



股票简称：美好置业 股票代码：000667 公告编号：2019-52

美好置业集团股份有限公司 2019 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		
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

项 目	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	910,010,787.95	429,752,372.01	111.75%
归属于上市公司股东的净利润（元）	13,059,752.43	226,047,455.69	-94.22%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	9,799,499.84	-191,164,913.38	
经营活动产生的现金流量净额（元）	-679,787,966.54	1,690,435,314.60	-140.21%
基本每股收益（元/股） ^{注1}	0.0052	0.0883	-94.11%
稀释每股收益（元/股） ^{注1}	0.0052	0.0883	-94.11%
加权平均净资产收益率	0.18%	3.15%	-2.97%
项 目	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	26,164,174,047.25	23,098,396,421.60	13.27%
归属于上市公司股东的净资产（元） ^{注2}	7,054,360,816.92	7,196,324,580.97	-1.97%

注 1：在计算每股收益时，股份数量已根据股票回购时间对股本总额进行加权平均。

注 2：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 1.55 亿元的影响。

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	177,076	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	287,260,000
袁启强	境内自然人	5.21%	133,469,653			

刘琼兰	境内自然人	1.85%	47,240,000		质押	32,000,000
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.57%	40,101,800			
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	0.64%	16,481,800		质押	12,600,000
王萍	境内自然人	0.46%	11,660,000		质押	11,660,000
蔡江龙	境内自然人	0.41%	10,613,823			
孙露	境内自然人	0.41%	10,554,100			
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东中，第六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	第九名股东蔡江龙通过普通账户持有公司股份 9,201,405 股，同时通过东莞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 1,412,418 股，合计持有公司股份 10,613,823 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，公司围绕满足市场自住需求，以“坚持战略引领、构建多元化战略格局、实现协同发展”为指导思想，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、找差距、对标杆、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，为公司长期可持续发展奠定了一定的基础。

（1）房地产业务（一级、二级开发、产业兴镇业务）

一级业务方面，加强与政府、国企平台公司、地方资源较为丰富的民营企业、金融机构、CEM+产业资源方、二级合作伙伴等各方合作，签订战略合作框架协议共计 31 份，拓宽项目获取资源，为项目获取提供保障。报告期内，借助军运会整顿违建为契机，协同政府部门积极推进武汉市长丰村、建和村拆迁工作，完成建和村项目区级整村验收。

二级业务方面，上半年施工面积 134.66 万 m²，其中新开工 28.47 万 m²，竣工交付 6.81 万 m²；累计完成签约金额 22 亿元，上半年计划完成率 87%；签约面积 20 万 m²，回款 24 亿元，上半年计划完成率 107%。在今年 3 月举行的“2019 中国房地产百强企业研究成果发布会”上，公司第 8 次获评“中国房地产百强企业”，并因近年在绿色、环保、节能建筑方面的积极探索与实践，再次获评“2019 中国特色地产运营优秀企业-绿色科技地产”。

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 项目建设开展，按计划启动并实施了项目的土地征收、土地一级开发、市政道路及还建社区建设，完成了项目区域 402 亩土地出让工作。

（2）装配式建筑业务

2019 年上半年美好装配累计签约面积 163 万 m²，签约金额 34 亿元（其中：内部订单签约面积 48 万 m²，签约金额 12 亿元；外部订单签约面积 115 万 m²，签约金额 22 亿元）。美好装配联合主编的山东、湖北、湖南、四川《装配整体式混凝土叠合剪力墙结构技术规程》顺利通过省住建厅审定，正式批准为地方标准，为当地装配整体式叠合剪力墙结构设计、生产、施工和验收提供了强有力的技术支撑。在今年 3 月由中国房地产业协会、易居中国房地产测评中心主办的“2018-2019 年度中国房地产开发企业 500 强”评选中，美好装配入选装配式施工类首选品牌。

（3）现代农业业务

报告期内，现代农业基地建设、生产种养、技术研发、市场开发齐头并进。截止 2019 年 6 月末，共改造完成虾稻田约 7.55 万亩，其中洪湖公司改造完成 6.22 万亩，监利公司改造完成 1.33 万亩；上半年小龙虾产量 233.65 万斤。美好臻品虾、美好虾稻米报告期内批量上市，美亿农业被中国水产流通与加工协会授予“情系三农、产业扶贫”突出贡献奖，美好臻品虾、美好虾稻米获评“2018 年度最受消费者欢迎十大品牌”。

