



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：2019-34

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63.12亿元，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50.74亿元，达到上市公司最近一期经审计净资产的70.51%，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，签署了《债权转让协议》、《还款协议》、《抵押协议》、《质押协议》、《保证协议》、《监管协议》等相关协议，将对控股子公司芜湖美好置业有限公司（以下简称“芜湖美好”）的2.49亿元债权，由华融资产等额收购并重组。债务重组后，湖北美亿农业发展有限公司（以下简称“湖北美亿”）、芜湖美好作为共同债务人按约定向债权人华融资产履行还款义务。

本次债务重组的主要内容如下：

- 1、重组主体：债权人（华融资产）、债务人（湖北美亿、芜湖美好）；
- 2、重组金额：2.49亿元；
- 3、还款宽限期：24个月（2019年5月15日起至2021年5月15日止），还款宽限起始日起满6个月之次日起可提前还款；
- 4、重组宽限补偿金比率：12%/年；

5、还款安排：还款宽限起始日起满 12 个月当日偿还重组债务 0.747 亿元，还款宽限起始日起满 24 个月当日偿还重组债务 1.743 亿元；按季支付重组宽限补偿金。

6、担保措施：全资子公司芜湖美创置业有限公司以其名下不动产权提供抵押担保；公司以其持有的芜湖美好 87.36% 股权提供质押担保；公司及公司实际控制人刘道明先生及其配偶提供连带责任保证。

（二）交易审批情况

公司总裁办公会于 2019 年 4 月 30 日召开 2019 年第 36 次会议，审议通过本次交易，并报请董事长批准。

根据公司 2018 年年度股东大会决议，公司可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），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。本次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。

实际控制人刘道明先生及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，关联方未收取担保费用，不存在损害公司利益或中小股东利益、非关联股东利益的行为和情况。

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	芜湖美好	87.36	98.99	0	2.49	3.46	否

经公司 2018 年年度股东大会批准，公司可为芜湖美好提供的担保额度为 2.5 亿元。本次担保提供前，已使用担保余额为 0 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 2.49 亿元，累计使用额度 2.49 亿元，剩余可用担保额度为 0.01 亿元。

二、交易对方的基本情况

统一社会信用代码：91420000722078264L；企业名称：中国华融资产管理股份有限公司湖北省分公司；总公司注册资本：3,907,020.8462 万元人民币；类型：有限责任公司分公司；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。

中国华融资产管理股份有限公司前身系于 1999 年 11 月 1 日经国务院批准，由财政部投资设立的国有独资金融企业。2012 年 9 月 28 日整体改制，2015 年 10 月 30 日在香港联合证券交易所上市。

华融资产与公司及持有公司 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”。

三、被担保人基本情况

1、湖北美亿

统一社会信用代码：91420106MA4KXTE941；企业名称：湖北美亿农业发展有限公司；法定代表人：汤国强；注册资本：10,000 万元；成立日期：2018 年 2 月 24 日；登记机关：武汉市武昌区工商行政管理和质量技术监督局；住所：武昌区东湖路 10 号水果湖广场 A 单元 6 层 2-1 号；经营范围：农业技术领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术推广；农业机械设备设计、安装、维修、批零兼营；生态旅游观光服务；接待住宿；花卉、饲料、初级农产品、鲜活水产品、预包装食品兼散装食品、水果批零兼营；初级农产品、饲料加工（限分支机构）；园林绿化工程设计及施工；广告设计、制作、代理、发布（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）。

湖北美亿主要财务数据：

单位：万元

项目	2018年12月31日 (经审计)	2019年4月30日 (未经审计)
资产总额	22,532.21	29,389.07
负债总额	13,499.59	20,752.51
其中：流动负债	13,499.59	20,752.51
所有者权益	9,032.62	8,636.56
项目	2018年1-12月(经审计)	2019年1-4月(未经审计)
主营业务收入	566.64	-
净利润	-967.38	-396.06

