股票简称:美好置业 股票代码:000667 公告编号:2023-16

美好置业集团股份有限公司
2022 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		
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、重庆为公司业务重点区域。公司房地产开发项目主要为装配式示范项目,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,通过叠合剪力墙体系施工队伍和营销队伍,基于集团布局的城市装配式优惠政策,承接装配式建筑专项分包及装配式装修业务。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、成都金堂等多家工厂,为各工厂周边重点城市的客户提供配式建筑专项分包及装配式装修业务服务。

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	2022年末	2021年末	本年末比上年末增减	2020年末
总资产	19,079,674,778.10	24,782,522,323.44	-23.01%	28,314,202,162.61
归属于上市公司股东的净资产	2,939,296,756.20	4,502,838,603.34	-34.72%	7,221,654,306.44
项目	2022年	2021年	本年比上年增减	2020年
营业收入	5,291,723,784.44	3,559,957,400.99	48.65%	4,206,713,612.38
归属于上市公司股东的净利润	-1,566,936,785.53	-2,672,778,556.02	41.37%	94,698,263.41
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,417,017,088.37	-2,457,760,716.76	42.35%	-460,496,854.28
经营活动产生的现金流量净额	-538,692,675.40	1,544,692,180.42	-134.87%	73,810,657.13
基本每股收益(元/股)	-0.6352	-1.0999	42.25%	0.0384
稀释每股收益(元/股)	-0.6352	-1.0999	42.25%	0.0384
加权平均净资产收益率	-42.11%	-45.62%	3.51%	1.32%

(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	2,464,211,608.14	150,863,611.24	1,718,534,744.55	958,113,820.51
归属于上市公司股东的净利润	-135,938,004.52	-184,314,460.11	-463,398,780.54	-783,285,540.36
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-72,209,989.57	-136,018,266.81	-401,202,728.17	-807,586,103.82
经营活动产生的现金流量净额	-107,449,486.21	-128,473,047.56	-288,330,141.86	-14,439,999.77

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	149,271	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	151,243	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

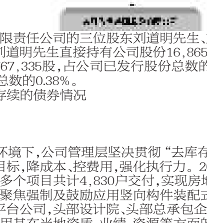
前10名股东持股情况

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	15.23%	375,808,402			
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	0.98%	24,132,300			
邓惠诚	境内自然人	0.72%	17,796,700			
刘道明	境内自然人	0.68%	16,865,101	12,648,826	质押	11,000,000
中信证券股份有限公司	国有法人	0.56%	13,917,095			
UBS AG	境外法人	0.54%	13,234,461			
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	0.53%	13,129,500			
周吉长	境内自然人	0.53%	13,007,500			
光大证券股份有限公司	国有法人	0.50%	12,318,756			
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东中,第五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,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(如有)	前十名股东中,第三名股东彭凯通过国泰君安信用账户持有2,413.23万股;第九名股东周吉长通过申万宏源信用账户持有1,257.75万股。通过普通账户持有43.00万股,合计持有1,300.75万股。					

(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0.68%;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0.38%。

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

在2022年较为严峻的经济环境下,公司管理层坚决贯彻"去库存、抓回款、保交付"的经营方针,将提升各项目经营能力作为现阶段重要目标,降成本、控费用,强化执行力。2022年完成了武汉长江首玺、武汉名流汇、芜湖美好首玺、江阴美宸雅苑等多个项目共计4,830户交付,实现房地产业务收入约46亿元。

装配式建筑业务方面,公司聚焦强制及鼓励应用竖向构件装配式建筑政策的城市,利用装配式建筑鼓励、奖励政策,加强与央国企、地方平台公司、头部设计院、头部总承包企业沟通力度,以强强联合的形式解决其在装配式建筑领域的痛点难点,利用其在当地资质、业绩、资源等方面的优势,在保障房项目、开发项目上进行装配式建筑专项分包和装配式装修业务的合作,扩大并稳定业务规模;同时,持续推进合作建新工厂和已投产工厂的股权开放,采用合作建厂模式盘活工厂和装配式建筑专项分包及装配式装修业务。采用我司投入自动化生产设备及叠合剪力墙相关技术体系,合作方承担工厂土地、厂房建设、运营资金等投入;合作方充分利用自身资源推动拟建工厂所在城市的装配式建筑政策落地实施并提供保底业务,我司负责技术体系的属地化落地及业务拓展。对现已投产工厂开放股权,引进当地平台公司、国有企业、央企等有区域政府资源、市场资源的合作方参股,通过合作扩大叠合剪力墙体系在当地的影响力及市场份额,形成稳定的业务量,扩大我司装配式建筑专项分包及装配式装修产品市场占有率。

2、2023年度经营工作重点

2023年,董事会将按照相关规则有序完成董事会到期换届工作,进一步优化法人治理结构,完善公司合规管理体系,提高工作效率和工作质量。经营管理上,深度发掘市场需求,坚定聚焦装配式建筑业务发展,盘活存量资产。房地产业务向以装配式建筑为核心的房屋代建业务转型,并通过优化业务模式及精细化管理等多种手段,提高组织效能,提升资金运作效率,持续深耕房屋智造业务。

装配式建筑板块:公司在2023年将进一步聚焦装配式建筑专项分包及装配式装修业务,利用现有工厂及设备,采取开放工厂股权或合作新建方式开拓市场。在具有高装配率要求的项目施工中,涉及装配式建筑的专项设计、构件生产、现场装配及装配式装修业务,最大程度优化装配式建筑设计-生产-施工技术和工艺流程,充分体现叠合剪力墙体系的成本、进度、质量、安全、绿色环保等综合优势,以获得市场认可。

装配式建筑专项分包及装配式装修业务方面,在市场端持续聚焦有强制和鼓励应用竖向构件装配式建筑政策的城市。在政策推动下,通过公司叠合剪力墙体系的各项综合优势,集中资源突破应用竖向构件的项目。客户端以各区域市场的优质开发商为白名单客户,通过技术推广和体系植入进行战略合作,在项目落地时以甲指乙供方式与总包方签订装配式专项分包合同。截至本报告发布日,公司已签订相关合同约18.82万平米,合计约25,581万元。同时市场营销人员也在持续开发新的客户和项目资源,预计在各装配式建筑政策较好的城市会首先突破并逐渐获得稳定的市场份额。

