本公司及董事会、监事会、公司高级管理人员全体成员保证信息披露的内容真实、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

股票简称：美好置业　股票代码：000667　公告编号：2020-22

2019 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。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

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

公司计划不派发现金红利，不送红股，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

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	美好置业	股票代码	000667
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	冯娴	张达力	
办公地址	湖北省武汉市汉阳区马鹦路191号美好广场35楼		
传真	027-87836606		
电话	027-87838669		
电子信箱	IR@000667.com		

2、报告期主要业务或产品简介

党的十九大以来，党中央、国务院高度重视生态文明建设和绿色发展理念，在住房和城乡建设领域大力发展装配式建筑，推进房地产和建筑行业绿色发展，已成为国家级战略部署。在行业政策引领下，经过三年转型，公司由传统房地产企业向装配式建筑整体解决方案服务商做出深刻转变，业务板块逐步丰富成型。报告期内，公司针对传统房地产和建筑行业痛点，将原有的房地产业务、装配式建筑业务、产业兴镇业务进行整合升级，在业内首创“房屋智造”一体化业务模式，为公司长期可持续发展奠定了一定的基础。

1、房屋智造一体化业务模式

依托近三十年房地产开发积累、十八年的建筑施工经验和七年的装配式建筑探索，公司整合内外资源、拉通产业链条、延伸价值链条，以领先的叠合剪力墙技术体系为核心，以用户需求为导向，以全生命周期服务为根本，建立从技术服务、规划设计、投资咨询、构件生产、物流配送、装配建造、产品营销、装修装饰到拎包入住的房屋智造一体化业务模式。该业务模式的运作机制，系通过引进国际先进的智能化PC构件工厂和选代的叠合剪力墙技术体系，依托YTWO信息化平台，应用BIM，打通设计、采购、生产、施工、交付、维保各环节，实现更快速、更高效、更低廉的房屋规模生产，最终实现房地产业务、装配式建筑业务“1+1>2”的效果。有利于资源能源节约，施工污染减少，提高了劳动生产效率和安全生产水平，促进建筑业与信息化、工业化的深度融合，全面提升工程建设标准和建筑品质。

报告期内，公司设立在湖北荆州、安徽合肥、河南新乡、重庆江津、湖南汨罗的五家装配式建筑PC构件工厂陆续投产，与前期投产的武汉江夏、青岛即墨PC工厂一道，为各基地周边100公里覆盖范围内的客户提供房屋智造一体化服务。

同时，公司选择都市圈范围内有潜力区域拓展产业兴镇业务，顺应国家城市群、都市圈战略，通过“政府主导、企业运作、合作共赢”的市场化运作机制，构建“政府+集体+资本+X”的内生模式和机制，在规划设计服务、土地整理服务、基础设施建设、公共配套建设、产业发展服务、综合服务六大领域，为区域提供可持续发展的综合解决方案，实现乡村振兴。

报告期内，产业兴镇业务主要围绕湖北洪湖新滩美好未来新城（一期）PPP项目和武汉蔡甸索河未来田园小镇项目展开。

2、现代农业业务

公司现代农业业务由全资子公司美亿农业开展。以“虾稻共作”为切入点，实施种养规模化、产业闭环化、产品品牌化、人才专业化、管理智能化发展战略，致力一、二、三产业融合发展，打造集粮食种植、水产养殖、加工、零售于一体的“稻渔综合种养”全产业链现代农业企业。截止2019年末，美亿农业在湖北省洪湖及监利两市共计流转土地8.5万亩，涉及13个乡镇35个村，建成18个“双水双绿”农业种养殖基地。

