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:2021-31

2020年度报告摘要

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。

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

报告期内,公司主要从事房地产开发、装配式建筑、现代农业业务。

1、房地产开发业务:公司拥有房地产开发企业一级资质,所开发的项目分布在武汉、合肥、重庆、西安、芜湖、杭州、嘉兴、江阴、无锡、中山等国内大中型城市,其中武汉为公司业务重点区域。公司产品以刚需及改善性住宅为主。

2、装配式建筑业务:公司拥有房屋建筑工程施工总承包壹级资质、工程设计建筑行业(建筑工程)甲级资质、市政公用工程施工总承包叁级资质、建筑装修装饰工程专业承包贰级资质,具有成熟的装配式建筑专项设计、基于BIM 平台的设计、建造及供应链管理应用能力。以叠合剪力墙技术体系为核心,以智能化工厂为主体,能够以工业化、数字化方式实现快速、高效、低廉的房屋规模智能建造,为客户提供可拎包入住的房屋。与投资商开展SEPC代开发业务、与开发商开展EPC业务、与建筑商及开发商开展PC构件销售供应业务。报告期内,公司设立在成都金堂、江苏仪征的房屋智造工厂成功试产,与前期投产的武汉江夏、青岛即墨、湖北荆州、安徽合肥、河南新乡、重庆江津、湖南汨罗等共9个工厂一起,为各工厂周边200公里覆盖范围的客户提供一体化房屋智造服务。

3、现代农业业务:公司现代农业业务以“虾稻共作、稻鱼综合种养”为主,业务集中在湖北省内。报告期初,公司在湖北省洪湖及监利两市共计经营浅转土地8.5万亩,2020年10月根据公司战略调整启动土地退租,逐步向“轻资产”经营模式转型。截止2020年末完成6.4万亩土地退租,剩余2.1万亩浅转土地、5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

单位:元

项目	2020年	2019年	本年比上年增减	2018年
营业收入	4,206,713,612.38	3,659,484,107.58	14.95%	2,520,434,843.35
归属于上市公司股东的净利润	94,698,263.41	66,886,561.83	41.58%	248,814,083.27
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-460,496,854.28	60,511,274.00	-861.01%	241,791,617.76
经营活动产生的现金流量净额	73,810,657.13	374,255,784.97	-80.28%	710,123,351.49
基本每股收益(元/股)	0.0384	0.0268	43.28%	0.0974
稀释每股收益(元/股)	0.0384	0.0268	43.28%	0.0974
加权平均净资产收益率	1.32%	0.94%	增加0.38个百分点	3.51%
项目	2020年末	2019年末	本年末比上年末增减	2018年末
总资产	28,314,202,162.61	27,521,265,712.29	2.88%	23,089,601,298.29
归属于上市公司股东的净资产	7,221,654,306.44	7,079,635,463.11	2.01%	7,187,602,406.10

(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	66,896,695.15	1,867,543,602.09	250,819,618.96	2,021,453,696.18
归属于上市公司股东的净利润	-91,314,678.96	125,930,463.54	-177,833,369.50	237,915,848.33
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-94,219,879.52	117,325,961.32	-169,962,374.85	-313,640,561.23
经营活动产生的现金流量净额	-608,583,682.93	388,474,100.57	286,175,622.86	7,744,616.63

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	123,458	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	187,754	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		质押	140,679,997	
东方时尚投资有限公司	境内非国有法人	4.13%	101,793,200				
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.63%	40,101,800				
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	1.25%	30,733,712				
于静	境内自然人	1.15%	28,282,700				
中国证券金融股份有限公司	境内非国有法人	1.09%	28,126,707				
甘山林	境内自然人	1.07%	26,308,700				
肖军	境内自然人	1.01%	24,944,000				
陈哲英	境内自然人	0.94%	23,247,800				

