美好置业集团股份有限公司

股票简称:美好集团　股票代码:000667　公告编号:2016-07

2015 年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文,为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划,投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

非标准审计意见提示

□ 适用 √ 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

√ 适用 □ 不适用

是否以公积金转增股本

□ 是 √ 否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为:以2015年12月31日股份总数2,559,592,332股为基数,向全体股东每10股派发现金红利0.25元(含税),送红股0股(含税),不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

□ 适用 √ 不适用

公司简介

股票简称	美好集团	股票代码	000667
股票上市交易所	深圳证券交易所		
	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	冯娴	张达力	
联系地址	武汉市武昌区东湖路10号水果湖广场5楼		
电话	027-87838669		
传真	027-87836606		
电子信箱	IR@000667.com		

二、报告期主要业务或产品简介

公司主要从事房地产领域开发业务,拥有建设部颁发的房地产开发企业一级资质证书。目前,所开发项目主要分布在武汉、东莞、沈阳、重庆、合肥、芜湖、西安等地。2014年以来,在对行业格局和发展趋势进行深入分析的基础上,公司制定了由传统的房地产开发企业逐渐转型为"美好生活集成商"的长期可持续发展战略,打造以"服务"为业务龙头的经营模式,同时,把握城市"旧改"的市场机会,利用土地整理业务上的专业优势,在传统的住宅开发业务基础上,形成"一级开发"、"一、二级联动开发"等业务模式,为公司多层次的盈利能力提供了保证。

公司所属房地产行业是国民经济支柱产业之一。随着国民经济的规模发展,尤其2003年至2010年期间,行业在改善型需求和投资性需求的双重作用下,呈现了爆发增长态势。2010年至2013年,政府密集出台调控降温政策,同时,随着经济增长、货币流动性以及人口等促进房地产行业快速发展的外部因素逐渐减弱,房地产市场正告别高速增长的"黄金时代",经过调整步入平稳增长的新常态阶段。

三、主要会计数据和财务指标

1.近三年主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

□ 是 √ 否

单位:人民币元

	2015年	2014年	本年比上年增减(%)	2013年
营业收入	4,678,805,867.25	2,105,363,929.38	122.23	3,465,257,603.79
归属于上市公司股东的净利润	428,181,075.21	75,317,847.42	468.50	51,691,415.56
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	431,597,413.99	49,745,021.64	767.62	53,675,798.98
经营活动产生的现金流量净额	478,533,802.71	872,793,126.31	-45.17	-485,638,133.69
基本每股收益(元/股)	0.1673	0.0294	469.05	0.0201
稀释每股收益(元/股)	0.1673	0.0294	469.05	0.0201
加权平均净资产收益率	7.56%	1.39%	上升6.17个百分点	0.96%
	2015年末	2014年末	本年末比上年末增减	2013年末
总资产	17,454,657,539.70	15,917,795,633.79	9.65	15,080,487,400.22
归属于上市公司股东的净资产	5,878,807,762.43	5,450,626,687.22	7.86	5,376,530,106.97

2.分季度主要会计数据

单位:人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	223,868,841.10	825,415,887.77	1,132,075,030.56	2,497,446,107.82
归属于上市公司股东的净利润	12,222,125.16	24,271,959.83	124,682,664.19	267,004,326.03
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	12,271,660.93	23,666,185.06	124,551,084.20	271,108,483.80
经营活动产生的现金流量净额	-251,047,399.17	-52,766,865.46	120,133,925.70	662,214,141.64

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

□ 是 √ 否

四、股本及股东情况

1、普通股股东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	300,027	年度报告披露日前一月末普通股股东总数	300,027	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数	0

