



股票简称：美好置业

股票代码：000667

公告编号：2019-02

## 美好置业集团股份有限公司

### 关于为控股子公司融资提供担保的公告

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，公司累计对外担保总额为 48.57 亿元，均为公司对合并报表范围内单位提供的担保。其中，公司对资产负债率超过 70% 的单位担保金额为 36.67 亿元，达到上市公司最近一期经审计净资产的 51.85%，提醒投资者充分关注担保风险。

#### 一、担保情况概述

根据经营发展需要，美好置业集团股份有限公司（以下简称“美好置业”、“公司”）为控股子公司美好建筑装配科技有限公司（以下简称“美好装配”）分别设立在重庆、武汉、青岛的项目公司向金融机构融资提供担保如下：

1、美好装配全资子公司重庆美好智造装配式房屋有限公司（以下简称“重庆美好智造”）向中国银行股份有限公司重庆江津支行（以下简称“中国银行”）申请固定资产借款 2.8 亿元，借款期限 60 个月，借款资金用于美好绿色装配式建筑产业重庆基地项目建设。

公司、美好装配为重庆美好智造的上述融资提供保证担保；重庆美好智造以生产基地土地使用权提供抵押担保。

2、美好装配全资子公司武汉美好装配智造科技有限公司（以下简称“武汉美好智造”）向中国工商银行股份有限公司武汉黄浦支行（以下简称“工商银行”）申请固定资产借款 2.3 亿元，借款期限 60 个月，借款资金用于美好绿色装配式建筑产业武汉阳逻基地项目建设。

公司为武汉美好智造的上述融资提供保证担保；武汉美好智造以项目厂房及在建工程提供抵押担保；美好装配以其持有的武汉美好智造 100% 股权提供质押担保。

3、美好装配全资子公司青岛名流装配建筑科技有限公司（以下简称“青岛名流装配”）向青岛农村商业银行股份有限公司贵州路支行（以下简称“青岛农商行”）申请固定资产借款 2.5 亿元，借款期限 60 个月，借款资金用于美好绿色装配式建筑产业青岛即墨项目建设。

公司及公司实际控制人刘道明为青岛名流装配的上述融资提供保证担保；青岛名流装配以生产基地土地使用权及在建工程提供抵押担保。

上述担保事项中，持有美好装配股权的其他股东美好未来企业管理集团有限公司（以下简称“美好集团”）和武汉美纯企业管理咨询合伙企业（有限合伙）（以下简称“武汉美纯”）均按各自所持美好装配的股权比例分别为公司的担保责任提供反担保。

公司已分别于 2018 年 5 月 14 日和 2018 年 12 月 28 日召开 2017 年年度股东大会和 2018 年第五次临时股东大会，分别审议通过了《关于公司 2018 年度预计为子公司融资提供担保额度的议案》及《关于增加 2018 年度预计为子公司提供担保额度及担保对象的议案》。根据股东大会决议，公司可为子公司提供总额不超过 150 亿元担保（含子公司之间相互担保），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。上述担保事项在股东大会授权范围内，不需再次提交董事会和股东大会审议。

## 二、担保额度预计情况

担保方	被担保方	担保方持股比例(%)	被担保方最近一期资产负债率(%)	截至目前融资担保余额(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	重庆美好智造	49	0.33	0	2.8	3.96	否
	武汉美好智造	49	0.10	0	2.3	3.25	否
	青岛名流装配	49	4.59	0	2.5	3.54	否

经第八届董事会第十三次会议和 2017 年年度股东大会批准,公司可为美好装配及其子公司融资提供的担保额度为 25 亿元。上述担保提供前,已使用担保余额为 11.51 亿元。分别经 2018 年 12 月 19 日、12 月 22 日、12 月 31 日召开的公司总裁办公会及董事长审批通过,同意上述担保合计使用额度 7.6 亿元,累计使用额度 19.11 亿元,剩余可用担保额度为 5.89 亿元。

### 三、被担保人基本情况

#### 1、重庆美好智造基本情况

企业名称:重庆美好智造装配式房屋有限公司;统一社会信用代码:91500116MA5UUU1B5W;法定代表人:孟凡中;注册资本:6,000 万元;成立日期:2017 年 9 月 28 日;住所:重庆市江津区双福街道九江大道 7 号重庆市双福建设开发有限公司厂房 2 幢 2-1 号;经营范围: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;从事建筑相关业务(须经审批的经营项目,取得审批后方可从事经营);普通货运(须经审批的经营项目,取得审批后方可从事经营)。