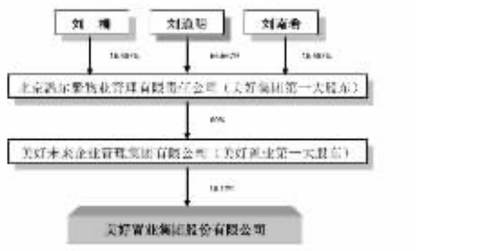
上述股东关联关系或一致行动的说明:上述股东中,第一名股东美好未来企业管理集团有限公司与其他股东之间不存在关联关系,公司未知其它股东之间是否存在关联关系,也未知其是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。

参与融资融券业务股东情况说明:前十名股东中,第一名股东美好未来企业管理集团有限公司通过东北证券信用账户持有5,500万股,通过普通账户持有34,382.84万股,合计持有39,882.84万股;第二名股东东方时尚投资有限公司通过中信证券信用账户持有10,179.32万股;第六名股东于静通过长城证券信用账户持有公司股份2,828.27万股;第八名股东甘山林通过长城证券信用账户持有公司股份2,630.87万股;第九名股东肖军通过方正证券信用账户持有公司股份2,494.40万股;第十名股东陈哲英通过银河证券信用账户持有公司股份2,324.78万股。

(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,公司建立多项举措降低年初新冠疫情对生产经营所造成的不利因素影响,坚持以美好价值观为引领,以战略落地为目标,以“高满意、低成本、快速度、薄利润、大规模、广服务”为经营方针,紧紧围绕“稳经营、强管理、夯基础、建优势”的工作方向,扎实开展各项经营工作。主要做了以下几方面工作:

“稳经营”方面,2020年12月公司分别签订了安徽合肥名流等三家子公司的股权转让协议,上述项目转让是公司一级开发业务的具体成果,通过一级土地整理服务或股权转让方式实现投资收益,提升资产流动性和运营效率。“强管理”方面,引进战略咨询机构打造一体化流程,全面梳理业务流程、审批流程,完善了一体化业务模式的标准制度体系。“夯基础”方面,开展施工能力提升、产品库建设等多项行动,推出了智能建造试点和略销项目库2.0版。“建优势”方面,继续强化先进的技术体系、智能工厂和一体化的房屋建造模式,推动形成整体解决方案的体系优势,确保公司在装配式建筑行业技术、模式和体系等方面持续领先。

报告期内,公司稳健推进存量房产业务销售、交付,全年实现房产签约67.23亿元,销售面积58.15万m2;同时,公司进一步深化对房屋智造一体化业务模式的实践,从年中起,充分发挥公司在装配式叠合剪力墙技术体系上的优势,聚焦打造国标A级装配式建筑示范项目。全年获取国标A级示范项目6个、继控股子公司美好装配于2020年9月被认定为国家级“装配式建筑产业基地”之后,公司在重庆市江北区开发的“重庆美好天赋项目”于2021年2月被列为住建部智能建造试点项目之一,这是国家相关业务主管部门对于公司在发展装配式建筑方面所做工作的肯定,进一步增强了公司坚持一体化房屋智造业务,让房地产业转型为智造业的信心。

公司现代农业业务在报告期内受新冠疫情和洪涝灾害影响,生产、销售面临较大挑战。管理层积极应对,通过调整水稻种植品种、洪灾后全力抗灾保苗、及时排涝抢种、翻秋冰种等一系列措施,保障水稻生产和小龙虾养殖。其中,监利分公司水稻亩均产量由2019年的464斤/亩增长至873斤/亩。同时,公司通过广泛开展内外部调研,基于内外部环境研判,于2020年末对现代农业业务进行战略调整,将大部分租赁土地进行了退租,调整后农业板块将由大规模种养下的自主经营模式转向轻资产运营发展模式,努力提升技术研发、生产服务、品牌营销三个关键环节的价值创造水平。

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	3,355,168,342.91	915,178,599.14	27.28%	9.18%	-9.48%	-5.63%
PPP项目	111,387,989.05	108,752,274.14	97.63%	-21.89%	-22.76%	-1.10%
现代农业	49,845,378.02	-157,867,082.54	-316.71%	14.13%	68.31%	-101.96%
设计、施工、混凝土预制构件及总承包	623,411,473.97	-35,225,065.76	-5.65%	133.48%	1,290.46%	-4.70%
其他业务	66,900,428.43	11,964,939.47	17.88%	-49.80%	-76.68%	-20.61%

