



股票简称：美好置业

股票代码：000667

公告编号：2019-03

美好置业集团股份有限公司

关于为全资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 50.47 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 38.57 亿元，达到上市公司最近一期经审计净资产的 54.54%，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”）的全资子公司杭州美生置业有限公司（以下简称“杭州美生”）向中建投信托股份有限公司（以下简称“中建投信托”）办理信托贷款。中建投信托设立“中建投信托·安泉系列（杭州美好）集合资金信托计划”（以下简称“信托计划”），信托计划总规模不超过人民币 3.5 亿元，可分期发放，各期期限 12 个月；贷款年利率 12.8%；资金用于杭州美生在杭州市临安区的住宅项目开发建设。

公司为杭州美生的上述融资提供保证担保，以所持杭州美生 100% 股权提供质押担保；杭州美生以其项目土地使用权提供抵押担保。

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 亿元的担保事项及相应担保额度在担保对象之间进行调剂事项，由董事长审批。上述担保事项以及下述调剂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、担保额度预计及调剂情况

经 2017 年年度股东大会和 2018 年第五次临时股东大会批准，在满足相关规定的前提下，可将股东大会批准的担保额度在担保对象之间进行调剂。本次额度调剂如下：

单位：亿元

主体名称		本年度经审批担保额度	最近一期资产负债率（%）	本次调剂额度	本次调剂前担保余额	本次调剂后本年度可用担保额度
获调剂方	杭州美生置业有限公司	0	91.53	3.5	0	3.5
调剂方	安徽东磁投资有限公司	10	93.39	-3.5	0	6.5

经上述调剂后，公司可为杭州美生提供的担保额度为 3.5 亿元。经公司总裁办公会及董事长审批通过，同意本次使用额度 3.5 亿元。

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	杭州美生	100	91.53	0	3.5	4.95	否

三、被担保人基本情况

1、杭州美生基本情况

统一社会信用代码：91330185MA2CD6U42F；企业名称：杭州美生置业有限公司；法定代表人：尹沧；注册资本：5,000 万人民币；成立日期：2018 年 7 月 17 日；住所：浙江省杭州市临安区锦南街道九州街 599 号东 2-9；经营范围：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。（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 2018 年 12 月 31 日，杭州美生资产总额为 55,612.97 万元，负债总额为 50,900.24 万元，其中：流动负债 50,900.24 万元；所有者权益为 4,712.73 万元；2018 年 7-12 月，实现主营业务收入 0 万元，净利润-287.27 万元。（以上数据未经审计）。

杭州美生为公司的全资子公司，为负责开发杭州市临安区天目医药港单元 ZX11-F-39 地块的项目公司。

经核实，杭州美生非失信被执行人。

四、担保协议的主要内容

1、信托计划信托贷款合同（以下简称“主合同”）

（1）甲方（债权人）：中建投信托；乙方（借款人）：杭州美生

（2）贷款金额：不超过人民币 3.5 亿元。

（3）贷款用途：专用于乙方开发建设的杭州市临安区天目医药港单元 ZX11-F-39 地块住宅项目。

（4）贷款期限：各期均为 12 个月。

（5）贷款年利率：固定利率 12.8%。

（6）增信措施：美好置业向甲方提供保证担保、质押担保；杭州美生向甲方提供抵押担保。

2、保证合同

（1）保证人（甲方）：美好置业；债权人（乙方）：中建投信托

（2）主债权：乙方在主合同项下对债务人杭州美生所拥有的全部债权本金。

（3）保证范围：主合同项下全部债务，包括但不限于债务人应向乙方支付的主债权本金、利息、违约金、补偿金、赔偿金、债务人应向乙方支付的其他款项。因债务人违约而给乙方造成的损失和其他所有应付费用。

（4）保证方式：连带责任保证。

（5）保证期间：自合同生效之日起至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止。

3、权利质押合同

（1）出质人（甲方）：美好置业；质权人（乙方）：中建投信托

(2) 主债权：乙方在主合同项下对债务人杭州美生所拥有的全部债权本金。

(3) 担保范围：主合同项下全部债务，包括但不限于债务人应向乙方支付的主债权本金、利息、违约金、补偿金、赔偿金、债务人应向乙方支付的其他款项、乙方实现债权与担保权利而发生的费用。

(4) 被质押权利：甲方持有的杭州美生 100% 股权。

4、抵押合同

(1) 抵押人（甲方）：杭州美生；抵押权人（乙方）：中建投信托

(2) 主债权：乙方在主合同项下对债务人杭州美生所拥有的全部债权本金。

(3) 抵押财产：杭州美生所持有的项目土地使用权。

(4) 担保范围：主合同项下全部债务，包括但不限于债务人应向乙方支付的主债权本金、利息、违约金、补偿金、赔偿金、债务人应向乙方支付的其他款项、债权人实现债权与担保权利而发生的费用等，以及主合同中甲方应当履行的资金归集、监管等承诺义务等。

四、董事会意见

本公司作为杭州美生的母公司，对该公司的资金具有较强的控制能力。本次信托贷款有利于杭州美生顺利筹措项目开发资金，推进公司在杭州市临安区的住宅项目开发建设，保障经营目标和发展规划的顺利实现。

杭州美生项目所在区域具有较强经济实力，地块周边配套资源较为齐全，预计项目盈利前景良好，项目销售回款能够保证杭州美生在“信托计划”结束时按时、足额支付债务本息，风险可控，不会损害公司及股东的利益。

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 50.47 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 71.37%。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、信托贷款合同、保证合同、权利质押合同、抵押合同。

特此公告。

美好置业集团股份有限公司

董 事 会

2019年1月16日