



股票简称：美好置业

股票代码：000667

公告编号：2018-79

美好置业集团股份有限公司

2018 年第三季度报告正文

第一节 重要提示

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、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。

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

公司负责人汤国强、主管会计工作负责人及会计机构负责人(会计主管人员)刘怡祥声明：保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

第二节 公司基本情况

一、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：同一控制下企业合并

项目	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年 度末增减
		调整前	调整后	调整后
总资产（元）	22,526,317,691.21	17,244,878,065.87	17,244,878,065.87	30.63%
归属于上市公司股东的净资产 （元）	7,281,418,704.75	7,071,975,391.16	7,071,975,391.16	2.96%
项目	本报告期	本报告期比上年同 期增减	年初至报告期末	年初至报告期末比 上年同期增减
营业收入（元）	119,426,962.94	-62.69%	549,179,334.95	-74.87%
归属于上市公司股东的净利 润（元）	66,305,685.68	-20.27%	292,353,141.37	-23.03%
归属于上市公司股东的扣除 非经常性损益的净利润（元）	-184,535,935.63	-321.33%	-375,700,849.01	-199.12%
经营活动产生的现金流量净 额（元）	--	--	892,572,774.01	173.95%
基本每股收益（元/股）	0.0259	-20.31%	0.1142	-23.05%
稀释每股收益（元/股）	0.0259	-20.31%	0.1142	-23.05%
加权平均净资产收益率	0.92%	下降 0.33 个百分点	4.07%	下降 1.67 个百分点

非经常性损益项目和金额：☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

项目	年初至报告期期末金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的 冲销部分）	853,659,310.77	本期公司城市土地开发业务处置子公司股权产生的投资收益
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-17,126,852.03	

减：所得税影响额	168,452,853.17	
少数股东权益影响额（税后）	25,615.19	
合计	668,053,990.38	--

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

1、普通股股东和表决权恢复的优先股股东总数及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	199,561		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	4.11%	105,127,165		质押	85,218,000
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	47,161,700
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			
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	0.89%	22,672,897			
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	13,000,000

前 10 名无限售条件股东持股情况		
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类
美好未来企业管理集团有限公司	398,828,402	人民币普通股
袁启强	210,236,653	人民币普通股
苗孝祥	105,127,165	人民币普通股
刘琼兰	47,240,000	人民币普通股
刘丹	47,161,700	人民币普通股
中央汇金资产管理有限责任公司	40,101,800	人民币普通股
中国证券金融股份有限公司	36,430,307	人民币普通股
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	22,672,897	人民币普通股
王浩	16,481,800	人民币普通股
彭凯	16,085,347	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	前 10 名股东中,第 9 名股东刘道明先生为公司实际控制人,除第 1 名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。	
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明(如有)	前 10 名无限售条件股东中,股东彭凯通过普通证券账户持有公司股份 821,000 股,通过国泰君安客户信用交易担保证券账户持有公司股票 15,264,347 股,实际合计持有公司股份 16,085,347 股,位列公司第 10 名无限售条件股东。	

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、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

第三节 重要事项

一、报告期主要财务数据、财务指标发生变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

资产负债表项目	2018 年 9 月 30 日 (万元)	2017 年 12 月 31 日 (万元)	变动幅度 (%)	主要影响因素
货币资金	325,413.16	206,575.54	57.53	主要系本期房地产业务回款增加所致。
预付账款	211,474.77	52,742.65	300.96	主要系房产开发项目及装配式建筑投入增加所致。
在建工程	101,004.53	12,464.61	710.33	主要系报告期内公司装配式建筑业务生产基地建造投入增加截至期末尚未竣工所致。
无形资产	33,275.42	4,802.82	592.83	主要系报告期内公司装配式业务发展的需要，装配式工厂的购置土地投入增加所致。
预收款项	709,644.05	171,525.71	313.72	主要系收取预收款增加所致。
利润表及现金流量表项目	2018 年 1-9 月份 (万元)	2017 年 1-9 月 份 (万元)	变动幅度 (%)	主要影响因素
营业收入	54,917.93	218,523.56	-74.87	主要系本期可结算规模较上年同期减少所致。
营业成本	47,259.72	122,181.55	-61.32	主要系本期结算规模减少相应结算成本减少所致。
管理费用	27,187.61	11,539.96	135.60	主要系公司规模扩大人员增加致使职工薪酬及行政经费增加所致。
财务费用	5,887.61	63.92	9,110.90	主要系本期发生的利息支出中费用化金额增加所致。
投资收益	85,488.27	458.87	18,530.26	主要系本期城市土地开发业务处置子公司股权所致。
经营活动产生的现金流量净额	89,257.28	-120,694.10	173.95	主要系本期房产开发项目回款增加所致。
投资活动产生的现金流量净额	-100,268.90	-5,315.66	-1,786.29	主要系本期对装配式生产的投入增加所致。