现有工厂股权合作与合作建厂方面,已建智能工厂向具有市场业务资源的优质合作方开放智能工厂股权,缓解现金流压力,助力拓展市场;在新建智能工厂合作上,拟采用公司投入自动化生产设备及叠合剪力墙相关技术体系,由合作方承担工厂土地、厂房建设、运营资金等投入的方案;合作方利用自身资源,推动拟建工厂所在城市的装配式建筑政策落地、实施,负责提供保底施工合同,公司负责技术体系的属地化落地及业务拓展。

房地产业务板块:公司在2023年围绕"抓回款、保交付"目标,将提升各项目经营能力作为现阶段的重要抓手,降成本、控费用提升利润;通过总部即一线,强运营、抓执行提升经营效率。2023年度计划完成武汉长江首玺K2、合肥美好云玺、芜湖美好首玺、中山雍景台、重庆美好天赋、黄石半山云廷、西安美好时光等项目交付工作。截止2023年一季度末,已完成西安美好时光、武汉香域花境、合肥美好云玺等项目共计1,247户交付,实现收入约24亿元。随着各项房地产业政策的推出以及逐步落地,各项目的盈利及造血能力将得到有效提升。同时,2023年房地产板块将凭借我司多个装配示范项目、装配式装修产品交付的经验,针对住建部门重点推广的装配式项目,发挥我司在土地投资与拓展、规划及装配式专项设计、装配工程建设、装配特色产品的营销推广与交付等领域的专业技术及全产业链协同优势,精选城市,积极拓展装配式特色开发代建业务。

美好置业集团股份有限公司

董事会

2022年4月29日

股票简称:美好置业 股票代码:000667 公告编号:2023-15

美好置业集团股份有限公司 2022年度计提资产减值准备的公告

本公司及董事会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。

2023年4月27日,美好置业集团股份有限公司(以下简称"公司")召开第九届董事会第二十一次会议和第九届监事会第十四次会议,审议通过了《2022年度计提资产减值准备的议案》。现将相关情况公告如下:

一、计提资产减值准备的情况概述

根据《企业会计准则》及《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第1号——主板上市公司规范运作》的相关规定,为了更加真实、准确地反映公司截至2022年12月31日的资产和经营状况,公司本着谨慎性原则,对各类资产进行了全面清查和减值测试,对截至2022年12月31日合并报表范围内存在减值迹象的各项资产计提了资产减值准备,本期计提资产减值准备总额为99,473.80万元,具体明细见下表:

单位:万元

	本年计提	上年同期计提
1.坏账准备	3,665.95	7,106.69
2.存货跌价准备	31,431.44	201,077.63
3.在建工程减值准备	11,445.81	17,160.19
4.投资性房地产减值准备	2,714.75	5,604.57
5.合同资产减值准备	422.46	1,270.91
6.商誉减值准备		279.46
7.固定资产减值准备	49,790.61	179.07
8.无形资产减值准备	2.77	
合计	99,473.80	232,678.52

二、本次计提资产减值准备的情况说明

1、坏账准备

公司根据《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》规定,考虑包括客户的财务经营情况、预计客户回款的数额与时点、信用风险组合的划分、以历史损失率为基础同时结合当前状况以及对未来经济状况的预测而确定的应收账款的预期信用损失率等一系列因素,确认相关应收款项的坏账准备。

根据测试结果,公司本期计提应收账款坏账准备1,906.10万元,计提其他应收款坏账准备1,680.71万元,计提长期应收款坏账准备11.78万元,计提应收票据坏账准备67.36万元,合计计提信用减值损失3,665.95万元。

2、存货跌价准备

根据《企业会计准则第1号—存货》规定,资产负债表日,存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。存货成本高于其可变现净值的,应当计提存货跌价准备,计入当期损益。公司综合考虑存货状态、库龄、持有目的、市场销售价格、是否已有合同订单等因素确定存货可变现净值,并与存货账面价值进行比较,对可变现净值低于存货成本的差额,计提存货跌价准备并计入当期损益。

根据测试结果,2022年度按照各项存货成本高于其可变现净值的差额计提存货跌价准备31,431.44万元,具体情况如下:

(1)开发成本中,重庆"美好天赋"、美好·半山云庭、武汉"公园壹号"、武汉"香域花境"、洪湖新滩项目、四川"宝沱名境"、芜湖"美好首玺"、武汉"美好名流汇"计提存货跌价准备24,373.35万元。

(2)开发产品中,芜湖"名流印象"、武汉"名流世家"、重庆"名流印象"、重庆"名流公馆"、武汉"美好名流汇"、芜湖"美好首玺"、武汉"长江首玺"、江阴美宸雅苑项目的剩余车位和商铺计提存货跌价准备7,011.22万元。

(3)库存商品中,对PC构件计提存货跌价准备46.87万元。

3、在建工程减值准备

公司在年末对持有的存在减值迹象的在建工程进行了减值测试,减值测试结果表明资产的可回收金额低于其账面价值的,按其差额计提减值准备并计入资产减值损失。

公司聘请了外部独立评估机构出具评估报告以支持管理层的相关估计,根据评估报告共计提在建工程减值准备11,445.81万元。

4、投资性房地产减值准备

公司在年末对持有的存在减值迹象的投资性房地产进行了减值测试,减值测试结果表明资产的可回收金额低于其账面价值的,按其差额计提减值准备并计入资产减值损失。

公司聘请了外部独立评估机构出具评估报告以支持管理层的相关估计,根据评估报告本期对芜湖"名流印象"商业计提投资性房地产减值准备2,714.75万元。

5、合同资产减值准备

本公司对合同资产的减值准备计提参照金融工具预期信用损失法,以预期信用损失为基础,对合同资产按照其适用的预期信用损失计量方法(一般方法或简化方法)计提减值准备并确认资产减值损失。

子公司美好建筑装配科技有限公司的建造合同形成的已完工未结算资产,按照其适用的预期信用损失计量方法计提减值准备,根据测试结果,公司本期计提合同资产减值准备422.46万元。

6、固定资产减值准备

公司在年末对持有的存在减值迹象的固定资产进行了减值测试,减值测试结果表明资产的可回收金额低于其账面价值的,按其差额计提减值准备并计入资产减值损失。

公司聘请了外部独立评估机构出具评估报告以支持管理层的相关估计,根据评估报告本期对芜湖"名流印象"资产计提固定资产减值准备43.00万元,对子公司美好建筑装配科技有限公司资产计提固定资产减值准备49,747.61万元。