截至 2017 年 12 月 31 日,重庆美好智造经审计资产总额为 2,511 万元;负债总额为 308.34 万元,其中:流动负债为 308.34 万元;所有者权益为 2,202.66 万元。2017 年度,重庆美好智造实现主营业务收入 0 万元,净利润-27.34 万元。

截至 2018 年 9 月 30 日,重庆美好智造资产总额为 5,032.26 万元;负债总额为 16.39 万元,其中:流动负债为 16.39 万元;所有者权益为 5,015.87 万元。2018 年 1-9 月,重庆美好智造实现主营业务收入 0 万元,净利润-956.79 万元。(以上数据未经审计)。

重庆美好智造为公司控股子公司美好装配的全资子公司,为美好装配在重庆市江津区投资建设装配式建筑生产基地的项目公司。

经核实,重庆美好智造非失信被执行人。

#### 2、武汉美好智造

企业名称:武汉美好装配智造科技有限公司;统一社会信用代码:91420117MA4KXUXY2T;法定代表人:孟凡中;注册资本:6,000 万元;成立日期:2018 年 3 月 6 日;住所:武汉市新洲区仓埠街武滨北路 97 号 1 楼 103 室;经

营范围：建筑工业化成套技术及产品研发，建筑材料（不含化学危险品）制造、批发兼零售，钢材加工、制作、批发兼零售，建筑工程、市政工程、装饰装修工程设计、施工，建筑施工劳务作业，道路货物运输(不含化学危险品运输)，水路货物运输(不含化学危险品运输)(涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营)。

截至 2018 年 9 月 30 日，武汉美好智造资产总额为 3,483.57 万元；负债总额为 3.53 万元，其中：流动负债为 3.53 万元；所有者权益为 3,480.03 万元。2018 年 1-9 月，武汉美好智造实现主营业务收入 0 万元，净利润-10.97 万元。（以上数据未经审计）

武汉美好智造为公司控股子公司美好装配的全资子公司，为美好装配在武汉市新洲区阳逻开发区投资建设装配式建筑生产基地的项目公司。

经核实，武汉美好智造非失信被执行人。

### 3、青岛名流装配

企业名称：青岛名流装配建筑科技有限公司；统一社会信用代码：91370282MA3EM30U9H；法定代表人：冯嫻；注册资本：6,000 万元；成立日期：2017 年 9 月 29 日；住所：山东省青岛市即墨市灵山镇灵和路 68 号；经营范围：建筑工业化成套技术及产品的研发；PC 构件、混凝土的生产、销售；建筑材料的销售；钢材的加工、销售；建筑工程、市政工程（以上范围凭资质经营）、装饰装修工程的设计、施工；建筑劳务分包；公路、水路国内货物运输（依据交通部门核发的《道路运输经营许可证》、《水路运输许可证》开展经营活动）。（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）

截至 2017 年 12 月 31 日，青岛名流装配经审计资产总额为 12,475.52 万元；负债总额为 6,517.39 万元，其中：流动负债为 6,517.39 万元；所有者权益为 5,958.13 万元。2017 年度，青岛名流装配实现主营业务收入 0 万元，净利润-41.87 万元。

截至 2018 年 9 月 30 日，青岛名流装配资产总额为 5,365.84 万元；负债总额为 246.06 万元，其中：流动负债为 246.06 万元；所有者权益为 5,119.78 万元。2018 年 1-9 月，青岛名流装配实现主营业务收入 0 万元，净利润-838.35 万元。（以上数据未经审计）。

青岛名流装配为公司控股子公司美好装配的全资子公司，为美好装配在山东

省青岛市投资建设装配式建筑生产基地的项目公司。

经核实，青岛名流装配非失信被执行人。

#### 4、美好装配基本情况

统一社会信用代码：914200007391175653；企业名称：美好建筑装配科技有限公司；法定代表人：孟凡中；注册资本：80,000 万元；成立日期：2001 年 5 月 15 日；住所：武汉市新洲区李集街老北街；经营范围：建筑工程施工总承包壹级；可承担单项合同额 3000 万元以上的下列建筑工程的施工：（1）高度 200 米以下的工业、民用建筑工程；（2）高度 240 米及以下的构筑物工程；市政公用工程施工总承包叁级，建筑装修装饰工程专业承包贰级；劳务分包（持有效资质证从事经营）；建筑幕墙工程专业承包贰级；地基基础工程专业承包叁级；金属门窗工程的施工及配套服务。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

