



股票简称：美好置业

股票代码：000667

公告编号：2022-14

美好置业集团股份有限公司

2021 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

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了带“与持续经营相关的重大不确定性”段落的无保留意见审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，敬请投资者注意阅读。

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	湖北省武汉市汉阳区马鹦路 191 号美好广场 39 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

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第3号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

报告期内，公司主要从事房地产开发、装配式建筑业务。

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、合肥、苏州为公司业务重点区域。公司房地产开发项目主要为装配式A级示范项目，通过自主开发推广叠合剪力墙技术体系，为各地打造装配式绿色建筑标杆，引领当地房地产和建筑产业升级。

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和基于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、高性价比的房屋规模智能建造，为客户提供可拎包入住的房屋。报告期内，公司投产的武汉江夏、青岛即墨、湖北荆州、安徽合肥、河南新乡、重庆江津、湖南汨罗、成都金堂等工厂，为各工厂周边重点城市的客户提供一体化房屋智造服务。

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	2021年	2020年	本年比上年增减	2019年
营业收入（元）	3,559,957,400.99	4,206,713,612.38	-15.37%	3,659,484,107.58
归属于上市公司股东的净利润（元）	-2,672,778,556.02	94,698,263.41	-2922.42%	66,886,561.83

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-2,457,760,716.76	-460,496,854.28	-433.72%	60,511,274.00
经营活动产生的现金流量净额（元）	1,544,692,180.42	73,810,657.13	1992.78%	374,255,784.97
基本每股收益（元/股）	-1.0999	0.0384	-2964.32%	0.0268
稀释每股收益（元/股）	-1.0999	0.0384	-2964.32%	0.0268
加权平均净资产收益率	-45.62%	1.32%	-46.94%	0.94%
项目	2021 年末	2020 年末	本年末比上年末增减	2019 年末
总资产	24,782,522,323.44	28,314,202,162.61	-12.47%	27,521,265,712.29
归属于上市公司股东的净资产	4,502,838,603.34	7,221,654,306.44	-37.65%	7,079,635,463.11

（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	286,072,937.34	459,025,665.16	1,184,794,012.14	1,630,064,786.35
归属于上市公司股东的净利润	-132,451,340.10	-178,668,126.38	-263,210,726.34	-2,098,448,363.20
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-126,442,315.27	-200,686,022.87	-236,360,108.67	-1,894,272,269.95
经营活动产生的现金流量净额	510,579,548.65	572,769,862.72	265,010,148.32	196,332,620.73

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

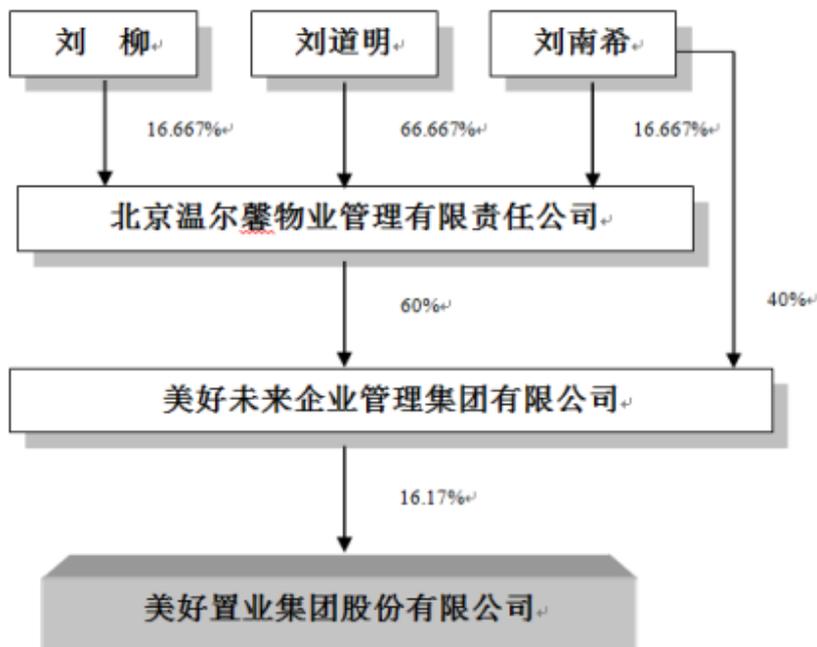
报告期末普通股股东总数	166,125	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	181,077	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							

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	98,329,992
刘琼兰	境内自然人	1.30%	32,000,000		质押	32,000,000
彭凯	境内自然人	0.97%	23,986,400			
刘道明	境内自然人	0.68%	16,865,101	12,648,826	质押	11,000,000
陈剑嵩	境内自然人	0.58%	14,258,200			
邓惠诚	境内自然人	0.57%	14,042,000			
王萍	境内自然人	0.47%	11,660,000		质押	11,660,000
华泰证券股份有限公司	国有法人	0.45%	11,065,921			
酆旭华	境内自然人	0.44%	10,925,800			
金逸鸥	境内自然人	0.41%	10,000,000			
上述股东关联关系或一致行动的说明		上述股东中，第六名股东刘道明为公司实际控制人，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）		前 10 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账户持有 7,000 万股，通过普通账户持有 32,882.8402 万股，合计持有 39,882.8402 万股；第三名股东彭凯通过国泰君安信用账户持有 2,398.64 万股；第五名股东陈剑嵩通过华泰证券信用账户持有 1,425.82 万股；第九名股东酆旭华通过普通账户持有 4.58 万股，通过中信证券信用账户持有 1,088 万股，合计持有 1,092.58 万股；第十名股东金逸鸥通过华泰证券信用账户持有 1,000 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