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

公司2020年度实现归属于上市公司股东的净利润9,470万元,比上年度增加2,781万元,增长42%,主要原因是:

(1)报告期内,公司在疫情防控常态化情况下积极开展复工复产,公司部分项目于四季度达到了竣工交付节点,完成了交付并确认销售收入42亿元;

(2)报告期内,公司转让全资子公司合肥名流置业有限公司、安徽东磁投资有限公司和东莞市塘厦宝光渡假娱乐有限公司100%股权,取得处置长期股权投资产生的投资收益约9.8亿元;

(3)报告期内,本公司认购的“千为10号私募投资基金”、“长安信托——稳健190号债券投资集合资金信托计划”和“泰舜优选2期私募证券投资基金”可能存在损失部分本金的风险,公司已组建专项小组进行持续沟通,后续结果存在不确定性,报告期内公司依据企业会计准则及基金、信托产品目前情况,计提公允价值变动损失约1.9亿元;

(4)公司现代农业板块共流转农业用地8.5万亩用于经营,由于连续亏损,公司已于本年内完成洪湖土地6.4万亩的退租工作,报告期内,将已投入的农田改造费用,即长期待摊费用余额约1.8亿元一次性计入当期损益。

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》,公告编号为:2020-08。

(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2020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”。

七、审议通过《2021年度经营计划》

根据公司发展战略并结合公司2020年度的经营情况,公司制定了2021年度经营计划,具体如下:

2021年度经营指标	计划
总体满意度(%)	80
房产签约额(亿元)	60
SEPC、EPC订单额(亿元)	80
PC订单额(亿元)	20

表决结果:同意8票,反对0票,弃权0票。

该经营计划并不代表公司对2021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2021年度预计为控股子公司提供担保额度的议案》

根据公司2021年度整体经营计划和资金需求情况,为提高公司控股子公司融资效率,满足金融机构风控要求,推动公司业务持续健康发展,公司董事会拟提请股东大会批准,自股东大会通过相关事项之日起至公司2021年年度股东大会召开之日止,公司预计为控股子公司提供总额不超过人民币120亿元的担保额度,以支持控股子公司的业务发展。具体内容详见公司于2021年4月27日披露于指定媒体的《关于2021年度预计为控股子公司提供担保额度的公告》(公告编号:2021-32)。

表决结果:同意8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2021年度预计日常关联交易的议案》

根据公司业务发展需要,在2021年度公司将与公司控股股东美好未来企业管理集团有限公司(以下简称“美好集团”)、美好集团的控股子公司美好生活投资有限公司、公司关联法人湖北美好新材料科技有限公司、洪湖美好超薄岩板新材料科技有限责任公司、湖北现代基业商品砼有限公司发生经营性日常关联交易事项。具体内容详见公司于2021年4月27日披露于指定媒体的《关于2021年度预计日常关联交易的公告》(公告编号:2021-33)。

表决结果:同意5票,回避3票,反对0票,弃权0票。

本议案经独立董事事前认可并发表了同意的独立意见,获得全体非关联董事一致通过,关联董事刘迪明先生、吕卉女士、刘柳女士回避表决。议案需提交股东大会审议,控股股东美好集团、实际控制人刘迪明先生及其一致行动人等关联股东回避本议案的表决。

十、审议通过《关于2021年度向控股股东美好集团借款的议案》

为保障公司的业务发展,2021年度公司拟向控股股东美好集团及其关联方借款,预计借款总额不超过50,000万元,公司将支付不超过10%/年的资金占用费,用于公司项目开发及补充流动资金。具体借款协议将根据公司需求,待实际发生时签订。具体内容详见公司于2021年4月27日披露于指定媒体的《关于2021年度向控股股东美好集团借款的公告》(公告编号:2021-34)。