3、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

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据：√ 是 □ 否

追溯调整或重述原因：会计政策变更

单位：元

项目	2019年	2018年		本年比上年增减	2017年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入	3,659,484,107.58	2,520,434,843.35	2,520,434,843.35	45.19%	4,438,468,701.11	4,438,468,701.11
归属于上市公司股东的净利润	66,886,561.83	248,814,083.27	248,814,083.27	-73.12%	664,382,372.78	664,382,372.78
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	60,511,274.00	241,791,617.76	241,791,617.76	-74.97%	682,427,062.75	682,427,062.75
经营活动产生的现金流量净额	374,255,784.97	710,123,351.49	710,123,351.49	-47.30%	-1,032,628,725.06	-1,032,628,725.06
基本每股收益（元/股）	0.0268	0.0974	0.0974	-72.48%	0.2596	0.2596
稀释每股收益（元/股）	0.0268	0.0974	0.0974	-72.48%	0.2596	0.2596
加权平均净资产收益率	0.94%	3.47%	3.51%	-2.57%	9.70%	9.70%

项目	2019年末	2018年末		本年末比上年末增减	2017年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产	27,521,265,712.29	23,098,396,421.60	23,089,601,298.29	19.19%	17,244,878,065.87	17,244,878,065.87
归属于上市公司股东的净资产	7,079,635,463.11	7,196,324,580.97	7,187,602,406.10	-1.50%	7,071,975,391.16	7,071,975,391.16

会计政策变更的原因：因首次执行新金融工具准则，公司调减期初留存收益8,722,174.87元，其中金融资产减值会计处理由“已发生损失法”调整为“预期损失法”，调减期初留存收益24,488,216.74元；持有的基金信托产品计量方法由摊余成本计量调整为公允价值计量，调增期初留存收益15,766,041.87元。

本报告期末归属于上市公司股东的净资产较上年度末减少，主要系本期支出股票回购款1.7 亿元的影响。

（2）分季度主要会计数据

单位：元

项目	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	109,499,319.83	800,511,468.12	920,540,420.06	1,828,932,899.57
归属于上市公司股东的净利润	-125,165,619.72	138,225,372.15	63,091,001.05	-9,264,191.65
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-182,525,377.07	192,324,876.91	72,446,529.06	-21,734,754.90
经营活动产生的现金流量净额	-580,157,408.09	-99,630,558.45	-240,024,654.89	1,294,068,406.40

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

4、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	164,930	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	158,196	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个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	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					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	0	质押	287,260,000	
刘琼兰	境内自然人	1.91%	47,240,000	0	质押	40,000,000	
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.63%	40,101,800	0			
中国证券金融股份有限公司	境内非国有法人	1.48%	36,430,307	0			
刘道明	境内自然人	0.68%	16,865,101	12,648,826			
谢能杰	境内自然人	0.50%	12,423,500	0			
吕丹梅	境内自然人	0.50%	12,351,700	0			
王辉	境内自然人	0.47%	11,660,000	0	质押	11,660,000	
上海世祖资产管理有限公司－世祖元明一号私募投资基金	其他	0.44%	10,784,400	0			
香港中央结算有限公司	境外法人	0.42%	10,392,511	0			
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东中，第五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，第八名股东王辉为其配偶，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。						
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	第六名股东谢能杰通过东兴证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份12,423,500股；第七名股东吕丹梅通过华金证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份12,351,700股；第九名股东上海世祖资产管理有限公司－世祖元明一号私募投资基金通过申万宏源西部证券有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份10,784,400股。						

（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

（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

5、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券：否

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

报告期内，公司坚持以美好价值观为引领，以战略落地为目标，以“把握机遇、防范风险、强化执行、狠抓管控”为经营方针，通过“摸家底、查问题、对标杆、找差距、定措施”，落实“多、快、美、好、省”，努力实现“社会、用户、伙伴、同事、家人”五大群体满意。

房屋智造一体化业务方面，报告期内公司房产业务销售签约额67.38亿元，销售面积58.15万㎡。在推进业绩达成的同时，房产业务通过设计标准化、产品配置标准化、标准构件做法等专项工作提升产品竞争力；装配式建筑业务2019年签约订单额38.97亿元（主要为EPC工程项目）。从装配式建筑签约对象分类，外部项目签约28.75亿元，占比73.78%，内部项目10.22亿元，占比26.22%。从签约区域来看，华中地区（武汉，荆州）签约占比35.48%，华东地区（合肥、南京、苏州）签约占比22.36%，华北地区（北京、天津、郑州、山东）签约占比25.23%，华西地区（重庆、成都、西安）签约占比6.33%，华南地区（长沙、广深）签约占比10.6%。

