



股票简称：美好置业

股票代码：000667

公告编号：2020-22

美好置业集团股份有限公司

2019 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

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 35 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

党的十九大以来，党中央、国务院高度重视生态文明建设和绿色发展理念，在住房和城乡建设领域大力发展装配式建筑，推进房地产和建筑行业绿色发展，已成为国家级战略部署。在行业政策引领下，经过三年转型，公司由传统房地产企业向装配式建筑整体解决方案服务商做出深刻转变，业务板块逐步丰富成型。报告期内，公司针对传统房地产和建筑行业痛点，将原有的房地产业务、装配式建筑业务、产业兴镇业务进行整合升级，在业内首创“房屋智造”一体化业务模式，为公司长期可持续发展奠定了一定的基础。

1、房屋智造一体化业务模式

依托近三十年房地产开发积累、十八年的建筑施工经验和七年的装配式建筑探索，公司整合内外资源、拉通产业链条、延伸价值链条，以领先的叠合剪力墙技术体系为核心，以用户需求为导向，以全生命周期服务为根本，建立从技术服务、规划设计、投资咨询、构件生产、物流配送、装配建造、产品营销、装修装饰到拎包入住的房屋智造一体化业务模式。该业务模式的运作机制，系通过引进国际先进的智能化 PC 构件工厂和迭代的叠合剪力墙技术体系，依托 Y TWO 信息化平台，应用 BIM，打通设计、采购、生产、施工、交付、维保各环节，实现更快速、更高效、更低廉的房屋规模生产，最终实现房地产业务、装配式建筑业务“1+1>2”的效果。有利于资源能源节约，施工污染减少，提高了劳动生产效率和安全生产水平，促进建筑业与信息化、工业化的深度融合，全面提升工程建设标准和建筑品质。

报告期内，公司设立在湖北荆州、安徽合肥、河南新乡、重庆江津、湖南汨罗的五家装配式建筑 PC 构件工厂陆续投产，与前期投产的武汉江夏、青岛即墨 PC 工厂一道，为各基地周边 100 公里覆盖范围内的客户提供房屋智造一体化服务。

同时，公司选择都市圈范围内有潜力区域拓展产业兴镇业务，顺应国家城市群、都市圈战略，通过“政府主导、企业运作、合作共赢”的市场化运作机制，构建“政府+集体+资本+X”的内生模式和机制，在规划设计服务、土地整理服务、基础设施建设、公共配套建设、产业发展服务、综合服务六大领域，为区域提供可持续发展的综合解决方案，实现乡村振兴。

报告期内，产业兴镇业务主要围绕湖北洪湖新滩美好未来新城（一期）PPP 项目和武汉蔡甸索河未来田园小镇项目展开。

2、现代农业业务

公司现代农业业务由全资子公司美亿农业开展。以“虾稻共作”为切入点，实施种养规模化、产业闭环化、产品品牌化、人才专业化、管理智能化发展战略，致力一、二、三产业

融合发展，打造集粮食种植、水产养殖、加工、零售于一体的“稻渔综合种养”全产业链现代农业企业。截止 2019 年末，美亿农业在湖北省洪湖及监利两市共计流转土地 8.5 万亩，涉及 13 个乡镇 35 个村，建成 18 个“双水双绿”农业种养殖基地。

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

追溯调整或重述原因：会计政策变更

单位：元

项目	2019 年	2018 年		本年比上年增减 调整后	2017 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
营业收入	3,659,484,107.58	2,520,434,843.35	2,520,434,843.35	45.19%	4,438,468,701.11	4,438,468,701.11
归属于上市公司股东的净利润	66,886,561.83	248,814,083.27	248,814,083.27	-73.12%	664,382,372.78	664,382,372.78
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	60,511,274.00	241,791,617.76	241,791,617.76	-74.97%	682,427,062.75	682,427,062.75
经营活动产生的现金流量净额	374,255,784.97	710,123,351.49	710,123,351.49	-47.30%	-1,032,628,725.06	-1,032,628,725.06
基本每股收益（元/股）	0.0268	0.0974	0.0974	-72.48%	0.2596	0.2596
稀释每股收益（元/股）	0.0268	0.0974	0.0974	-72.48%	0.2596	0.2596
加权平均净资产收益率	0.94%	3.47%	3.51%	-2.57%	9.70%	9.70%
项目	2019 年末	2018 年末		本年末比上年末增减 调整后	2017 年末	
		调整前	调整后		调整前	调整后
总资产	27,521,265,712.29	23,098,396,421.60	23,089,601,298.29	19.19%	17,244,878,065.87	17,244,878,065.87
归属于上市公司股东的净资产	7,079,635,463.11	7,196,324,580.97	7,187,602,406.10	-1.50%	7,071,975,391.16	7,071,975,391.16

会计政策变更的原因：因首次执行新金融工具准则，公司调减期初留存收益 8,722,174.87

元，其中金融资产减值会计处理由“已发生损失法”调整为“预期损失法”，调减期初留存收益 24,488,216.74 元；持有的基金信托产品计量方法由摊余成本计量调整为公允价值计量，调增期初留存收益 15,766,041.87 元。

本报告期末归属于上市公司股东的净资产较上年度末减少，主要系本期支出股票回购款 1.7 亿元的影响。

(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	109,499,319.83	800,511,468.12	920,540,420.06	1,828,932,899.57
归属于上市公司股东的净利润	-125,165,619.72	138,225,372.15	63,091,001.05	-9,264,191.65
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-182,525,377.07	192,324,876.91	72,446,529.06	-21,734,754.90
经营活动产生的现金流量净额	-580,157,408.09	-99,630,558.45	-240,024,654.89	1,294,068,406.40

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

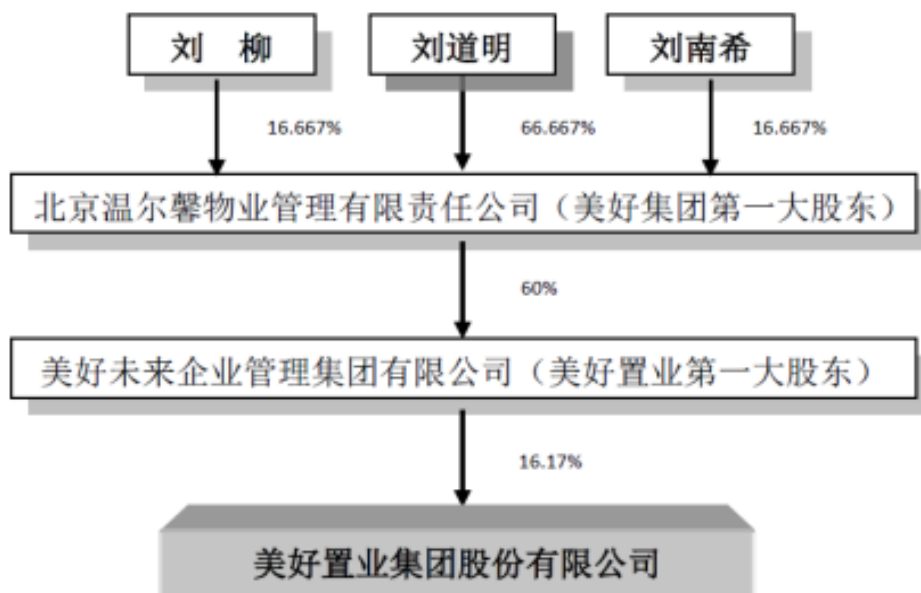
报告期末普通股股东总数	164,930	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	158,196	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
美好未来企业管理集团有限公司	境内非国有法人	16.17%	398,828,402	0	质押	287,260,000	
刘琼兰	境内自然人	1.91%	47,240,000	0	质押	40,000,000	
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.63%	40,101,800	0			
中国证券金融股份有限公司	境内非国有法人	1.48%	36,430,307	0			
刘道明	境内自然人	0.68%	16,865,101	12,648,826			
谢能杰	境内自然人	0.50%	12,423,500	0			
吕丹梅	境内自然人	0.50%	12,351,700	0			

王萍	境内自然人	0.47%	11,660,000	0	质押	11,660,000
上海世祖资产管理有限公司一世祖元朔一号私募投资基金	其他	0.44%	10,784,400	0		
香港中央结算有限公司	境外法人	0.42%	10,392,511	0		
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，第八名股东王萍为其配偶，除此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）	第六名股东谢能杰通过东兴证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 12,423,500 股；第七名股东吕丹梅通过华金证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 12,351,700 股；第九名股东上海世祖资产管理有限公司一世祖元朔一号私募投资基金通过申万宏源西部证券有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 10,784,400 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



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

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

报告期内，公司坚持以美好价值观为引领，以战略落地为目标，以“把握机遇、防范风险、强化执行、狠抓管控”为经营方针，通过“摸家底、查问题、对标杆、找差距、定措施”，落实“多、快、美、好、省”，努力实现“社会、用户、伙伴、同事、家人”五大群体满意。

房屋智造一体化业务方面，报告期内公司房地产业务销售签约额 67.38 亿元，销售面积 58.15 万 m^2 。在推进业绩达成的同时，房地产业务通过设计标准化、产品配置标准化、标准构件做法等专项工作提升产品竞争力；装配式建筑业务 2019 年签约订单额 38.97 亿元（主要为 EPC 工程项目）。从装配式建筑签约对象分类，外部项目签约 28.75 亿元，占比 73.78%，内部项目 10.22 亿元，占比 26.22%。从签约区域来看，华中地区（武汉，荆州）签约占比 35.48%，华东地区（合肥、南京、苏州）签约占比 22.36%，华北地区（北京、天津、郑州、山东）签约占比 25.23%，华西地区（重庆、成都、西安）签约占比 6.33%，华南地区（长沙、广深）签约占比 10.6%。

产业兴镇业务主要围绕湖北洪湖新滩美好未来新城（一期）PPP 项目（以下简称“洪湖新滩项目”）和武汉蔡甸索河未来田园小镇项目展开。洪湖新滩项目 2019 年实现投资 7.5 亿元，累计投资 10 亿元。公司于 2019 年 9 月 29 日与武汉市索河政府签订了《索河未来田园小镇投资协议》，索河未来田园小镇项目位于武汉市蔡甸区嵩阳大道示范带，规划范围 12.89 km^2 ，打造以农文旅为核心的三产融合集群。

现代农业业务方面，截止 2019 年末，现代农业累计土地流转 8.5 万亩，改造虾稻田达 8 万亩，实现小龙虾养殖面积 3.5 万亩，水稻种植面积 3.4 万亩。（部分流转土地以“双水双绿”模式开展种养殖）

根据中国指数研究院最近发布的调研结果显示，美好置业最新品牌估值为 48 亿元，与 2018 年初的 29 亿元相比，增长了 66%。截至目前，公司已经先后九次获评中国房地产百强。连续五次入选中国中部房地产公司品牌价值 TOP10。连续三次获评中国特色地产运营优秀企业——绿色科技地产。2019 年以来，公司累计获得了 30 余个全国奖项，涵盖资本市场、房地产开发、房屋建筑及企业社会责任等多个方面。品牌实力方面，首次获评“中国地产上市公司品牌价值 TOP100”、“中国典型房企品牌 TOP100”、“2019 中国特色小镇运营商品牌指数

TOP50”，连续入选“中国中部房地产公司品牌价值 TOP10”等等，体现了各研究机构对公司各方面的认可。

2019 年公司股票被纳入富时罗素和标普道琼斯指数成分股，表明公司的业务转型、独特的房屋智造业务模式，以及领先的装配式建筑技术所具备的巨大发展前景和市场潜力，受到国际投资者的关注。

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	营业毛利	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业毛利比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
房地产	3,072,935,099.71	1,011,056,638.83	32.90%	32.22%	90.79%	10.10%
PPP 项目	142,601,991.87	140,795,191.29	98.73%			
农业	43,675,874.52	-93,794,220.62	-214.75%	670.78%	2803.85%	-157.75%
设计、混凝土预制构件及施工总承包	267,013,607.03	-2,533,338.23	-0.95%			

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、公司2019年度实现营业收入365,948万元，比上年度增长113,905万元，增长45%，收入增长主要是本期重庆名流、西安美好以及武汉香域花境等项目结算所致。

2、公司2019年度实现归属于上市公司股东的净利润6,689万元，比上年度减少18,193万元，

减少73%，主要原因是：装配式建筑业务、现代农业业务处于投资阶段，业务尚在发展初期，各项费用开支较高，装配式建筑业务产生亏损额55,350万元，影响归属上市公司股权的净利润-27,121万元；现代农业业务本年度产量未达预期，固定费用较高，产生亏损额15,322万元；公司本年度房地产业务回款604,092万元，期末预收账款累计余额达900,588万元，但尚未达到结算条件，以后期间将随着项目交付逐步确认收入。

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

适用 不适用

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2019年4月25日、2019年8月23日披露于指定媒体的《关于会计政策变更的公告》，公告编号分别为：2019-29、2019-51。

(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

适用 不适用

详见 2019 年年度报告全文第十二节财务报告第三小节财务报表附注之“7、合并范围的变更”。

美好置业集团股份有限公司

董 事 会

2020年6月6日