证券代码：000667　　证券简称：美好置业　　公告编号：2020-09

美好置业集团股份有限公司

2020年第一季度报告正文

第一节 重要提示

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

公司负责人汤国强、主管会计工作负责人及会计机构负责人刘怡祥声明：保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

第二节 公司基本情况

一、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

项 目	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入(元)	66,896,695.15	109,499,319.83	−38.91%
归属于上市公司股东的净利润(元)	−91,314,678.96	−125,165,619.72	27.04%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	−94,219,879.52	−182,525,377.07	48.38%
经营活动产生的现金流量净额(元)	−608,583,682.93	−580,157,408.09	−4.90%
基本每股收益(元／股)	−0.0370	−0.0490	24.49%
稀释每股收益(元／股)	−0.0370	−0.0490	24.49%
加权平均净资产收益率	−1.30%	−1.76%	0.46%
项 目	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产(元)	28,411,930,581.41	28,235,362,099.91	0.63%
归属于上市公司股东的净资产(元)	6,958,117,484.24	7,049,432,163.19	−1.30%

非经常性损益项目和金额：√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	年初至报告期期末金额	说明
非流动资产处置损益(包括已计提资产减值准备的冲销部分)	139,139.34	
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	6,389,300.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	−890,222.45	
少数股东权益影响额(税后)	2,733,016.33	
合计	2,905,200.56	−−

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

1、普通股股东总数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	158,196		报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)		0	
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股	持股数量	持有有限售	质押或冻结情况	
		比例		条件的股份数量	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		质押	287,260,000
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.63%	40,101,800			
中国证券金融股份有限公司	境内非国有法人	1.48%	36,430,307			
刘琼兰	境内自然人	1.30%	32,000,000		质押	32,000,000
香港中央结算有限公司	境外法人	1.04%	25,587,046			
刘道明	境内自然人	0.68%	16,865,101	12,648,826		
# 方丽颖	境内自然人	0.59%	14,463,800			
# 谢能杰	境内自然人	0.51%	12,680,800			
王萍	境内自然人	0.47%	11,660,000		质押	11,660,000
# 胡文亮	境内自然人	0.46%	11,309,300			
前 10 名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份数量				股份种类	
美好未来企业管理集团有限公司	398,828,402				人民币普通股	
中央汇金资产管理有限责任公司	40,101,800				人民币普通股	
中国证券金融股份有限公司	36,430,307				人民币普通股	
刘琼兰	32,000,000				人民币普通股	
香港中央结算有限公司	25,587,046				人民币普通股	
方丽颖	14,463,800				人民币普通股	
谢能杰	12,680,800				人民币普通股	
王萍	11,660,000				人民币普通股	
胡文亮	11,309,300				人民币普通股	
上海世祖资产管理有限公司－世祖元朔一号私募投资基金	10,613,200				人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东中，第六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，第九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。					
前 10 名股东参与融资融券业务情况说明	第七名股东方丽颖通过普通账户持有 590,000 股，并通过联储证券信用账户持有公司股份 1,3,873,800 万股，合计持有 14,463,800 股；第八名股东谢能杰通过东兴证券信用账户持有公司股份 12,680,000 股；第十名股东胡文亮通过方和证券信用账户持有公司股份 11,309,300 股。					

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

□ 是 √ 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

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

第三节 重要事项

一、报告期主要财务数据、财务指标发生变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

资产负债表项目	2020 年 3 月 31 日(万元)	2019 年 12 月 31 日(万元)	变动幅度(%)	主要影响因素
合同资产	5,277.37	0.00		主要系新准则重分类所致
短期借款	22,165.00	54,000.00	−58.95	主要系报告期内归还借款所致
预收款项	812.16	899,593.96	−99.91	主要系新准则下预收房款重分类至合同负债所致
合同负债	987,400.92	0.00		主要系新准则下预收房款重分类至合同负债所致
利润表及现金流量表项目	2020 年 1−3 月份(万元)	2019 年 1−3 月份(万元)	变动幅度(%)	主要影响因素
营业收入	6,689.67	10,949.93	−38.91	主要系报告期内结算规模较上年同期减少所致。
经营活动产生的现金流量净额	−60,858.37	−58,015.74		主要系报告期内房产开发项目回款较上年同期减少所致
投资活动产生的现金流量净额	−13,206.87	−70,538.30		主要系报告期内工厂建设投入较上年同期减少所致
筹资活动产生的现金流量净额	−31,018.67	147,742.41	−121.00	主要系本期归还借款所致