产业兴镇业务主要围绕湖北洪湖新滩美好未来新城（一期）PPP项目（以下简称“洪湖新滩项目”）和武汉蔡甸索河未来田园小镇项目展开。洪湖新滩项目2019年实现投资7.5亿元，累计投资10亿元。公司于2019年9月29日与武汉市索河政府签订了《索河未来田园小镇投资协议》，索河未来田园小镇项目位于武汉市蔡甸区蔡阳大道示范带，规划范围12.89km2，打造以农文旅为核心的三产融合集群。

现代农业业务方面，截止2019年末，现代农业累计土地流转8.5万亩，改造虾稻田达8万亩，实现小龙虾养殖面积3.5万亩，水稻种植面积3.4万亩。（部分流转土地以“双水双绿”模式开展种养殖）

根据中国指数研究院最近发布的调研结果显示，美好置业最新品牌估值为48亿元，与2018年初的29亿元相比，增长了66%。截至目前，公司已经先后九次获评中国房地产百强。连续五次入选中国中部房地产公司品牌价值TOP10。连续三次获评中国特色地产运营优秀企业——绿色科技地产。2019年以来，公司累计获得了30余个全国奖项，涵盖资本市场、房地产开发、房屋建筑及企业社会责任等多个方面。品牌实力方面，首次获评“中国地产上市公司品牌价值TOP100”、“中国典型房企品牌TOP100”、“2019中国特色小镇运营商品牌指数TOP50”，连续入选“中国中部房地产公司品牌价值TOP10”等等，体现了各研究机构对公司各方面的认可。

2019年公司股票被纳入富时罗素和标普道琼斯指数成分股，表明公司的业务转型、独特的房屋智造业务模式，以及领先的装配式建筑技术所具备的巨大发展前景和市场潜力，受到国际投资者的关注。

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

产品名称	营业收入	营业毛利	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业毛利比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
房地产	3,072,935,099.71	1,011,056,638.83	32.90%	32.22%	90.79%	10.10%
PPP项目	142,601,991.87	140,795,191.29	98.73%			
农业	43,675,874.52	-93,794,220.62	-214.75%	670.78%	2803.85%	-157.75%
设计、混凝土预制构件及施工总承包	267,013,607.03	-2,533,338.23	-0.95%			

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

1、公司2019年度实现营业收入365,948万元，比上年度增长113,905万元，增长45%，收入增长主要是本期重庆名流、西安美好以及武汉香域花境等项目结算所致。

2、公司2019年度实现归属于上市公司股东的净利润6,689万元，比上年度减少18,193万元，减少73%，主要原因是：装配式建筑业务、现代农业业务处于投资阶段，业务尚在发展初期，各项费用开支较高，装配式建筑业务产生亏损额55,350万元，影响归属上市公司股权的净利润-27,121万元；现代农业业务本年度产量未达预期，固定费用较高，产生亏损额15,322万元；公司本年度房地产业务回款604,092万元，期末预收账款累计余额达900,588万元，但尚未达到结算条件，以后期间将随着项目交付逐步确认收入。

6、面临暂停上市和终止上市情况

□ 适用 √ 不适用

7、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

报告期内，公司根据财政部修订及颁布的会计准则等具体准则进行了相应会计政策变更，具体详见公司分别于2019年4月25日、2019年8月23日披露于指定媒体的《关于会计政策变更的公告》，公告编号分别为：2019-29、2019-51。

