

证券代码：000667

证券简称：美好置业

公告编号：2018-63

美好置业集团股份有限公司

2018 年半年度报告摘要

一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。

公司董事、监事、高级管理人员对本半年度报告及其摘要内容无异议。

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司全体董事均已出席了审议半年度报告的董事会会议。

非标准审计意见提示：☐ 适用 ☒ 不适用

公司半年度财务报告未经审计。

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	冯嫻	张达力	
办公地址	武汉市武昌区东湖路 10 号水果湖广场五楼		
电话	027-87838669		
电子信箱	IR@000667.com		

2、主要财务数据和财务指标

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

项 目	2018 年 1-6 月	2017 年 1-6 月		本报告期比上年同期增减
		调整前	调整后	调整后
营业总收入（元）	429,752,372.01	1,865,177,417.22	1,865,177,417.22	-76.96%
归属于上市公司股东的净利润(元)	226,047,455.69	300,017,881.46	296,646,325.65	-23.80%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-191,164,913.38	300,218,606.01	295,672,382.69	-164.65%
经营活动产生的现金流量净额(元)	1,690,435,314.60	-952,110,544.30	-930,443,506.69	281.68%
基本每股收益（元/股）	0.0883	0.1172	0.1159	-23.81%
稀释每股收益（元/股）	0.0883	0.1172	0.1159	-23.81%
加权平均净资产收益率（%）	3.15%	4.54%	4.49%	下降 1.34 个百分点
项 目	2018 年 6 月末	2017 年末		本报告期末比上年度末增减
		调整前	调整后	调整后
资产总额（元）	22,175,644,772.44	17,244,878,065.87	17,244,878,065.87	28.59%
归属于上市公司股东的净资产(元)	7,231,114,003.92	7,071,975,391.16	7,071,975,391.16	2.25%

注：

（1）2018 年上半年公司营业总收入较上年同期下降 76.96%，主要系报告期内公司房产开发业务可供结算的项目较上年同期减少，公司实现的销售将于 2018 年下半年及以后年度结算所致；

（2）2018 年上半年扣除非经常性损益的净利润较上年同期下降 164.65%，主要系报告期公司城市土地开发业务中，通过转让下属子公司股权产生的净利润 4.33 亿元，根据相关规定列入非经常性损益所致；

（3）2018 年上半年经营活动产生的现金流量净额较上年同期上升 281.68%，主要原因是：报告期内公司房产开发业务和城市土地开发业务共贡献现金流约 62 亿元，其中房产开发业务新增供货约 50 万方，销售规模增加且销售情况良好，获得销售回款约 46 亿元，列入“经营活动现金流入”；城市土地开发业务通过转让下属子公司股权获得现金流入约 16 亿元，列入“投资活动现金流入”。

3、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	203,933	报告期末表决权恢复的 优先股股东总数（如有）	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	200,609,402
袁启强	境内自然人	8.21%	210,236,653			
苗孝祥	境内自然人	3.31%	84,824,030		质押	84,700,000
刘琼兰	境内自然人	1.85%	47,240,000		质押	25,000,000
刘丹	境内自然人	1.84%	47,161,700		质押	44,377,400
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			
彭凯	境内自然人	0.70%	17,815,347			
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	0.66%	17,020,997			
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 10 名股东中，第 10 大股东刘道明先生为公司实际控制人，除第 1 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 8 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。				

4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更：☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更：☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

5、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。

6、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，且在半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：否

报告期内，公司以美好价值观为导向，通过“产品品质零缺陷”、“服务满意百分百”，从物质生活到精神文化，全面提升用户幸福指数，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，围绕满足自住需求，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，为公司长期可持续发展奠定了一定的基础。报告期内，公司实现营业收入4.30亿元，实现归属于公司股东的净利润2.26亿元。

报告期内公司提出“全面创新、全员立功”，主要做了以下几个方面工作：

（1）全面创新：房产开发板块建立美好首玺系、美好奉玺系标准化产品，建立精装修标准、展示区标准，全面提升产品标准化；城市土地开发板块构建 CEM 业务模型、敏感性分析模型，全面提升城市服务能力，促进城市“提档升级”；装配式建筑板块创建“美好建筑师”体系，项目建筑师责任制对 SEPC 项目全过程的进度、质量、安全、成本都有着巨大的提升作用，最终确保工期与产品品质，同时，建筑师还负责协调 SEPC 用户按合同履约，包括协调进度款、结算、验收、向小业主交钥匙及终身维保等工作；建立人力资源业务伙伴（HRBP）机制，为多元化业务发展提供全面人力资源服务；搭建“用我一体”的阿米巴自主经营模式框架，全面提升组织活力和员工自主性。

（2）全员立功：现代农业板块，分别于 2018 年 5 月和 7 月与湖北省监利县人民政府和洪湖市人民政府签订建设“双水双绿”（绿色水产、绿色水稻）生态农业产业园框架合作协议，为公司现代农业业务未来发展打下良好开端；产业新镇业务板块，完成纳入财政部管理库、获得 PPP 项目中标通知书两项重大节点任务，顺利推进新滩美好未来新城 PPP 项目实施；装配式建筑板块，报告期内完成 18 个生产基地签约（累计落地 30 个），开工建设 8 个生产基