前10名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股比例(%)	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
名流投资集团有限公司	境内非国有法人	15.58	398,828,402			398,828,402	质押	378,500,000
海南洋浦众森科技投资有限公司	境内非国有法人	8.21	210,236,653			210,236,653	质押	170,500,000
苗孝祥	境内自然人	2.71	69,300,000			69,300,000	质押	69,300,000
刘瑄兰	境内自然人	1.97	50,500,000			50,500,000	质押	50,500,000
刘小兰	境内自然人	1.60	41,000,000			41,000,000	质押	41,000,000
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.57	40,101,800			40,101,800		
刘丹	境内自然人	1.53	39,200,000			39,200,000	质押	39,200,000
中国证券金融股份有限公司	国有法人	1.42	36,430,307			36,430,307		
王浩	境内自然人	0.60	15,373,800			15,373,800	质押	12,600,000
中国农业银行股份有限公司-中证500交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.35	9,056,797			9,056,797		
上述股东关联关系或一致行动的说明	在前十名股东中,第一大股东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。							
参与融资融券业务股东情况说明	无							

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

公司报告期无优先股股东持股情况。

3、以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系

北京温尔馨物业管理有限责任公司的三位股东刘道明、刘柳和刘南希为一致行动人,刘道明与刘柳、刘南希为父女关系。

五、管理层讨论与分析

1、报告期经营情况简介

报告期内,管理层结合公司实际情况,积极应对市场变化,在"美好价值观"引领下,以高满意、低成本、快速度的经营理念为指导,全力推动服务社会化、产品工厂化、投开市场化的"三化"战略落地。2015年,公司实现归属于公司股东的净利润4.28亿元,净资产收益率7.56%,总收入46.79亿元,房地产结算收入43.24亿元,城中村综合改造项目收益2.86亿元,物业收入4,830.62万元,其他业务收入2,017.44 万元。

今年以来主要做了以下几个方面工作:

(1)实施服务社会化战略提升住户满意度

2015年,以"四位一体"的服务模式,通过住户监督服务工作,提升住户满意度,将"管家服务站"、"管家服务模式",打造成了主要竞争力。2015年8月,公司下属武汉幸福物业成功获批成为物业一级管理资质企业。

(2)推进产品工厂化战略提升产品竞争力

报告期内公司继续推进产品标准化,与成本固化相结合,打造"快、便宜、好用、好看"的产品,围绕住户、成本、进度敏感点进行梳理,固化开发成本的基本标准,进行差异化研究,满足市场需要。同时公司工厂化步伐继续加快,沈阳"名流印象"和武汉"名流世家"项目分别启动装配式住宅施工;公司主持编制的《装配整体式混凝土剪力墙结构技术规程》于2015年5月被列为湖北省地方标准,为公司推进产品工厂化提供了可靠的理论保证和实际操作依据。

(3)落实投开市场化战略,加速资金周转,提升盈利能力

公司的"投开市场化"战略,包括通过参与城中村综合改造获得项目开发权,由原来单纯进行房地产开发模式,转变为实现土地摘牌后,实现一、二级联动开发。报告期内公司通过受让股权,获取武汉市农利村"城中村"改造项目,进一步增加了公司在武汉区域的优质土地储备。

(4)互联网+的探索与创新

2015年9月,对外发布社区金融互联网移动平台"美好财富",该平台是一个为企业及其合作伙伴、目标客户量身定制的超级账户"生态圈",能将企业与目标用户有效连接起来,实现双方金融需求的直接对接;企业可通过平台,发起众筹项目,其用户、合作伙伴可以进行参与获取收益,并针对社区需求,精选优质商户、商品,搭建美好生活供应平台。

2015年12月,公司控股子公司美好生活投资有限公司认购百合网股份有限公司(以下简称"百合网")发行股份3,500,000股,百合网目前正在与Jiayuan.com International Ltd.("世纪佳缘")筹划重大资产重组。后期公司将与百合网在"互联网+婚恋交友"方面展开合作。

根据公司发展战略并结合公司2015年度的经营情况,总裁办公会制定了2016年度经营计划,具体如下:全年计划增加土地储备面积217.5万平米,实现施工面积158.5万平米,其中:复工68万平米,开工90.5万平米;竣工交付33.4万平米。

