



美好置业

美好心灵 美好人生

股票简称：美好置业

股票代码：000667

公告编号：2020-42

美好置业集团股份有限公司

关于子公司债务重组及相关担保的公告

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

特别风险提示：本次担保提供后，公司累计对外担保余额66.49亿元，均为公司对合并报表范围内的单位以及联营的房地产项目公司提供的担保。其中，公司对资产负债率超过70%的单位担保金额为61.29亿元，达到上市公司最近一期经审计净资产的86.57%，提醒投资者充分关注担保风险。

一、交易及担保情况概述

（一）本次交易及担保基本情况

根据经营发展需要，为盘活企业资产，美好置业集团股份有限公司（以下简称“美好置业”、“公司”）与中国华融资产管理股份有限公司湖北省分公司（以下简称“华融资产”）合作，将全资子公司武汉南部新城投资有限公司（以下简称“南部新城”）对武汉美好新城建设发展有限公司（以下简称“美好新城”）的内部债权合计人民币 46,368 万元转让给华融资产重组。上述债务重组后，美好新城作为债务人，公司全资子公司杭州美生置业有限公司（以下简称“杭州美生”）、湖北美愿置业有限公司（以下简称“湖北美愿”）作为共同债务人按约定向华融资产履行还款义务。

本次债务重组各方签署了《债权转让协议》《还款协议》《抵押协议》《保证协议》《监管协议》等相关合同。交易的主要内容如下：

1、重组各方

债权转让方：南部新城

债务人：美好新城

重组后共同债务人：美好新城、杭州美生、湖北美愿

- 2、重组债权：合计 46,368 万元；
- 3、宽限期：24 个月；
- 4、宽限补偿金年率：11%/年，按季支付；

5、担保措施：公司、公司实际控制人刘道明先生及其配偶提供连带责任保证担保；杭州美生以其持有的在建工程提供抵押担保；湖北美愿及公司全资子公司湖北美阖置业有限公司、洪湖市美合置业发展有限公司、洪湖市美境置业发展有限公司、洪湖市美胜置业发展有限公司以其持有的七宗土地提供抵押担保。

公司实际控制人刘道明先生及其配偶为本次交易提供连带责任保证，系为交易得以顺利实施而提供的保障措施，不收取担保费用，不存在损害公司利益或中小股东利益、非关联股东利益的情况。

（二）交易审批情况

根据公司 2019 年年度股东大会决议，自 2019 年年度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，公司可为子公司提供总额度不超过 106 亿元担保，且在股东大会批准的被担保人及额度内，单笔不超过 10 亿元的担保事项，由董事长审批。其中，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 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）。本次担保事项在股东大会授权范围内，由公司总裁办公会审议通过并报请董事长批准，不需再次提交董事会和股东大会审议。

本次债务重组未构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、担保额度预计情况

担保方	被担保方	担保方持股比例(%)	被担保方最近一期经审计资产负债率(%)	截至本次融资担保前余额(亿元)	本次新增融资担保额度(亿元)	担保额度占上市公司最近一期经审计净资产比例(%)	是否关联担保
美好置业	美好新城	100	80.42	6	4.64	6.55	否

本次担保事项发生前，美好新城的资产负债率超过 70%。根据公司 2019 年

年度股东大会决议，公司对资产负债率高于 70%的控股子公司可提供担保额度不超过人民币 95.5 亿元。本次担保提供前，已使用担保额度为 61.05 亿元。经公司总裁办公会审议，董事长审批，同意本次使用担保额度 4.64 亿元，累计使用额度 65.69 亿元，剩余可用担保额度为 29.81 亿元。

三、交易对方的基本情况

企业名称：中国华融资产管理股份有限公司湖北省分公司；统一社会信用代码：91420000722078264L；总公司注册资本：3,907,020.8462 万元人民币；类型：其他股份有限公司分公司（上市）；负责人：龙志林；成立日期：2000 年 9 月 6 日；营业场所：武汉市武昌区体育街特 1 号(银泰大厦 16-22 层)；经营范围：在总公司授权下，收购、受托经营金融机构和非金融机构不良资产，对不良资产进行管理、投资和处置；债权转股权，对股权资产进行管理、投资和处置；对外投资；买卖有价证券；发行金融债券、同业拆借和向其它金融机构进行商业融资；破产管理；财务、投资、法律及风险管理咨询和顾问业务；资产及项目评估；经批准的资产证券化业务、金融机构托管和关闭清算业务；国务院银行业监督管理机构批准的其他业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家、湖北省产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