表决结果:同意5票,回避3票,反对0票,弃权0票。

本议案经独立董事事前认可并发表了同意的独立意见,获得全体非关联董事一致通过,关联董事刘迪明先生、吕卉女士、刘柳女士回避表决。议案需提交股东大会审议,控股股东美好集团、实际控制人刘迪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2021年度公司与控股股东美好集团相互提供担保额度的议案》

根据业务发展需要,为互相支持,实现共同发展,公司拟与控股股东美好集团建立互保关系。具体内容详见公司于2021年4月27日披露于指定媒体的《关于2021年度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:2021-35)。

表决结果:同意5票,回避3票,反对0票,弃权0票。

本议案经独立董事事前认可并发表了同意的独立意见,获得全体非关联董事一致通过,关联董事刘迪明先生、吕卉女士、刘柳女士回避表决。议案需提交股东大会审议,控股股东美好集团、实际控制人刘迪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2021年度向控股子公司美好装配提供财务资助的议案》

美好建筑装配科技有限公司系公司控股子公司。为支持其业务发展,公司拟于2021年度向其提供总额不超过500,000万元借款,公司将收取不超过10%/年的资金占用费,用于其项目拓展及补充流动资金。具体借款协议将待实际发生时签订,每笔借款的期限自拆借之日起计算,不超过一年。具体内容详见公司于2021年4月27日披露于指定媒体的《关于2021年度向控股子公司美好装配提供财务资助的公告》(公告编号:2021-36)。

表决结果:同意5票,回避3票,反对0票,弃权0票。

本议案经独立董事事前认可并发表了同意的独立意见,获得全体非关联董事一致通过,关联董事刘迪明先生、吕卉女士、刘柳女士回避表决。议案需提交股东大会审议,控股股东美好集团、实际控制人刘迪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《关于制定〈防范控股股东及关联方资金占用管理制度〉的议案》

为进一步规范和加强公司的资金管理,防范控股股东、实际控制人及其他关联方资金占用行为的发生,保护公司、股东和其他利益相关者的合法权益,根据《中华人民共和国公司法》《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》等有关规定以及《公司章程》等规定,特制定《防范控股股东及关联方资金占用管理制度》。具体内容详见公司于2021年4月27日披露于巨潮资讯网的《美好置业集团股份有限公司防范控股股东及关联方资金占用管理制度》。

表决结果:同意8票,反对0票,弃权0票。

十四、审议通过《关于制定〈子公司管理制度〉的议案》

为促进公司规范运作和健康发展,确保子公司规范、高效、有序运作,提高公司整体资产运营质量,维护公司整体形象和投资者利益,根据《公司法》《证券法》《企业内部控制基本规范》等法律、法规、规范性文件以及《公司章程》规定,结合公司实际,特制定《子公司管理制度》。具体内容详见公司于2021年4月27日披露于巨潮资讯网的《美好置业集团股份有限公司子公司管理制度》。

表决结果:同意8票,反对0票,弃权0票。

十五、审议通过《关于召开2020年年度股东大会的议案》

公司定于2021年5月25日(星期二)召开2020年年度股东大会。具体内容详见公司于2021年4月27日披露于指定媒体的《关于召开2020年年度股东大会的通知》(公告编号:2021-37)。

表决结果:同意8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
2021年4月27日

股票简称:美好置业　股票代码:000667　公告编号:2021-37

美好置业集团股份有限公司 关于召开2020年年度股东大会的通知

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2021年4月23日召开了第九届董事会第九次会议,会议审议并一致通过了《关于召开2020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:2020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九次会议决议召开。

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:2021年5月25日(星期二)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:2021年5月25日9:15至9:25,9:30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:2021年5月25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,公司股东可以在网络投票时间内通过上述系统行使表决权。公司股东只能选择现场投票、网络投票或符合规定的其他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:2021年5月18日(星期二)