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

□ 是 √ 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润10%以上的产品情况

√ 适用 □ 不适用

单位:元

项目	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
分行业						
房地产	4,610,325,181.68	3,281,781,548.07	28.82	129.04	133.84	-1.46
分产品						
房地产	4,324,298,181.68	3,281,707,810.07	24.11	135.58	134.22	0.44
城中村综合改造项目收益	286,027,000.00	73,738.00	99.97	61.32	-96.85	1.29
分地区						
湖北	2,449,780,474.33	1,551,267,632.61	36.68	149.83	163.10	-3.19
广东	1,160,283,054.07	804,282,815.52	30.68	111.72	95.48	5.76
沈阳	870,915,021.12	747,611,373.90	14.16	331.06	310.53	4.29

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

□ 是 √ 否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

□适用√不适用

6、面临暂停上市和终止上市情况

□ 适用 √ 不适用

六、涉及财务报告的相关事项

1、与上年度财务报告相比,会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

2、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

3、与上年度财务报告相比,合并报表范围发生变化的情况说明

1、本期有2家公司纳入合并范围,具体包括:

名称	期末净资产(万元)	本期(购买日至期末)净利润(万元)	新增方式
美好置业武汉江南有限公司	-0.12	-0.12	新设
武汉市泰宇商贸有限公司	127,837.50	-1,063.93	收购

本期子公司武汉正华利信息系统工程有限公司(以下简称"正华利")在实施收购事项前持有武汉泰宇商贸有限公司(以下简称"泰宇商贸")40%股权,本期收购剩余的60%股权完成后持有其100%股权。于2015年7月7日办理股东工商变更登记手续并纳入合并报表范围。

2014年12月23日,公司通过收购正华利100%股权间接取得泰宇商贸40%的股权,本期正华利收购了泰宇商贸60%的股权,上述交易完成后本公司间接持有泰宇商贸100%股权,取得农利"城中村"改造项目开发权,上述分步收购泰宇商贸股权交易属于"一揽子交易"。

2、本期不再纳入合并范围的子公司

名称	处置日净资产(万元)	期初至处置日净利润(万元)	减少方式
武汉润广华房地产有限公司	1,002.14	0.54	注销
武汉润城华房地产有限公司	1,002.24	0.56	注销
武汉润丰华房地产有限公司	1,002.24	0.56	注销
武汉名流时代置业有限公司	9,931.68	4.57	出售

本公司向武汉市场欢商贸有限公司转让持有的武汉名流时代置业有限公司全部股权,转让价格为9,931.68万元。

4、董事会、监事会对会计师事务所本报告期"非标准审计报告"的说明

□ 适用 √ 不适用

美好置业集团股份有限公司董事会
2016年1月16日

股票简称:美好集团　股票代码:000667　公告编号:2016-16

美好置业集团股份有限公司关于配股募集资金使用的可行性分析报告的公告

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。

一、本次募集资金使用计划

本次配股发行股票募集资金总额不超过30亿元,扣除发行费用后将全部用于以下项目:

序号	项目名称	项目总投资额(万元)	募集资金拟投入金额(万元)
1	武汉名流印象项目(NK7地块)	373,447	156,550
2	武汉名流世家项目(K2地块)	51,229	30,000
3	偿还贷款	113,450	113,450
合计		538,126	300,000

若本次配股发行实际募集资金净额少于拟投入募集资金额,则不足部分由公司自筹解决。在不改变本次募投项目的前提下,公司董事会可根据项目的实际需求,对上述项目的募集资金投入顺序和金额进行适当调整。本次配股发行募集资金到位之前,公司将根据项目进度的实际情况以自筹资金先行投入,并在募集资金到位之后予以置换。

本次募集资金使用项目不用于持有交易性金融资产和可供出售的金融资产、借与他人等财务性投资,不直接或间接投资与以买卖有价证券为主要业务的公司。公司已制定了《募集资金管理办法》,规定了募集资金专户存储、使用、管理和监督制度,公司对历次募集资金进行了规范的管理和运用,公司仍将严格按照相关规定管理和使用本次发行募集资金。