截至 2017 年 12 月 31 日，美好装配经审计资产总额为 87,049.49 万元；负债总额为 37,125.76 万元，其中：流动负债为 37,125.76 万元；所有者权益为 49,923.73 万元。2017 年度，美好装配实现主营业务收入 33,448.39 万元，净利润-1,352.84 万元。

截至 2018 年 9 月 30 日，美好装配资产总额为 301,859.76 万元；负债总额为 213,266.60 万元，其中：流动负债为 183,266.60 万元；所有者权益为 88,593.16 万元。2018 年 1-9 月，美好装配实现主营业务收入 34,156.53 万元，净利润-12,758.21 万元。（以上数据未经审计）。

美好装配为公司（持有 49% 股权）与控股股东美好集团（持有 45% 股权）、公司关联方武汉美纯（持有 6% 股权）共同投资形成的控股子公司。拥有建筑工程施工总承包壹级、民用建筑工程设计甲级等资质，系装配式建筑的技术服务、规划设计、工程总承包等为一体的综合性建筑企业。

经核实，美好装配非失信被执行人。

#### 四、担保协议的主要内容

##### （一）为重庆美好智造担保事项

##### 1、固定资产借款合同（以下简称“主合同 1”）

（1）贷款人：中国银行；借款人：重庆美好智造

(2) 借款用途：重庆美好绿色装配式建筑产业基地项目建设（一期项目）。

(3) 借款金额和期限：人民币 2.8 亿元，期限 60 个月。

(4) 利率：浮动利率，为实际提款日前一个工作日贷款基础利率报价平均利率加 186.5 基点；每 3 个月为一个浮动周期，重新定价一次。

(5) 提款：根据项目进度，于 2019 年 12 月 16 日前分期提清借款。

(6) 还款：2020 年 6 月 21 日至 2023 年 12 月 21 日，每半年还款一次，共分八期偿还。

(7) 担保：美好装配、美好置业提供保证担保；重庆美好智造提供抵押担保。

## 2、保证合同

(1) 债权人：工商银行；保证人：美好装配、美好置业

(2) 被保证的主债权：主合同 1 项下发生的债权，包括本金、利息、违约金、赔偿金、实现债权的费用、因债务人违约而给债权人造成的损失和其他所有应付费用。

(3) 保证方式：连带责任保证。

(4) 保证期间：为主债权的清偿期届满之日起两年。

## 3、抵押合同

(1) 抵押权人：中国银行；抵押人：重庆美好智造

(2) 被担保的主债权：主合同 1 项下发生的债权，包括本金、利息、违约金、赔偿金、实现债权的费用、因债务人违约而给债权人造成的损失和其他所有应付费用。

(3) 抵押物：重庆美好智造持有的美好绿色装配式建筑产业基地土地使用权。

## （二）为武汉美好智造担保事项

### 1、固定资产借款合同（以下简称“主合同 2”）

(1) 贷款人：工商银行；借款人：武汉美好智造

(2) 借款用途：美好绿色装配式建筑产业基地武汉阳逻项目建设。

(3) 借款金额和期限：人民币 2.3 亿元，期限 60 个月。

(4) 利率：合同生效日与借款期限相对应的人民银行基准贷款利率上浮 10%。

(5) 提款：自合同生效之日起至 2020 年 12 月 9 日前一次或多次提清借款。

(6) 还款：2020年6月27日至2023年12月27日，每半年还款一次，共分八期偿还。

(7) 担保：美好置业提供保证担保、武汉美好智造提供抵押担保、美好装配提供质押担保。

## 2、最高额保证合同

(1) 债权人：工商银行；保证人：美好置业

(2) 被保证的主债权：为自2018年12月20日至2023年12月31日期间，在人民币2.3亿元的最高余额内，债权人依据与债务人武汉美好智造签订的主合同而享有的债权。

(3) 保证方式：连带责任保证。

(4) 保证担保范围：包括主债权本金、利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金、汇率损失以及实现债权的费用。