二、重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

√ 适用 □ 不适用

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
公司 2019 年第一次临时股东大会审议并通过了《关于变更公司注册地址的议案》，同意将注册地址变更为“云南省昆明市北京路与联盟路交叉口卓越俊园 10 幢 1 单元 3202 室”，并对《公司章程》中相应条款进行修订。2020 年 1 月 13 日，公司完成了本次变更的工商登记备案，取得昆明市市场监督管理局换发的《营业执照》。除上述住所变更事项外，《营业执照》其他登记事项保持不变。	2020 年 1 月 14 日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)，公告编号：2020−01。
受本次新冠病毒疫情影响，公司总部所在地武汉市在较长时间内处于疫情高风险等级，采取了严格的疫情防控措施，导致公司年度报告审计机构中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)无法及时进入公司总部和相关子公司开展现场审计工作。为确保年度报告的准确性及完整性，公司将 2019 年经审计年度报告的披露日期延期至 2020 年 6 月 6 日。	2020 年 4 月 22 日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)，公告编号：2020−05。

股份回购的实施进展情况：□ 适用 √ 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况：□ 适用 √ 不适用

三、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项：

公司报告期不存在公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项。

四、证券投资情况

公司报告期不存在证券投资。

五、委托理财

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
信托理财产品	自有闲置资金	9,000	9,000	0
其他类	自有闲置资金	41,700	41,700	0
合计		50,700	50,700	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

√适用 □不适用

单位：万元

受托机构名称(或受托人姓名)	受托机构(或受托人)类型	产品类型	金额	资金来源	起始日期	终止日期	资金投向	报酬确定方式	参考年化收益率	预期收益(如有	报告期实际损益金额	报告期损益实际收回情况	计提减值准备金额(如有)	是否经过法定程序	未来是否还有委托理财计划	事项概述及相关查询索引(如有)
长安国际信托股份有限公司	信托	信托型	9,000	自有闲置资金	2018 年 1 月 17 日	2021 年 1 月 16 日	债券、货币市场工具、证券投资基金等	现金	7.0%−8.0%					是	是	2017 年 12 月 31 日，巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)，公告编号：2017−70。
北京千为投资管理有限公司	基金管理人	债券型	7,500	自有闲置资金	2018 年 1 月 17 日	2021 年 1 月 16 日	债券、货币市场工具、证券投资基金等。	现金	7.0%−8.0%					是	是	
北京泰舜资产管理有限公司	基金管理人	债券型	18,000	自有闲置资金	2018 年 1 月 4 日	2021 年 1 月 3 日	债券、货币市场工具、证券投资基金等。	现金	7.0%−8.0%					是	是	
北京泰舜资产管理有限公司	基金管理人	债券型	14,000	自有闲置资金	2019 年 7 月 1 日	2021 年 1 月 3 日	债券、货币市场工具、证券投资基金等。	现金	7.0%−8.0%					是	是	
北京泰舜资产管理有限公司	基金管理人	债券型	2,200	自有闲置资金	2019 年 8 月 6 日	2021 年 1 月 3 日	债券、货币市场工具、证券投资基金等。	现金	7.0%−8.0%					是	是	
合计			50,700	−−	−−	−−	−−	−−	−−	0	0		0		−−	−−

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

□ 适用 √ 不适用

六、衍生品投资情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

七、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

□ 适用 √ 不适用

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

八、违规对外担保情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

九、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

美好置业集团股份有限公司
董事长：刘道明
2020 年 4 月 30 日

股票简称：美好置业　　股票代码：000667　　公告编号：2020-06

美好置业集团股份有限公司
第八届董事会第三十五次会议决议公告

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”)第八届董事会第三十五次会议于 2020 年 4 月 28 日以通讯表决的方式召开，公司已于 2020 年 4 月 26 日以书面形式向公司全体董事(共 7 名，其中独立董事 3 名)发出了会议通知。本次会议应到董事 7 人，实到 7 人，3 名独立董事全部出席会议。本次董事会会议经过了适当的通知程序，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。会议以记名投票表决方式审议并一致通过如下事项：