二、本次配股的背景和目的

(一)公司本次配股的背景:房地产长效调控机制初步建立,行业发展趋于理性

中国房地产行业保持了十几年的良好发展,已成为国家经济的重要支柱。近年来,国家出台了一系列对房地产市场的宏观调控政策,房价过快上涨的势头得到一定的遏制。国家房地产政策正逐步从严减的调控转为差异化对待,房地产长效调控机制初步建立。2014年9月和10月,中国人民银行会同中国银行业监督管理委员会、财政部、住房城乡建设部等部门下发通知,放松商业贷款和住房公积金贷款的限制政策,支持居民家庭合理的住房贷款需求。2015年政府报告明确提出稳定住房消费,坚持分类指导,支持居民自住和改善性住房需求的政策方针。2015年3月30日,中国人民银行、住房城乡建设部、中国银行业监督管理委员会联合发文,调整个人住房贷款政策,二套房最低首付比例降至40%。同日,财政部、国家税务总局发布通知调整个人住房转让营业税政策,二手房交易免征营业税的条件由购房满5年改为满2年。

随着房地产长效调控机制初步建立并逐步完善,我国新型城镇化建设的推进,以及近的十八大提出到2020年实现国民生产总值和城乡居民收入比2010年翻一番的目标,房地产市场将渐趋理性,刚性需求仍将保持一定规模,房地产行业的发展前景良好。

(二)公司本次配股的目的

本次配股募集资金用于偿还银行借款以及投资武汉名流印象项目(NK7地块)和武汉名流世家项目(K2地块),有利于提高公司资金实力,促进公司房地产开发业务发展;同时有助于公司降低负债规模,节省利息支出,提高公司的抗风险能力和财务安全水平。

三、募集资金投资项目可行性分析

(一)武汉名流印象项目(NK7地块)

1、项目情况要点

项目名称:武汉名流印象项目(NK7地块)

项目总投资:373,447万元

项目经营主体:名流置业武汉有限公司

美好集团对项目公司持股比例:100%

2、项目基本情况

项目位于武汉市汉阳区江堤乡邓甲村。邓甲村村落分布在汉阳老城区,北部主要位于武汉动物园以东、汉阳大道以南,归元禅寺以西、南部零散用地位于武汉国际博览中心以东。

项目名称	武汉名流印象项目(NK7地块)
项目实施主体	名流置业武汉有限公司
项目区位	武汉市汉阳区邓甲村
占地面积	123,321平方米
总建筑面积	475,500平方米(计容建筑面积)

项目用地指标情况如下:

地块号	净用地面积(万㎡)	用地性质	计容总建筑面积(万㎡)	容积率	建筑密度
NK7	12.3321	居住用地	47.55	3.83	25%

3、项目的市场前景

项目用地位于月湖风景区、汉阳旧城风貌区以及墨水湖风景区之间。随着汉阳区经济整体发展良好,区域房地产发展前景较好,区域市场认可度逐步提高,区域房地产产品价值较高。

4、资格文件取得情况

审批许可文件	编号
国有建设用地使用权成交确认书	武土交确字[2011]第086号
国有建设用地使用权出让合同	WH-2015-B041
土地交易契税	回单编号:15086000001
土地使用权证	武国用(2015)第73号
立项批复	阳发改[2011]62号
环评批复	武环管[2013]48号
建设用地规划许可证	武规地[2012]021号
建设工程规划许可证	武规(阳)建[2014]5HYAA20130008
建筑工程施工许可证	420105201201090024IBJ4004 420105201201090024IBJ4005
商品房预售许可证	武房开预售[2015]649号

5、投资估算

单位:万元

序号	项目名称	投资金额
一、	建设开发合计	355,868
1	其中:土地成本	160,894
2	前期准备费用	8,749
3	建设成本费用	153,372
4	开发间接费用	32,854
二、	期间费用	17,578
1	其中:销售费用	7,774
2	管理费用	9,804
3	资金占用费	
三、	项目投资额总计	373,447

6、项目经济评价

项目的预计实现销售收入482,953万元,经计算项目可实现净利润52,282万元。项目经济效益良好,具体指标如下:

单位:万元

序号	项目	金额
1	总销售收入(万元)	482,953
2	总投资(万元)	373,447
3	净利润(万元)	52,282
4	销售净利率	10.83%

(二)武汉名流世家项目(K2地块)

1、项目情况要点

项目名称:武汉名流世家项目(K2地块)