华融资产系国有控股的金融资产管理公司，与公司及持有公司 5%以上股份的股东不存在关联关系，也不存在其他可能或已经造成公司对其利益倾斜的其他关系。

经核实，华融资产不属于“失信被执行人”。

四、债务人/共同债务人基本情况

(1) 基本情况

序号	债务人/共同债务人	统一社会信用代码	成立日期	住所	法定代表人	注册资本 (万元)	经营范围
1	美好新城	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	何飞	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。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）
2	杭州美生	91330185MA2CD6U42F	2018年7月17日	浙江省杭州市临安区锦南街道九州街599号东2-9	尹沧	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；室内外装饰装修工程的设计、施工；商业策划，商业运营管理；建筑材料（除砂石）的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
3	湖北美愿	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	尹沧	4,000	房地产开发经营；房屋建筑工程施工。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

上述债务人为公司设立的从事房地产开发业务的全资子公司。经核实，上述公司均不属于“失信被执行人”。

(2) 财务状况（单位：万元）

债务人/共同债务人	2019 年度（经审计）						2020 年 9 月（未经审计）					
	资产总额	负债总额	其中：流动负债	所有者权益	主营业务收入	净利润	资产总额	负债总额	其中：流动负债	所有者权益	主营业务收入（1-9 月）	净利润（1-9 月）
美好新城	145,951.69	117,379.06	77,379.06	28,572.63	14,260.20	9,687.21	115,379.09	84,308.24	34,308.24	31,070.85	4,874.81	2,498.22
杭州美生	71,841.18	69,123.26	69,123.26	2,717.92	-	-2,042.88	74,778.76	72,674.05	40,006.05	2,104.71	-	-613.21
湖北美愿	18,979.02	15,943.06	15,943.06	3,035.95	-	-964.05	49,284.94	46,779.93	36,779.93	2,505.01	12.43	-530.94

五、交易标的基本情况

本次债务重组标的为公司下属子公司之间的业务发展需要,于 2017 年 11 月 24 日至 2019 年 1 月 8 日期间发生的内部借款, 合计债权余额为 46,368 万元。

具体明细如下:

原债权人	债务人	债权金额 (万元)	发生日期	应还款 日期	还款金额 (万元)	债权余额 (万元)	借款发 生原因
南部新城	美好 新城	50	2017/11/24	2019/1/31	27,600	46,368	子公司 业务发 展需要
		40	2017/12/19	2019/1/31			
		85	2018/1/10	2019/1/31			
		100	2018/1/25	2019/1/31			
		297	2018/3/22	2019/1/31			
		131	2018/4/27	2019/1/31			
		63	2018/5/8	2019/1/31			
		71	2018/6/11	2019/1/31			
		78	2018/6/25	2019/1/31			
		29	2018/7/9	2019/1/31			
		254	2018/7/16	2019/1/31			
		2,129	2018/9/18	2019/1/31			
		110	2018/10/15	2019/1/31			
		141	2018/10/23	2019/1/31			
		54	2018/11/8	2019/1/31			
		92	2018/11/12	2019/1/31			
		70,000	2018/11/14	2019/1/31			
		124	2018/11/20	2019/1/31			
		20	2018/12/27	2019/1/31			
		100	2019/1/8	2019/1/31			

鉴于债务人美好新城未如期还款,南部新城与华融资产合作,将合计 46,368 万元内部债权由华融资产收购并重组。债务重组后,杭州美生、湖北美愿作为共同债务人按约定向华融资产履行还款义务,并按季支付重组宽限补偿金。

六、交易协议的主要内容

详见本公告“一、(一) 本次交易及担保基本情况”。

七、本次交易对公司的影响

本次交易有利于盘活公司存量资产,合理匹配现金流量,优化财务结构,保障公司经营目标和发展规划的顺利实现。

上述担保符合监管机构关于上市公司对外担保的有关规定和公司相关要求，被担保方为公司全资子公司，公司对其资金具有较强的控制能力。本次担保风险可控，不会对公司的正常运作和业务发展造成不良影响。

八、累计对外担保数量及逾期担保的数量

经 2019 年年度股东大会批准，自 2019 年年度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，公司可为子公司提供总额度不超过 106 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）。本次担保提供后，公司累计对外担保余额为 66.49 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 93.91%。其中：对合并报表外的单位（为联营的房地产项目公司）提供的担保余额为 2.24 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 3.17%。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2019年年度股东大会决议；
- 2、《债权转让协议》《还款协议》《抵押协议》《保证协议》《监管协议》。

特此公告。

美好置业集团股份有限公司

董 事 会

2020年11月7日