（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

√ 适用 □ 不适用

详见2019年年度报告全文第十二节财务报告第三小节财务报表附注之“7、合并范围的变更”。

美好置业集团股份有限公司
董 事 会
2020年6月6日

股票简称：美好置业　股票代码：000667　公告编号：2020-19

美好置业集团股份有限公司 第九届董事会第二次会议决议公告

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

2020年6月4日，美好置业集团股份有限公司（以下简称“公司”）第九届董事会第二次会议在武汉市汉阳区马鹦路191号美好广场公司会议室以现场加通讯方式召开。会议应参加董事9人，实际参加董事9人，3名独立董事全部出席会议（独立董事江跃宗先生、肖明先生以视频方式参加本次会议）。本次董事会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。会议由董事长刘道明先生主持，经逐项审议并书面表决，通过如下议案：

一、审议通过《2019年度董事会工作报告》

具体内容详见公司于2020年6月6日披露于巨潮资讯网的《美好置业集团股份有限公司2019年年度股东大会会议文件》。

表决结果：同意9票，反对0票，弃权0票。议案需提交股东大会审议。

二、审议通过《2019年度财务报告》

具体内容详见公司于2020年6月6日披露于巨潮资讯网的《美好置业集团股份有限公司2019年年度股东大会会议文件》。

表决结果：同意9票，反对0票，弃权0票。议案需提交股东大会审议。

三、审议通过《2019年度利润分配预案》

鉴于：公司2017-2019年度，已实施的现金分红及回购支付的总金额累计达到30,394.10万元，占上市公司最近三年实现的年均可分配利润32,669.43万元的93.04%，符合《公司章程》相关规定；公司装配式建筑业务和现代农业业务仍处于发展初期，所需投入较大。建议2019年度不进行利润分配，将未分配利润滚存至下一年度，用于公司开发项目投入、新业务培育。

表决结果：同意9票，反对0票，弃权0票。议案需提交股东大会审议。

四、审议通过《2019年度计提资产减值准备的议案》

根据《企业会计准则》及《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》（2020年修订）的相关规定，为了更加真实、准确地反映公司截至2019年12月31日的资产和经营状况，公司本着谨慎性原则，对各类资产进行了全面清查和减值测试，对截至2019年12月31日合并报表范围内存在减值迹象的各项资产计提了资产减值准备。本期计提资产减值准备总额为5,818.73万元。具体内容详见公司于2020年6月6日披露于指定媒体的《2019年度计提资产减值准备的公告》（公告编号：2020-21）。

表决结果：同意9票，反对0票，弃权0票。

五、审议通过《2019年年度报告及摘要》

具体内容详见公司于2020年6月6日披露于指定媒体的《美好置业集团股份有限公司2019年年度报告》、《美好置业集团股份有限公司2019年年度报告摘要》（公告编号：2020-22）。

表决结果：同意9票，反对0票，弃权0票。议案需提交股东大会审议。

六、审议通过《2019年度内部控制自我评价报告》

具体内容详见公司于2020年6月6日披露于巨潮资讯网的《美好置业集团股份有限公司2019年度内部控制自我评价报告》。

表决结果：同意9票，反对0票，弃权0票。

七、审议通过《2020年度经营计划》

具体内容详见公司于2020年6月6日披露于巨潮资讯网的《美好置业集团股份有限公司2019年年度股东大会会议文件》。

表决结果：同意9票，反对0票，弃权0票。

该经营计划并不代表公司对2020年度的盈利预测，能否实现取决于市场状况变化、经营团队的努力程度等多种因素，存在很大的不确定性。该经营计划并不构成公司对投资者的业绩承诺，提请投资者对此保持足够的风险意识，并且应当理解经营计划与业绩承诺之间的差异。