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、《2020年度董事会工作报告》

2、《2020年度监事会工作报告》

3、《2020年度财务报告》

4、《2020年度利润分配预案》

5、《2020年年度报告及摘要》

6、《关于2021年度预计为控股子公司提供担保额度的议案》

7、《关于2021年度预计日常关联交易的议案》

8、《关于2021年度向控股股东美好集团借款的议案》

9、《关于2021年度公司与控股股东美好集团相互提供担保额度的议案》

10、《关于2021年度向控股子公司美好装配提供财务资助的议案》

11、《关于增补公司第九届董事会董事的议案》(逐项表决)

(1)《董事候选人刘南希女士》

(2)《刘南希女士年度薪酬方案》

公司独立董事将在股东大会上向股东作2020年度述职报告。

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

上述提案均为影响中小投资者利益的重大事项,公司对中小投资者的表决将单独计票并及时公开披露。

以上提案已经公司第九届董事会第八次和第九次会议审议通过,程序合法,资料完备。具体内容详见公司于2021年4月8日、2021年4月27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。

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	2020年度董事会工作报告	√
2.00	2020年度监事会工作报告	√
3.00	2020年度财务报告	√
4.00	2020年度利润分配预案	√
5.00	2020年年度报告及摘要	√
6.00	关于2021年度预计为控股子公司提供担保额度的议案	√
7.00	关于2021年度预计日常关联交易的议案	√
8.00	关于2021年度向控股股东美好集团借款的议案	√
9.00	关于2021年度公司与控股股东美好集团相互提供担保额度的议案	√
10.00	关于2021年度向控股子公司美好装配提供财务资助的议案	√
11.00	关于增补公司第九届董事会董事的议案(逐项表决)	√作为投票对象的子议案数:(2)
11.01	董事候选人刘南希女士	√
11.02	刘南希女士年度薪酬方案	√

四、会议登记等事项

1、登记时间:2021年5月19日至5月21日、5月24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40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40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八次会议决议

2、美好置业集团股份有限公司第九届董事会第九次会议决议

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
2021年4月27日 附件1:

授权委托书

茲全权委托　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2020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	2020年度董事会工作报告	√				
2.00	2020年度监事会工作报告	√				
3.00	2020年度财务报告	√				
4.00	2020年度利润分配预案	√				
5.00	2020年年度报告及摘要	√				
6.00	关于2021年度预计为控股子公司提供担保额度的议案	√				
7.00	关于2021年度预计日常关联交易的议案	√				
8.00	关于2021年度向控股股东美好集团借款的议案	√				
9.00	关于2021年度公司与控股股东美好集团相互提供担保额度的议案	√				
10.00	关于2021年度向控股子公司美好装配提供财务资助的议案	√				
11.00	关于增补公司第九届董事会董事的议案(逐项表决)	√作为投票对象的子议案数:2				
11.01	董事候选人刘南希女士	√				
11.02	刘南希女士年度薪酬方案	√				

说明:1、授权委托的有效期:自本授权委托书签署之日至本次股东大会结束;

2、委托人为法人股东的,须加盖法人单位印章;

3、授权委托书复印或按以上格式自制均有效。

附件2:

参加网络投票的具体操作流程

一、网络投票的程序

1、股东投票代码与投票简称:投票代码为“360667”,投票简称为“美好投票”。

2、本次股东大会为非累积投票提案,填报表决意见:同意、反对、弃权。

3、股东对总议案进行投票,视为对除累积投票提案外的其他所有提案表达相同意见。

股东对总议案与具体提案重复投票时,以第一次有效投票为准。如股东先对具体提案投票表决,再对总议案投票表决,则以已投票表决的具体提案的表决意见为准,其他未表决的提案以总议案的表决意见为准;如先对总议案投票表决,再对具体提案投票表决,则以总议案的表决意见为准。

二、通过深交所交易系统投票的程序

1、投票时间:2021年5月25日的交易时间,即9:15—9:25,9:30—11:30 和13:00—15:00。

2、股东可以登录证券公司交易客户端通过交易系统投票。

三、通过深交所互联网投票系统投票的程序

互联网投票系统开始投票的时间为2021年5月25日9:15至15:00期间的任意时间。

股东通过互联网投票系统进行网络投票,需按照《深圳证券交易所投资者网络服务身份认证业务指引(2016年修订)》的规定办理身份认证,取得“深交所数字证书”或“深交所投资者服务密码”。具体的身份认证流程可登录互联网投票系统http://wltp.cninfo.com.cn规则指引栏目查阅。