筹资活动产生的现金流量净额	129,849.24	-101,967.95	227.34	主要系本期融资力度加大，融资规模增加所致。
现金及现金等价物净增加额	118,837.62	-227,977.71	152.13	主要系本期房产开发项目回款增加及融资规模增加所致。

二、重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

√ 适用 □ 不适用

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站 查询索引
2018 年 7 月 9 日公司实施完成 2017 年度利润分配：以 2017 年 12 月 31 日股份总数 2,559,592,332 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金股利 0.25 元（含税），共计派发现金股利 63,989,808.31 元。	2018 年 6 月 29 日	巨潮资讯网 （www.cninfo.com.cn）， 公告编号：2018-45。
公司于 2018 年 6 月 30 日中标新滩美好未来新城 PPP 项目（一期）。2018 年 8 月 1 日，经公司第八届董事会第十九次会议批准，公司签订了该 PPP 项目合同。项目合作区域位于武汉经济技术开发区洪湖新滩经济合作区三闸口片区，面积约 9.33 平方公里，合作期为 20 年（包括建设期 5 年，运维期 15 年）；工程估算总投资为 383,283 万元。	2018 年 7 月 3 日	巨潮资讯网 （www.cninfo.com.cn）， 公告编号：2018-46。
	2018 年 8 月 3 日	巨潮资讯网 （www.cninfo.com.cn）， 公告编号：2018-62。
经第八届董事会第十七次会议及 2018 年第三次临时股东大会批准，公司将不超过人民币 24,000 万元（含 24,000 万元）的自有资金回购公司股份，回购股份的价格为不超过人民币 3 元/股（含 3 元/股），预计可回购股份数量为 8,000 万股以上，回购规模占公司目前已发行总股本比例约 3.13% 以上。回购股份将依法予以注销并相应减少公司注册资本。 截至报告期末，公司累计回购股份数量为 5,003,000 股，占公司总股本的比例为 0.1955%，最高成交价为 2.29 元/股，最低成交价为 2.21 元/股，支付的总金额为 11,281,807 元（不含交易费用）。	2018 年 7 月 11 日	巨潮资讯网 （www.cninfo.com.cn）， 公告编号：2018-49、 2018-50、2018-51。
	2018 年 7 月 28 日	巨潮资讯网 （www.cninfo.com.cn）， 公告编号：2018-59。
	2018 年 9 月 8 日	巨潮资讯网 （www.cninfo.com.cn）， 公告编号：2018-64。
	2018 年 9 月 18 日	巨潮资讯网 （www.cninfo.com.cn）， 公告编号：2018-70。
	2018 年 10 月 9 日	巨潮资讯网 （www.cninfo.com.cn）， 公告编号：2018-71。
经第八届董事会第十八次会议批准，公司与湖北省洪湖市人民政府签订《洪湖市双水双绿生态农业产业园项目投资协议书》。协议书约定，公司拟在洪湖市投资建设“双水双绿”（绿	2018 年 7 月 28 日	巨潮资讯网 （www.cninfo.com.cn）， 公告编号：2018-56、

色水稻、绿色水产)生态农业产业园项目,从事生态种养、农产品收购批发与冷链物流、农产品加工等高效农业生产经营。项目总投资暂估为人民币 80 亿元,主要用于土地流转与经营,基础设施建设改造,农产品深加工与仓储物流等。洪湖市人民政府将于三年内协调农村土地承包经营权人流转稻田 100 万亩交由公司生产经营。		2018-57、2018-58。
公司全资子公司武汉市泰宇商贸有限公司(以下简称“被告”)于 2018 年 9 月收到武汉市中级人民法院送达传票及民事起诉状等相关法律文书,知悉武汉市中级人民法院将开庭审理武汉中央商务区城建开发有限公司(以下简称“原告”)起诉被告的合同纠纷案。原告诉讼请求为:请求判令被告支付原告违约金 6,000 万元;请求判令被告赔偿原告前期已支付的勘察、设计等费用 4,186,630 元;请求判令被告承担本案的诉讼费用。经法院决定,该案将于 2018 年 10 月 31 日开庭审理。	2018 年 9 月 12 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn), 公告编号: 2018-65。
经公司第八届董事会第十二次会议和 2018 年第二次临时股东大会批准,公司拟转让持有的全资子公司名流置业武汉有限公司(以下简称“目标公司”)55.25%的股权,公司全资子公司武汉名流地产有限公司拟转让持有的目标公司 44.75%的股权,股权受让方为厦门市英泰富房地产有限公司(以下简称“乙方”)。合计拟转让目标公司 100%股权的对价为 296,306.25 万元,其中乙方为目标公司承担银行借款本金人民币 90,000 万元。 公司收到首期股权转让价款全款后,于 2018 年 4 月 17 日完成了目标公司 55.25%股权的工商变更登记手续。2018 年 9 月 29 日,公司在收到本次交易剩余的股权转让价款以及协议约定由乙方支付的相关费用后,办理了目标公司 39.75%股权的工商变更登记手续。 截至报告期末,公司已收到本次交易的全部股权转让价款及相关费用,合计办理完成目标公司 95%股权的工商变更登记。	2018 年 3 月 13 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn), 公告编号: 2018-10、 2018-11。
	2018 年 3 月 29 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn), 公告编号: 2018-16。
	2018 年 4 月 19 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn), 公告编号: 2018-19。
	2018 年 10 月 9 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn), 公告编号: 2018-72。

三、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项。

四、对 2018 年度经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明: ☐ 适用 ☒ 不适用

五、证券投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在证券投资。

六、委托理财

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
信托理财产品	自有闲置资金	9,000	9,000	0
其他类	自有闲置资金	7,500	7,500	0
其他类	自有闲置资金	18,000	18,000	0
合计		34,500	34,500	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：万元

受托机构名称（或受托人姓名）	受托机构（或受托人）类型	产品类型	金额	资金来源	起始日期	终止日期	资金投向	报酬确定方式	参考年化收益率	预期收益（如有）	报告期实际损益金额	报告期损益实际收回情况	计提减值准备金额（如有）	是否经过法定程序	未来是否还有委托理财计划	事项概述及相关查询索引（如有）
长安国际信托股份有限公司	信托	信托型	9,000	自有闲置资金	2018年1月17日	2021年1月16日	债券、货币市场工具、证券投资基金等	现金	7.0%-8.0%					是	是	2017年12月31日，巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn），公告编号：2017-70。
北京千为投资管理有限公司	基金管理人	债券型	7,500	自有闲置资金	2018年1月17日	2021年1月16日	债券、货币市场工具、证券投资基金等。	现金	7.0%-8.0%					是	是	
北京泰舜资产管理有限公司	基金管理人	债券型	18,000	自有闲置资金	2018年1月4日	2021年1月3日	债券、货币市场工具、证券投资基金等。	现金	7.0%-8.0%					是	是	
合计			34,500	--	--	--	--	--	--						--	--

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

☐ 适用 ☒ 不适用

七、衍生品投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

八、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

九、违规对外担保情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

十、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

美好置业集团股份有限公司

董事长：刘道明

2018 年 10 月 30 日