八、审议通过《关于2020年度预计为控股子公司提供担保额度的议案》

具体内容详见公司于2020年6月6日披露于指定媒体的《关于2020年度预计为控股子公司提供担保额度的公告》（公告编号：2020-23）。

表决结果：同意9票，反对0票，弃权0票。议案需提交股东大会审议。

九、审议通过《关于2020年度预计为合营或联营子公司提供担保额度的议案》

具体内容详见公司于2020年6月6日披露于指定媒体的《关于2020年度预计为合营或联营子公司提供担保额度的公告》（公告编号：2020-24）。

表决结果：同意9票，反对0票，弃权0票。议案需提交股东大会审议。

十、审议通过《关于2020年度预计日常关联交易的议案》

具体内容详见公司于2020年6月6日披露于指定媒体的《关于2020年度预计日常关联交易的公告》（公告编号：2020-25）。

表决结果：同意6票，回避3票，反对0票，弃权0票。

本议案获得全体非关联董事一致通过，独立董事发表了同意的独立意见。关联董事刘道明先生、吕卉女士、刘柳女士回避表决。议案需提交股东大会审议，控股股东美好未来企业管理集团有限公司、实际控制人刘道明先生及其一致行动人等关联股东回避本议案的表决。

十一、审议通过《关于2020年度向控股股东美好集团借款的议案》

具体内容详见公司于2020年6月6日披露于指定媒体的《关于2020年度向控股股东美好集团借款的公告》（公告编号：2020-26）。

表决结果：同意6票，回避3票，反对0票，弃权0票。

本议案获得全体非关联董事一致通过，独立董事发表了同意的独立意见。关联董事刘道明先生、吕卉女士、刘柳女士回避表决。议案需提交股东大会审议，控股股东美好未来企业管理集团有限公司、实际控制人刘道明先生及其一致行动人等关联股东回避本议案的表决。

十二、审议通过《关于公司与控股股东美好集团相互提供担保额度的议案》

具体内容详见公司于2020年6月6日披露于指定媒体的《关于公司与控股股东美好集团相互提供担保额度的公告》（公告编号：2020-27）。

表决结果：同意6票，回避3票，反对0票，弃权0票。

本议案获得全体非关联董事一致通过，独立董事发表了同意的独立意见。关联董事刘道明先生、吕卉女士、刘柳女士回避表决。议案需提交股东大会审议，控股股东美好未来企业管理集团有限公司、实际控制人刘道明先生及其一致行动人等关联股东回避本议案的表决。

十三、审议通过《关于公司向控股子公司美好装配提供财务资助的议案》

具体内容详见公司于2020年6月6日披露于指定媒体的《关于公司向控股子公司美好装配提供财务资助的公告》（公告编号：2020-28）。

表决结果：同意6票，回避3票，反对0票，弃权0票。

本议案获得全体非关联董事一致通过，独立董事发表了同意的独立意见。关联董事刘道明先生、吕卉女士、刘柳女士回避表决。议案需提交股东大会审议，控股股东美好未来企业管理集团有限公司、实际控制人刘道明先生及其一致行动人等关联股东回避本议案的表决。

十四、审议通过《关于召开2019年年度股东大会的议案》

公司定于2020年6月29日（星期一）召开2019年年度股东大会。具体内容详见公司于2020年6月6日披露于指定媒体的《关于召开2019年年度股东大会的通知》（公告编号：2020-29）。

表决结果：同意9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6月6日

股票简称：美好置业　股票代码：000667　公告编号：2020-29

美好置业集团股份有限公司 关于召开2019年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6月4日召开了第九届董事会第二次会议，会议审议并一致通过了《关于召开2019年年度股东大会的议案》。现将有关事项通知如下：

一、召开会议基本情况

1、股东大会届次：2019年年度股东大会

2、股东大会的召集人：公司董事会。本次股东大会系根据第九届董事会第二次会议决议召开。

3、会议召开的合法、合规性：本次股东大会的召开符合有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件、深圳证券交易所业务规则和《公司章程》相关规定和要求。

4、会议召开的日期、时间：

现场会议召开时间：2020年6月29日（星期一）14:30

网络投票时间：通过深圳证券交易所交易系统进行网络投票的具体时间为：2020年6月29日9:30至11:30，13:00至15:00；通过深圳证券交易所互联网投票的具体时间为：2020年6月29日9:15至15:00期间的任意时间。