7、无形资产减值准备

公司在年末对持有的存在减值迹象的无形资产进行了减值测试,减值测试结果表明资产的可回收金额低于其账面价值的,按其差额计提减值准备并计入资产减值损失。

公司聘请了外部独立评估机构出具评估报告以支持管理层的相关估计,根据评估报告本期对对子公司美好建筑装配科技有限公司资产计提无形资产减值准备2.77万元。

三、对本公司财务状况的影响

本期资产减值准备计提总额99,473.80万元,对当期归属于母公司股东的净利润影响金额合计为-67,568.07万元。

四、董事会意见

公司董事会认为:公司本次计提资产减值准备事项依据充分,决策程序规范,符合《企业会计准则》和公司相关制度的规定,能更加公允地反映公司截止 2022年12月31日的财务状况、资产价值及经营成果,符合公司整体利益,有助于向投资者提供更加真实、可靠、准确的会计信息。

五、监事会意见

公司监事会认为:公司按照《企业会计准则》和有关规定,根据公司各项资产的实际情况,对年末各项资产进行减值测试并计提减值准备。计提减值准备后能够更加公允地反映公司截止2022年12月31日的资产状况。公司董事会就该项议案的决策程序符合相关法律法规的有关规定,不存在损害公司和中小股东利益的情况,监事会同意本次计提资产减值准备。

六、独立董事意见

本次计提资产减值准备符合《企业会计准则》和公司相关制度的规定,依据充分,体现了谨慎性原则,符合公司实际情况并履行了相应的审批程序。计提资产减值准备后,公司2022年度财务报表能够更加公允地反映公司截至2022年12月31日的资产状况、资产价值及经营成果。本次计提资产减值准备不存在损害公司及股东利益的情形,特别是中小股东利益的情形。

七、其他事项说明

公司本次计提2022年度资产减值准备已经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计。

特此公告。

美好置业集团股份有限公司

董 事 会

2023年4月29日

股票简称:美好置业 股票代码:000667 公告编号:2023-17

美好置业集团股份有限公司 关于2023年度预计为控股子公司提供担保额度的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2023年4月27日,美好置业集团股份有限公司(以下简称"公司")召开第九届董事会第二十一次会议,审议通过了《关于2023年度预计为控股子公司提供担保额度的议案》。本议案将提交公司2022年年度股东大会(以下简称"股东大会")以特别决议审议。

一、概述

根据公司2023年度整体经营计划和资金需求情况,为提高公司控股子公司融资效率,满足金融机构风控要求,推动公司业务持续健康发展,公司董事会拟提请股东大会批准,自股东大会通过相关事项之日起至公司2023年年度股东大会召开之日止,公司预计为控股子公司提供总额不超过人民币48亿元的担保额度,以支持控股子公司的业务发展。具体如下:

1、公司预计对资产负债率为70%以上(含 70%)的控股子公司提供不超过人民币48亿元的担保额度(包括《深圳证券交易所股票上市规则》和《公司章程》规定的需要提交股东大会审批的全部担保情形)。本次预计额度自股东大会审议通过后十二个月内有效,详见《预计对控股子公司担保额度情况表》。

预计对控股子公司担保额度情况表

担保方	被担保方		本年度拟担保额度(亿元)	担保额度占上市公司最近一期净资产比例	是否关联担保
公司	资产负债率为70%以上(含70%)的控股子公司	房地产板块	35.12	107.81%	否
	资产负债率低于70%的控股子公司	房地产板块	-	-	否
合计			48.00	147.34%	

2、为保证融资事项高效实施,在公司股东大会批准的上述被担保方及额度内,单笔超过10亿元(含)的融资担保事项,授权董事会审批;单笔未超过10亿元的担保事项,授权董事长审批。

3、前述担保事项实际发生时,公司将根据股东大会的授权履行审议程序并及时披露,任一时点的担保余额不得超过股东大会审议通过的担保额度。

二、被担保人基本情况

被担保人包括但不限于以下公司合并报表范围内的控股子公司:

	被担保人	公司对被担保人持股比例(%)	统一社会信用代码	成立日期	注册地点/住所	法定代表人	注册资本(万元)	主营业务
房地产业务板块(含房产开发,城市土地开发,产业兴镇)	武汉南部新城投资有限公司	100	91420111587953520G	2011年12月15日	洪山区青菱乡建和村特1号(白沙洲水厂旁)	柳井利	20,000	房地产开发;商品房的销售;对房地产的投资,房屋买卖、租赁、调换等流通领域中的经纪代理活动;房屋征收及房屋征收代理;装修装饰工程、园林景观工程的设计及施工。
	武汉美好锦程置业有限公司	100	91420104090831819M	2014年2月27日	武汉市硚口区长丰村特4号	柳井利	5,000	房地产开发;商品房销售。
	武汉市泰宇商贸有限公司	100	914201041778778446	1992年6月11日	武汉市硚口区古田路57号(辛鑫绣城)4栋2层2号	柳井利	9,000	房地产开发、商品房销售与租赁(国家有专项规定经审批后方可经营)、物业管理、服装、钢材、建筑材料、农副产品制造销售;针纺织品、建筑材料、装饰装修材料及本公司的附属企业生产的产品批发零售。
	武汉名流公馆置业有限公司	100	91420102587964924H	2011年12月30日	武汉市江岸区兴业路193号名流世家K2地块5栋/单元1-2层商2室	向世斌	10,000	房地产开发经营及咨询服务;房屋租赁及置换。
	湖北美愿置业有限公司	100	91421083MA497UN41T	2019年1月31日	武汉经济技术开发区洪湖新滩合作区张家地村	柳井利	4,000	房地产开发经营; 房屋建筑工程施工。
	湖北美锦良城置业有限公司	10	91420117MA49HFUR8F	2020年7月8日	湖北省武汉市新洲区邾城街新洲大街146-22号	柳井利	2,000	房地产开发,物业管理,房屋租赁(不含融资租赁),装饰装潢工程设计、施工,建材批发、零售。
	湖北美筑置业有限公司	100	91420200MA49KPKE1T	2020年9月29日	湖北省黄石市西塞山区沿湖路588号4栋1单元31层3103室(湖北万企商务秘书服务有限公司托管)	柳井利	2,000	房地产开发、销售;房屋租赁(不含融资租赁);装饰工程的设计、施工; 商业运营管理;物业管理;建材的销售。
	合肥美好置业有限责任公司	100	91340123MA2UAW8W25	2019年11月20日	安徽省合肥市肥西县上派镇卫星路与肥光路交口A/B地块	向世斌	12,000	房地产开发经营。
	芜湖美创置业有限公司	100	91340200MA2T22XW54	2018年9月5日	芜湖市弋江区长江南路83号高新区科创中心一楼	向世斌	10,000	房地产开发、销售,建筑工程施工,房屋租赁,物业管理。
	杭州美生置业有限公司	100	91330185MA2CD6U42F	2018年7月17日	浙江省杭州市临安区锦南街道美晟府6-105室	向世斌	5,000	物业管理;房地产开发经营;房屋租赁(不含融资租赁);房地产中介服务;室内外装饰装潢工程的设计、施工;商业策划,商业运营管理;建筑材料(除砂石)的销售。
	无锡梁景置业有限公司	70	91320213MA20RPNJ8L	2020年1月9日	无锡市梁溪区广南路588号三区408	向世斌	2,000	房地产开发与经营; 房屋建筑工程、土石方工程、建筑智能化工程、建筑装修装饰工程、机电设备安装工程的施工(凭有效资质证书经营)。
	重庆美唐置业有限公司	30	91500105MA60YR0QXA	2020年6月10日	重庆市江北区红黄路9号帝豪丽都1号2-1	向世斌	10,000	房地产开发经营;物业管理。
	四川美锦置业有限公司	100	91510121MA6B24C14E	2020年12月30日	四川省成都市金堂县三溪镇成都工业战略前沿区橙叶路8号	肖俊恒	2,000	许可项目:房地产开发经营;各类工程建设活动。一般项目:房地产咨询;房地产评估;非居住房地产租赁;房地产经纪;土地使用权租赁;承接总公司工程建设业务;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)。
	武汉美好新城建设发展有限公司	100	91421083MA491K2H4P	2017年10月12日	武汉经济技术开发区洪湖新滩经济合作区张家地村	李俊锋	20,000	园区城市道路、桥梁、轨道交通、供水、排水、污水处理、燃气热力、园林绿化工程项目的建设与运营管理;土地整理服务;科技企业孵化园(不含国家限制及禁止类项目);建筑工程项目管理服务;物业管理服务;房地产经纪服务;工商证照代办咨询服务;知识产权代理服务;市场分析调查服务;市场营销策划服务;企业管理咨询服务;贸易信息咨询服务;会议会展服务;文化交流活动策划服务;停车服务;国内各类广告设计、制作、代理、发布。
装配式建筑板块	美好建筑装配科技有限公司	100	914200007391175653	2001年5月15日	湖北省荆州市洪湖市新滩镇张家地村	冯娴	80,000	许可项目:建设工程施工;建筑劳务分包;住宅室内装饰装修;建设工程设计。一般项目:对外承包工程;金属门窗工程施工;园林绿化工程施工;家用电器安装服务;住宅水电安装维护服务;家具安装和维修服务;建筑砌块制造;砼结构构件制造;楼梯制造;砼结构构件销售;家具销售;建筑砌块销售;家用电器销售;工业设计服务;规划设计管理;工业工程设计服务;安全技术防范系统设计施工服务;工程管理服务;工程技术服务(规划管理、勘察、设计、监理除外);技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;碳减排、碳转化、碳捕捉、碳封存技术研发。
	武汉美好绿色建筑科技有限公司	100	91420111MA4KQW6XXL	2017年2月9日	武汉市江夏区五里界街界兴路34号	万明	100,001	许可项目:建设工程施工,住宅室内装饰装修,建筑劳务分包,道路货物运输(不含危险货物),水路普通货物运输,建设工程设计,城市配送运输服务(不含危险货物)。一般项目:新型建筑材料制造(不含危险化学品),建筑材料销售,水泥制品制造,水泥制品销售,砼结构构件制造,砼结构构件销售,楼梯制造,企业管理咨询,会议及展览服务,工程管理服务,住房租赁。
	荆州市美好装配式房屋智造有限公司	100	91421000MA49198T07	2017年9月12日	湖北省荆州市荆州开发区渔龙桥街道南港河社区沿江大道190号	柳井利	6,000	许可项目:建设工程施工;建设工程设计;住宅室内装饰装修;建筑劳务分包;道路货物运输(不含危险货物);水路普通货物运输。一般项目:砼结构构件制造;建筑砌块制造;建筑砌块销售;砼结构构件销售;新型建筑材料制造(不含危险化学品);建筑材料销售;楼梯制造;楼梯销售。
	合肥美好智造装配房屋有限公司	100	91340122MA2P1ELQ3L	2017年9月18日	合肥市肥东县合肥循环经济示范园港口路西侧	柳井利	6,000	一般项目:砼结构构件制造;砼结构构件销售;新型建筑材料制造(不含危险化学品);建筑材料销售;建筑用钢筋产品销售;工程技术服务(规划管理、勘察、设计、监理除外);工程管理服务;企业管理咨询。许可项目:水路普通货物运输;道路货物运输(不含危险货物);建筑劳务分包。
	重庆美好智造装配式房屋有限公司	100	91500116MA5U-UU1B5W	2017年9月28日	重庆市江津区圣泉街道七星路204号	柳井利	6,000	许可项目:从事建筑相关业务,房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包,建设工程设计,道路货物运输(不含危险货物)。一般项目:装配式建筑的设计、制造和销售;建筑工业化成套技术的研发;建筑材料的生产;钢材的加工、销售;室内外装饰设计,规划设计管理。
	青岛名流装配建筑科技有限公司	100	91370282MA3EM30U9H	2017年9月29日	山东省青岛市即墨市灵山镇灵和路68号	柳井利	6,000	许可项目:建设工程施工;建筑劳务分包;道路货物运输(不含危险货物);水路普通货物运输;建设工程设计。一般项目:砼结构构件制造;砼结构构件销售;金属结构制造;金属结构销售。
	岳阳市美建装配式预制构件有限公司	100	91430681MA4PBKJX24	2018年1月5日	湖南省汨罗市弼时镇大里路东侧与坪上路东北角交界处(长沙经开区汨罗产业园内)	柳井利	6,000	砼结构构件制造、装配式建筑施工、设计、研发、咨询、推广,建筑材料的生产,建筑工程材料的技术研发,建筑装饰工程设计,建筑劳务分包,道路货物运输代理,水路运输,建筑工程材料,钢材的销售,房屋建筑工程、市政工程的设计服务,房屋建筑工程、市政公用工程、建筑装饰工程的施工,房屋建筑工程施工,建筑装饰与装修业。
	扬州名流装配智造科技有限公司	100	91321081MA1WAXDT22	2018年4月3日	仪征市经济开发区闽泰大道	柳井利	6,000	建筑工业化成套技术及产品的研发;建筑材料的生产;建筑材料、钢材销售;建筑工程、市政工程、装饰装修工程的设计、施工;建筑劳务分包;道路普通货物运输、水路货物运输;装配式预制构件的技术研发、设计、制造、销售、安装、技术咨询服务。
	山东美建装配式建筑材料有限公司	100	91371424MA3MMQ5EXY	2018年1月26日	山东省德州市临邑县临盘街道办事处综合文化中心203室	柳井利	6,000	一般项目:新型建筑材料制造(不含危险化学品);建筑材料销售;建筑用钢筋产品销售;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;土地调查评估服务;工程管理服务;工程技术服务(规划管理、勘察、设计、监理除外);砼结构构件制造;砼结构构件销售。许可项目:建设工程施工;建筑用钢筋产品生产;道路货物运输(不含危险货物);水路普通货物运输;建设工程设计;施工专业作业。
	玉田美好装配科技有限公司	100	91130229MA09R4L740	2018年2月5日	河北省唐山市玉田县河北玉田经济开发区后湖产业园	柳井利	6,000	装配式建筑技术开发、技术推广;装配式建筑构件制造、销售;金属制品加工、销售;建筑工程、市政工程、装饰装修工程设计、施工;建筑劳务分包;道路普通货物运输。
	天津美好智造科技有限公司	100	91120223MA06A5JT98	2018年2月8日	天津子牙循环经济产业区北京道9号	柳井利	6,000	一般项目:技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;工程和技术研究和试验发展;建筑用钢筋产品销售;水泥制品销售;模具制造;轻质建筑材料销售;水泥制品制造;楼梯制造;砼结构构件制造;砼结构构件销售;金属门窗工程施工。许可项目:建设工程监理;建设工程设计;建设工程勘察;工程造价咨询业务;住宅室内装饰装修;施工专业作业。
	河南美好智造装配式房屋有限公司	100	91410721MA44L6AM25	2017年11月17日	河南省新乡市新乡县七里营镇107国道与胡韦线十字东600米路北	柳井利	6,000	一般项目:砼结构构件制造;砼结构构件销售;水泥制品制造;水泥制品销售;新型建筑材料制造(不含危险化学品);建筑材料销售;楼梯制造;企业管理咨询;会议及展览服务;工程管理服务。许可项目:建设工程施工;住宅室内装饰装修;建筑劳务分包;道路货物运输(不含危险货物);水路普通货物运输;城市配送运输服务(不含危险货物);建设工程设计。
	美好智造(金堂)科技有限公司	100	91510121MA6C8DX59L	2017年12月22日	四川省成都市金堂县三溪镇成都工业战略前沿区橙叶路8号(金堂工业园内)	万明	6,000	一般项目:砼结构构件制造;砼结构构件销售;建筑材料销售;建筑用钢筋产品销售;企业管理咨询;工程管理服务;工程技术服务(规划管理、勘察、设计、监理除外);物业管理。许可项目:建设工程施工;建设工程设计;道路货物运输(不含危险货物);建筑劳务分包。

