



**美好置业**  
美好心灵 美好人生

证券代码：000667

证券简称：美好置业

公告编号：2023-11

## 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事项的进展公告

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。

### 特别风险提示：

本次担保提供后，公司累计对外担保余额为 30.61 亿元，其中：对合并报表范围内单位提供的担保余额为 29.67 亿元，对合并报表外的单位提供的反担保余额为 0.94 亿元。公司对资产负债率超过 70% 的单位担保金额为 29.67 亿元，达到上市公司最近一期经审计净资产的 65.89%，提醒广大投资者注意相关风险。

### 一、交易及担保情况概述

2019 年 3 月，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”）开展合作，将公司对全资子公司武汉市泰宇商贸有限公司（以下简称“泰宇商贸”）的 50,000 万元债权由华融资产等额收购并重组。债务重组后，泰宇商贸作为债务人、公司全资子公司芜湖美创置业有限公司（以下简称“芜湖美创”）作为共同债务人按约定向债权人华融资产履行还款义务。债务重组宽限期 24 个月。芜湖美创以其名下不动产权提供抵押担保；公司全资子公司芜湖美好置业有限公司以其持有的芜湖美创 100% 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担保。

具体内容详见 2019 年 4 月 18 日公司披露于指定媒体的《关于子公司债务重组及相关担保的公告》（公告编号：2019-26）。

## 二、交易的进展情况

2020年4月，公司与华融资产约定将剩余未偿付的49,000万元债务的重组宽限期调整为2021年3月29日，同时子公司博罗名流实业有限公司以其持有的部分房产提供抵押担保；

2021年3月，公司与华融资产约定将剩余未偿付的35,000万元债务的重组宽限期调整为2022年6月15日；

2022年6月，公司与华融资产约定将剩余未偿付的20,038.5万元债务的重组宽限期调整为2023年6月15日，同时子公司湖北美筑置业有限公司（以下简称“湖北美筑”）承担连带清偿责任，泰宇商贸以其位于湖北省武汉市硚口区K4地块“美好名流汇”项目1,110个车位的收益权提供质押担保，湖北美筑以其位于湖北省黄石市西塞山区“美好半山云廷”项目部分在建工程提供抵押担保，子公司武汉美好绿色建筑科技有限公司以其持有的美好智造（金堂）科技有限公司100%股权提供质押担保，子公司美好建筑装配科技有限公司以其持有的岳阳市美建装配式预制构件有限公司100%股权提供质押担保，子公司湖北美阖置业有限公司、子公司武汉美好锦程置业有限公司分别以其持有的湖北美筑30%股权、70%股权提供质押担保。

近日，经公司与华融资产协商并达成一致，约定将剩余未偿付的20,038.5万元债务的重组宽限期调整为2025年6月15日，同时子公司武汉正华利信息工程有限公司以其持有的泰宇商贸70%股权提供质押担保。公司及各担保方同意继续为履行《债权转让协议》、《还款协议》以及《补充协议》项下的全部义务和责任提供担保。

根据公司2021年年度股东大会决议，自2021年年度股东大会通过相关事项之日起至公司2022年年度股东大会召开之日止，公司可为控股子公司提供总额度不超过55亿元担保额度（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），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。

### 三、担保额度使用情况

被担保方	担保方持股比例 (%)	被担保方最近一期资产负债率 (%)	截至目前担保余额 (万元)	本次新增担保额度 (万元)	本次担保额度占上市公司最近一期净资产比例 (%)	是否关联担保
泰宇商贸	100	98.3%	20,038.50	-	4.45%	否
芜湖美创	100	97.8%				
湖北美筑	100	110.8%				

本次担保事项系债务展期，未新增担保额度。根据公司 2021 年年度股东大会决议，公司对资产负债率 70%以上（含 70%）的房地产板块控股子公司可提供担保额度不超过人民币 36.7 亿元。截至本次公告日，已使用担保额度为 21.58 亿元，本次使用担保额度 0 亿元，累计使用额度 21.58 亿元，剩余可用担保额度为 15.12 亿元。

### 四、被担保人基本情况

#### （一）债务人泰宇商贸

- 1、被担保人：武汉市泰宇商贸有限公司
- 2、成立日期：1992 年 6 月 11 日
- 3、注册地址：武汉市硚口区古田路 57 号（辛鑫绣城）4 栋 2 层 2 号
- 4、法定代表人：柳井利
- 5、注册资本：9,000 万元

6、公司经营范围：房地产开发、商品房销售与租赁（国家有专项规定经审批后方可经营）、物业管理、服装、钢材、建筑材料、农副产品制造销售;针纺织品、建筑材料、装饰装修材料及本公司的附属企业生产的产品批发零售（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）

- 7、股权结构：公司间接持有泰宇商贸 100% 股权
- 8、经核实，泰宇商贸非失信被执行人
- 9、公司一年及一期主要财务指标

单位：万元

主要财务指标	2021 年 12 月 31 日	2022 年 9 月 30 日
--------	------------------	-----------------

	(经审计)	(未经审计)
资产总额	371,508.54	46,577.30
负债总额	365,146.16	40,851.03
净资产	6,362.39	5,726.27
资产负债率	98.3%	87.7%
<b>主要财务指标</b>	<b>2021年度 (经审计)</b>	<b>2022年1-9月 (未经审计)</b>
营业收入	532.23	191,821.17
利润总额	-148.70	1,580.48
净利润	-148.70	-636.12

## (二) 共同债务人芜湖美创

- 1、被担保人：芜湖美创置业有限公司
- 2、成立日期：2018年9月5日
- 3、注册地址：芜湖市弋江区长江南路83号高新区科创中心一楼
- 4、法定代表人：柳井利
- 5、注册资本：10,000万元
- 6、公司经营范围：房地产开发、销售,建筑工程施工,房屋租赁,物业管理。

(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)

- 7、股权结构：公司间接持有芜湖美创100%股权
- 8、经核实，芜湖美创非失信被执行人
- 9、公司一年及一期主要财务指标

单位：万元

主要财务指标	2021年12月31日 (经审计)	2022年9月30日 (未经审计)
资产总额	352,724.90	131,872.79
负债总额	345,058.21	133,575.37
净资产	7,666.68	-1,702.58
资产负债率	97.8%	101.3%
<b>主要财务指标</b>	<b>2021年度 (经审计)</b>	<b>2022年1-9月 (未经审计)</b>
营业收入	-	147,922.56
利润总额	-817.06	-9,369.26
净利润	-817.06	-9,369.26

### （三）共同债务人湖北美筑

- 1、被担保人：湖北美筑置业有限公司
- 2、成立日期：2020年9月29日
- 3、注册地址：湖北省黄石市西塞山区沿湖路588号4栋1单元31层3103室
- 4、法定代表人：柳井利
- 5、注册资本：2,000万元
- 6、公司经营范围：房地产开发、销售；房屋租赁（不含融资租赁）；装饰工程的设计、施工；商业运营管理；物业管理；建材的销售。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）
- 7、股权结构：公司间接持有湖北美筑100%股权
- 8、经核实，湖北美筑非失信被执行人
- 9、公司一年及一期主要财务指标

单位：万元

主要财务指标	2021年12月31日 (经审计)	2022年9月30日 (未经审计)
资产总额	34,971.33	33,989.23
负债总额	38,746.80	38,458.75
净资产	-3,775.47	-4,469.53
资产负债率	110.8%	113.1%
主要财务指标	2021年度 (经审计)	2022年1-9月 (未经审计)
营业收入	-	10.15
利润总额	-3,745.48	-694.06
净利润	-3,745.48	-694.06

### 五、相关合同的主要内容

详见本公告“二、交易的进展情况”。

### 六、董事会意见

受行业环境变化、市场下行等不利因素影响，公司的流动性出现阶段性紧张。本次对存量债务的还款安排进行调整，有利于化解公司债务风险，合理匹配现金流量，保障公司经营目标和发展规划的顺利实现。

上述担保行为属公司合并范围内的担保事项，不存在与中国证监会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》及《关于规范上市公司对外担保行为的通知》相违背的情况。被担保方均为公司全资子公司，公司对其资金具有较强的控制能力，公司为下属公司提供担保是为了满足其资金需求，被担保公司所开发项目前景良好，担保风险可控，为其担保符合公司整体利益。董事会认为本次担保风险可控，不会损害公司及股东的利益，目前公司及公司子公司经营正常，不存在不能按期偿付贷款而承担担保责任的风险。

### 七、累计对外担保数量及逾期担保的数量

截至本公告披露日，公司累计对外担保余额为 30.61 亿元，占公司最近一期经审计（2021 年 12 月 31 日）净资产的比例为 67.98%，占公司最近一期经审计（2021 年 12 月 31 日）总资产的比例为 12.35%。其中：对合并报表范围内单位提供的担保余额为 29.67 亿元，占公司最近一期经审计净资产的比例为 65.89%；对合并报表外的单位提供的反担保余额为 0.94 亿元，占公司最近一期经审计净资产的比例为 2.09%，随着公司及子公司对债务的偿付，公司及子公司对其提供的担保责任将自动解除，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 2021 年年度股东大会决议；
- 2、《补充协议》（合同编号：湖北 Y17190018-9）、《补充协议》（合同编号：湖北 Y17190018-10）、《抵押协议》（合同编号：湖北 Y17190018-12）、《补充协议》（合同编号：湖北 Y17190018-28）、《还款协议》（合同编号：湖北 Y17190018-29）、《质押协议》（合同编号：湖北 Y17190018-31）、《质押协议》（合同编号：湖北 Y17190018-33）、《质押协议》（合同编号：湖北 Y17190018-34）、《质押协议》（合同编号：湖北 Y17190018-39）、《质押协议》（合同编号：湖北 Y17190018-40）、《抵押协议》（合同编号：湖北 Y17190018-41）、《补充协议》（合同编号：湖北 Y17190018-42）、《质押协议》（合同编号：湖北 Y17190018-43）。

美好置业集团股份有限公司

董 事 会

2023 年 4 月 15 日