



股票简称：美好置业

股票代码：000667

公告编号：2021-31

## 美好置业集团股份有限公司

### 2020 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

报告期内，公司主要从事房地产开发、装配式建筑、现代农业业务。

**1、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，其中武汉为公司业务重点区域。公司产品以刚需及改善性住宅为主。

**2、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、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，能够以工业化、数字化方式实现快速、高效、低廉的房屋规模智能建造，为客户提供可拎包入住的房屋。与投资商开展SEPC代开发业务、与开发商开展EPC业务、与建筑商及开发商开展PC构件销售供应业务。报告期内，公司设立在成都金堂、江苏仪征的房屋智造工厂成功试产，与前期投产的武汉江夏、青岛即墨、湖北荆州、安徽合肥、河南新乡、重庆江津、湖南汨罗等共9个工厂一起，为各工厂周边200公里覆盖范围的客户提供一体化房屋智造服务。

**3、现代农业业务：**公司现代农业业务以“虾稻共作、稻鱼综合种养”为主，业务集中在湖北省内。报告期初，公司在湖北省洪湖及监利两市共计经营流转土地8.5万亩，2020年10月根据公司战略调整启动土地退租，逐步向“轻资产”经营模式转型。截止2020年末完成6.4万亩土地退租，剩余2.1万亩流转土地、5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

单位：元

项目	2020年	2019年	本年比上年 增减	2018年
营业收入	4,206,713,612.38	3,659,484,107.58	14.95%	2,520,434,843.35
归属于上市公司股东的净利润	94,698,263.41	66,886,561.83	41.58%	248,814,083.27
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-460,496,854.28	60,511,274.00	-861.01%	241,791,617.76

经营活动产生的现金流量净额	73,810,657.13	374,255,784.97	-80.28%	710,123,351.49
基本每股收益（元/股）	0.0384	0.0268	43.28%	0.0974
稀释每股收益（元/股）	0.0384	0.0268	43.28%	0.0974
加权平均净资产收益率	1.32%	0.94%	增加 0.38 个百分点	3.51%
项目	2020 年末	2019 年末	本年末比上年末增减	2018 年末
总资产	28,314,202,162.61	27,521,265,712.29	2.88%	23,089,601,298.29
归属于上市公司股东的净资产	7,221,654,306.44	7,079,635,463.11	2.01%	7,187,602,406.10

## （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	66,896,695.15	1,867,543,602.09	250,819,618.96	2,021,453,696.18
归属于上市公司股东的净利润	-91,314,678.96	125,930,463.54	-177,833,369.50	237,915,848.33
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-94,219,879.52	117,325,961.32	-169,962,374.85	-313,640,561.23
经营活动产生的现金流量净额	-608,583,682.93	388,474,100.57	286,175,622.86	7,744,616.63

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

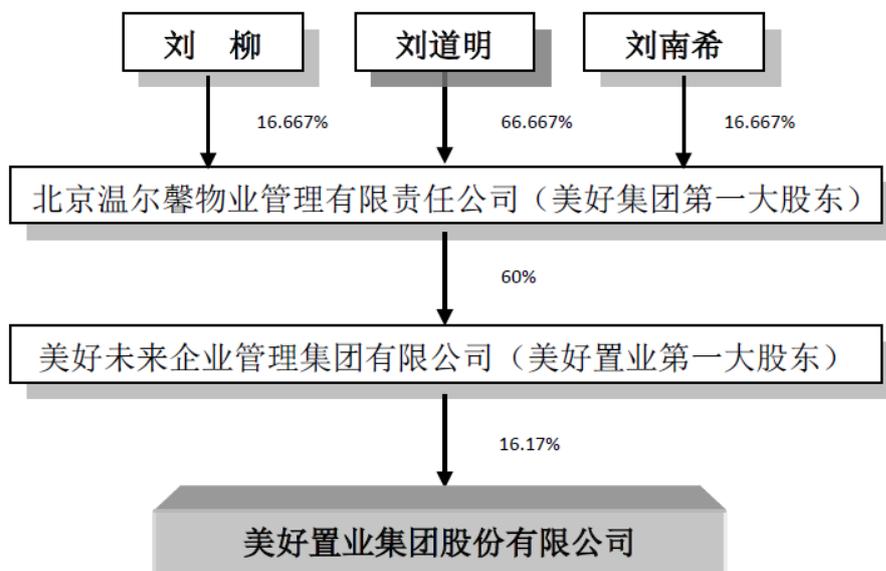
报告期末普通股股东总数	123,458	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	187,754	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							

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		质押	140,679,997
东方时尚投资有限公司	境内非国有法人	4.13%	101,793,200			
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.63%	40,101,800			
刘琼兰	境内自然人	1.30%	32,000,000		质押	32,000,000
香港中央结算有限公司	境外法人	1.25%	30,733,712			
于静	境内自然人	1.15%	28,282,700			
中国证券金融股份有限公司	境内非国有法人	1.14%	28,126,707			
甘山林	境内自然人	1.07%	26,308,700			
肖军	境内自然人	1.01%	24,944,000			
陈哲英	境内自然人	0.94%	23,247,800			
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中，第一名股东美好未来企业管理集团有限公司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	前十名股东中，第一名股东美好未来企业管理集团有限公司通过东北证券信用帐户持有 5,500 万股，通过普通帐户持有 34,382.84 万股，合计持有 39,882.84 万股；第二名股东东方时尚投资有限公司通过中信证券信用帐户持有 10,179.32 万股；第六名股东于静通过长城证券信用帐户持有公司股份 2,828.27 万股；第八名股东甘山林通过长城证券信用帐户持有公司股份 2,630.87 万股；第九名股东肖军通过万和证券信用帐户持有公司股份 2,494.40 万股；第十名股东陈哲英通过银河证券信用帐户持有公司股份 2,324.78 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



## 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，公司建立多项举措降低年初新冠疫情对生产经营所造成的不利因素影响，坚持以美好价值观为引领，以战略落地为目标，以“高满意、低成本、快速度、薄利润、大规模、广服务”为经营方针，紧紧围绕“稳经营、强管理、夯基础、建优势”的工作方向，扎实开展各项经营工作。主要做了以下几方面工作：

“稳经营”方面，2020年12月公司分别签订了安徽合肥名流等三家子公司的股权转让协议，上述项目转让是公司一级开发业务的具体成果，通过一级土地整理服务或股权转让方式实现投资收益，提升资产流动性和运营效率。“强管理”方面，引进战略咨询机构打造一体化流程，全面梳理业务流程、审批流程，完善了一体化业务模式的标准制度体系。“夯基础”方面，开展施工能力提升、产品库建设等多项行动，推出了智能建造试点和畅销项目库2.0版。

“建优势”方面，继续强化先进的技术体系、智能工厂和一体化的房屋建造模式，推动形成整体解决方案的体系优势，确保公司在装配式建筑行业技术、模式和体系等方面持续领先。

报告期内，公司稳健推进存量房地产业务销售、交付，全年实现房产签约67.23亿元，销售面积58.15万m<sup>2</sup>；同时，公司进一步深化对房屋智造一体化业务模式的实践，从年中起，充分发挥公司在装配式叠合剪力墙技术体系上的优势，聚焦打造国标A级装配式建筑示范项目。全年获取国标A级示范项目6个。继控股子公司美好装配于2020年9月被认定为国家级“装配式建筑产业基地”之后，公司在重庆市江北区开发的“重庆美好天赋项目”于2021年2月被列为住建部智能建造试点项目之一，这是国家相关业务主管部门对于公司在发展装配式建筑方面所做工作的肯定，进一步增强了公司坚持一体化房屋智造业务，让房地产业转型为制造业的信心。

公司现代农业业务在报告期内受新冠疫情和洪涝灾害影响，生产、销售面临较大挑战。管理层积极应对，通过调整水稻种植品种、洪灾后全力抗灾保苗、及时排涝抢种、翻秋补种等一系列措施，保障水稻生产和小龙虾养殖。其中，监利分公司水稻亩均产量由2019年的464斤/亩增长至873斤/亩。同时，公司通过广泛开展内外部调研，基于内外部环境研判，于2020年末对现代农业业务进行战略调整，将大部分租赁土地进行了退租，调整后农业板块将由大规模种养下的自主经营模式转向轻资产运营发展模式，努力提升技术研发、生产服务、品牌营销三个关键环节的价值创造水平。

## 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	3,355,168,342.91	915,178,599.14	27.28%	9.18%	-9.48%	-5.63%
PPP 项目	111,387,989.05	108,752,274.14	97.63%	-21.89%	-22.76%	-1.10%
现代农业	49,845,378.02	-157,867,082.54	-316.71%	14.13%	68.31%	-101.96%

设计、施工、混凝土预制构件及总承包	623,411,473.97	-35,225,065.76	-5.65%	133.48%	1,290.46%	-4.70%
其他业务	66,900,428.43	11,964,939.47	17.88%	-49.80%	-76.68%	-20.61%

#### 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

公司 2020 年度实现归属于上市公司股东的净利润 9,470 万元，比上年度增加 2,781 万元，增长 42%，主要原因是：

(1) 报告期内，公司在疫情防控常态化情况下积极开展复工复产，公司部分项目于四季度达到了竣工交付节点，完成了交付并确认销售收入 42 亿元；

(2) 报告期内，公司转让全资子公司合肥名流置业有限公司、安徽东磁投资有限公司和东莞市塘厦宝光渡假娱乐有限公司 100% 股权，取得处置长期股权投资产生的投资收益约 9.8 亿元；

(3) 报告期内，本公司认购的“千为 10 号私募投资基金”、“长安信托——稳健 190 号债券投资集合资金信托计划”和“泰舜优选 2 期私募证券投资基金”可能存在损失部分本金的风险，公司已组建专项小组进行持续沟通，后续结果存在不确定性，报告期内公司依据企业会计准则及基金、信托产品目前情况，计提公允价值变动损失约 1.9 亿元；

(4) 公司现代农业板块共流转农业用地 8.5 万亩用于经营，由于连续亏损，公司已于本年内完成洪湖土地 6.4 万亩的退租工作，报告期内，将已投入的农田改造费用，即长期待摊费用余额约 1.8 亿元一次性计入当期损益。

#### 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，具体详见公司于2020年4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：2020-08。

### (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 2020 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

2021年4月27日