股票简称：美好置业　股票代码：000667　公告编号：2020-22

美好置业集团股份有限公司

2019 年度报告摘要

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。

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

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	冯娟	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		
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

受控于九次议案，实现高度重视生态文明建设和绿色发展理念，在住房和城乡建设领域大力发展装配式建筑，推进房地产和建筑行业绿色发展，已成为国家级战略部署，在行业政策引领下，经过三轮转型，公司由传统房地产企业向装配式建筑整体解决方案服务商做出深刻转变，业务板块逐步丰富成型。报告期内，公司计划传统房地产和建筑行业瘦身，将原有的房地产业务、装配式建筑业务、产业兴镇业务进行整合升级，在业内首创“房屋智造”一体化业务模式，为公司长期可持续发展奠定了一定基础。

1.房屋智造一体化业务模式

依托近十年房地产开发积累、十年的建筑施工经验和七年的装配式建筑探索，公司整合内外资源，构建产业链条，延伸价值链条，以领先的叠合剪力墙技术体系为核心，以用户需求为导向，以全生命周期服务为根本，建立从技术服务、规划设计、投资咨询、构件生产、物流配送、装配建造、产品营销、装修装饰到物业综合入住的房屋智造一体化业务模式。该业务模式的运作机制，系通过引进国际先进的智能化PC构件工厂和迭代的叠合剪力墙技术体系，依托YTWO信息化平台，应用BIM，打通设计、采购、生产、施工、交付、维保各环节，实现更快速、更高效、更低廉的房屋规模生产，最终交房给用户业务。装配式建筑业务“1+1=2”的效果，有利于资源能源节约、施工污染减少，提高了劳动生产效率和安全生产水平，促进建筑业与信息化、工业化的深度融合，全面提升工程建设标准和建筑品质。

报告期内，公司设立在湖北荆州、安徽合肥、河南新乡、重庆江津、湖南衡阳的五家装配式建筑PC构件工厂陆续投产，与前期投产的武汉江夏、青岛即墨PC工厂一道，为各基地周边100公里覆盖范围内的客户提供房屋智造一体化服务。

同时，公司选择都市圈范围内有潜力区域机调产业共镇业务，顺应国家城市群、都市圈战略，通过“政府主导、企业运作、合作共赢”的市场化运作机制，构建“政府+集体+资本+X”的共生模式和机制，在规划设计服务、土地整理服务、基础设施建设、公共配套建设、产业发展服务、综合服务六大领域，为区域提供可持续发展的综合解决方案，实现乡村振兴。

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项目和武汉蔡甸索河未来田园小镇项目展开。

2.原代农业业务

公司现代农业业务由全资子公司美亿农业开展，以“虾稻共作”为切入点，实施种养规模化、产业闭环化、产品品牌化、人才专业化、管理智能化发展战略，致力于一、二、三产融合发展，打造集粮食种植、水产养殖、加工、零售于一体的“稻虾综合种养”全产业链现代农业企业。截止2019年末，美亿农业在湖北省洪湖及监利市共计流转土地15万亩，涉及13个乡镇30个村，建成18个“双水双绿”农业种养基地。

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

追溯调整或重述原因：会计政策变更

单位：元

项目	2019年	2018年		本年比上年增减	2017年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入	3,659,484,107.58	2,520,434,843.35	2,520,434,843.35	45.19%	4,438,468,701.11	4,438,468,701.11
归属于上市公司股东的净利润	66,886,561.83	248,814,083.27	248,814,083.27	-73.12%	664,382,372.78	664,382,372.78
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	60,511,274.00	241,791,617.76	241,791,617.76	-74.97%	682,427,062.75	682,427,062.75
经营活动产生的现金流量净额	374,255,784.97	710,123,351.49	710,123,351.49	-47.30%	-1,032,628,725.06	-1,032,628,725.06
基本每股收益（元/股）	0.0268	0.0974	0.0974	-72.48%	0.2596	0.2596
稀释每股收益（元/股）	0.0268	0.0974	0.0974	-72.48%	0.2596	0.2596
加权平均净资产收益率	0.94%	3.47%	3.51%	-2.57%	9.70%	9.70%

