



美好置业
MYHOME REAL ESTATE 让生活更美好

股票简称：美好置业

股票代码：000667

公告编号：2017-33

美好置业集团股份有限公司

关于签署武汉经济技术开发区洪湖新滩经济合作区 绿色建筑科技产业园暨新滩美好未来新城合作框架协议的公告

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。

重要提示：

- 合同类型：合作框架协议
- 本协议自各方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。
- 本协议是甲、乙、丙三方关于项目合作的框架性约定，是三方就项目合作达成的初步共识。下一步甲、乙、丙三方将在项目的具体实施过程中签署相关正式合同，公司将根据正式合同内容履行必要的决策审批程序和信息披露义务。鉴于相关正式合同尚需在本框架协议执行过程中逐步签订，项目合作内容仍存在一定的不确定性，敬请广大投资者注意投资风险。
- 该协议履行对公司本年度的资产总额、净资产和净利润等不构成重大影响。

一、合作概述

美好置业集团股份有限公司（以下简称“公司”或“乙方”）第七届董事会第四十五次会议于2017年5月11日以通讯方式召开，会议审议并一致通过《关于签署武汉经济技术开发区洪湖新滩经济合作区绿色建筑科技产业园暨新滩美好未来新城合作框架协议的议案》：

公司拟与洪湖市人民政府（以下简称“甲方”）、武汉经济技术开发区洪湖新滩经济合作区管理委员会（以下简称“丙方”）签署《武汉经济技术开发区洪湖

新滩经济合作区绿色建筑科技产业园暨新滩美好未来新城合作框架协议》（以下简称“合作框架协议”）。合作框架协议约定，公司将在武汉经济技术开发区洪湖新滩经济合作区（以下简称“新滩经济合作区”）投资开发绿色建筑科技产业园项目（以下简称“绿建项目”），同时在新滩经济合作区指定片区内开发建设新滩美好未来新城（以下简称“美好未来新城”）。其中：绿建项目总用地面积约 2,300 亩，总投资约为 50 亿元，总建设时间五年，拟分三期开发建设；美好未来新城合作区域面积约 34 平方公里，合作期限三十年。

二、合作方介绍

新滩经济合作区位于湖北省洪湖市东北部的新滩镇，与武汉市经济技术开发区（汉南区）接壤，距武汉市中心约 57 公里，距洪湖市城区约 67 公里，距仙桃市约 47 公里，水陆交通便利，区位优势明显，极为适合承接武汉经济技术开发区产业外溢和人口外溢。

公司与甲方和丙方不存在任何关联关系，最近一个会计年度公司与甲方和丙方未发生类似业务。

丙方是甲方派出的行政管理机关，由武汉经济技术开发区托管。甲方与丙方具备良好的信用和支付能力。

三、合作框架协议主要内容

（一）合作概况

1、公司拟投资建设绿色建筑科技产业园项目，拟选址于新滩经济合作区，项目总用地面积约 2,300 亩（面积以实际测量为准）。

2、公司拟在新滩经济合作区三闸口和磁器湖片区开发建设美好未来新城，面积约 34 平方公里，其中三闸口片区约 22 平方公里，磁器湖片区约 12 平方公里。合作区域以商住用地为主，未来如规划调整，按照政府审批的规划执行，三方结合具体情况，另行协商调整合作条件。

（二）绿色建筑科技产业园项目

1、项目建设内容包括高端设备及机具制造项目、建设装配式建筑部品智造项目、新型墙体材料制造项目、节能新材料制造项目、智能家居制造、门窗及新

型装修材料、钢构项目、建筑材料机具交易市场、建筑产业化研发设计中心等。

2、项目总投资约为 50 亿元，总建设时间五年，拟分三期开发建设。项目建设采取乙方自建与自主招商同时并举。

3、项目用地依法通过建设用地使用权公开招拍挂方式取得。根据项目用地的总体规划，甲方分期进行土地出让。

4、甲方扶持政策：为推进建筑业供给侧结构性改革和新型城镇化，扶持建筑装配产业的发展，甲方同意以“一事一议”的原则给予乙方相关优惠政策。

5、甲方责任与义务：协议签订后 1 月内，甲方成立项目工作小组，构建项目建设期间的“绿色通道”，助推项目早日建成投入运营。甲方负责协调项目涉及的水、电、路、燃气、网络、通讯等问题，及时向施工单位和乙方提供供电、道路、给排水等涉企服务措施。甲方确保项目周边交通通畅。

6、乙方责任与义务：协议签署后，乙方将成立项目公司，注册资本金不低于投资额 30%（乙方亦有权指定具有独立法人资格的经营实体）。项目公司成立后，本协议约定应由乙方享有、承担的权利、义务和责任全部转由该项目公司承担。

（三）美好未来新城

1、合作目标：美好未来新城将采用全新的理念进行整体规划，从文化、教育、卫生、交通、产业、农业、旅游、居住多个维度分步实施。五年时间将基本完成新城中心基础设施和特色产业雏形，10 年时间公建、配套得到较大的提升，构成较为完善的特色产业体系，形成洪湖的基础产业，通过 20 年的规划、投资建设、产业培育和后期的新城运营，成为志愿服务普及、城市功能完善、产业人气聚集、产城人文融合、持续健康发展的美好新城，建设发展成“长者的天堂，儿童的乐园，奋斗者的港湾”，成为洪湖的招商名片、资源名片、特色名片、产业拉动名片，为新滩和洪湖带来经济、社会和生态的多重效益。

2、合作事项

（1）甲、丙方负责本项目的开发建设管理工作，负责合作范围内上位规划、土规及城规等规划审批手续和依据规划进行建设用地的前期土地征转，按照三方约定的开发进度提供建设用地并依法供地。

（2）乙方负责本项目所需资金的筹措，全面协助甲、丙方进行合作区域开

发建设及运营管理工作，并根据约定在享有相应收益的同时，按计划完成规划、设计、土地整理、基础设施、公共设施、产业发展运营与服务、城市运营服务等所委托各项工作。

3、本协议项下合作服务的合作期限为三十年，自本协议生效之日起算。本协议项下甲、丙方对乙方的合作是排他性的、非经乙方同意不可撤销或变更的，但三方依据法律规定或本协议约定解除本协议的除外。

4、投资成本和投资收益：规划、设计、土地整理、基础设施建设、公共设施建设项目等投资成本包括但不限于直接成本、乙方的管理费用、建设期间的财务费用等，投资成本以甲方指定审计单位的审计报告为准，投资收益以投资成本为基数按一定比例计算（具体比例以三方签署的正式协议为准）。

5、还款资金来源和保障：甲、丙方承诺将合作区域内在合作期限内所新产生的土地使用权出让收入、税收收入和非税收入的地方留成部分，全部作为支付乙方的投资成本及投资收益的资金来源。

6、结算和支付时间：甲、丙方将合作区域内作为还款资金来源的地方财政收入逐年纳入地方财政预算安排，并完善各项收支手续，履行人民代表大会常委会审议程序，以保证乙方服务费用的顺利支付。

7、土地利用指标、土地使用权出让、增值收益分配及结算方式：甲、丙方确保按甲乙双方确认的投资计划提供土地利用指标，并办理建设用地报批手续。在同等条件下，甲、丙方全力支持乙方优先取得合作区域土地使用权。新增土地溢价部分，甲乙双方共享收益，具体执行方案以正式协议为准。

8、产业发展约定：甲、丙方于本协议签订后三个月内制定专门的招商引资政策，服务于本合作区域。三方将就合作区域内的招商引资及产业服务等事项共同展开工作，三方均可推荐引进符合条件的优质项目入区投资建设。

四、签署合作框架协议的目的、存在的风险和对公司的影响

上述项目合作是公司围绕“美好生活集成商、城市运营服务商”的战略定位，以“美好价值观”为指引，全力推进“产品工厂化、投开市场化”的重要举措。

公司自 2013 年起即将“产品工厂化”作为重要发展战略之一。2017 年 2 月，公司控股子公司武汉美好绿色建筑科技有限公司与国际混凝土预制构件设备生产领域的龙头企业德国 EBAWE Anlagentechnik GmbH（艾巴维设备技术有限责任

公司)建立战略合作关系,引进具有国际先进水平的住宅装配式产品技术及生产线。绿建项目的启动,标志着公司以“绿色环保、智能制造”为目标,进一步加快装配式建筑部件工厂布点,扩大公司装配式建筑部件产品在武汉区域市场的辐射范围和供应能力,强化公司在装配式建筑领域的竞争优势,为公司提供新的利润增长点。

美好未来新城项目是公司“投开市场化”战略的具体实践。公司通过整合各方资源,帮助政府对地方建设“提档升级”,打造“产、置、融”一体化模式,实现“有质量的改变”。下一步,公司将与当地政府、专业运营团队和企业积极合作,依托绿色环保、文化旅游、科技等核心产业,打造出具有“美好”特色的小城镇项目,进一步聚焦武汉区域市场,增加公司在重点区域的土地储备,提升公司在特色小镇业务领域的竞争优势和品牌地位。

本协议是甲、乙、丙三方关于项目合作的框架性约定,是三方就项目合作达成的初步共识。下一步甲、乙、丙三方将在项目的具体实施过程中签署相关正式合同,公司将根据正式合同内容履行必要的决策审批程序和信息披露义务。

鉴于相关正式合同尚未签订,项目合作内容仍存在一定的不确定性,敬请广大投资者注意投资风险。

五、备查文件:

- 1、公司第七届董事会第四十五次会议决议
- 2、《武汉经济技术开发区洪湖新滩经济合作区绿色建筑科技产业园暨新滩美好未来新城合作框架协议》

特此公告。

美好置业集团股份有限公司

董 事 会

2017年5月12日