地（累计开工 9 个）。申报 28 项技术专利，《一种装配式叠合剪力墙模板固定装置》（专利号：2017213863304）、《一种用于装配式建筑的混合材料混凝土叠合楼板》（专利号：2017210820580）获授权实用新型专利。“建和村改造装配式建筑工程 BIM 技术应用”荣获武汉市 2017 年装配式建筑推进成果金奖及武汉建筑业 BIM 技术应用视频大赛专业成就奖。

（3）高满意：“产品品质零缺陷”、“服务满意百分百”为工作目标，坚定不移按照“标准化、制度化、常态化”开展工作，在原管理基础上加入工程质量第三方飞检、幸福指数调查及神秘访客，促进产品和服务满意度提升。

（4）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；从设计源头抓起，建立产品标准化体系，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。

（5）快速度：坚决实行“轻资产、快周转”的运营模式，重视回款和经营效率，确保现金快速回笼，快速周转。房产板块在“产品品质零缺陷”、“服务满意百分百”并保证安全的前提下，合理优化项目工期，各项目按计划实现现金流回正。

（6）强执行：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。计划运营系统对里程碑节点进行有效管控，对非正常节点进行预警，保证项目进度。同时，通过年度目标分解到月，月度计划分解到周，进行过程管控，保证里程碑节点达成。根据年初制定的年度经营计划，发布《上半年业绩冲刺动员令》，一切围绕“时间过半、任务超半”目标开展工作。

2018 年度 经营指标	全年计划	其中：上半年 分解目标	上半年 实际完成	完成率
施工面积（万 m^2 ）	177.58	113.25	136.77	120.77%
其中：开工面积（万 m^2 ）	64.33	27.16	31.2	115%
竣工交付面积（万 m^2 ）	19.68	0	5.43	-
销售面积（万 m^2 ）	86.25	43.3	57.63	133%
签约额（亿元）	101	48.63	60.23	123.86%

现代农业板块全年计划建成农业示范区面积 10,000 亩。报告期内已完成 8,019 亩农业示范区土地移交。

产业新镇板块全年计划土地整理面积 1,000 亩，新滩获批建设用地面积 650 亩，新区域拓展项目 3 个。报告期内已签订 1,461 亩土地征收协议，启动新滩 818 亩土地报批工作。

公司全年计划签约 2,350 亩、增加土地储备约 437 万平方米（其中：城开总公司 274 万平方米；房产总公司 163 万平方米）。报告期内已签约 272 亩，无新增土地储备。（截止披露日，房

产总公司在芜湖和嘉兴两地新增土地储备合计约 28 万平米。)

(7) **社会责任：**报告期内，第七次荣获“中国房地产百强企业”称号，获评“2018 中国特色地产运营优秀企业——绿色科技地产”，武汉“名流世家”荣获第八届（2017-2018 年度）中国房地产“广厦奖”。

2、涉及财务报告的相关事项

(1) 与上一会计期间财务报告相比，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) 与上一会计期间财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

☒ 适用 ☐ 不适用

所属业务板块	公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
房产开发	名流置业武汉有限公司	出售	转让的 55.25% 部分股权产生净利润 43,272.02 万元
	江阴美好盛大置业有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-73.70 万元
	沈阳美鑫置业有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-505.17 万元
	西安美好房地产开发有限公司	新设	自设立日起至报告期末未产生利润
	中山市雍陌房地产开发有限公司	收购	自收购日起至报告期末产生净利润-52.71 万元
城市土地开发	荆州美誉置业有限责任公司	新设	自设立日起至报告期末未产生利润
	西安美博置业有限公司	新设	自设立日起至报告期末未产生利润
	武汉美好江南置业有限公司	注销	期初至注销日未产生利润
现代农业	湖北美亿农业发展有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-93.26 万元
	美亿（监利）农业发展有限公司	新设	自设立日起至报告期末未产生利润
	美亿（洪湖）农业发展有限公司	新设	自设立日起至报告期末未产生利润
装配式建筑	武汉美好装配智造科技有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-1.80 万元
	湖北美好装配科技有限公司	新设	自设立日起至报告期末未产生利润
	青岛美好智造建筑材料有限公司	新设	自设立日起至报告期末未产生利润
	湖南名流装配式建筑有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-10.00 万元
	岳阳市美建装配式建筑有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-170.63 万元
	株洲名流绿色装配式建筑材料有限	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-91.14 万元

公司		
重庆美好建造装配式建筑技术有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-10.00 万元
成都市青白江美好智造科技有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-0.14 万元
三原美好装配建筑材料有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-17.44 万元
山东美建装配式建筑材料有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-52.71 万元
安徽省民用建筑设计研究院有限公司	收购	自收购日起至报告期末未产生利润
天津美好智造科技有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-1.76 万元
玉田美好装配科技有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-21.53 万元
天津美好装配科技有限公司	新设	自设立日起至报告期末未产生利润
扬州名流装配智造科技有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-11.48 万元
马鞍山美好智造建材科技有限公司	新设	自设立日起至报告期末未产生利润
镇江美好装配建筑材料有限公司	新设	自设立日起至报告期末未产生利润
石家庄美装智能装配科技有限公司	新设	自设立日起至报告期末未产生利润
芜湖中工建设有限公司	注销	期初至注销日产生净利润-15.08 万元

具体合并报表范围发生变化的情况,详见公司 2018 年半年度报告全文第十节“财务报告”之“三、财务报表附注”中“5、合并范围的变更”章节的相关内容。

特此公告。

美好置业集团股份有限公司

董 事 会

2018 年 8 月 10 日