5、会议的召开方式：本次股东大会采取现场投票及网络投票相结合的方式。公司通过深圳证券交易所交易系统和互联网投票系统向公司股东提供网络形式的投票平台，公众股东可以在网络投票时间内通过上述系统行使表决权。公司股东只能选择上述投票方式中的一种表决方式。同一表决权出现重复投票的以第一次有效投票结果为准。

6、会议的股权登记日：2020年6月22日（星期一）

7、出席对象：

（1）凡于股权登记日下午收市时，在中国证券登记结算有限公司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、监事及高级管理人员；

（3）公司聘请的律师。

8、现场会议召开地点：武汉市汉阳区马鹦路191号美好广场公司会议室

二、会议审议事项

1、2019年度董事会工作报告

2、2019年度监事会工作报告

3、2019年度财务报告

4、2019年度利润分配预案

5、2019年年度报告及摘要

6、关于2020年度预计为控股子公司提供担保额度的议案

7、关于2020年度预计为合营或联营子公司提供担保额度的议案

8、关于2020年度预计日常关联交易的议案

9、关于2020年度向控股股东美好集团借款的议案

10、关于公司与控股股东美好集团相互提供担保额度的议案

11、关于公司向控股子公司美好装配提供财务资助的议案

12、关于第九届董事会独立董事津贴的议案

13、关于董事长、副董事长薪酬的议案

上述第6项、第7项、第10项议案为特别表决事项，需经出席股东大会的有表决权股份总数的2/3以上通过；对于上述第8项、第9项、第10项、第11项、第13项议案的表决，公司控股股东美好未来企业管理集团有限公司、实际控制人刘道明先生及其一致行动人等关联股东回避表决。

以上议案已经公司第九届董事会第一次和第二次会议，以及第九届监事会第二次会议审议通过，程序合法，资料完备。议案的具体内容详见公司于2020年5月12日、2020年6月6日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网上刊登的相关公告。

公司独立董事将在股东大会上向股东作2019年度述职报告。

三、提案编码

本次股东大会提案编码示例表：

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	√
非累积投票提案		
1.00	2019年度董事会工作报告	√
2.00	2019年度监事会工作报告	√
3.00	2019年度财务报告	√
4.00	2019年度利润分配预案	√
5.00	2019年年度报告及摘要	√
6.00	关于2020年度预计为控股子公司提供担保额度的议案	√
7.00	关于2020年度预计为合营或联营子公司提供担保额度的议案	√
8.00	关于2020年度预计日常关联交易的议案	√
9.00	关于2020年度向控股股东美好集团借款的议案	√
10.00	关于公司与控股股东美好集团相互提供担保额度的议案	√
11.00	关于公司向控股子公司美好装配提供财务资助的议案	√
12.00	关于第九届董事会独立董事津贴的议案	√
13.00	关于董事长、副董事长薪酬的议案	√

四、会议登记等事项

1、登记时间：2020年6月23日至6月26日，9:00—12:00；13:30—17:00；

2、登记地点：武汉市汉阳区马鹦路191号美好广场35楼公司董事会办公室

3、登记方式：

（1）法人股东应持有股东账户卡、加盖公章的营业执照复印件、能证明法人代表资格的有效证件及身份证办理登记手续；法人股东委托代理人的，应持代理人本人身份证、加盖公章的营业执照复印件、委托人股东账户卡、授权委托书（附件1）办理登记手续。

（2）自然人股东应持本人身份证、股东账户卡办理登记手续；自然人股东委托代理人的，应持代理人身份证、授权委托书（附件1）、委托人股东账户卡及身份证办理登记手续。

（3）股东为QFII的，凭QFII证书复印件、授权委托书、股东账户卡复印件及受托人身份证办理登记手续。

（4）出席会议的股东可在登记时间内亲自或委托代表人在会议登记地点进行登记，也可于本次会议登记期间以信函或传真方式登记。

4、注意事项：出席现场会议的股东和股东代理人请携带相关证件原件于会议召开前半小时到会场办理登记确认手续。

5、会议联系方式

联系人：张达力；电话：027-87838669；地址：武汉市汉阳区马鹦路191号美好广场35楼公司董事会办公室；邮编：430050；E-mail：ir@000667.com。