股东根据获取的服务密码或数字证书,可登录http://wltp.cninfo.com.cn在规定时间内通过深交所互联网投票系统进行投票。

股票简称:美好置业　股票代码:000667　公告编号:2021-29

美好置业集团股份有限公司 第九届监事会第五次会议决议公告

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。

2021年4月23日,美好置业集团股份有限公司(以下简称“公司”)第九届监事会第五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《2020年度监事会工作报告》

具体内容详见公司于2021年4月27日披露于巨潮资讯网的《美好置业集团股份有限公司2020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《2020年度财务报告》

具体内容详见公司于2021年4月27日披露于巨潮资讯网的《美好置业集团股份有限公司2020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《2020年度利润分配预案》

公司2018-2020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23,995.12万元,占上市公司最近三年实现的年均可分配利润13,679.96万元的175.40%,符合《公司章程》相关规定;公司装配式建筑业务目前处于发展阶段,资本性支出较大;根据2021年1月22日召开的第九届董事会第七次会议决议,公司将在未来十二个月内以集中竞价交易方式回购公司股份,资金总额不超过(含)人民币20,000万元且不低于(含)人民币10,000万元,回购股份用于后期实施员工持股计划、股权激励。综合上述因素,为提高公司财务的稳健性,建议2020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、股份回购。

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《2020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2020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2020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31,877.11万元。具体内容详见公司于2021年4月27日披露于指定媒体的《2020年度计提资产减值准备的公告》(公告编号:2021-30)。

表决结果:同意3票,反对0票,弃权0票。

五、审议通过《2020年年度报告及摘要》

具体内容详见公司于2021年4月27日披露于指定媒体的《美好置业集团股份有限公司2020年年度报告》《美好置业集团股份有限公司2020年年度报告摘要》(公告编号:2021-31)。

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《2020年度内部控制自我评价报告》

具体内容详见公司于2021年4月27日披露于巨潮资讯网的《美好置业集团股份有限公司2020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
2021年4月27日

股票简称:美好置业　股票代码:000667　公告编号:2021-30

美好置业集团股份有限公司 2020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。

2021年4月23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九次会议和第九届监事会第五次会议,审议通过了《2020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2020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2020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31,877.11万元,具体明细见下表:

单位:万元

	本年计提	上年同期计提
1.坏账准备	5,546.57	-801.40
2.存货跌价准备	19,705.68	5,081.18
3.持有待售减值准备	3,813.21	-
4.商誉减值准备	1,300.00	-
5.投资性房地产减值准备	37.55	-
6.在建工程减值准备	848.90	1,538.95
7.合同资产减值准备	625.20	-
合计	31,877.11	5,818.73

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869.89 万元,计提其他应收款坏账准备2,985.54 万元,计提长期应收款坏账准备1,691.13万元,合计计提信用减值损失5,546.57 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孰低计量。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,2020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19,705.68万元,具体情况如下:

(1)开发成本中,“中山美好雍景台”项目、“杭州美晟府”项目、“来龙湖”项目、“嘉兴秋月朗庭”项目共计计提存货跌价准备11,852.17万元;

(2)开发产品中,主要是对芜湖“名流印象”项目、沈阳“名流印象”、重庆“名流印象”项目、重庆“名流公馆”项目、西安“美好时光”项目的剩余车位计提存货跌价准备7,451.30万元;

(3)库存商品中,对农产品(调味虾)计提存货跌价准备75.18万元;对PC构件计提存货跌价准备327.03万元。

3、持有待售资产减值准备

公司将通过出售而非持续使用一项非流动资产收回其账面价值的,则将其划分为持有待售类别,公司在年末对持有待售资产进行减值测试,其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的,按其差额计提减值准备并计入当期损益。

2