项目	2019年末	2018年末		本年末比上年末增减	2017年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产	27,521,265,712.29	23,098,396,421.60	23,089,601,298.29	19.19%	17,244,878,065.87	17,244,878,065.87
归属于上市公司股东的净资产	7,079,635,463.11	7,196,324,580.97	7,187,602,406.10	-1.50%	7,071,975,391.16	7,071,975,391.16

会计政策变更的原因：因首次执行新金融工具准则，公司调减期初留存收益88,722,174.87元，其中金融资产减值会计处理由“已发生损失法”调整为“预期损失法”，调减期初留存收益24,488,216.74元；持有的基金份额产品计量方法由摊余成本计量调整为公允价值计量，调增期初留存收益15,766,041.87元。

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1.7亿元的影响。

（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	109,499,319.83	800,511,468.12	920,540,420.06	1,828,932,899.57
归属于上市公司股东的净利润	-125,165,619.72	138,225,372.15	63,091,001.05	-9,264,191.65
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-182,525,377.07	192,324,876.91	72,446,529.06	-21,734,754.90
经营活动产生的现金流量净额	-580,157,408.09	-99,630,558.45	-240,024,654.89	1,294,068,406.40

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

（1）普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前10名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	164,930	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	158,196	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	0	质押	287,260,000
刘焱兰	境内自然人	1.91%	47,240,000	0	质押	40,000,000
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.63%	40,101,800	0		
中国证券金融股份有限公司	境内非国有法人	1.48%	36,430,307	0		
刘道明	境内自然人	0.68%	16,865,101	12,648,826		
谢能杰	境内自然人	0.50%	12,423,500	0		
吕丹梅	境内自然人	0.50%	12,351,700	0		
王萍	境内自然人	0.47%	11,660,000	0	质押	11,660,000
上海世祖资产管理有限公司－世祖元明一号私募投资基金	其他	0.44%	10,784,400	0		
香港中央结算有限公司	境外法人	0.42%	10,392,511	0		

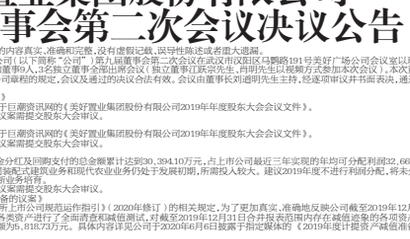
上述股东关联关系或一致行动的说明　前十名股东中，第五名股东刘道明先生为公司实际控制人，第一名股东美好未来企业管理集团有限公司由其控股，第八名股东王萍为其配偶，除此之外与其他股东之间不存在关联关系。公司未知其它股东之间是否存在关联关系，也未知其是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。

参与融资融券业务股东情况说明（如有）　第六名股东谢能杰通过东兴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12,423,500股；第七名股东吕丹梅通过华金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12,351,700股；第九名股东上海世祖资产管理有限公司－世祖元明一号私募投资基金通过申万宏源西部证券有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份10,784,400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股关系



5.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.报告期经营情况概述

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

报告期内，公司坚持以美好价值观为引领，经过三轮转型，公司由传统房地产企业向装配式建筑整体解决方案服务商做出深刻转变，业务板块逐步丰富成型。报告期内，公司计划传统房地产和建筑行业瘦身，将原有的房地产业务、装配式建筑业务、产业兴镇业务进行整合升级，在业内首创“房屋智造”一体化业务模式，为公司长期可持续发展奠定了一定基础。

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项目和武汉蔡甸索河未来田园小镇项目展开。洪湖新滩项目2019年实现投资75亿元，累计投资106亿元。公司于2019年9月29日与武汉市蔡甸区政府签订了《索河未来田园小镇投资协议》，索河未来田园小镇项目位于武汉市蔡甸区蔡甸大道沿线，规划范围12.89km2，打造以农文旅为核心的三产融合集群。