6、本次股东大会现场会议预计会期半天，与会人员的食宿及交通等费用自理。

五、参加网络投票的具体操作流程

本次股东大会上，股东可以通过深交所交易系统和互联网投票系统（网址：http://wltp.cninfo.com.cn）行使表决权。参加网络投票时涉及的具体操作详见本通知附件2。

六、备查文件

1、《美好置业集团股份有限公司第九届董事会第一次会议决议》

2、《美好置业集团股份有限公司第九届董事会第二次会议决议》

3、《美好置业集团股份有限公司第九届监事会第二次会议决议》

七、附件

1、《授权委托书》

2、《参加网络投票的具体操作流程》

美好置业集团股份有限公司
董 事 会
2020年6月6日

附件1：

授权委托书

兹全权委托　　先生（女士）代表本人（本公司）出席美好置业集团股份有限公司2019年年度股东大会，并代为行使表决权。

委托人名称：

委托人身份证或统一社会信用代码号码：

委托人持有股数：　　委托人股东账号：

受托人姓名：　　受托人身份证号码：

委托日期：

委托人对大会议案表决意见如下（若委托人无明确指示，即授权由受托人按自己的意见投票）：

提案编码	提案名称	备注	表决意见			
		该列打勾的栏目可以投票	同意	反对	弃权	回避
100	总议案：除累积投票提案外的所有提案	√				
非累积投票提案						
1.00	2019年度董事会工作报告	√				
2.00	2019年度监事会工作报告	√				
3.00	2019年度财务报告	√				
4.00	2019年度利润分配预案	√				
5.00	2019年年度报告及摘要	√				
6.00	关于2020年度预计为控股子公司提供担保额度的议案	√				
7.00	关于2020年度预计为合营或联营子公司提供担保额度的议案	√				
8.00	关于2020年度预计日常关联交易的议案	√				
9.00	关于2020年度向控股股东美好集团借款的议案	√				
10.00	关于公司与控股股东美好集团相互提供担保额度的议案	√				
11.00	关于公司向控股子公司美好装配提供财务资助的议案	√				
12.00	关于第九届董事会独立董事津贴的议案	√				
13.00	关于董事长、副董事长薪酬的议案	√				

股票简称：美好置业　股票代码：000667　公告编号：2020-20

美好置业集团股份有限公司 第九届监事会第二次会议决议公告

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

2020年6月4日，美好置业集团股份有限公司（以下简称“公司”）第九届监事会第二次会议在武汉市汉阳区马鹦路191号美好广场35楼公司会议室以现场方式召开。会议应参加监事3人，实际参加监事3人。本次监事会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。会议由监事会主席王耀女士主持，经逐项审议并书面表决，通过如下议案：

一、审议通过《2019年度监事会工作报告》

具体内容详见公司于2020年6月6日披露于巨潮资讯网的《美好置业集团股份有限公司2019年年度股东大会会议文件》。

表决结果：同意3票，反对0票，弃权0票。议案需提交股东大会审议。

二、审议通过《2019年度财务报告》

具体内容详见公司于2020年6月6日披露于巨潮资讯网的《美好置业集团股份有限公司2019年年度股东大会会议文件》。

表决结果：同意3票，反对0票，弃权0票。议案需提交股东大会审议。

三、审议通过《2019年度利润分配预案》

鉴于：公司2017-2019年度，已实施的现金分红及回购股份支付的总金额累计达到30,394.10万元，占上市公司最近三年实现的年均可分配利润32,669.43万元的93.04%，符合《公司章程》相关规定；公司装配式建筑业务和现代农业业务仍处于发展初期，所需投入较大。建议2019年度不进行利润分配，将未分配利润滚存至下一年度，用于公司开发项目投入、新业务培育。