上述公司中,杭州美生置业有限公司和美好建筑装配科技有限公司因经营性流动资金不足、无力支付供应商货款导致付款违约,被列为失信被执行人。目前两家公司正在积极筹措资金,与各供应商商讨多种方式解决存在的问题,且被执行金额未超过公司最近一期经审计净资产绝对值10%以上,风险可控。除此之外,其他公司经核实均不是失信被执行人。

三、担保协议的主要内容

截止目前,公司尚未签署有关担保协议或意向协议。以上担保额度不等于实际担保金额,实际担保金额应在股东大会核定的担保额度范围内与金融机构协商,具体金额、期限等以最终签署的相关文件为准。

四、董事会意见

由于公司所从事的装配式建筑、房地产开发业务处于资金密集型行业,且处于经营规模扩大时期,对项目建设资金及流动资金需求量大。从经营发展实际出发,需进一步加大融资能力,通过提供担保,能够解决上述子公司经营中对资金的需求问题,保障公司经营目标和发展规划的顺利实现。

上述担保对象为公司控股子公司,在担保期内公司有能力对其经营管理风险进行控制,财务风险处于公司可控制范围内。在实际担保业务发生时,公司将按持股比例对控股子公司的相应债务提供担保;若公司对控股子公司提供全额担保时,则该子公司的其他股东将按其持股比例对公司的担保责任提供相应反担保。

五、独立董事意见

公司独立董事对《关于20223度预计为控股子公司提供担保额度的议案》发表如下独立意见:

(1)本次提请公司2022年度股东大会授权董事会审批对外担保的担保对象均为公司合并报表范围内的子公司,财务风险处于公司可控制范围内。

(2)所涉及的担保事项有利于提高上市公司所属子公司的融资能力,系出于公司正常业务发展的需要,不存在与中国证监会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》(证监发[2003]56号)及《关于规范上市公司对外担保行为的通知》(证监发[2005]120号)相违背的情况。

综上所述,我们同意将该议案提交公司股东大会审议。

六、累计对外担保数量及逾期担保的数量

经2021年年度股东大会批准,自2021年年度股东大会通过相关事项之日起至公司2022年年度股东大会召开之日止,公司可为子公司提供总额度不超过56亿元的担保(包括《深圳证券交易所股票上市规则》和《公司章程》规定的需要提交股东大会审批的全部担保情形)。截至本公告披露日,公司累计对外担保余额为30.53亿元,占公司最近一期经审计(2022年12月31日)净资产的比例为103.87%。其中:对合并报表范围内单位提供的担保余额为29.63亿元,占公司最近一期经审计净资产的比例为100.81%;对合并报表外的单位提供的反担保余额为0.9亿元,占公司最近一期经审计净资产的比例为3.06%,随着公司及子公司对债务的偿付,公司及子公司对其提供的担保责任将自动解除,公司无逾期债务对应的担保、涉及诉讼的担保及因被判决败诉而应承担的担保情况。