现代农业业务方面，截止2019年末，现代农业累计土地流转面积35万亩，实现产量6万吨，水稻种植面积34万亩，（部分流转土地以“双水双绿”模式开展种养殖）

根据中国指数研究院最近发布的调研结果显示，美好置业最新品牌估值为40亿元，与2018年初的29亿元相比，增长了66%，截至目前，公司已经先后九次获评中国房地产百强，连续五次入选中国房地产综合实力TOP10，连续二次获评中国特色地产综合实力——绿色科技地产。2019年以来，公司累计获得了30余个全国奖项，涵盖资本市场、房地产开发、房屋建筑及企业社会责任等多个方面。品牌实力方面，首次获评“中国地产上市公司品牌价值TOP100”“中国典型房企品牌TOP100”、“2019中国特色小镇运营商品牌指数TOP50”，连续入选“中国中部房地产公司品牌价值TOP10”等等，体现了各研究机构对公司各方面的认可。

2019年公司股票被纳入富时罗素和标普道琼斯指数成分股，表明公司的业务转型，独特的房屋智造业务模式，以及领先的装配式建筑技术所具备的巨大发展前景和市场潜力，受到国际投资者的关注。

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

√ 适用 □ 不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业毛利	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	3,072,935,099.71	1,011,056,638.83	32.90%	32.22%	90.79%	10.10%
PPP项目	142,601,991.87	140,795,191.29	98.73%			
农业	43,675,874.52	-93,794,220.62	-214.75%	670.78%	2803.85%	-157.75%
设计、混凝土预制构件及施工总承包	267,013,607.03	-2,533,338.23	-0.95%			

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

√ 适用 □ 不适用

1.公司2019年度实现营业收入3,659,484,107.58元，比上年度增长113.905%，增长45%，收入增长主要是本期重庆名港、西安美好以及武汉青山湖花园等项目结算所致。

2.公司2019年度实现归属于上市公司股东的净利润66,886,561.83元，比上年度减少18.193%元，减少73%，主要原因是：装配式建筑业务、现代农业业务处于投资阶段，业务尚在发展初期，各项费用开支较高，装配式建筑业务产生亏损8866.3507万元，现代农业业务产生亏损1121.7221万元；现代农业业务本年度产量未达规模，固定费用较高，产生亏损8115.3227万元；公司本年度房地产业务回款604,092万元，期末预收账款累计余额达900,588万元，但尚未达到结算条件，以后期间将陆续将项目交付逐步确认收入。

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）与上年度财务报告的相关事项

□ 适用 √ 不适用

报告期内，公司根据财政部颁布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》，公告编号分别为：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）与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

详见2019年年度报告全文第十二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
2020年6月6日

股票简称：美好置业　股票代码：000667　公告编号：2019-19

美好置业集团股份有限公司
第九届董事会第二次会议决议公告

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。

2020年6月4日，美好置业集团股份有限公司（以下简称“公司”）第九届董事会第二次会议在武汉市汉阳区马鹦路191号美好广场35楼公司会议室召开第九届董事会第二次会议，应到董事7人，实际参加董事7人，3名独立董事全部出席会议（独立董事江跃宗先生、冉明先生以视频方式参加本次会议）。本次董事会召开及会议程序符合有关法律、行政法规及公司章程的规定，会议及通过的决议合法有效。会议由董事会主席王耀女士主持，经逐项审议并书面表决，通过如下议案：

一、审议通过《2019年度董事会工作报告》

具体内容详见公司于2020年6月6日披露于巨潮资讯网的《美好置业集团股份有限公司2019年年度报告全文之董事会工作报告》。

表决结果：同意9票，反对0票，弃权0票。议案需提交股东大会审议。

二、审议通过《2019年度财务报告》

具体内容详见公司于2020年6月6日披露于巨潮资讯网的《美好置业集团股份有限公司2019年年度报告全文之财务报告》。

表决结果：同意9票，反对0票，弃权0票。议案需提交股东大会审议。

三、审议通过《2019年度利润分配预案》

鉴于：公司2017-2019年度，已实施的现金分红及回购股份支付的总金额累计达到30,394.10万元，占上市公司最近三年实现的年均可分配利润32,669.43万元的93.04%，符合《公司章程》相关规定；公司装配式建筑业务和现代农业业务仍处于发展初期，所需投入较大。建议2019年度不进行利润分配，将未分配利润留存至下一年度，用于公司开发项目投入、新业务拓展。

表决结果：同意9票，反对0票，弃权0票。议案需提交股东大会审议。

四、审议通过《2019年度计提资产减值准备的议案》

根据《企业会计准则》及《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》（2020年修订）的相关规定，为了更加真实、准确地反映公司截至2019年12月31日的资产状况和经营状况，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2019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5,818.73万元。具体内容详见公司于2020年6月6日披露于指定媒体的《2019年度计提资产减值准备的公告》（公告编号：2020-21）。

表决结果：同意9票，反对0票，弃权0票。

五、审议通过《2019年度报告及摘要》

具体内容详见公司于2020年6月6日披露于指定媒体的《美好置业集团股份有限公司2019年年度报告》、《美好置业集团股份有限公司2019年年度报告摘要》（公告编号：2020-22）。

表决结果：同意9票，反对0票，弃权0票。议案需提交股东大会审议。

六、审议通过《2019年度内部控制自我评价报告》

具体内容详见公司于2020年6月6日披露于巨潮资讯网的《美好置业集团股份有限公司2019年年度内部控制自我评价报告》。

表决结果：同意9票，反对0票，弃权0票。

七、审议通过《2020年度财务预计》

具体内容详见公司于2020年6月6日披露于巨潮资讯网的《美好置业集团股份有限公司2019年年度报告全文之财务报告》。

表决结果：同意9票，反对0票，弃权0票。

谨慎提醒投资者对公司投资者的业绩承诺，提请投资者对此保持足够的风险意识，并且应当理解经营计划与业绩承诺之间的差异。

八、审议通过《关于2020年度预计为控股子公司提供担保额度的议案》

具体内容详见公司于2020年6月6日披露于巨潮资讯网的《关于2020年度预计为控股子公司提供担保额度的公告》（公告编号：2020-23）。

表决结果：同意9票，反对0票，弃权0票。议案需提交股东大会审议。

九、审议通过《关于为合营或联营子公司提供担保额度的议案》

具体内容详见公司于2020年6月6日披露于巨潮资讯网的《关于2020年度预计为合营或联营子公司提供担保额度的公告》（公告编号：2020-24）。

表决结果：同意9票，反对0票，弃权0票。议案需提交股东大会审议。

十、审议通过《关于2020年度预计日常关联交易的议案》

具体内容详见公司于2020年6月6日披露于巨潮资讯网的《关于2020年度预计日常关联交易的公告》（公告编号：2020-25）。

表决结果：同意6票，回避3票，反对0票，弃权0票。

本议案获得全体非关联董事一致通过，独立董事发表了同意的独立意见。关联董事刘道明先生、吕卉女士、刘柳女士回避表决。议案需提交股东大会审议，投股股东美好未来企业管理集团有限公司、实际控制人刘道明先生及其一致行动人等关联股东回避本议案的表决。

十一、审议通过《关于2020年度向控股股东美好集团借款的议案》

具体内容详见公司于2020年6月6日披露于巨潮资讯网的《关于2020年度向控股股东美好集团借款的公告》（公告编号：2020-26）。

表决结果：同意6票，回避3票，反对0票，弃权0票。

本议案获得全体非关联董事一致通过，独立董事发表了同意的独立意见。关联董事刘道明先生、吕卉女士、刘柳女士回避表决。议案需提交股东大会审议，投股股东美好未来企业管理集团有限公司、实际控制人刘道明先生及其一致行动人等关联股东回避本议案的表决。

十二、审议通过《关于公司向控股股东美好集团相互提供担保额度的议案》

具体内容详见公司于2020年6月6日披露于巨潮资讯网的《关于公司向控股股东美好集团相互提供担保额度的公告》（公告编号：2020-27）。

表决结果：同意6票，回避3票，反对0票，弃权0票。

本议案获得全体非关联董事一致通过，独立董事发表了同意的独立意见。关联董事刘道明先生、吕卉女士、刘柳女士回避表决。议案需提交股东大会审议，投股股东美好未来企业管理集团有限公司、实际控制人刘道明先生及其一致行动人等关联股东回避本议案的表决。

十三、审议通过《关于公司向控股子公司美好装配提供财务资助的议案》

具体内容详见公司于2020年6月6日披露于巨潮资讯网的《关于公司向控股子公司美好装配提供财务资助的公告》（公告编号：2020-28）。

表决结果：同意6票，回避3票，反对0票，弃权0票。

本议案获得全体非关联董事一致通过，独立董事发表了同意的独立意见。关联董事刘道明先生、吕卉女士、刘柳女士回避表决。议案需提交股东大会审议，投股股东美好未来企业管理集团有限公司、实际控制人刘道明先生及其一致行动人等关联股东回避本议案的表决。

十四、审议通过《关于召开2019年年度股东大会的议案》

公司定于2020年6月29日（星期一）召开2019年年度股东大会。具体内容详见公司于2020年6月6日披露于指定媒体的《关于召开2019年年度股东大会的通知》（公告编号：2020-29）。

表决结果：同意9票，反对0票，弃权0票。

特此公告。

美好置业集团股份有限公司
董　事　会
2020年6月6日

股票简称：美好置业　股票代码：000667　公告编号：2020-21

美好置业集团股份有限公司
2019年度预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。

2020年6月4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次会议和第九届监事会第二次会议，审议通过了《2019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规范运作指引》（2020年修订）的相关规定，为了更加真实、准确地反映公司截至2019年12月31日的资产状况和经营状况，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2019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5,818.73万元。

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190.50万元，转回其他应收款坏账准备1,278.15万元，计提长期应收款坏账准备298.25万元，合计转回营业利润688.41万元。

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，2019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6,081.18万元，具体情况如下：

（1）子公司中山市麒麟房地产开发有限公司的“中山美好麒麟台”项目一期销售情况不理想，售价下调，进行可变现净值测试后，计提存货跌价准备2,111.52万元：

可售面积(平米)	预计平均单方售价（元）	预计总售价（万元）	预计尚需发生成本（万元）	预计税费及销售费用（万元）	可变现净值（万元）	存货账面价值（万元）	存货跌价金额（万元）
17,646.34	10,395.30	18,343.90	2,903.80	1,739.39	13,700.72	15,812.24	2,111.52

（2）子公司武汉名流公馆置业有限公司开发“名流世家”项目的库存车位变计包括待建、已竣工但尚未销售、已竣工已销售待交付等，根据测试后计提存货跌价准备177.65万元；

（3）子公司美好建筑装配科技有限公司承接的“鹏城民生风雅城17号院项目”、“鹏城民生天悦府项目”施工合同预计总成本超过合同总收入，属于可损合同，对对预计亏损额计提存货跌价准备641.22万元；江夏工厂、即墨工厂和荆州工厂，由于整体产量不足，固定成本分摊金额较大，导致库存产品成本较高，进行减值测试后，对PC构件计提存货跌价准备604.07万元；

（4）子公司湖北美亿农业发展有限公司对年末库存商品的可变现净值进行减值测试后，对加工的库存调味虾计提存货跌价准备699.49万元，对消耗性生物资产小龙虾产品计提存货跌价准备1,056.71万元。

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减值损失。

2020年1月，子公司株洲名流绿色装配式建筑材料有限公司以低于账面价值的金额将长沙株洲基地的地上建筑物及水电临时设施、临建板房等附属物转让给湖南云创智城科技发展有限公司，据此针对该项在建工程计提减值准备1,538.95万元。

公司对上述计提的各项减值准备是根据《企业会计准则》的相关规定为依据计提的，并按规定进行了相应的账务处理。

三、对本公司财务状况的影响

本期资产减值准备计提总额5,818.73万元，对当期归属于母公司股东的净利润影响金额合计为3,715.64万元。

四、董事会意见

公司董事会认为：本次计提资产减值准备，符合公司资产实际情况和相关政策规定。公司计提资产减值准备后，能够更加公允地反映公司的资产状况，可以使公司天于资产价值的会计信息更加真实可靠，具有合理性。

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2019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

公司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2019年度财务报表能够更加公允地反映公司截止2019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2019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
2020年6月6日

股票简称：美好置业　股票代码：000667　公告编号：2020-23

美好置业集团股份有限公司
关于2020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。

美好置业集团股份有限公司（以下简称“公司”）于2020年6月4日在武汉市汉阳区马鹦路191号美好广场35楼公司会议室召开第九届董事会第二次会议，审议通过了《关于2020年度预计为控股子公司提供担保额度的议案》。本议案尚需提交公司2019年年度股东大会（以下简称“股东大会”）审议，与该事项有关联关系的股东将回避表决。

一、关联交易概述

根据公司发展需要，为互相支持，实现共同发展，公司拟为控股股东美好集团建立互保关系，提请股东大会授权如下：

1.美好集团将根据公司需求，为公司融资提供相关超过总额10亿元的担保，公司承担担保额1%左右的费用；

2.美好集团先行为公司融资提供担保后，公司根据美好集团的融资需求，为美好集团融资提供担保，任一时点担保额不得超过美好集团实际已向公司提供的担保金额，公司收取担保额1%左右的费用；

3.上述互保额度内，双方可循环办理担保事宜，任一时点的担保金额不得超过股东大会授权批准的金额，并授权公司董事长审批具体担保业务。

4.上述授权有效期自股东大会审议通过之日起至公司 2020年年度股东大会召开之日止。

鉴于美好集团为公司控股股东，该事项构成关联交易，公司按照相关法律、法规和公司《关联交易管理制度》履行审批程序。

二、关联方基本情况

1.美好集团的基本情况

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：吕卉；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）。

2.美好集团的财务状况

截至2018年12月31日，美好集团资产总额62,903,422万元，负债总额14,758,06万元，净资产48,145,37万元，2018年度净利润3,729,91万元；截至2019年12月31日，美好集团资产总额63,139,64万元，负债总额16,980,96万元，净资产46,158,68万元，2019年度净利润-2,022,62万元。（以上数据未经审计）。

3.美好集团与本公司的关系

截至2020年5月31日，美好集团持有本公司股份总数为398,828,402股，占公司股本的16.17%，为本公司控股股东。

4.经核实，美好集团非失信被执行人。

二、关联交易协议的主要内容

美好集团将根据公司需求，为公司融资提供不超过总额10亿元的担保，公司承担担保额1%左右的费用；美好集团先行为公司融资提供担保后，公司可根据美好集团的融资需求，为美好集团融资提供担保，担保金额不得超过美好集团实际已向公司提供的担保金额，公司收取担保额1%左右的费用；上述互保额度内，双方可循环办理担保事宜，任一时点的担保金额不得超过股东大会授权批准的金额。本次提请股东大会授权公司与美好集团相互提供担保属并非实际发生担保金额，实际担保金额将在具体发生时签订合同，并提请股东大会授权公司董事长审批具体担保业务。上述授权有效期自股东大会审议通过之日起至公司2020年年度股东大会召开之日止。

四、交易的定价政策及定价依据

上述关联交易以市场价及成本价为定价依据，不高于公司现有的正常融资方式（如银行贷款、票据、债券、信托等）所支付的担保成本。

五、董事会意见

上述关联交易将根据公司的融资需要，在公司管理层认为必要时发生。上述关联交易系双方相互提供财务支持，共享资源，共同发展，有利于提升双方持续经营能力。

公司为美好集团提供担保的反担保措施为，美好集团应先行为公司融资提供担保，且公司为其担保金额不得超过美好集团实际已向公司提供的担保金额。

六、当年年初至披露日与该关联人累计已发生的各类关联交易的总金额

2020年年初至披露日，公司与美好集团共发生关联交易。

七、独立董事意见

独立董事对该事项进行了事前认可，并发表独立意见如下：

我们对《关于公司与控股股东美好集团相互提供担保额度的议案》的相关材料进行了充分的审查，听取了有关人员的介绍，基于独立判断的立场，我们认为：

（1）公司与控股股东美好集团建立互保关系，有利于双方共享金融机构授信资源，有利于实现双方共同发展，符合公司和股东的整体利益，不存在损害公司和中小股东利益的情形。

（2）公司为美好集团提供担保以美好集团先行为公司融资提供担保为前提，且担保金额不得超过美好集团实际已向公司提供的担保金额。在实际操作中，公司应严格控制在额度内办理担保的法律文件、手续，做好风险防范措施。

（3）上述关联交易事项在提交公司董事会审议前已经得到的事先认可，公司董事会在审议相关议案时，关联董事刘道明先生、吕卉女士、刘柳女士回避表决，表决程序符合有关法律法规和《公司章程》的规定。

综上所述，我们同意将本议案提交公司股东大会批准。股东大会在审议该议案时，与上述交易有利害关系的关联股东应回避对该议案的表决。

七、独立董事意见

独立董事对该事项进行了事前认可，并发表独立意见如下：

我们对《关于公司与控股股东美好集团相互提供担保额度的议案》的相关材料进行了充分的审查，听取了有关人员的介绍，基于独立判断的立场，我们认为：

公司与控股股东美好集团相互提供担保，有利于实现双方共同发展，符合公司和股东的整体利益，不存在损害公司和中小股东利益的情形。

公司应严格控制在额度内办理担保业务，并做好风险防范措施。

公司为美好集团提供担保，公司董事会审议相关议案时，关联董事刘道明先生、吕卉女士、刘柳女士回避表决，表决程序符合有关法律法规和《公司章程》的规定。

综上所述，我们同意将本议案提交公司股东大会批准。股东大会在审议该议案时，与上述交易有利害关系的关联股东应回避对该议案的表决。

八、累计对外担保数量及逾期担保的数量

经2018年年度股东大会批准，目2018年年度股东大会通过相关事项之日起至公司2019年年度股东大会召开之日止，公司对为子公司提供总额度不超过231.25亿元担保（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，公司累计对外担保金额为73.36亿元，占公司最近一期经审计（2019年12月31日）净资产的比例为103.62%。上述担保均为对公司合并报表范围内单位提供的担保。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。

九、备查文件

1.公司第九届董事会第二次会议决议

2.公司独立董事关于第九届董事会第二次会议审议相关事项的事前认可及独立意见

特此公告。

美好置业集团股份有限公司
董　事　会
2020年6月6日

股票简称：美好置业　股票代码：000667　公告编号：2020-24

美好置业集团股份有限公司关于
2020年度预计为合营或联营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。

美好置业集团股份有限公司（以下简称“公司”）于2020年6月4日在武汉市汉阳区马鹦路191号美好广场35楼公司会议室召开第九届董事会第二次会议，审议通过了《关于2020年度预计为合营或联营子公司提供担保额度的议案》。本议案尚需提交公司2019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2020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，股东大会通过相关事项之日起至公司2020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106亿元的担保额度，以支持控股子公司的业务发展。具体如下：

1.公司提供对资产负债率为70%以上（含70%）的控股子公司提供不超过人民币95.5亿元的担保额度，对资产负债率低于70%的控股子公司提供不超过人民币10.5亿元的担保额度（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）。本次预计担保自股东大会审议通过后十二个月内有效，详见《预计对控股子公司提供担保额度情况表》。

预计对控股子公司提供担保额度情况表

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	58.4	82.49%	否
		装配式建筑板块	32.6	46.05%	
		现代农业板块	4.5	6.36%	
	资产负债率低于70%的控股子公司	房地产板块	6	8.47%	否
		装配式建筑板块	4.5	6.36%	
		现代农业板块	0	0.00%	
合计			106	149.72%	

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
武汉南部新城投资有限公司	100	914201115879536320G	2011年12月16日	洪山区青菱乡建和村特1号（白沙洲水厂旁）	何飞	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，调换等装通领域中的经纪代理活动；