



股票简称：美好置业

股票代码：000667

公告编号：2022-34

美好置业集团股份有限公司

2022 年半年度报告摘要

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。

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 39 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）	2,615,075,219.38	745,098,602.50	250.97%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-320,252,464.63	-311,119,466.48	-2.94%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-208,228,256.38	-327,128,338.14	36.35%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-235,922,533.77	1,083,349,411.37	-121.78%
基本每股收益（元/股）	-0.1298	-0.1261	-2.93%
稀释每股收益（元/股）	-0.1298	-0.1261	-2.93%
加权平均净资产收益率	-7.37%	-4.42%	-2.95%
项 目	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年末增减
总资产（元）	21,992,356,605.15	24,782,522,323.44	-11.26%
归属于上市公司股东的净资产（元）	4,185,608,596.55	4,502,838,603.34	-7.05%

业绩变动主要原因：

1、报告期内公司装配式业务尚未达到相应的规模，受工厂折旧、资金成本等固定费用影响，净利润亏损 3.8 亿元，影响上市公司净利润-1.9 亿元；

2、报告期内公司完成结算的房地产开发项目毛利率较低，并受到市场和各地疫情管控措施影响，导致部分项目进度不及预期，产生延期交付致使房地产项目未能结算，同时计提延期交房违约金，对净利润影响为-1.3 亿元。

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	160,858	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、标记或冻结情况	
					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	98,329,986

刘琼兰	境内自然人	1.30%	32,000,000		质押	32,000,000
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	其他	1.05%	25,813,200			
彭凯	境内自然人	0.98%	24,132,300			
邓惠诚	境内自然人	0.72%	17,792,600			
刘道明	境内自然人	0.68%	16,865,101	12,648,826	质押	11,000,000
王萍	境内自然人	0.47%	11,660,000			
周吉长	境内自然人	0.45%	11,020,800			
刘柳	境内自然人	0.40%	9,767,335	7,325,501		
刘南希	境内自然人	0.38%	9,427,000	7,070,250		
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，第七名股东王萍为其配偶，第九名股东刘柳和第十名股东刘南希为其女儿，以上股东为《上市公司收购管理办法》第八十三条规定的一致行动人。除此之外，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 10,000 万股，通过普通账户持有 29,882.84 万股，合计持有 39,882.84 万股；第四名股东彭凯通过国泰君安信用账户持有 2,413.23 万股；第八名股东周吉长通过申万宏源信用账户持有 1,102.08 万股。					
存在回购专户的特别说明	截至报告期末，公司回购专用证券账户持有股份 22,850,800 股，占公司总股份比例的 0.93%。					

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

公司报告期无优先股股东持股情况。

6、在半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、报告期管理层的经营与管理对策

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，公司按照“销售清盘、转售合作、退投收款、直接清算”四大路径进行处置。其中，“销售清盘类”在 2022 年完成了临安美晟府、嘉兴秋月朗庭、芜湖美好锦城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”已对十余家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，会不断提高资产运营效率、盘活存量资源、提高资产价值，通过引入战略合作等多种措施，快速去化存量房地产项目。

“聚焦装配式建筑业务”：报告期内，公司持续以“装配整体式叠合剪力墙结构体系”为基础搭建房屋智造一体化服务平台，深入推进标准化设计、工厂化生产、装配化施工、一体化装修、信息化管理、智能化应用，建立完善的设计、交付体系。目前已投产工厂所在区域，包括湖北省、安徽省、河南省、山东省、江苏省、北京、天津等省市，陆续出台了采用装配式建筑并符合实施标准的，给予实施项目不超过 3%的面积奖励等政策，结合相关鼓励政策，公司上半年实现技术体系植入项目达 8 个，合计 88 万平方；工厂未投产和计划投产区域，包括浙江省、福建省、广东省、广西省、上海市等区域，也出台类似装配式建筑奖励政策，为公司叠合墙技术体系推广工作带来较好市场机遇。

2、2022 年下半年经营工作重点

2022 年下半年，公司将重点做好以下几项工作：

(1) 完善产品标准，提升市场竞争力

通过“以住户需求为中心，以竖向叠合剪力墙为突破口，以拎包入住的标准层为标准产品”战略模式，进一步完善产品标准，提升市场竞争力。梳理各项职能，强化服务意识，利用装配式建筑竖向结构相关优惠政策，采用对品牌开发商免费提供技术服务、成本预算

及投资咨询等积极市场策略打开业务局面；通过测算及实验固化标准及工艺工法，提升班组管理及成本控制能力，提高装配能力；从客户需求倒推产品交付，提供设计、生产、装配、交付一条龙服务。

（2）快速集中去化存量房地产项目

不断优化资源配置，推动企业快速“脱房”转型。根据公司经营计划，公司主营业务中房地产业务收入占比不断降低，通过盘活存量资源、提升资产运营效率、引入战略合作等多种措施，快速去化存量房地产项目。进一步提高企业经营流动性，化解潜在经营风险，将公司资源继续向装配式建筑业务倾斜。

（3）持续进行组织管理变革，提升经营效率

继续优化管理模式及组织，全面进行业务流程优化和迭代；培养“以奋斗者为本”的人才队伍，对专业型、服务管理型和兼顾型人才进行规范画像，制定专业类人才选拔标准、晋升通道、培养计划，以及相匹配的薪酬待遇及成就感激励，充分调动专业人才的积极性和创造力，持续提升经营团队成员的业务胜任能力和综合素养。提高经营效率，降低冗余成本，提升企业盈利能力。

3、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

由于出现大额亏损，且流动性紧张，部分经营性债务延迟支付，中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中审众环”）对公司 2021 年度财务报告出具了带“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》（众环审字（2022）1610135 号）。董事会认为，中审众环对公司上年度财务报告出具的“非标准审计报告”，较客观地反映了公司 2021 年度的经营情况。

公司已深刻认识到持续经营能力存在重大不确定性的风险，制定了改善措施并积极推进。2022 年以来，通过多种措施积极去化存量房地产项目，盘活存量资源、提高资产运营效率；同时持续以“装配整体式叠合剪力墙结构体系”为基础搭建房屋智造一体化服务平台，深入推进标准化设计、工厂化生产、装配化施工、一体化装修、信息化管理、智能化应用，建立完善的设计、交付体系，进一步聚焦装配式建筑业务。2022 年 1-6 月，公司实现的扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润为-20,822.83 万元；截至 2022 年 6 月 30 日，公司资产负债率 86.15%，流动资产 1,576,554.22 万元、流动负债 1,628,037.10 万元，虽然经营性亏损同比有所减少，但仍然有较大亏损，且流动性仍然紧张，部分经营性债务延迟支付的情况尚未得到明显改善。

2022 年下半年，公司将继续以房地产在建在售项目的快速集中去化、装配式智造业务为核心依托，在保交付的前提下，合理规划各项目的投资开发节奏和资金安排，保障公司流动性的安全稳定，确保在建项目实现平稳交付，全力化解持续经营能力存在重大不确定性的风险，切实维护公司和投资者利益。

提请各位投资者审慎决策，理性投资，注意投资风险。

特此公告

美好置业集团股份有限公司

董事长：刘道明

2022 年 8 月 30 日