在上半年的经营工作中，管理层也深刻认识到公司目前在经营意识、决策与运营、管理水平、文化与机制、人才团队等方面仍然存在种种不足，如全年预算指标安排不科学、不均衡，导致全年计划完成的压力大；存在“部门墙”现象，市场拓展未能形成全面业务协同；新业务面临专业人才供给不足的客观问题，项目管理能力不足，制约公司业务的有效推进。

2019 年下半年公司将重点做好以下工作：

房地产开发业务方面，加大销售力度，加快资金回笼，减少财务成本；改革营销体系分配机制，激发员工主动性、积极性；从投资拿地开始，到规划设计、运营管理、工程管理、营销管理，全面提升专业能力，切实落实高周转；与装配式建筑业务加强协同，重点在已有装配工厂的城市拓展土地，加大采用合作开发、小股操盘等方式获取项目，促进房地产业务可持续发展。

装配式建筑业务方面，以技术为引领、市场为中心。在安全、环保、节能、就业、税收等维度加大推介力度，推动当地政府出台装配项目具体支持政策；主动为大型开发商提供标准项目的设计方案与投资分析，基于叠合剪力墙的技术优势和政策优势，以数据验证装配式建筑项目高周转、高收益的能力，与排名 TOP30 的大型开发商签订战略合作协议，落地示范项目，丰富公司叠合剪力墙技术体系下的项目库；加快生产基地建设，聚焦已投产区域加大市场开拓力度，提升 S-EPC 模式订单的获取速度和规模。

现代农业业务方面，聚焦已流转土地，加快“虾稻并作”的技术和模式探索，推进联产承包生产管理新模式，加快市场拓展，降本增效、增产增收；做精成本管理，争取获取政策资金的力度。

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

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：

（1）新金融工具准则

财政部于2017年分别发布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（2017年修订）》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移（2017年修订）》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计（2017年修订）》（财会〔2017〕9号）、《企业会计准则第37号——金融工具列报（2017年修订）》（财会〔2017〕14号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”），并于2018年6月15日下发《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》，对报表列报进行了调整。2019年4月25日，经本公司第八届董事会第二十七次会议决议，本公司自2019年1月1日开始执行新金融工具准则，并按照《一般企业财务报表格式（适用于已执行新金融准则或新收入准则的企业）》进行会计报表列报。根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首日执行新准则与现行准则的差异追溯调整本报告期初未分配利润或其他综合收益。

（2）财务报表格式变更

财政部于2019年4月发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号），对一般企业财务报表格式作出了修订以及整合了财政部发布的解读的相关规定，该次变更已经本公司第八届董事会第二十九次会议决议，本公司已根据通知要求按照一般企业财务报表格式（适用于已执行新金融准则、新收入准则和新租赁准则的企业）编制财务报表。

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

新设主体

单位：元

名称	取得方式	期末净资产	合并日至期末 净利润	新纳入合并范围 的时间
石家庄美好首玺房地产开发有限公司	设立	-	-	2019/3/7
湖北美愿置业有限公司	设立	39,672,840.62	-327,159.38	2019/1/31
湖北美阖置业有限公司	设立	39,043,922.08	-1,077.92	2019/4/8
湖北美盈置业有限公司	设立	36,034,358.60	-641.40	2019/4/8
江阴美生置业有限公司	设立	-	-	2019/6/18
湖北美兴产业发展有限公司	设立	-	-	2019/6/20
武汉临空美鑫置业有限公司	设立	-	-	2019/1/25
石家庄美好天蓝圣坤房地产开发有限公司	设立	113,509.09	-86,490.91	2019/4/16

上述部分新设公司尚未完成全部出资。

清算主体

名称	不再纳入合并范围的时间
武汉美好中保实业投资有限公司	2019.4
西安美博置业有限公司	2019.5
沈阳美诺建筑产业开发有限公司	2019.2

美好置业集团股份有限公司

董 事 会

2019年8月23日