一、审议通过《关于会计政策变更的议案》

根据新旧准则的衔接规定，新收入准则自 2020 年 1 月 1 日起施行，公司将根据首次执行该准则的累积影响数调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。该准则的实施预计不会导致公司收入确认方式发生重大变化，不会对公司财务状况、经营成果和现金流量产生重大影响。公司将按照新收入准则进行列报和披露，资产负债表增加合同资产和合同负债项目。

本次会计政策变更是根据财政部修订和颁布的会计准则等进行的合理变更，能够更加客观公正地反映公司财务状况和经营成果，为公司股东提供更可靠、更准确的会计信息。本次会计政策变更符合公司的实际情况，不会对公司财务报表产生重大影响，符合《企业会计准则》及相关规定。

具体内容详见公司于 2020 年 4 月 30 日披露于指定媒体的《关于会计政策变更的公告》(公告编号：2020−08)。

公司全体独立董事对本议案发表同意的独立意见。

表决结果：同意 7 票，反对 0 票，弃权 0 票。

二、审议通过《关于 2019 年主要经营业绩的议案》

受本次新冠病毒疫情影响，公司总部所在地武汉市在较长时间内处于疫情高风险等级，采取了严格的疫情防控措施，导致公司年度报告审计机构中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)无法及时进入公司总部和相关子公司开展现场审计工作。为确保年度报告的准确性及完整性，公司已将 2019 年经审计年度报告的披露日期延期至 2020 年 6 月 6 日。

根据中国证监会和深圳证券交易所相关规定和要求，公司认真编制了 2019 年主要经营业绩，具体内容详见公司于 2020 年 4 月 30 日披露于指定媒体的《美好置业集团股份有限公司 2019 年主要经营业绩》，以及《董事、监事、高管人员对 2019 年主要经营业绩的专项说明》。

表决结果：同意 7 票，反对 0 票，弃权 0 票。

三、审议通过《关于 2020 年第一季度报告的议案》

具体内容，详见公司于 2020 年 4 月 30 日披露于指定媒体的《美好置业集团股份有限公司 2020 年第一季度报告全文》、《美好置业集团股份有限公司 2020 年第一季度报告正文》(公告编号：2020−09)。

表决结果：同意 7 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 4 月 30 日

股票简称：美好置业　　股票代码：000667　　公告编号：2020-07

美好置业集团股份有限公司
第八届监事会第十三次会议决议公告

本公司及监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”)第八届监事会第十三次会议于 2020 年 4 月 28 日以通讯表决的方式召开，公司已于 2020 年 4 月 26 日以书面形式向公司全体监事(共 3 名)发出了会议通知。本次会议应到监事 3 人，实到 3 人。本次监事会会议经过了适当的通知程序，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。会议以记名投票表决方式审议并一致通过如下事项：

一、审议通过《关于会计政策变更的议案》

根据新旧准则的衔接规定，新收入准则自 2020 年 1 月 1 日起施行，公司将根据首次执行该准则的累积影响数调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。该准则的实施预计不会导致公司收入确认方式发生重大变化，不会对公司财务状况、经营成果和现金流量产生重大影响。公司将按照新收入准则进行列报和披露，资产负债表增加合同资产和合同负债项目。

本次会计政策变更是根据财政部修订和颁布的会计准则等进行的合理变更，能够更加客观公正地反映公司财务状况和经营成果，为公司股东提供更可靠、更准确的会计信息。本次会计政策变更符合公司的实际情况，不会对公司财务报表产生重大影响，符合《企业会计准则》及相关规定。

具体内容详见公司于 2020 年 4 月 30 日披露于指定媒体的《关于会计政策变更的公告》(公告编号：2020−08)。

公司全体监事对本议案发表同意的审核意见。

表决结果：同意 3 票，反对 0 票，弃权 0 票。

二、审议通过《关于 2019 年主要经营业绩的议案》

受本次新冠病毒疫情影响，公司总部所在地武汉市在较长时间内处于疫情高风险等级，采取了严格的疫情防控措施，导致公司年度报告审计机构中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)无法及时进入公司总部和相关子公司开展现场审计工作。为确保年度报告的准确性及完整性，公司已将 2019 年经审计年度报告的披露日期延期至 2020 年 6 月 6 日。

