公司持股比例 70%，截至本期末本公司实际出资 3,500 万元，深圳九州明珠贸易有限公司尚未出资，本期将其纳入合并范围。

为拓展武汉项目，2016 年 5 月 9 日，本公司设立武汉美好江南置业有限公司全资子公司，认缴的注册资本为 2,000 万元，截至本期末尚未缴纳，本期将其纳入合并范围。

特此公告。

美好置业集团股份有限公司

董 事 会

2017 年 2 月 18 日