(5) 保证期间：为主合同2项下的借款期限届满之次日起两年。

## 3、最高额抵押合同

(1) 抵押权人：工商银行；抵押人：武汉美好智造

(2) 被保证的主债权：为自2018年12月20日至2023年12月31日期间，在人民币4,500万元的最高余额内，抵押权人依据与债务人武汉美好智造签订的主合同而享有的债权。

(3) 抵押担保范围：包括主债权本金、利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金、汇率损失以及实现抵押权的费用。

(4) 抵押物：武汉美好智造项目厂房及在建工程。

## 4、最高额质押合同

(1) 质权人：工商银行；出质人：美好装配

(2) 被保证的主债权：为自2018年12月20日至2023年12月31日期间，在人民币2.3亿元的最高余额内，质权人依据与债务人武汉美好智造签订的主合同而享有的债权。

(3) 质押担保范围：包括主债权本金、利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金、汇率损失、质物保管费用以及实现质权的费用。

(4) 质押物：美好装配持有的武汉美好智造100%股权。

### （三）为青岛名流装配担保事项

#### 1、固定资产借款合同（以下简称“主合同3”）

- （1）贷款人：青岛农商行；借款人：青岛名流装配
- （2）借款用途：支付项目相关的建筑工程费用、设备购置费用。
- （3）借款金额和期限：人民币 2.5 亿元，期限 60 个月。
- （4）利率：基准贷款利率上浮 40%。按月结息。
- （5）还款：2019 年至 2024 年，共分十期还款。
- （6）担保：美好置业、刘道明提供保证担保、青岛名流装配提供抵押担保。

#### 2、保证合同

- （1）保证人：美好置业、刘道明；债权人：青岛农商行
- （2）被担保的主债权：长期固定资产借款 2.5 亿元。
- （3）保证担保范围：包括主债权本金、利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金以及实现债权的费用。
- （4）保证方式：连带责任保证。
- （5）保证期间：主合同 3 约定的债务人履行债务期限届满之日起二年。

#### 3、抵押合同

- （1）抵押人：青岛名流装配；抵押权人：青岛农商行
- （2）被担保的主债权：长期固定资产借款 2.5 亿元。
- （3）抵押担保范围：包括主债权本金、利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金以及实现债权和抵押权的费用。
- （4）抵押财产：青岛名流装配持有的项目土地及在建工程。

### 四、董事会意见

装配式建筑是通过工厂标准化预制和现场装配结合的生产建筑方式，具备绿色、高效等特征，是传统建筑行业向工业化制造升级的必然方向，是普及绿色建筑，推进绿色发展的重要组成部分。2016 年以来，随着政策层面中央与地方持续推进，我国装配式建筑领域有望迎来较大增长空间。

公司控股子公司美好装配具备相关业务的专业资质，在装配式建筑领域有一定的技术及客户积累，具备以 SEPC 总包模式进行业务拓展的能力，并不断通过与行业国际先进企业合作，依托较强的技术实力在全国范围进行生产基地布局，

完善装配式建筑解决方案，为更多客户提供装配式建筑领域的全方位服务。

重庆美好智造、武汉美好智造和青岛名流装配为美好装配分别在重庆市、湖北省武汉市、山东省青岛市投资建设装配式建筑生产基地的项目公司。公司为上述单位提供融资担保，将有利于其顺利开展生产经营活动，以“绿色环保、智能制造”为目标，快速进入装配式建筑市场，满足市场业务需求，深化公司“产品工厂化”战略落地，强化公司在装配式建筑领域的竞争优势，增加利润增长点。

本次担保行为不会对公司的正常运作和业务发展造成不良影响。持有美好装配股权的其他股东美好集团和武汉美纯分别按各自所持美好装配的股权比例对公司的担保责任提供反担保，体现了公平、对等的原则，公司担保风险可控。

## 五、累计对外担保数量及逾期担保的数量

经 2017 年年度股东大会和 2018 年第五次临时股东大会批准，公司为子公司提供总额不超过 150 亿元融资担保（含子公司之间相互担保）。本次担保提供后，公司累计对外担保总额为 48.57 亿元（包含本次担保），占公司最近一期经审计（2017 年 12 月 31 日）净资产的比例为 68.68%。上述担保均为公司对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。

## 六、备查文件

- 1、公司2017年年度股东大会决议
- 2、公司2018年第五次临时股东大会决议
- 3、相关固定资产借款合同、抵押合同、保证合同。

特此公告。

美好置业集团股份有限公司

董 事 会

2019年1月10日