根据中国证监会和深圳证券交易所相关规定和要求，公司认真编制了 2019 年主要经营业绩，具体内容详见公司于 2020 年 4 月 30 日披露于指定媒体的《美好置业集团股份有限公司 2019 年主要经营业绩》，以及《董事、监事、高管人员对 2019 年主要经营业绩的专项说明》。

表决结果：同意 3 票，反对 0 票，弃权 0 票。

三、审议通过《关于 2020 年第一季度报告的议案》

经审核，监事会认为：董事会编制和审议美好置业集团股份公司 2020 年第一季度报告的程序符合法律、行政法规及中国证监会的规定，报告内容真实、准确、完整地反映了上市公司的实际情况，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

具体内容，详见公司于 2020 年 4 月 30 日披露于指定媒体的《美好置业集团股份有限公司 2020 年第一季度报告全文》、《美好置业集团股份有限公司 2020 年第一季度报告正文》(公告编号：2020−09)。

表决结果：同意 3 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监事会
2020 年 4 月 30 日

股票简称：美好置业　　股票代码：000667　　公告编号：2020-08

美好置业集团股份有限公司
关于会计政策变更的公告

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 4 月 28 日召开第八届董事会第三十五次会议、第八届监事会第十三次会议，审议通过了《关于会计政策变更的议案》。现就相关事宜公告如下：

一、本次会计政策变更概述

(一)变更原因

2017 年 7 月 5 日，财政部发布了《企业会计准则第 14 号——收入》(财会[2017]22 号)(以下简称“新收入准则”)，要求在境内上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2018 年 1 月 1 日起施行；其他境内上市企业，自 2020 年 1 月 1 日起施行。

(二)变更内容

本次变更后，公司将按照财政部发布的新收入准则的有关规定执行，其余未变更部分仍执行财政部发布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定。

(三)变更前采用的会计政策

本次变更前，公司执行财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则，以及后续颁布和修订的企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定。

(四)变更日期

公司根据财政部上述文件规定，自 2020 年 1 月 1 日起开始执行新收入准则。

二、本次会计政策变更的主要内容及对公司的影响

(一)会计政策变更主要内容

1、将现行的收入和建造合同两项准则纳入统一的收入确认模型；

2、以控制权转移替代风险报酬转移为收入确认时点的判断标准；

3、识别合同所包含的各单项履约义务并在履行时分别确认收入；

4、对包含多重交易安排的合同的会计处理提供了更明确指引；

5、对某些特定交易(或事项)收入确认和计量给出了明确规定。

(二)会计政策变更对本公司的影响

根据新旧准则的衔接规定，新收入准则自 2020 年 1 月 1 日起施行，公司将根据首次执行该准则的累积影响数调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。该准则的实施预计不会导致公司收入确认方式发生重大变化，不会对公司财务状况、经营成果和现金流量产生重大影响。公司将按照新收入准则进行列报和披露，资产负债表增加合同资产和合同负债项目。

三、董事会关于本次会计政策变更的合理性说明

本次会计政策变更是根据财政部修订和颁布的会计准则等进行的合理变更，能够更加客观公正地反映公司财务状况和经营成果，为公司股东提供更可靠、更准确的会计信息。本次会计政策变更符合公司的实际情况，不会对公司财务报表产生重大影响，符合《企业会计准则》及相关规定。

四、本次变更履行的决策程序

公司于 2020 年 4 月 28 日召开第八届董事会第三十五次会议和第八届监事会第十三次会议审议通过了《关于会计政策变更的议案》。公司独立董事对公司会计政策变更发表了同意的独立意见。根据《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等有关规定，公司本次会计政策变更无需提交股东大会审议。

五、独立董事意见

公司独立董事对《关于会计政策变更的议案》发表独立意见如下：

公司依据财政部的相关规定和要求，对公司会计政策进行合理变更，变更后的会计政策符合财政部、中国证监会和深圳证券交易所等相关规定和公司的实际情况，不存在损害公司及股东合法权益的情形。本次会计政策变更的程序符合相关法律、法规和《公司章程》的规定，不存在损害公司及中小股东利益的情形。