表决结果：同意3票，反对0票，弃权0票。议案需提交股东大会审议。

四、审议通过《2019年度计提资产减值准备的议案》

根据《企业会计准则》及《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》（2020年修订）的相关规定，为了更加真实、准确地反映公司截至2019年12月31日的资产和经营状况，公司本着谨慎性原则，对各类资产进行了全面清查和减值测试，对截至2019年12月31日合并报表范围内存在减值迹象的各项资产计提了资产减值准备。本期计提资产减值准备总额为5,818.73万元。具体内容详见公司于2020年6月6日披露于指定媒体的《2019年度计提资产减值准备的公告》（公告编号：2020-21）。

表决结果：同意3票，反对0票，弃权0票。

五、审议通过《2019年年度报告及摘要》

具体内容详见公司于2020年6月6日披露于指定媒体的《美好置业集团股份有限公司2019年年度报告》、《美好置业集团股份有限公司2019年年度报告摘要》（公告编号：2020-22）。

表决结果：同意3票，反对0票，弃权0票。议案需提交股东大会审议。

六、审议通过《2019年度内部控制自我评价报告》

具体内容详见公司于2020年6月6日披露于巨潮资讯网的《美好置业集团股份有限公司2019年度内部控制自我评价报告》。

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6月6日

股票简称：美好置业　股票代码：000667　公告编号：2020-21

美好置业集团股份有限公司 2019年度计提资产减值准备的公告

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

2020年6月4日，美好置业集团股份有限公司（以下简称“公司”）召开第九届董事会第二次会议和第九届监事会第二次会议，审议通过了《2019年度计提资产减值准备的议案》。现将相关情况公告如下：

一、计提资产减值准备的情况概述

根据《企业会计准则》及《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》（2020年修订）的相关规定，为了更加真实、准确地反映公司截至2019年12月31日的资产和经营状况，公司本着谨慎性原则，对各类资产进行了全面清查和减值测试，对截至2019年12月31日合并报表范围内存在减值迹象的各项资产计提了资产减值准备。本期计提资产减值准备总额为5,818.73万元。

二、本次计提资产减值准备的情况说明

1、坏账准备

公司根据《企业会计准则第22号---金融工具确认和计量》规定，考虑包括客户的财务经营情况、预计客户回款的数额与时点、信用风险组合的划分、以历史损失率为基础同时结合当前状况以及对未来经济状况的预测而确定的应收账款的预期信用损失率等一系列因素，确认相关应收款项的坏账准备。

根据测试结果，公司本期计提应收账款坏账准备190.50万元，转回其他应收款坏账准备1,278.15万元，计提长期应收款坏账准备286.25万元，合计转回信用减值损失801.40万元。

2、存货跌价准备

根据《企业会计准则第1号—存货》规定，资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值属低计量。存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备，计入当期损益。公司综合考虑存货状态、库龄、持有目的、市场销售价格、是否已有合同订单等因素确定存货可变现净值，并与存货账面价值进行比较，对可变现净值低于存货成本的差额，计提存货跌价准备并计入当期损益。

根据测试结果，2019年度按照各项存货成本高于其可变现净值的差额计提存货跌价准备5,081.18万元，具体情况如下：

（1）子公司中山市雍陌房地产开发有限公司的“中山美好雍景合”项目一期销售情况不理想，售价下调，进行可变现净值测试后，计提存货跌价准备2,111.52万元：

可售面积（平米）	预计平均单方售价（元）	预计总售价（万元）	预计尚需发生成本（万元）	预计税费及销售费用（万元）	可变现净值（万元）	存货账面价值（万元）	存货跌价金额（万元）
17,646.34	10,395.30	18,343.90	2,903.80	1,739.39	13,700.72	15,812.24	2,111.52

（2）子公司武汉名流公馆置业有限公司针对“名流世家”项目的库存车位签订包销合同，合同售价低于账面成本，进行减值测试后计提存货跌价准备177.