注：北京温尔馨物业管理有限责任公司的三位股东刘道明先生、刘柳女士和刘南希女士为父女关系。除上述控制关系外，截至报告期末，刘道明先生直接持有公司股份16,865,101股，占公司已发行股份总数的0.66%；刘柳女士直接持有公司股份9,767,335股，占公司已发行股份总数的0.40%；刘南希女士直接持有公司股份9,427,000股，占公司已发行股份总数的0.37%。

5、在年度报告批准报出日存续的债券情况

适用 不适用

三、重要事项

1、报告期经营情况简介

2021年全年，公司房产签约额44亿元，新获取装配式建筑A级示范项目2个，EPC项目签约额13亿元。自2021年4月逐步对外开放PC构件销售业务，全年共签约24.78万m³，签约额6.23亿元。

报告期内，公司坚定“盘活存量资产、聚焦装配式建筑业务”经营战略，不断优化资源配置，推动企业快速“脱房”，向房屋智造业务转型。

“盘活存量资产”：报告期内，公司对房产存量项目作全面梳理，认真研究资产处置思路，形成了“销售清盘、转售合作、退投收款、直接清算”四大处置路径。“销售清盘类”2021年完成了临安美晟府、嘉兴秋月朗庭、江阴美宸雅苑、芜湖美好锦城、武汉名流汇、合肥美好云玺等项目的全盘或住宅清盘；“转售合作类”中北京六里桥、武汉新湖村等项目计划寻找合作方寻求转售；“退投收款类”已完成深圳四方埔、石家庄钢西小区、沈阳八一公园等项目的退出，逐步按照计划回收相关款项；“直接清算类”已对11家无实质业务开展的房地产子公司完成了清算注销。通过对存量业务的加快盘活、清退、整合，公司将脱离房地产开发赛道，以更加坚定的决心和更加集中的资源，转战房屋智造全新赛道。

“聚焦装配式建筑业务”：报告期内，公司聚焦装配式建筑业务，加快叠合剪力墙技术体系推广和示范，抢占装配式建筑市场。在公司技术部门支持下，重庆美好天赋项目装配率达到77%，将数字化、智能化应用于工程建设各个环节，将BIM模型智能解析为生产数据，通过智能技术推动生产设备在线联动，实现自动划线、机器人自动布置模具、预埋件激光定位检查、钢筋网片自动加工、混凝土智能布料和高效节能全自动养护，并利用RFID、二维码等物联网技术，实现预制构件从生产加工、入库、储存、调拨、出库、运输、进场验收等全过程的智能识别、定位、跟踪、监控和管理，该项目先后于2021年2月被列为国家住建部智能建造试点项目，2021年8月入选住建部智能建造可复制经验做法清单。武汉公园壹号等其他各地项目也在同步推广上述应用，房屋智造业务已得到各地政府和主流开发商的认可。

“优化资源配置”：报告期内公司在高管层面建立组织变革委员会，将产品与技术标准化、业务模式与流程优化、组织架构调整、独立核算、组织考核与激励等专项工作纳入组织变革委员会统筹推进，走到城市公司和项目上、走到客户和供应商身边，共同探讨行业趋势，了解公司业务的优势和短板，调研产品和服务上的改善空间。走访调研后，公司坚定聚焦发展战略原则，加快存量业务清理，加大装配式建筑业务尤其是聚焦PC构件销售安装业务的资源投入力度，为PC构件销售安装业务的加速发展奠定良好基础。

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

单位：元

产品名称	营业收入	营业成本	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	2,698,510,670.83	2,176,962,879.47	19.33%	-19.57%	-10.78%	-7.95%
装配式建筑业务	758,778,149.84	761,424,839.35	-0.35%	21.71%	15.61%	5.30%

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

公司 2021 年度实现归属于上市公司股东的净利润-267,278 万元，比上年度减少-276,748 万元，下降 2922%，主要原因是：

1、公司装配式建筑业务尚未达到相应的业务规模，受工厂折旧、资金成本等固定费用影响，本报告期净亏损 10 亿元。

2、受到市场和疫情的双重影响，部分房地产项目发生延期交付并形成违约，本年度房地产项目结算面积、结算收入减少，造成房地产业务本期业绩亏损。本年因延期交付导致房地产项目未能结算，同时计提延期交房违约金，对净利润的影响为-1.6 亿元。

3、本报告期计提资产减值准备 23.27 亿元，主要如下：

(1) 根据公司战略将逐步退出房地产领域。公司在向房屋智造业务转型过程中，房产项目将尽快完成销售清盘和整体转让，一级开发及历史遗留项目将尽快完成转让及退出，同时，本报告期受到房地产市场整体下行的影响，部分开发在售的房产项目去化价格和去化速度未达预期，导致项目清盘周期延长，成本增加，产生亏损迹象，经管理层审慎评估，本期计提资产减值准备 10.23 亿元。

(2) 公司持有惠州罗浮山项目，由于国家环保政策的推进，该区域处于水库饮用水源保护区内，导致所持地块已经无法按照预期规划进行后续开发建设，本期计提资产减值准备 10.49 亿元。

(3) 由于部分工厂布局区域的市场发展低于预期，部分工厂退投，本报告期计提资产减值准备 1.72 亿元。

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

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2021年4月28日披露于指定媒体的《关于会计政策变更的公告》，公告编号：2021-41。

(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

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

详见《2021 年年度报告全文》第十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

2022年4月27日