湖北美亿为本公司全资子公司，经核实，湖北美亿不属于“失信被执行人”。

2、芜湖美好

统一社会信用代码：91340221MA2NRXJ0XB；企业名称：芜湖美好置业有限公司；法定代表人：汤国强；注册资本：4,193万元；成立日期：2017年7月11日；登记机关：芜湖县市场监督管理局；住所：芜湖县湾沚镇湾石路以北、县法院以东芜湖伟业大厦01幢901、903室；经营范围：房地产开发、销售；房屋租赁（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）。

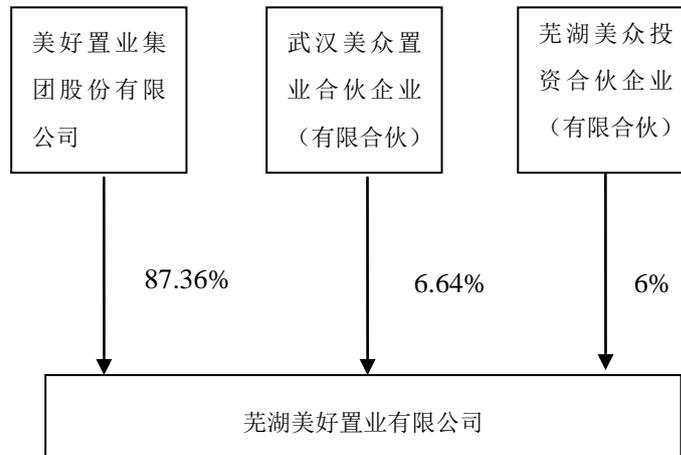
芜湖美好主要财务数据：

单位：万元

项目	2018年12月31日 (经审计)	2019年4月30日 (未经审计)
资产总额	116,653.11	45,120.27
负债总额	115,469.41	44,177.72
其中：流动负债	115,469.41	44,177.72
所有者权益	1,183.7	942.55
项目	2018年1-12月(经审计)	2019年1-4月(未经审计)
主营业务收入	-	-
净利润	-764.65	-241.15

芜湖美好系公司为开发芜湖“美好锦城”项目成立的子公司。项目位于芜湖县湾沚镇荆山河路以北，罗福湖路以西，陶辛路以东，总可售面积约10.62万方。该项目同时是公司确定的跟投项目之一，根据2018年第二次临时股东大会批准的《项目跟投管理办法》，公司管理总部及项目公司的跟投人员分别成立了武汉美众置业合伙企业（有限合伙）（以下简称“武汉美众”）和芜湖美众投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“芜湖美众”），以参股方式进行项目跟投。

截至公告日，芜湖美好股权结构为公司持股 87.36%，武汉美众持股 6.64%，芜湖美众持股 6%。产权控制关系如下：



经核实，芜湖美好不属于“失信被执行人”。

四、交易标的基本情况

本次债务重组标的为公司根据控股子公司芜湖美好业务发展需要，分别于 2017 年 7 月 19 日、2017 年 12 月 26 日、2018 年 7 月 20 日对其发生的借款，合计金额为 2.49 亿元。明细如下：

原债权人	债务人	债权金额 (万元)	还款金额 (万元)	发生日期	债权余额 (万元)	应还款日期	借款发生原因
美好置业	芜湖美好	11,783	3,000	2017-7-19	24,900	2018-12-31	子公司业务发展需要
		417		2017-12-26		2018-12-31	
		15,700		2018-7-20		2018-12-31	

鉴于芜湖美好未如期还款，公司与华融资产合作，将合计 2.49 亿元债权由华融资产以 2.49 亿元收购并重组。债务重组后，湖北美亿、芜湖美好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。

五、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”。

六、本次交易对公司的影响

本次交易有利于盘活房产板块存量资产，发展现代农业板块业务，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，湖北美亿为公司全资子公司，芜湖美好为公司控股子公司，公司对其资金具有较强的控制能力，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。

七、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，公司可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）。本次担保提供后，公司累计对外担保总额为 63.12 亿元，占公司最近一期经审计（2018 年 12 月 31 日）净资产的比例为 87.72%。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。

八、备查文件

- 1、公司2018年年度股东大会决议；
- 2、《债权转让协议》、《还款协议》、《抵押协议》、《质押协议》、《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

2019年5月21日