项目总投资:51,229万元

项目公司:武汉名流公馆置业有限公司

美好集团对项目公司持股比例:100%

2、项目基本情况

项目位于武汉市江岸区,由兴业路、幸福路、百步亭、安居路合围的范围内,是湖北首个工厂预制化建筑。

项目名称	武汉名流世家项目(K2地块)
项目实施主体	武汉名流公馆置业有限公司
项目区位	武汉市江岸区新洲村
占地面积	16,527平方米
总建筑面积	58,059平方米(计容建筑面积)

项目用地指标情况如下:

净用地面积(万㎡)	用地性质	计容总建筑面积(万㎡)	建筑密度
1.65	居住用地	5.81	25%

3、项目的市场前景

项目所在板块位于后湖东板块核心,周边配套完善,生活氛围浓郁,多条道路可达,是主城区不可多得的闹中取静的宜居之所。

4、资格文件取得情况

武汉名流公馆置业有限公司于2014年12月18日签订《国有建设用地使用权成交确认书》(合同编号:武土交确字[2013]第025号)。目前已经完成土地拆迁安置工作,已取得国有土地使用权证,预售许可证正在办理过程中。

资质文件	编号
国有建设用地使用权成交确认书	武土交确字[2013]第025号
规划(建筑)方案批准意见书	JAAA20130036
立项批复	岸发改[2013]76号
环评批复	武环管[2013]136号
国有土地使用权证	武国用[2015]第189号
建设用地规划许可证	武规地[2015]152号
建设工程规划许可证	武规建[2015]209号
图审合格书	011700420151084JZJZG00
K2地块施工许可证	420102201308020041 4BJ4001

5、投资估算

项目总投资金额预计为149,248万元,投资估算如下:

单位:万元

序号	项目名称	投资金额
一、	建设开发合计	49,606
1	其中:土地成本	22,510
2	前期准备费用	1,124
3	建设成本费用	21,701
4	开发间接费用	4,270
二、	期间费用	1,624
1	其中:销售费用	1,038
2	管理费用	585
3	资金占用费	
三、	项目投资额总计	51,229

6、项目经济评价

项目预计实现销售收入63,754万元,经计算项目可实现净利润5,629万元。项目经济效益良好,具体指标如下:

单位:万元

序号	项目	金额
1	总销售收入(万元)	63,754
2	总投资(万元)	51,229
3	净利润(万元)	5,629
4	销售净利率(%)	8.83%

(三)偿还贷款

公司本次配股的募集资金中,将有11.345亿元用于偿还借款:

序号	贷款人	合同金额(万元)	借款余额(万元)	期限
1	重庆银行分行营业部	40,000	28,700	2014.5.27-2017.5.26
2	武汉农村商业银行硚口支行	10,000	9,750	2014.12.30-2017.12.20
3	兴业银行武汉分行	20,000	15,000	2014.10.30-2016.10.29
4	兴业银行武汉分行	60,000	60,000	2014.10.30-2016.10.29
合计			113,450	

部分募集资金偿还借款,有利于公司降低负债率,提升公司的财务稳健性。若以融资成本10%测算,募集资金11.345亿元用于偿还公司部分贷款每年可节约利息支出约11,345万元。

四、本次配股对公司经营业务和财务状况的影响

(一)对公司经营管理的影响

公司本次募集资金将用于偿还贷款以及投资建设武汉名流印象项目(NK7地块)和武汉名流世家项目(K2地块)。募投项目将不断丰富和完善公司住宅产品类型,提升公司的市场竞争力和经营业绩。

(二)对公司财务状况的影响

本次发行募集资金到位后,公司净资产规模将会扩大,资产负债率进一步下降。由于募集资金投资项目实施存在一定的周期,在项目建设期间,公司净资产收益率将被稀释。项目投产后,将产生稳定的现金流和利润,从而改善公司的财务结构,提高公司防范财务风险和间接融资的能力。部分募集资金偿还贷款后降低了公司的负债率和财务费用,弥补了资金缺口,有利于提升公司的财务稳健性,财务结构将更趋合理。

