



股票简称：美好置业 股票代码：000667 公告编号：2018-58

美好置业集团股份有限公司

关于签订湖北《洪湖市双水双绿生态农业产业园项目投资协议书》 的补充更新公告

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。

特别提示：

1、美好置业集团股份有限公司（以下简称“公司”、“美好置业”或“乙方”）与湖北省洪湖市人民政府（以下简称“甲方”）于近日在湖北省洪湖市签署了《洪湖市双水双绿生态农业产业园项目投资协议书》（以下简称“协议书”），本协议书经双方签字盖章后即生效。

2、协议书是对双方合作方式的原则性约定。公司将根据协议书后续进展情况，按照有关规定及时履行相应的决策程序和信息披露义务，敬请广大投资者注意投资风险。

3、本协议书约定的项目尚未开始建设，未来是否可以达到协议书约定的规模以及盈利能力取决于多种因素影响，存在不确定性，对公司 2018 年度的经营业绩不会产生重大影响。

4、最近三年公司未出现披露的框架协议无进展或进展不达预期的情况。

一、协议书签署概况

根据公司做“城乡建设服务者，装配建筑智造者，三农发展推动者，现代农业实践者”的战略发展定位，为积极响应《中共中央国务院关于实施乡村振兴战略的意见》的号召，贯彻落实党的十九大提出的“实施乡村振兴战略”，整合农业和农村资源，促进一、二、三产业融合发展，推进公司现代农业板块业务发展，公司于

2018年7月6日与湖北省洪湖市人民政府签订《洪湖市双水双绿生态农业产业园项目投资协议书》。

协议书约定，公司拟在洪湖市投资建设“双水双绿”（绿色水稻、绿色水产）生态农业产业园项目，从事生态种养、农产品收购批发与冷链物流、农产品加工等高效农业生产经营。项目总投资暂估为人民币80亿元，主要用于土地流转与经营，基础设施建设改造，农产品深加工与仓储物流等。新建主体厂房及附属建筑物面积约80,000 m²，项目投资预计在36个月内完成。（根据实际流转面积、生产用地面积及规划确定投资额）

甲方协调农村土地承包经营权人于协议签订之日起3年内以洪湖分蓄洪区为重点，流转稻田100万亩（整乡镇、村连片流转，以下简称“流转土地”）交由公司生产经营（流转期限为10年，期满后续签30年，具体以乙方与土地承包经营权人或委托代理人签订的协议为准）。另外，甲方分两期提供约300亩项目生产用地给公司，用于建设虾、稻等加工企业及配套设施，地点位于洪湖市新滩工业园区，项目用地为工业用地。公司需通过甲方国土部门规定的方式依法取得本协议上述土地。

公司第八届董事会第十八次会议于2018年7月26日审议通过上述事项，对公司签订的《洪湖市双水双绿生态农业产业园项目投资协议书》上述内容进行了确认，公司独立董事对该事项发表了同意的独立意见，北京市中伦律师事务所对该事项出具了法律意见书。

本协议书签订不构成关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。本协议无需提交公司股东大会审议。双方后续将根据合作进展情况另行签订更为具体的项目合作协议，公司将根据协议后续进展情况，按照相关规定及时履行相应的决策程序和信息披露义务。

二、协议书当事人

本协议书的对方当事人为湖北省洪湖市人民政府。洪湖市地处湖北省中南部，江汉平原东南端，东接武汉，南临岳阳，系武汉城市圈观察员城市，鄂西生态旅游圈成员单位，仙洪新农村试验区建设主战场，正在建设中的长江经济带重要节点城市，全省第二批城乡一体化试点城市。洪湖市成为湖北省委、省政府“五大区

域发展战略”全覆盖的唯一县市。全市国土面积 2,519 平方公里，下辖 20 个乡镇办区，拥有 2 个省管经济技术开发区、1 个国家级协作共建开发区和 1 个 AAAA 级生态旅游度假区。

2017 年洪湖市实现地区生产总值 236.93 亿元，同比增长 7.4%；规模以上工业增加值同比增长 7.0%；固定资产投资完成 201.0 亿元，同比增长 19.3%；社会消费品零售总额完成 133.38 亿元，同比增长 11.1%；财政总收入完成 13.03 亿元，同比增长 14.2%；地方公共财政预算收入完成 8.99 亿元，同比增长 13.3%。绝大多数主要经济指标增速居荆州市九个县市区前列。（以上内容摘录自洪湖市人民政府网站 <http://www.honghu.gov.cn>）

湖北省洪湖市人民政府属于政府行政管理机关，根据法律法规的相关规定具备协议的履约能力。

最近三年公司与甲方未发生类似交易。

公司董事、监事、高级管理人员及公司持股 5% 以上的股东与甲方在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面不存在关联关系，也不存在其他可能或已经造成公司对其利益倾斜的其他关系。

三、协议书主要内容

1、投资项目：乙方拟在洪湖市投资建设“双水双绿”生态农业产业园项目，从事生态种养、农产品收购批发与冷链物流、农产品加工等高效农业生产经营。

项目总投资暂估为人民币 80 亿元，主要用于土地流转与经营，基础设施建设改造，农产品深加工与仓储物流等。新建主体厂房及附属建筑物面积约 80,000 m²，项目投资预计在 36 个月内完成。

2、项目用地：甲方协调农村土地承包经营权人于本协议签订之日起 3 年内以洪湖分蓄洪区为重点，流转稻田 100 万亩（整乡镇、村连片流转，以下简称“流转土地”），其中第一年度 20 万亩，第二年度达到 50 万亩，第三年度达到 100 万亩（以实际流转面积为准，甲乙双方可适当调整），交由乙方生产经营（流转期限为 10 年，期满后续签 30 年，具体以乙方与土地承包经营权人或委托代理人签订的协议为准）。

另，甲方分两期提供约 300 亩项目生产用地（以下简称生产用地）给乙方，其中一期供地 200 亩，二期供地 100 亩（根据乙方土地流转进度供地），用于建设虾、

稻等加工企业及配套设施，地点位于洪湖市新滩工业园区（四至和实际面积以《国有土地使用权出让合同》的约定为准），项目用地作为工业生产用地。乙方须通过甲方国土部门规定的方式依法取得本协议上述土地。

3、违约责任：甲乙双方必须严格履行本协议之规定，若一方不履行协议或不完全履行协议，另一方有权要求对方采取补救措施或追究对方违约责任。如国家政策调整或不可抗力造成协议终止的，双方互不承担赔偿责任。

4、协议经双方签字盖章后即生效。

四、协议书对上市公司的影响

1、拟投资项目背景

实施乡村振兴战略，是党的十九大作出的重大决策部署，是决胜全面建成小康社会、全面建设社会主义现代化国家的重大历史任务。创建现代农业产业园是贯彻新发展理念的内生要求，促进供给侧结构性改革的战略途径，加快推进乡村产业振兴的重要平台。2017、2018 连续两年中央一号文件明确提出建设“生产+加工+科技”的现代农业产业园，并对产业园规划编制、基础设施完善、建设运营、创新创业等提出具体要求。截至目前，国家已创建两批共 41 个国家现代农业产业园，逐步发展成为引领各地推进乡村振兴、脱贫攻坚和农业农村现代化的重要平台，在驱动产业融合、带动农户、集成要素、增收就业等方面发挥重要作用。

湖北省洪湖市是农业大市、水产强市、全国产粮产油大县。全市现有人口 95 万，其中农业人口 76.25 万，常用耕地 96.39 万亩，常年种植水稻面积 100 万亩、油菜 46 万亩、小麦 36 万亩、蔬菜（含水生蔬菜）24 万亩。2017 年全市粮食总产达 68.92 万吨，产量居湖北省第九名，稻田综合种养面积达 61 万亩。水生蔬菜种植面积 20 万亩，总产达 30 万吨，水生蔬菜全产业链发展全国领先。

在乡村振兴战略、中部崛起战略、长江经济带建设、粮食生产功能区建设等多重历史机遇下，公司与洪湖市人民政府合作，将大力推进新型工业化、城镇化、信息化、农业现代化和绿色化的“五化同步”，共同构建“双水双绿”的品种、产品、品牌、产业、生态、服务等发展体系，建设科技支撑有力、技术装备先进、资源要素聚集、经营规模适度、一二三产融合、与农民利益共享、资源环境可持续的现代农业产业园，形成水稻绿色增产、水产绿色增收的新型农业产业模式，让农田增值，

让农民增收，实现生态效益最大化，全力打造宜居、宜业、绿色、生态的新型城乡建设标杆。

2、拟投资项目目的和对公司的影响

为积极响应党中央、国务院提出的“实施乡村振兴战略”，结合湖北省洪湖市的当地资源和区位优势，公司紧密围绕“吃”、“住”两条线，通过产业新镇、农业规模化、标准化的生产，到小城镇、精细化加工，链接到美好社区，提高居民的幸福指数，为城乡建设提档升级。公司已于 2018 年 6 月 30 日成功中标洪湖新滩美好未来新城 PPP 项目（一期），本次投资洪湖“双水双绿”生态农业产业园，符合公司的长远规划及整体战略，有利于公司各大业务板块的相互协同发展，进一步增强公司的可持续经营能力。

本项目是继 2018 年 5 月公司与监利县人民政府签约建设 100 万亩生态农业项目以来的又一重大战略合作，标志着公司在实施乡村振兴战略的道路上已迈上新台阶。拟投资项目将按照有关规定及时履行相应的决策程序后，在三年内以自有资金分步实施，短期内对于公司经营成果不会产生重大影响。如项目顺利实施，从长期看，对于实现公司战略目标，提升公司综合实力，增加盈利增长点具有积极意义，符合公司及全体股东的利益。

本协议书的履行对公司业务独立性没有影响，公司不会因履行协议而对协议对方形成依赖。

3、项目发展规划

项目将以“虾稻共作”为切入点，将按照种养规模化、产业闭环化、产品品牌化、人才专业化、管理智能化的发展思路，打造洪湖“双水双绿”生态农业产业园。根据农业农村部渔业渔政管理局联合全国水产技术推广总站、中国水产学会组织专家编写的《中国小龙虾产业发展报告（2018）》显示，2017 年小龙虾全国种养面积达 1,200 万亩，产量 113 万吨，其中湖北 544 万亩，产量 63 万吨，全国排名第一。根据该报告预测，目前我国小龙虾的需求总量约为 190 万吨，其中餐饮需求 140 万吨、加工需求 50 万吨，需求缺口近 100 万吨。此外，国际市场需求缺口约为 30 万吨。市场还有一定的发展空间。

项目将由公司先期自筹 10-15 亿元，配合相关银行政策性贷款和小龙虾销售现金流，按计划实现逐年滚动发展。目前国家对新型农业产业政策扶持力度较大，在政府审批、金融支持方面都有优惠政策。公司现代农业板块可以依托自身的造血能力和融资能力满足发展所需。

2018 年上半年，公司房地产业务签约共计约 60 亿元，实现销售回款约 46 亿元；城市土地开发业务签约约 30 亿元，实现回款约 19 亿元；2018 年上半年，公司融资净流入约 29 亿元。截止 2018 年 6 月 30 日，公司帐面货币资金余额约为 54 亿元，自有资金能够满足公司各大业务板块的项目投资及后续发展需要。（公司 2018 年半年度具体经营和财务数据将于 2018 年 8 月 10 日在《2018 年半年度报告》中详细披露）

公司房产开发、城市土地开发、装配建筑、产业新镇、现代农业五大板块在业务上协同发展，同时将按照内部市场化原则，独立核算，自成体系。

4、拟投资项目风险分析

本次投资符合国家产业政策，系公司进行充分调研的基础上作出的决策，但在未来的经营过程中亦可能面临相关政策变化、宏观经济波动及其他不可抗因素，以及市场竞争、经营管理、人力资源等方面的风险。

针对上述风险，公司将充分利用当地的资源优势，发挥公司运营管理经验，以高满意为前提，低成本、快周转为手段，不断提升农业公司的管理水平和市场竞争力，积极采取适当的经营策略及管理措施加强风险管控，并将根据项目进展的状况，按相关规定及时履行信息披露义务。

五、风险提示

1、协议书是对双方合作方式的原则性约定。公司将根据协议书后续进展情况，按照有关规定及时履行相应的决策程序和信息披露义务。公司指定的信息披露媒体为《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn），公司所有重大信息均以公司在上述媒体发布的公告为准，敬请广大投资者谨慎决策，注意防范投资风险。

2、本协议书约定的项目尚未开始建设，未来是否可以达到协议书约定的规模以及盈利能力取决于多种因素影响，存在不确定性，对公司 2018 年度的经营业绩不会产生重大影响。

六、协议书的审议程序

公司第八届董事会第十八次会议于 2018 年 7 月 26 日审议通过上述事项，对公司签订的《洪湖市双水双绿生态农业产业园项目投资协议书》上述内容进行了确认，公司独立董事对该事项发表了同意的独立意见，北京市中伦律师事务所对该事项出具了法律意见书。

1、公司独立董事意见

公司本次签订湖北《洪湖市双水双绿生态农业产业园项目投资协议书》符合国家产业政策，系积极响应党中央、国务院提出的“实施乡村振兴战略”，结合湖北省洪湖市的当地资源和区位优势及公司自身发展需要做出的决策。

项目有利于公司各大业务板块的协同发展，能够进一步增强公司的可持续经营能力，符合公司及全体股东的利益。

项目后续运作中，公司应积极采取适当的经营策略及管理措施加强风险管控，不断提升农业公司的管理水平和市场竞争力。

综上，我们对公司签订《洪湖市双水双绿生态农业产业园项目投资协议书》事项表示同意。

2、北京市中伦律师事务所《法律意见书》的结论意见

洪湖市人民政府作为签署《洪湖市投资协议》的主体真实存在，具备签署并履行《洪湖市投资协议》的主体资格。公司与洪湖市人民政府签署的《洪湖市投资协议》经合同双方签署，符合《合同法》等法律、法规的规定，真实、合法、有效。

七、其他相关说明

1、公司最近三年披露的框架协议情况

序号	合作方	主要合作内容	公告索引	截至目前的执行情况	是否和预期存在差异
1	山东招金集团有限公司	双方将根据市场机会，发挥各自优势，互助双赢，	2016 年 5 月 4 日，公告编号：	有效期内正常履行。	否

		产生协同效应，共同推进双方业务发展。	2016-55		
2	EBAWE Anlagentechnik GmbH (艾巴维设备技术有限公司)	未来五年内，双方将作为合作伙伴，共同在中国市场开发和发展双层墙板和叠合楼板等混凝土预制构件的生产和应用。	2017年2月10日，公告编号：2017-09	有效期内正常履行，已按供货批次陆续签订正式采购合同。	否
3	洪湖市人民政府、武汉经济技术开发区洪湖新滩经济合作区管理委员会	三方约定，公司将在武汉经济技术开发区洪湖新滩经济合作区投资开发绿色建筑科技产业园项目，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。合作区域面积约34平方公里，合作期限三十年。	2017年5月12日，公告编号：2017-33	公司于2018年6月30日成功中标新滩美好未来新城PPP项目（一期），具体详见2018年7月3日披露在指定媒体的相关公告，公告编号：2018-46。	否
4	湖北省监利县人民政府	公司将投资20亿元在湖北省监利县建设生态农业产业园项目。监利县人民政府将协调农村土地承包经营权人流转稻田100万亩，交由公司生产经营，另提供约300亩项目生产用地给公司，用于建设虾、稻等加工企业及配套设施。	2018年5月22日，公告编号：2018-39	有效期内正常履行。	否
5	北京企鹅医院管理有限公司（简称“企鹅医生”）	双方将发挥各自优势进行合作。企鹅医生为公司在全国范围内地产及新城项目提供医疗配套服务，以提升公司政府角色担当和地产品质，同时实现企鹅医生医疗服务在全国的扩张。协议有效期为自双方签字盖章之日起两年。	2018年5月31日，公告编号：2018-42	有效期内正常履行。	否

2、本框架协议签订前三个月内公司控股股东、持股5%以上股东、董监高人员持股未发生变化，未来三个月内公司控股股东、持股5%以上股东、董监高人员不存在所持限售股份解除限售及股份减持计划。

3、备查文件

- (1) 第八届董事会第十八次会议决议
- (2) 独立董事关于第八届董事会第十八次会议相关事项的独立意见

(3) 北京市中伦律师事务所法律意见书

(4) 洪湖市双水双绿生态农业产业园项目投资协议书

特此公告。

美好置业集团股份有限公司

董 事 会

2018年7月28日