综上所述，我们同意公司本次会计政策的变更。

六、监事会意见

公司监事会对《关于会计政策变更的议案》发表审核意见如下：

经审核，根据新旧准则的衔接规定，新收入准则自 2020 年 1 月 1 日起施行，公司将根据首次执行该准则的累积影响数调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。该准则的实施预计不会导致公司收入确认方式发生重大变化，不会对公司财务状况、经营成果和现金流量产生重大影响。公司将按照新收入准则进行列报和披露，资产负债表增加合同资产和合同负债项目。

本次会计政策变更是根据财政部修订和颁布的会计准则等进行的合理变更，能够更加客观公正地反映公司财务状况和经营成果，为公司股东提供更可靠、更准确的会计信息。本次会计政策变更符合公司的实际情况，不会对公司财务报表产生重大影响，符合《企业会计准则》及相关规定。

综上所述，我们同意公司本次会计政策的变更。

七、备查文件

1、公司第八届董事会第三十五次会议决议

2、公司第八届监事会第十三次会议决议

3、关于第八届董事会第三十五次会议审议相关事项的独立董事意见

4、关于会计政策变更的监事会意见

特此公告。

美好置业集团股份有限公司董事会
2020 年 4 月 30 日

股票简称：美好置业　　股票代码：000667　　公告编号：2020-10

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，公司累计对外担保余额73.36亿元，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67.16亿元，达到上市公司最近一期经审计净资产的93.33%，提醒投资者充分关注担保风险。

一、担保情况概述

武汉美好锦程置业有限公司(以下简称“美好锦程”)为美好置业集团股份有限公司(以下简称“美好置业”、“公司”)的全资子公司名流置业武汉江北有限公司(以下简称“武汉江北”)的全资子公司，承担武汉市硚口区长丰村“城中村”综合改造项目的拆迁、安置补偿、开发工作。

为加快推进项目建设，根据《公司章程》的相关规定，经公司总裁办公会审议通过，董事长批准，美好锦程向中国工商银行股份有限公司武汉黄浦支行(以下简称“工商银行黄浦支行”)办理住房开发贷款，用于美好香域花镜 K11地块项目二期工程建设，借款金额为人民币4.8亿元，借款期限为24个月。公司为该笔借款提供连带责任保证担保；美好锦程以其项目在建工程提供抵押担保；武汉江北以所持有的美好锦程100%股权提供质押担保。

根据公司2018年年度股东大会决议，自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。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)	本次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	美好锦程	100	94.40	1.269	4.8	6.67	否

经公司2018年年度股东大会批准，自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，公司可为美好锦程提供的担保额度为7亿元。上述担保提供前，已使用担保额度为1.269亿元。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4.8亿元，累计使用额度6.069亿元，剩余可用担保额度为0.931亿元。

三、被担保人基本情况

1、美好锦程基本情况

统一社会信用代码：91420104090831819M；企业名称：武汉美好锦程置业有限公司；法定代表人：汤国强；注册资本：5,000 万元；成立日期：2014年2月27日；登记机关：武汉市硚口区市场监督管理局；住所：武汉市硚口区长丰村特4号；经营范围：房地产开发；商品房销售(国家有专项规定的项目经审批后或凭有效许可证方可经营)。

截至 2018 年 12 月 31 日，美好锦程经审计资产总额为280,040.97 万元，负债总额为288,131.62万元，其中：流动负债226,331.62万元；所有者权益为−8,090.65万元；2018年度，实现营业收入0万元，净利润−6,599.41万元。

截至 2020年3月31日，美好锦程未经审计资产总额为337,473.16 万元，负债总额318,567.37 万元，其中：流动负债318,567.37万元；所有者权益为18,905.79 万元；2020年1−3月，实现营业收入0万元，净利润−257.46万元。

美好锦程为公司的全资子公司武汉江北的全资子公司，为负责开发武汉市硚口区长丰村“城中村”综合改造项目的项目公司。

经核实，美好锦程非失信被执行人。

四、担保协议及相关合同的主要内容

1、房地产借款合同(以下简称“主合同”)

(1)贷款人：工商银行黄浦支行；借款人：美好锦程

(2)借款种类：住房开发贷款

(3)借款用途：位于武汉市硚口区长丰大道的美好香域花镜K11地块二期项目工程建设。

(4)借款金额和期限：人民币4.8亿元，借款期限为两年。

(5)借款利率：人民币贷款基准利率加137.5个基点，按月付息。

(6)提款方式：自合同生效之日起至 2021年12月31日之前一次或多次提清借款。

(7)担保：《最高额保证合同》(保证人：美好置业)、《最高额抵押合同》(抵押人：美好锦程)、《最高额质押合同》(出质人：武汉江北)

2、最高额保证合同

(1)债权人：工商银行黄浦支行；保证人：美好置业

(2)被担保的主债权：自2020年4月22日至2022年4月28日期间，在人民币4.8亿元的最高余额内，债权人依据主合同而享有的对债务人美好锦程的债权。

(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、贵金属租赁费、复利、罚息、违约金、损害赔偿金、贵金属租赁重量溢短费、汇率损失、因贵金属价格变动引起的相关损失、贵金属租赁合同出租人根据主合同约定行使相应权利所产生的交易费等费用以及实现债权的费用。

(5)保证期间：自主合同确定的债权到期或提前到期之次日起两年。

3、最高额抵押合同

(1)抵押权人：工商银行黄浦支行；抵押人：美好锦程

(2)被担保的主债权：自2020年4月22日至2022年4月28日期间，在人民币9,850万元的最高余额内，债权人工商银行黄浦支行依据主合同而享有的对债务人美好锦程的债权。

(3)抵押担保范围：包括主债权本金、利息、贵金属租赁费、复利、罚息、违约金、损害赔偿金、贵金属租赁重量溢短费、汇率损失、因贵金属价格变动引起的相关损失、贵金属租赁合同出租人根据主合同约定行使相应权利所产生的交易费等费用以及实现抵押权的费用。

(4)抵押物：美好香域花镜 K11地块项目在建工程。

4、最高额质押合同

(1)质权人：工商银行黄浦支行；出质人：武汉江北

(2)被担保的主债权：自2020年4月22日至2022年4月28日期间，在人民币5,000万元的最高余额内，债权人工商银行黄浦支行依据主合同而享有的对债务人美好锦程的债权。

(3)质押担保范围：包括主债权本金、利息、贵金属租赁费、复利、罚息、违约金、损害赔偿金、贵金属租赁重量溢短费、汇率损失、因贵金属价格变动引起的相关损失、贵金属租赁合同出租人根据主合同约定行使相应权利所产生的交易费等费用以及实现质权的费用。

(4)质物：武汉江北所持有的美好锦程100%股权。

五、董事会意见

本公司作为美好锦程的母公司，对该公司的资金具有较强的控制能力。本次融资有利于美好锦程顺利筹措项目开发资金，推进公司在武汉市硚口区长丰村“城中村”综合改造项目的开发建设，保障经营目标和发展规划的顺利实现。

美好锦程所开发的美好香域花镜项目周边配套资源齐全，市场潜力较大，预计项目盈利前景良好，项目销售回款能够保证美好锦程按时、足额支付债务本息，风险可控，不会损害公司及股东的利益。

六、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，自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，公司累计对外担保余额为73.36亿元，占公司最近一期经审计(2018年12月31日)净资产的比例为101.94%。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。

七、备查文件

1、公司2018年年度股东大会决议；

2、《房地产借款合同》、《最高额保证合同》、《最高额抵押合同》、《最高额质押合同》。

特此公告。

美好置业集团股份有限公司董事会
2020年4月30日

证券代码：000892　　证券简称：欢瑞世纪　　公告编号：2020-31

欢瑞世纪联合股份有限公司关于召开 2019 年度股东大会的通知

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

一、召开会议基本情况

(一)本次股东大会届次：2019 年度股东大会。

(二)召集人：本次股东大会由欢瑞世纪联合股份有限公司董事会召集。本公司第八届董事会第五次董事会议审议通过了《关于召开 2019 年度股东大会的议案》。

(三)本次股东大会的召开符合《上市公司股东大会规则》《公司章程》以及其它法律、行政法规、部门规章、规范性文件的规定。

(四)会议召开日期和时间

1、本次现场会议召开时间为 2020 年 5 月 25 日 (星期一) 14:30。

2、网络投票时间：

(1) 通过交易系统进行网络投票的时间为：2020 年 5 月 25 日 9:30～11:30、13:00～15:00；

(2)通过互联网投票系统投票的具体时间为：2020 年 5 月 25 日 9:15～2020 年 5 月 25 日 15:00 期间的任意时间。

(五)会议召开方式

本次会议采取现场投票与网络投票相结合的方式，本公司将通过深圳证券交易所交易系统和互联网投票系统(http://wltp.cninfo.com.cn)向全体股东提供网络形式的投票平台，股东可以在网络投票时间内通过上述系统行使表决权。