特此公告。

美好置业集团股份有限公司董事会
2016年1月16日

股票简称:美好集团　股票代码:000667　公告编号:2016-15

美好置业集团股份有限公司关于控股股东承诺以现金方式全额认购配股股票的公告

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"或"本公司")于2016年1月14日收到控股股东名流投资集团有限公司(持有本公司15.58%的股份)的《关于认购美好置业集团股份有限公司配股股票的承诺函》,名流投资集团有限公司承诺以现金方式全额认购可获配售的所有股份。

公司本次配股方案尚需经公司股东大会审议通过,并报中国证券监督管理委员会核准后方可实施。

特此公告。

美好置业集团股份有限公司董事会
2016年1月16日

股票简称:美好集团　股票代码:000667　公告编号:2016-14

美好置业集团股份有限公司关于公司实际控制人延期履行增持计划的公告

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、误导性陈述或者重大遗漏。

美好置业集团股份有限公司(以下简称"公司")于2016年1月12日接到公司实际控制人刘道明先生书面通知,因公司于2015年7月11日对外披露的《关于公司实际控制人增持计划的公告》中的增持计划到期,现将该计划延期实施,具体情况说明如下:

一、前次增持计划公告情况

2015年7月11日,公司在指定媒体披露了《关于公司实际控制人增持计划的公告》(公告编号:2015-33)。公告列明:自 2015年7月11日起六个月内,刘道明先生拟通过深圳证券交易所证券交易系统(包括但不限于集中竞价和大宗交易等方式)在每股5元以下择机增持本公司股份,增持额度为2亿元。

二、未能如期履行增持计划的情况说明

增持计划披露后至2015年9月期间,公司实际控制人、董事长刘道明先生本人与某证券公司进行了沟通,筹划了股权质押融资、股票收益权互换等多种融资方式,拟于二级市场进行择机增持。在增持帐户的开户筹备过程中,后因市场和政策原因相关证券业务陷于停滞,故暂缓了增持计划。

2015年10月,公司与蓝光发展股份有限公司(SH.600466)下属子公司筹划并签署了合作开发武汉市长丰村城中村改造事项,涉及金额13.37亿元,该事项对公司业绩有较为积极影响;10月14日,公司披露了2015年前三季度业绩预增公告,2015年前三季度业绩比上年同期增长450% - 500%;11月份起,公司开始筹划股权融资事项且拟定于2016年1月披露2015年年度报告。上述事项均属于对公司投票价格产生较大影响的事件,刘道明先生为上述事项的内幕知情人,为避免敏感期内交易公司股票,始终没有合适时机增持股票。且自12月17日起已进入公司年报披露的窗口期,根据相关规定,在此期间刘道明先生不能交易公司股票,导致增持计划无法如期实施。

三、本次增持计划延期的说明

为避免导致敏感期内交易公司股票,同时能够满足增持实施,刘道明先生计划;待公司股权融资事项相关信息已披露且不存在其他内幕信息后,本人将在不晚于2016年7月13日的六个月内,拟通过深圳证券交易所证券交易系统(包括但不限于集中竞价和大宗交易等方式)在每股5元以下择机增持本公司股份,增持额度为2亿元以内。增持计划所需的资金来源为其目筹取得。在增持期间及法定期限内不减持其所持有的公司股份。

四、其他说明

1、本次增持计划符合《公司法》、《证券法》、《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》等法律、法规及《深圳证券交易所上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理业务指引》等规定。

2、本次股份增持计划的履行不会导致公司股权分布不具备上市条件。

3、公司将持续关注本次增持计划的进展情况,并根据相关规定及时履行信息披露义务。

特此公告。

美好置业集团股份有限公司
董事会
2016年1月16日

股票简称:美好集团　股票代码:000667　公告编号:2016-11

美好置业集团股份有限公司关于2016年度向关联方借款的关联交易公告

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,不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、交易概述

美好置业集团股份有限公司(以下简称"美好集团"、"本公司")于2016年1月14日召开第七届董事会第二十次会议和第七届监事会第九次会议,审议通过《关于2016年度向关联方借款的议案》:

为保障公司的业务发展,2016年度公司拟向控股股东名流投资集团有限公司(以下简称"名流投资")及其关联方借款,用于公司项目开发及补充流动资金,预计借款总额不超过130,000万元,年化利率不超过11%。具体借款协议将根据公司的实际融资需要签署。

鉴于名流投资为公司持股5%以上的股东,该事项构成关联交易,因此公司按照相关法律、法规和公司《关联交易管理制度》履行审批程序。

议案获得全体非关联董事一致通过,关联董事刘道明先生、刘柳女士回避表决,独立董事发表了事前认可意见和独立意见。

本议案尚须获得公司股东大会的批准,与该关联交易有利害关系的关联方名流投资将回避表决。

二、关联方基本情况

1、名流投资的基本情况

名称:名流投资集团有限公司;注册资本:5,000万元;法定代表人:刘道明;注册地址:深圳市罗湖区深南东路3020号百货广场西幢1207;成立日期:1996年5月14日;税务登记证号码:440300100001955 93;营业执照号码:440301103901056;经营范围:高科技产业的开发投资、实业投资、投资管理、信息咨询(不含限制项目)。

2、名流投资的财务状况

截至2015年12月31日,资产总额93,688.40万元,负债总额53,345.71万元,净资产40,342.69万元。(以上数据未经审计)

3、名流投资与本公司的关系

截至2015年12月31日,名流投资持有本公司股份总数为398,828,402股,占公司总股本的15.58%。

三、协议的主要内容

2016年度公司拟向控股股东名流投资及其关联方借款,用于公司项目开发及补充流动资金,预计借款总额不超过130,000万元,年化利率不超过11%。具体借款协议将根据公司的实际融资需要签署。

四、交易的定价政策及定价依据

以市场价及成本价为定价依据,不高于公司现有的正常融资方式(如银行贷款、票据、债券、信托等)所支付的平均融资利率水平,不低于关联方所提供资金的成本水平。

五、交易目的和对上市公司的影响

该关联交易将在公司管理层认为必要时发生,系公司控股股东为公司提供财务支持,有利于公司获取土地储备,加快项目开发进度,提升公司持续经营能力。

六、当年年初至披露日与该关联人累计已发生的各类关联交易的总金额

2016年初至披露日,公司与名流投资尚未发生关联交易。

七、独立董事意见

独立董事对该事项签署了事前认可意见,并发表独立意见如下:

(1)本次交易系公司控股股东名流投资为公司提供财务支持,有利于公司获取土地储备和项目开发,符合公司经营管理需要。该项交易以市场价格及成本价格为定价依据,遵循平等、自愿、等价、有偿的原则,不存在损害公司利益或中小股东利益的行为和情况。

(2)在审议此项关联交易时,表决程序符合法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定,关联董事刘道明先生、刘柳女士在表决时进行了回避,表决结果合法、有效。

我们同意将该议案提交公司股东大会审议。

八、备查文件

1、公司第七届董事会第二十次会议决议;

2、公司第七届监事会第九次会议决议;

3、公司独立董事书面事前认可文件及独立意见。

特此公告。

美好置业集团股份有限公司董事会
2016年1月16日

股票简称:美好集团　股票代码:000667　公告编号:2016-10

美好置业集团股份有限公司关于公司2016年度预计日常关联交易的公告

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,不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、日常关联交易基本情况

1、关联交易概述

美好置业集团股份有限公司(以下简称"美好集团"、"本公司")于2016年1月14日召开第七届董事会第二十次会议和第七届监事会第九次会议,审议通过《关于2016年度预计日常关联交易的议案》:

公司控股股东名流投资集团有限公司(以下简称"名流投资")的全资子公司中工建设有限公司(以下简称"中工建设")是具有一级资质的建筑施工企业,与公司所处房地产行业为上下游产业链关系,承建公司合并报表范围内地产公司的工程项目。2016年度,公司拟继续与中工建设保持合作,双方将发生经营性日常关联交易。根据公司招标工作的进度交排以及中工建设的承建能力,2016年度公司与中工建设预计日常关联交易的合同金额将不超过50,000万元。