七、备查文件

1、公司第九届董事会第二十一次会议决议

2、公司独立董事关于第九届董事会第二十一次会议审议相关事项的独立意见

特此公告。

美好置业集团股份有限公司

董 事 会

2023年4月29日

股票简称:美好置业 股票代码:000667 公告编号:2023-18

美好置业集团股份有限公司关于2023年度预计日常关联交易的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2023年4月27日,美好置业集团股份有限公司(以下简称"公司")召开第九届董事会第二十一次会议,审议通过了《关于2023年度预计日常关联交易的议案》。本议案将提交公司2022年年度股东大会(以下简称"股东大会")审议,与该议案有关联关系的股东应回避表决。

一、日常关联交易基本情况

(一)关联交易概述

根据公司业务发展需要,在2023年度公司将与公司控股股东美好未来企业管理集团有限公司(以下简称"美好集团")、公司关联法人湖北美好新材料科技有限公司(以下简称"美好新材料")、洪湖美好超薄岩板新材料科技有限责任公司(以下简称"美好岩板科技")、湖北馨安物业服务有限公司(以下简称"湖北馨安物业")发生经营性日常关联交易事项。具体如下:

1、美好集团租用公司所属物业武汉美好广场部分区域为办公地点,租用面积约114m2,预计年租金不超过12万元;2022年度公司与美好集团同类交易实际发生总金额为11.41万元。

2、美好新材料为公司项目供应新型内隔墙材料,2023年度公司与美好新材料预计日常关联交易的合同签约金额预计不超过1,000万元。此类可能发生的关联交易需履行相关评审程序后方能签订相应的合同。2022年度公司与美好新材料同类交易实际发生总金额为0元(未签订新的供货合同)。

3、美好岩板科技为公司项目供应建筑材料。根据公司项目的情况及美好岩板科技的供货能力,2023年度公司与美好岩板科技预计日常关联交易的合同签约金额预计不超过1,000万元。此类可能发生的关联交易需履行相关评审程序后方能签订相应的合同。2022年度公司与美好岩板科技同类交易实际发生总金额为574.10万元。

4、湖北馨安物业参与公司开发项目的客户服务、物业管理等业务,根据公司项目的情况以及湖北馨安物业的服务能力,2023年度公司与湖北馨安物业及其控股子公司预计日常关联交易的合同签约金额预计不超过10万元。此类可能发生的关联交易需履行相关评审程序后方能签订相应的合同。2022年度公司与湖北馨安物业同类交易实际发生总金额为 31.24万元。

(二)预计日常关联交易类别和金额

1、预计日常关联交易类别和金额

关联交易类别	关联人	关联交易内容	关联交易定价原则	预计合同签订金额(万元)	截至披露日已发生金额(万元)	上年度发生金额(万元)
向关联人提供劳务	美好集团	提供房屋租赁服务	与第三方价格保持一致	12	3.80	11.41
向关联人采购原材料	美好新材料	建筑材料供应	履行相关评审程序后签订相应的服务合同	1,000	0	0
向关联人采购原材料	美好岩板科技	建筑材料供应	履行相关评审程序后签订相应的服务合同	1,000	0	574.10
接受关联人提供的劳务	湖北馨安物业	基础物业服务	履行相关评审程序后签订相应的服务合同	10	4.95	31.24

(三)上一年度日常关联交易实际发生情况

关联交易类别	关联人	关联交易内容	年度内签订合同金额(万元)	预计金额(万元)	实际发生金额与预计的差异(%)	实际合同结算金额(万元)	实际结算金额占同类业务比例(%)	披露日期及索引
向关联人提供劳务	美好集团	提供房屋租赁服务	11.41	12.45	-8.35	11.41	3.75	2022年4月27日巨潮资讯网,公告编号:2022-16
向关联人采购原材料	美好新材料	建筑材料供应	0	4,000	-100	1,058.34	2.45	
向关联人采购原材料	美好岩板科技	建筑材料供应	574.1	1,000	-42.59	329.71	0.76	
接受关联人提供的劳务	湖北馨安物业	基础物业服务	31.24	50	-37.52	0	-	

2021年度日常关联交易实际发生金额与预计存在差异的说明:

公司2021年年度股东大会批准公司与美好集团、美好新材料、美好岩板科技在2022年度日常关联交易的合同金额分别为不超过12.45万元、4,000万元、1,000万元和50万元。在此授权范围内,2022年度公司与其实际发生日常关联交易实际发生额与预计金额差异分别为-8.35%、-100%、-42.59%和-37.52%。公司与美好新材料、美好岩板科技实际发生金额与预计存在较大差异的主要原因,系此类可能发生的关联交易需履行相关评审程序后方能签订相应的合同,报告期内上述关联方未能承接公司部分的项目业务所致。

二、关联人介绍和关联关系

(一)美好集团

统一社会信用代码:91440300100019593H;企业名称:美好未来企业管理集团有限公司;法定代表人:刘永光;注册资本:5,000万人民币;成立日期:1996年5月14日;住所:深圳市罗湖区深南东路3020号百货广场大厦西幢1207;经营范围:高科技产业的开发投资、实业投资、信息咨询(不含限制项目)。

截至2021年12月31日,美好集团资产总额78,597.23万元,负债总额34,330.25万元,净资产44,266.98万元,2021年度净利润-651.74万元。截至2022年12月31日,美好集团资产总额37,846.78万元,负债总额26,

()下转B842版

股票简称:美好置业 股票代码:000667 公告编号:2023-19

美好置业集团股份有限公司
2023 第一季度报告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

重要内容提示:

1.董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告的真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并承担个别和连带的法律责任。

2.公司负责人刘道明先生、主管会计工作负责人及会计机构负责人刘怡祥先生声明:保证季度报告中财务信息的真实、准确、完整。

3.第一季度报告是否经过审计:□ 是√否

一、主要财务数据

(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

单位:元

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)	2,589,704,842.86	2,464,211,608.14	5.09%
归属于上市公司股东的净利润(元)	105,979,490.01	-135,938,004.52	177.96%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	157,698,433.64	-72,209,989.57	318.39%
经营活动产生的现金流量净额(元)	178,635,894.89	-107,449,486.21	266.25%
基本每股收益(元/股)	0.0430	-0.0551	178.04%
稀释每股收益(元/股)	0.0430	-0.0551	178.04%
加权平均净资产收益率	4.54%	-3.07%	247.81%
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)	17,040,533,361.98	19,079,674,778.10	-10.69%
归属于上市公司股东的所有者权益(元)	1,731,800,560.85	2,939,296,756.20	-41.08%

本报告期归属于上市公司股东的净利润较上年同期增加2.42亿元,增幅177.96%,主要原因如下:

1、本报告期内完成交付结转收入的房产项目毛利较高。本报告期确认营业收入25.9亿元,结转营业成本21.0亿元,其中房地产板块确认收入24.8亿元,结转成本19.8亿元,实现毛利额5.0亿元,毛利率20.2%。

2、本报告期内管理费用较上年同期减少0.50亿元,整体降幅46.5%,主要系职工薪酬降低所致。

(二)非经常性损益项目和金额

√ 适用 □ 不适用

单位:元

项目	本报告期金额	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)	-912,568.63	
计入当期损益的政府补助(与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外)	3,286,132.88	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-357,969.03	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-53,018,978.30	
减:所得税影响额	798,370.56	
少数股东权益影响额(税后)	-82,810.00	
合计	-51,718,943.63	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况:√ 适用 □ 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《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》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明:□ 适用 √ 不适用

公司不存在将《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》中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。

(三)主要会计数据和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	2023年3月31日(元)	2022年12月31日(元)	同比增减(%)	变动原因
短期借款	10,019,589.04	16,027,922.37	-37.49	本期偿还借款所致
合同负债	5,221,291,911.50	7,374,560,194.74	-29.20	主要系本期房产项目交付结转收入所致
资本公积	57,995,594.59	1,379,035,447.83	-95.79	系本期美好建筑装配科技有限公司变更为全资子公司,少数股东权益全额冲减资本公积
专项储备	14,221,690.67	6,657,522.79	113.62	系本期美好建筑装配科技有限公司变更为全资子公司,上市公司全额享有其专项储备
少数股东权益	-25,328,466.46	-1,340,963,678.00	-98.11	系本期美好建筑装配科技有限公司变更为全资子公司,少数股东权益全额冲减资本公积
利润表及现金流量表项目	2023年1-3月(元)	2022年1-3月(元)	同比增减(%)	变动原因
税金及附加	177,755,327.26	18,443,109.10	863.80	主要系本期房产项目交付结转收入,计提税金及附加所致
管理费用	57,818,670.05	108,118,258.81	-46.52	主要系本期职工薪酬和折旧摊销减少所致
研发费用	1,821,577.88	3,020,374.50	-39.69	主要系本期研发项目支出减少所致
其他收益	3,286,132.88	954,504.06	244.28	主要系本期收到政府补贴所致
投资收益	-253,926.41	-3,623,947.74	92.99	主要系本期确认联营公司投资收益所致
信用减值损失	6,151,684.11	-12,490,775.02	149.25	主要系本期收回往来款,转回坏账准备所致
资产处置收益	-912,568.63	85,453.96	-1167.91	主要系本期资产处置所致
营业外收入	428,365.83	111,758.33	283.30	主要系本期罚没的保证金增加所致
所得税费用	35,516,219.13	22,166,054.65	60.23	主要系本期房产项目交付结转收入,确认所得税费用所致
经营活动产生的现金流量净额	178,635,894.89	-107,449,486.21	266.25	主要系本期购买商品、接受劳务支付的现金较上年同期减少所致
投资活动产生的现金流量净额	45,524,234.33	210,469,241.98	-78.37	主要系本期处置子公司及其他营业单位收到的现金净额较上年同期减少所致
筹资活动产生的现金流量净额	-134,153,930.04	-261,267,448.35	48.65	主要系报告期内偿还债务支付的现金相比上年同期减少所致

二、股东信息

(一)普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前十名股东持股情况表

单位:股

报告期末普通股股东总数	151,243	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	15.23%	375,808,402			
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	0.98%	24,132,300			
邓惠诚	境内自然人	0.72%	17,792,800			
刘道明	境内自然人	0.68%	16,865,101	12,648,826	质押	11,000,000
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	0.66%	16,197,400			
周吉长	境内自然人	0.53%	13,177,500			
赵睿	境内自然人	0.49%	12,000,000			
王萍	境内自然人	0.47%	11,660,000			
刘柳	境内自然人	0.40%	9,767,335	7,325,501		

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	375,808,402	人民币普通股
刘琼兰	32,000,000	人民币普通股
彭凯	24,132,300	人民币普通股
邓惠诚	17,792,800	人民币普通股
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	16,197,400	人民币普通股
周吉长	13,177,500	人民币普通股
赵睿	12,000,000	人民币普通股
王萍	11,660,000	人民币普通股
中信证券股份有限公司	8,462,579	人民币普通股
南方基金-农业银行-南方中证金融资产管理计划	8,323,400	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东中,第五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,第九名股东王萍女士为其配偶,第十名股东刘柳女士为其女儿,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。	
前10名股东参与融资融券业务情况说明(如有)	第三名股东彭凯通过国泰君安信用账户持有2,413.23万股;第七名股东周吉长通过申万宏源信用账户持有1,257.75万股。通过普通账户持有60.00万股,合计持有1,317.75万股。	
公司回购专用证券账户持股情况	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%。	

(二)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

三、其他重要事项

□适用√不适用

四、季度财务报表

(一)财务报表

1、合并资产负债表

编制单位:美好置业集团股份有限公司

2023年03月31日

单位:元

项目	期末余额	年初余额
流动资产:		
货币资金	484,170,539.37	396,329,460.35
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	85,007,747.25	85,365,716.28
衍生金融资产		
应收票据	17,853,400.00	18,031,400.00
应收账款	215,814,122.12	216,884,961.23
应收款项融资		
预付款项	69,903,591.53	67,030,119.16
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,389,798,875.05	1,405,503,652.41
其中:应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	8,358,299,834.72	10,215,329,141.70
合同资产	240,737,417.12	297,509,286.42
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	915,668,766.07	1,035,953,426.52
流动资产合计	11,777,254,293.23	13,737,937,164.07
非流动资产:		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	1,589,831,069.70	1,572,405,026.51
长期股权投资	132,215,488.21	132,469,414.63
其他权益工具投资	1,500,000.00	1,500,000.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	534,457,213.54	555,431,368.44
固定资产	1,951,478,997.49	2,003,418,962.74
在建工程	621,605,606.30	630,894,813.83
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	12,851,421.39	13,894,707.87
无形资产	335,726,835.93	338,062,510.77
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	2,636,456.48	3,377,110.38
递延所得税资产	68,112,315.01	74,183,138.99
其他非流动资产	12,863,664.70	16,100,559.87
非流动资产合计	5,263,279,068.75	5,341,737,614.03
资产总计	17,040,533,361.98	19,079,674,778.10
流动负债:		
短期借款	10,019,589.04	16,027,922.37
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	3,476,844,199.75	3,551,498,533.41
预收款项	807,168.92	625,914.72
合同负债	5,221,291,911.50	7,374,560,194.74
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	52,932,937.11	64,343,546.73
应交税费	944,770,597.80	779,862,495.19
其他应付款	1,682,629,436.11	1,629,605,817.95
其中:应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,916,543,274.29	1,942,243,514.94
其他流动负债	746,816,863.49	806,216,023.77
流动负债合计	14,052,655,978.01	16,164,983,963.82
非流动负债:		
保险合同准备金		
长期借款	826,981,990.16	848,300,000.00
应付债券		
其中:优先股		
永续债		
租赁负债	9,311,506.06	9,777,699.31
长期应付款	168,538,815.30	150,227,019.01
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	41,513,044.90	42,415,116.25
递延所得税负债		
其他非流动负债	235,059,933.16	265,637,901.51
非流动负债合计	1,281,405,289.58	1,316,357,736.08
负债合计	15,334,061,267.59	17,481,341,699.90
所有者权益:		
股本	2,466,988,633.00	2,466,988,633.00
其他权益工具		
其中:优先股		
永续债		
资本公积	57,995,594.59	1,379,035,447.83
减:库存股	39,995,078.00	39,995,078.00
其他综合收益		
专项储备	14,221,690.67	6,657,522.79
盈余公积	660,848,024.79	660,848,024.79
一般风险准备		
未分配利润	-1,428,258,304.20	-1,534,237,794.21
归属于母公司所有者权益合计	1,731,800,560.85	2,939,296,756.20
少数股东权益	-25,328,466.46	-1,340,963,678.00
所有者权益合计	1,706,472,094.39	1,598,333,078.20
负债和所有者权益总计	17,040,533,361.98	19,079,674,778.10

法定代表人:刘道明 主管会计工作负责人:刘怡祥 会计机构负责人:刘怡祥

2、合并利润表

单位:元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	2,589,704,842.86	2,464,211,608.14
其中:营业收入	2,589,704,842.86	2,464,211,608.14
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,400,943,982.16	2,541,051,640.40
其中:营业成本	2,098,773,606.22	2,344,193,821.02
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	177,755,327.26	18,443,109.10
销售费用	27,998,168.64	29,225,133.89
管理费用	57,818,670.05	108,118,258.81
研发费用	1,821,577.88	3,020,374.50
财务费用	36,776,632.11	38,050,943.08
其中:利息费用	43,379,013.08	32,143,208.70
利息收入	352,079.59	901,697.55
加:其他收益	3,286,132.88	954,504.06
投资收益(损失以"-"号填列)	-253,926.41	-3,623,947.74
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	-253,926.41	-3,623,947.74
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益(损失以"-"号填列)		
净敞口套期收益(损失以"-"号填列)		
公允价值变动收益(损失以"-"号填列)	-357,969.03	
信用减值损失(损失以"-"号填列)	6,151,684.11	-12,490,775.02
资产减值损失(损失以"-"号填列)		
资产处置收益(损失以"-"号填列)	-912,568.63	85,453.96
三、营业利润(亏损以"-"号填列)	196,674,213.62	-91,914,797.00
加:营业外收入	428,365.83	111,758.33
减:营业外支出	53,447,344.13	64,544,498.26
四、利润总额(亏损总额以"-"号填列)	143,655,235.32	-156,347,536.93
减:所得税费用	35,516,219.13	22,166,054.65
五、净利润(净亏损以"-"号填列)	108,139,016.19	-178,513,591.58
(一)按经营持续性分类		
1.持续经营净利润(净亏损以"-"号填列)	108,139,016.19	-178,513,591.58
2.终止经营净利润(净亏损以"-"号填列)		
(二)按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	105,979,490.01	-135,938,004.52
2.少数股东损益	2,159,526.18	-42,575,587.06
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二)将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	108,139,016.19	-178,513,591.58
归属于母公司所有者的综合收益总额	105,979,490.01	-135,938,004.52
归属于少数股东的综合收益总额	2,159,526.18	-42,575,587.06
八、每股收益:		
(一)基本每股收益	0.0430	-0.0551
(二)稀释每股收益	0.0430	-0.0551

本期发生同一控制下企业合并的,被合并方在合并前实现的净利润为:0.00元,上期被合并方实现的净利润为:0.00元。

法定代表人:刘道明 主管会计工作负责人:刘怡祥 会计机构负责人:刘怡祥

3、合并现金流量表

单位:元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量:		
销售商品、提供劳务收到的现金	544,242,691.43	772,190,561.29
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	46,415.24	9,937,742.48
收到其他与经营活动有关的现金	75,328,932.34	57,249,914.48
经营活动现金流入小计	619,618,039.01	839,378,218.25
购买商品、接受劳务支付的现金	323,333,231.03	706,468,995.71
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	45,646,484.42	91,197,582.04
支付的各项税费	16,543,705.13	38,938,257.84
支付其他与经营活动有关的现金	55,458,723.54	110,222,868.87
经营活动现金流出小计	440,982,144.12	946,827,704.46
经营活动产生的现金流量净额	178,635,894.89	-107,449,486.21
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	34,721,320.00	49,509,270.00
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,290,981.00	6,876.38
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	8,700,000.00	163,750,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	45,712,301.00	213,266,146.38
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	188,066.67	2,796,904.40
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	188,066.67	2,796,904.40
投资活动产生的现金流量净额	45,524,234.33	210,469,241.98
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金		
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金		87,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		87,000,000.00
偿还债务支付的现金	91,316,090.79	282,615,044.61
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	42,837,839.25	65,652,403.74
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	134,153,930.04	348,267,448.35
筹资活动产生的现金流量净额	-134,153,930.04	-261,267,448.35
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	90,006,199.18	-158,247,692.58
加:期初现金及现金等价物余额	281,526,031.16	1,218,967,975.88
六、期末现金及现金等价物余额	371,532,230.34	1,060,720,283.30

(二)审计报告

第一季度报告是否经过审计:□是√否

公司第一季度报告未经审计。

美好置业集团股份有限公司

董事会

2023年4月29日