股东应选择现场投票或网络投票中的一种方式，如果同一表决权出现重复投票表决的，以第一次投票表决结果为准。

(六)出席对象

1、在股权登记日持有本公司股份的股东。

本次股东大会的股权登记日为 2020 年 5 月 18 日。当日下午收市时在中国结算深圳分公司登记在册的公司全体股东均有权出席股东大会，并可以以书面形式委托代理人出席会议和参加表决，该股东代理人不必是本公司股东。

2、公司董事、监事和高级管理人员。

3、公司聘请的律师。

(七)现场会议地点：北京市朝阳区朝阳公园南路 10 号院骏豪中央公园广场 A1 座 10 层 1004 室。

二、会议审议事项

(一)本次会议需审议的提案符合审议条件，手续完备，程序合法。

(二)本次会议需审议的提案是：

1、审议《2019 年年度报告全文及其摘要》。

2、审议《2019 年度董事会工作报告》。

3、审议《2019 年度监事会工作报告》。

4、审议《2019 年度财务决算报告》。

5、审议《关于 2019 年度不实施利润分配和公积金转增股本预案的提案》。

6、审议《2019 年度独立董事述职报告》。

以上提案已经公司第八届董事会第五次会议审议通过，详情请见 2020 年 4 月 30 日刊登在《证券时报》《证券日报》《中国证券报》《上海证券报》及巨潮资讯网上的相关公告。

(三)其它事项

1、上述提案为普通议案。需经全体参加表决的股东所持有表决权股份数的二分之一以上审议通过，且分类计算中小投资者的表决情况并披露。

2、本次提案不采用累积投票方式。

3、本次股东大会不安排公司股票停牌。

三、提案编码

提案编码	提案名称	备注
		该列打勾的栏目可以投票
100	总议案：除累积投票提案外的所有提案	√
1.00	2019 年年度报告全文及其摘要	√
2.00	2019 年度董事会工作报告	√
3.00	2019 年度监事会工作报告	√
4.00	2019 年度财务决算报告	√
5.00	关于 2019 年度不实施利润分配和公积金转增股本预案的提案	√
6.00	2019 年度独立董事述职报告	√

四、会议登记等事项

(一)登记方式、时间和地点

登记方式：符合上述条件的法人股东持股东账户、营业执照复印件、法定代表人授权委托和出席人身份证办理登记手续；符合上述条件的个人股东持股东账户、持股凭证办理登记手续。

登记时间：2020 年 5 月 18 日～2020 年 5 月 24 日的每个工作日 9:00～17:00，2020 年 5 月 25 日 9:00～14:30。

登记地点：北京市朝阳区朝阳公园南路 10 号院骏豪中央公园广场 A1 座 10 层 1004 室。

(二)对受委托行使表决权人需登记和表决时提交文件的要求

委托代理人持授权委托书(见附件 2)、身份证和委托人股东账户办理登记手续。

(三)会议联系方式：

1、电话：010−65009170，联系人：王泽佳、洪丹丹。

2、传真：010−65001540。

(四)其他事项：

1、出席本次会议现场会议的所有股东的食宿费用及交通费用自理。

2、网络投票期间，如投票系统遇到突发重大事件的影响，则本次会议的进程按当日通知进行。

五、参加网络投票的具体操作流程

在本次股东大会上，股东可以通过深圳证券交易所交易系统和互联网投票系统(http://wltp.cninfo.com.cn)参加投票。参加网络投票时涉及具体操作需要说明的内容和格式详见附件 1。

六、备查文件

(一)召集本次股东大会的董事会决议；

(二)深交所要求的其它文件。

特此公告。

欢瑞世纪联合股份有限公司董事会
二〇二〇年四月二十八日

附件