上述议案获得全体非关联董事一致通过,关联董事刘道明先生、刘柳女士回避表决。独立董事发表了事前认可意见和独立意见。

本议案尚须获得公司股东大会的批准,与该关联交易有利害关系的关联方名流投资将放弃行使在股东大会上对该议案的投票权。

2、2015年度日常关联交易情况及2016年度预计金额

公司2014年年度股东大会批准公司与中工建设在2015年度日常关联交易的合同金额不超过80,000万元,在此授权范围内,2015年度公司与中工建设实际发生日常关联交易合同金额为2,127.91万元。具体情况如下:

项目	2015年度合同额(万元)
武汉项目	1,113.63
重庆项目	1,014.28
合　计	2,127.91

根据公司2016年度招标工作的进度安排以及中工建设的承建能力,2016年度公司与中工建设预计日常关联交易的合同金额将不超过50,000万元。此类可能发生的关联交易因系日常业务,具体协议尚待实际发生时签订。

3、当年初至披露日与中工建设累计已发生的各类关联交易的金额

2016年年初截至披露日,公司与中工建设尚未发生关联交易。

二、关联方和关联关系

1、中工建设基本情况

名称:中工建设有限公司;注册资本:10,000万元;法定代表人:刘柳;注册地址:武汉市阳逻开发区红岗村特1号创业服务中心;成立日期:2001年5月15日;营业执照号码:420000000005676;经营范围:房屋建筑工程施工总承包壹级;可承担单项建安合同额不超过企业注册资本金5倍的下列房屋建筑工程的施工:(1)40层及以下、各类跨度的房屋建筑工程;(2)高度240米及以下的构筑物;(3)建筑面积20万平方米及以下的住宅小区或建筑群体。

2、中工建设财务状况

截至2015年12月31日,中工建设资产总额为73,670.13万元,负债总额为61,146.65万元,净资产为12,523.48万元,2015年度营业收入为16,717.21万元,利润总额为1,799.01万元,净利润为1,444.43万元。(上述数据未经审计)

3、与公司关联关系

中工建设为名流投资的全资子公司。截至2015年12月31日,名流投资持有本公司股份总数为398,828,402股,占公司总股本的15.58%,为本公司控股股东,其全资子公司中工建设为本公司关联法人。

4、履约能力分析

中工建设依法存续且生产经营正常,其作为公司产业链上游供应商具备相应专业资质,有较强的履约能力。

三、关联交易主要内容、定价政策及定价依据

中工建设将作为公司供应商参与公司拟开发项目的公开招投标,由公司履行相关评审程序后确定是否承接相应的施工承包合同。此类经营性日常关联交易以竞标方式确定合同价格,以市场价为基础,遵循平等、自愿、等价、有偿的原则。

四、关联交易目的和对上市公司的影响

中工建设是具有一级资质的建筑施工企业,与公司所处房地产行业为上下游产业链关系,因其近年来始终为公司所开发项目的承建商之一,为保证公司项目开发的顺利进行,公司拟继续与中工建设保持合作,双方将发生经营性日常关联交易。此类经营性日常关联交易不会损害公司利益和非关联股东的利益,对公司独立性没有影响,公司业务不会因此类交易对关联方产生依赖。

五、独立董事意见

独立董事对该事项签署了事前认可意见,并发表独立意见如下:

1、公司与中工建设发生的日常关联交易属于公司正常业务经营范围,此类关联交易以竞标方式确定合同价格,以市场价为基础,遵循平等、自愿、等价、有偿的原则,不存在损害公司及其他股东,特别是中小股东利益的情形。

2、此类经营性日常关联交易对公司独立性没有影响,公司业务不会因此类交易对关联方产生依赖。

3、在审议此项关联交易时,表决程序符合法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定,关联董事刘道明先生、刘柳女士在表决时进行了回避,表决结果合法、有效。

我们同意将该议案提交公司股东大会审议。

六、备查文件

1、公司第七届董事会第二十次会议决议;

2、公司第七届监事会第九次会议决议;

3、公司独立董事书面事前认可文件及独立意见。

特此公告。

美好置业集团股份有限公司董事会
2016年1月16日

股票简称:美好集团　股票代码: