



美好置业

美好心灵 美好人生

美好置业集团股份有限公司

2020 年年度股东大会

会议文件

现场会议日期：2021 年 5 月 25 日

提案一：

2020 年度董事会工作报告

各位股东：

2020 年度，公司董事会严格遵守《公司法》、《证券法》等法律法规和《公司章程》等相关规定，认真履行股东大会赋予的职责，规范运作，诚信经营，推动公司各项业务发展。现将董事会 2020 年度工作情况报告如下，请予以审议：

一、2020 年度经营工作完成情况

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。

2020 年度经营指标完成情况表

业务板块	2020 年度经营指标	计划	完成情况	完成率
房屋智造业务	总体满意度（分）	80	81	101.25%
	房产签约额（亿元）	75	67.23	89.64%
	EPC 订单额（亿元）	76	40.48	53.26%
	EPC 产值（亿元）	20	13.31	66.53%
	新增土储（万方）	70	56.94	81.34%
现代农业业务	用户满意度（分）	90	90.41	100.46%
	销售回款额（亿元）	0.7	0.52	74.29%

报告期内公司继续围绕房屋智造一体化业务模式进行探索转型，主动压缩 EPC 业务，全年新获取并打造国标 A 级装配式建筑示范项目 6 个，由于项目开发按周期交付，转型成果还未完全体现。同时，公司主要业务区域位于武汉，年初新冠疫情对经营工作影响较大。综合因素导致报告期内房地产业务、EPC 订单额、产值等多项重点计划指标未达预期，也表明公司在计划执行等方面存在不足，相关工作需要进一步提升。

2020 年度，我们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畅销项目库 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地产业务销售、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，让房地产业转型为制造业的信心。

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、翻秋补种等一系列措施，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。

二、报告期内董事会工作回顾

1、董事会换届情况

报告期内公司第八届董事会任期届满，公司于2020年5月28日召开2020年第一次临时股东大会，会议选举刘道明先生、吕卉女士、何飞先生、刘柳女士、冯娴女士、刘怡祥先生为第九届董事会非独立董事；选举江跃宗先生、唐国平先生、肖明先生为第九届董事会独立董事，共九名董事组成了第九届董事会。

2、会议召开情况

报告期内公司董事会共召开会议9次，其中以现场方式召开会议3次，以通讯方式召开会议6次，共审议并通过了35项议案。具体如下：

序号	会议名称	会议日期	会议方式	审议事项	表决结果	公告日期
1	第八届董事会第三十四次会议	2020/4/20	通讯	《关于延期披露2019年经审计年度报告的议案》	通过	2020/4/22
2	第八届董事会第三十五次会议	2020/4/28	通讯	《关于会计政策变更的议案》《关于2019年主要经营业绩的议案》《关于2020年第一季度报告的议案》	全部通过	2020/4/30
3	第八届董事会第三十六次会议	2020/5/11	现场	《关于修订<公司章程>及其附件的议案》《关于修订<总裁办公会议事规则>的议案》《关于公司董事会换届选举的议案》《关于召开2020年第一次临时股东大会的议案》	全部通过	2020/5/12
4	第九届董事会第一次会议	2020/5/28	现场	《关于选举公司第九届董事会董事长、副董事长的议案》《关于公司第九届董事会专门委员会设置与人员组成的议案》《关于聘任公司总裁、副总裁及财务负责人的议案》《关于聘任公司董事会秘书及证券事务代表的议案》《关于第九届董事会独立董事津贴的议案》《关于董事长、副董事长薪酬的议案》《关于公司高级管理人员薪酬的议案》	全部通过	2020/5/28
5	第九届董事会第二次会议	2020/6/4	现场	《2019年度董事会工作报告》《2019年度财务报告》《2019年度利润分配预案》《2019年度计提资产减值准备的议案》《2019年年度报告及摘要》《2019年度内部控制自我评价报告》《2020年度经营计划》《关于2020年度预计为控股子公司提供担保额度的议案》《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》《关于2020年度预计日常关联交易的议案》《关于2020年度向控股股东美好集团借款的议案》《关于公司与控股股东美好集团相互提供担保额度的议案》《关于公司向控股子公司美好装配提供财务资助的议案》《关于召开2019年年度股东大会的议案》	全部通过	2020/6/6

6	第九届董事会第三次会议	2020/8/24	通讯	《关于 2020 年半年度报告的议案》	通过	2020/8/26
7	第九届董事会第四次会议	2020/10/22	通讯	《关于 2020 年第三季度报告的议案》	通过	2020/10/26
8	第九届董事会第五次会议	2020/12/2	通讯	《关于续聘公司 2020 年度审计机构的议案》《关于召开 2020 年第二次临时股东大会的议案》	全部通过	2020/12/4
9	第九届董事会第六次会议	12 月 29 日	通讯	《关于转让东莞市塘厦宝光渡假娱乐有限公司 100% 股权的议案》《关于转让合肥名流置业有限公司及安徽东磁投资有限公司 100% 股权的议案》	全部通过	2020/12/31

上述会议的决议内容，公司已根据有关事项的具体进展情况以及重要性原则，按照规定在公司指定媒体上予以相应披露。

3、董事会对股东大会决议执行情况

报告期内，共召开 3 次股东大会，审议通过 18 项议案。公司董事会认真执行股东大会的各项决议。截至报告期末，各项股东大会决议均已得到执行。

序号	会议名称	现场会议日期	审议事项	表决结果	公告日期
1	2020 年第一次临时股东大会	2020/5/28	《关于修订<公司章程>及其附件的议案》 《关于选举公司第九届董事会非独立董事的议案》 《关于选举公司第九届董事会独立董事的议案》 《关于选举公司第九届监事会股东代表监事的议案》	全部通过	2020/5/29
2	2019 年年度股东大会	2020/6/29	《2019 年度董事会工作报告》 《2019 年度监事会工作报告》 《2019 年度财务报告》 《2019 年度利润分配预案》 《2019 年年度报告及摘要》 《关于 2020 年度预计为控股子公司提供担保额度的议案》 《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》 《关于 2020 年度预计日常关联交易的议案》 《关于 2020 年度向控股股东美好集团借款的议案》 《关于公司与控股股东美好集团相互提供担保额度的议案》 《关于公司向控股子公司美好装配提供财务资助的议案》 《关于第九届董事会独立董事津贴的议案》 《关于董事长、副董事长薪酬的议案》	全部通过	2020/6/30
3	2020 年第二次临时股东大会	2020/12/21	《关于拟续聘公司 2020 年度审计机构的议案》	全部通过	2020/12/4

4、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

公司董事会下设投资决策、人力、审计，共三个专门委员会。报告期内，公司董事会各专门委员会充分发挥专业性作用，科学决策，审慎监管，切实履行工作职责，为公司2020年度的战略规划、组织建设和团队管理做了大量的工作，有效提升了公司管理水平。根据公司《董事会审计委员会年度财务报告审计工作规程》及其他相关法规的规定，审计委员会对公司年度报告的审计工作进行了全程参与和监督，保证了年报审计工作的顺利进行。

其中：投资决策委员会分别于2020年5月12日、5月29日、6月30日、8月3日、8月7日、9月2日共召开6次会议，分别对公司房屋智造业务负面清单和卡位指标、组织架构调整的议案、工作界面和权责流程等共9项议案进行了认真审议；人力委员会分别于2020年1月6日、2月27日、3月13日、3月27日、4月3日、4月7日、5月10日、5月12日、5月29日、5月28日、6月2日、8月3日、9月2日、9月20日、10月8日、10月29日和12月31日共召开17次会议，分别就公司董事及高级管理人员提名、公司总裁办公会成员调整、房屋智造经委会成员等共26项议案进行了认真审议；审计委员会分别于2020年1月10日、3月19日、4月20日、4月27日、6月3日、8月21日、10月21日、12月1日共召开8次会议，分别对于公司会计政策变更、2019年年度报告、2020年第一季度、2020年半年度、2020年第三季度报告，以及续聘2020年度审计机构等共10项议案进行了认真审议。

5、其他报告事项

对照中国证监会颁发的《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发[2003]56号）、《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120号文）等文件相关规定，公司董事会认真进行了自查。报告期内，公司未发生违规担保事项，也无任何违规与关联方资金往来的行为。

三、2021年度工作重点

2021年度，公司全体员工将继续坚持美好信念、坚定战略信心，敬畏目标、拼搏前行，扎实推进公司战略升级，切实履行企业社会责任，主要做好以下几个方面工作：

（1）业务层面

2021年，公司将房屋智造一体化业务模式作进一步深化发展，由完全独立自主的开发转向与投资商开展 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 构件销售供应业务模式，以合作方式协同更多市场主体投身到

装配式建筑产业的发展中，充分发挥全自动生产线的成本优势，降低市场上装配式建筑的构件采购成本，推动装配式建筑尽快实现对传统建筑的技术和成本迭代，尽快实现房屋智造业务的整体盈利。重点抓好以下工作：

高满意。建立小业主、政府、供应商、开发商、投资商 5 大满意度管理机制，将满意度作为各个部门工作出发点，以战略合作为抓手，与 5 大群体建立互信互利的利益共同体，实现共同发展。在内部开展合约管理和履约满意度评价，打造主动服务、重信守诺、按标准交付工作成果的组织氛围。

高性价比。持续提升装配施工技术和产品研发能力，围绕国标 AA/AAA 级装配式建筑示范项目优化施工成本，打造畅销项目库，形成高度标准化的模数化设计体系，提高房屋建造过程的智能化、信息化水平；开展多档次、多类型全装修产品研发，为小业主提供高性价比的拎包入住产品。

高周转。在坚定不移的获取国标 A 级装配式建筑示范项目的前提下，广泛寻找投资商、开发商开展 SEPC、EPC 合作，向“轻资产、重服务”转变。完善从示范城市获取到项目交付的全景计划模板，夯实各节点前置条件和完成标准，以全景计划统领各业务部门工作；积极推动方案设计、营销蓄客等工作前置，探索报批报建绿色通道落地方案，为项目开发提速；建立“纵到底、横到边”的大运营体系，强化计划管理，管过程、要结果，推行即时奖惩，实现雷厉风行、赏罚分明的高效运营，以扎实“内功”为合作伙伴提供房屋智造一体化服务。

(2) 管理层面

建立美好同行者、奋斗者、合伙人三个同心圆的事业共同体，完善奋斗者成就共享机制、合伙人股权激励计划；推动企业文化升级，通过价值观宣导、价值观与制度建设、经营管理相结合的方式，将价值观内化为全体美好人的行为准则；大力开展人才引进，匹配 SEPC、EPC、PC 构件销售等业务发展；重视流程型组织建设，常态化开展流程优化诊断，以流程定义组织；推动权责下放，充分释放城市公司和项目一线管理能动性，让一线决定炮火。

以上报告，提请各位股东审议。

美好置业集团股份有限公司

董 事 会

2021 年 4 月 27 日

提案二：

2020 年度监事会工作报告

各位股东：

2020 年度，公司监事会严格遵守《公司法》《证券法》等法律法规和《公司章程》等相关规定，认真履行股东大会赋予的职责，依法独立行使公司监督权，保障股东权益、公司利益和职工的合法权益不受侵犯。现将监事会 2020 年度工作情况报告如下，请予以审议：

一、报告期内监事会的会议情况

1、监事会换届情况

报告期内公司第八届监事会任期届满，经公司于 2020 年 5 月 28 日召开 2020 年第一次临时股东大会及 2020 年度第一次职工代表大会审议，选举产生了由王耀女士、肖懿恩女士，以及职工代表石芸女士共三名监事组成的公司第九届监事会。

2、会议召开情况

报告期内公司监事会共召开会议 6 次（其中以现场方式召开 3 次，以通讯方式召开 3 次），共计审议并通过了 11 项议案。具体如下：

序号	会议名称	会议日期	会议方式	审议事项	表决结果	公告日期
1	第八届监事会第十三次会议	2020/4/28	通讯	《关于会计政策变更的议案》《关于 2019 年主要经营业绩的议案》《关于 2020 年第一季度报告的议案》	全部通过	2020/4/30
2	第八届监事会第十四次会议	2020/5/11	现场	《关于公司监事会换届选举的议案》	通过	2020/5/12
3	第九届监事会第一次会议	2020/5/28	现场	《关于选举公司第九届监事会主席的议案》	通过	2020/5/29
4	第九届监事会第二次会议	2020/6/4	现场	《2019 年度监事会工作报告》《2019 年度财务报告》《2019 年度利润分配预案》《2019 年度计提资产减值准备的议案》《2019 年年度报告及摘要》《2019 年度内部控制自我评价报告》	全部通过	2020/6/6
5	第九届监事会第三次会议	2020/8/24	通讯	《关于 2020 年半年度报告的议案》	通过	2020/8/26
6	第九届监事会第四次会议	2020/10/22	通讯	《关于 2020 年第三季度报告的议案》	通过	2020/10/26

上述会议的决议内容，公司已根据有关事项的具体进展情况以及重要性原则，

按照规定在公司指定媒体上予以相应披露。

二、监事会对公司 2020 年度有关事项的独立意见

1、公司依法运作情况

2020 年度，公司监事会充分发挥监督职能，本着勤勉、尽责的工作态度，通过对公司运作，内部规章制度执行情况的检查以及对公司董事、高级管理人员履职情况的监督，监事会认为，公司董事会依据有关法律、法规运作，工作认真负责，建立和不断完善相关的内部控制制度。董事和高级管理人员执行职务时无违反法律、法规、公司章程或损害股东利益的行为。

2、检查公司财务情况

监事会对公司的财务制度和财务状况进行了检查，认为公司 2020 年度财务报告真实、公允地反映了公司的财务状况和经营情况，中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见的审计报告是客观和公正的。

3、报告期内没有发现内幕交易及损害部分股东的权益或造成公司资产流失的行为。

4、报告期内董事会及股东大会审议通过《关于 2020 年度预计日常关联交易的议案》《关于 2020 年度向控股股东美好集团借款的议案》《关于公司与控股股东美好集团相互提供担保额度的议案》《关于公司向控股子公司美好装配提供财务资助的议案》，监事会认为，上述关联交易事项履行了应有审议程序，关联交易是公平的，未损害公司利益和其他中小股东利益。

5、报告期内公司未发生违规对外担保行为。

以上报告，提请各位股东审议。

美好置业集团股份有限公司

董 事 会

2021 年 4 月 27 日

提案三：

2020 年度财务报告

各位股东：

公司 2020 年度财务报表已经中审众环会计师事务所（特殊有限合伙）审计，并出具标准无保留意见的审计报告。现就 2020 年度公司会计政策、会计报表编制基础、主要财务指标增减变动情况及合并会计报表范围变动情况进行说明，请各位董事审议。

一、会计政策变更情况

2020 年 4 月 28 日，经本公司第八届董事会第三十五次会议决议，根据财政部于 2017 年 7 月 5 日发布的《企业会计准则第 14 号——收入》（财会〔2017〕22 号）（以下简称“新收入准则”）的相关规定，公司变更了相应会计政策，并对执行新收入准则的累计影响数调整了期初留存收益。因首次执行新收入准则，公司调增期初留存收益 5,323.18 万元，其中：（1）公司支付给客户的服务费用，原计入销售费用，在新收入准则下作为应付客户对价，调增期初留存收益 2,280.18 万元；（2）公司就房地产开发项目支付的预计可收回的售房佣金作为合同取得成本，计入“其他流动资产”或“其他非流动资产”项目列报，并根据房地产开发项目收入结算摊销计入“销售费用”，调增期初留存收益 3,681.73 万元；（3）公司将与工程承包服务相关、不满足无条件收款权的已完工未结算金额计入合同资产，并按照其适用的预期信用损失计量方法计提减值准备并确认信用减值损失，调减期初留存收益 638.73 万元。

二、会计报表编制基础

本公司以持续经营为前提，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则的规定进行确认和计量，并在此基础上编制财务报表。

三、关于合并报表范围变化的说明

1、本期非同一控制下企业合并情况

单位：万元

被购买方名称	股权取得成本	股权取得方式	期末净资产	本期净利润
无锡梁景置业有限公司	6,868.69	收购	1,689.87	-224.46

2020年7月17日本公司中标取得在无锡产权所公开挂牌转让的无锡梁景置业有限公司股权，并与股权转让方无锡市崇安新城龙亭投资有限公司签署《产权交易合同》，以成交价37,194.45万元，其中股权转让价6,868.69万元，承接债务30,325.76万元，受让其持有标的公司70%的股权。截至2020年12月31日，公司已完成股权工商变更登记，并办理交接手续，实际取得该公司控制权，将无锡梁景置业有限公司纳入合并报表范围。

2、本期处置重要子公司情况

单位：万元

被处置子公司名称	股权处置价款	股权处置方式	出售对公司的影响	期初至出售日净利润
东莞市塘厦宝光渡假娱乐有限公司	16,000.00	出售	贡献净利润 5,049.57万元	-6.40
安徽东磁投资有限公司	50,800.00	出售	贡献净利润 25,191.42万元	-3,136.53
合肥名流置业有限公司	80,000.00	出售	贡献净利润 63,701.51万元	-168.78

2020年12月25日，本公司子公司东莞名流置业有限公司与东莞市华堂更新置业有限公司签署《股权暨债权转让协议》，转让东莞市塘厦宝光渡假娱乐有限公司（以下简称“塘厦宝光”）100%股权，转让价为90,000万元，其中股权转让价16,000万元，承接债务74,000万元。双方于2020年12月25日办理了股权工商变更登记手续，塘厦宝光自2020年12月25日起不再将纳入本公司合并范围。

2020年12月29日，本公司及子公司美亿（洪湖）农业发展有限公司与上海集友广源实业有限公司签署《股权转让协议》，转让安徽东磁投资有限公司（以下

简称“安徽东磁”)和合肥名流置业有限公司(以下简称“合肥名流”)100%股权,转让价分别为50,800万元和80,000万元。双方于2020年12月31日办理了股权工商变更登记手续,安徽东磁和合肥名流自2020年12月31日起不再纳入本公司合并范围。

四、主要财务指标及增减变动

1、公司2020年度实现营业收入420,671万元,比上年度增加54,723万元,增长15%,收入增长主要是本期武汉“长江首玺”、芜湖“美好锦城”、重庆“名流印象”等项目结算所致。

2、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。

3、公司2020年度加权平均净资产收益率为1.32%,比上年度0.94%增加0.38个百分点。

4、公司2020年度基本每股收益0.0384元,比上年度基本每股收益0.0268增加0.0116元。

5、公司2020年度购买商品、接受劳务支付的现金较上年增加,经营活动现金

净流入 0.7 亿；本期由于处置子公司等导致投资活动现金净流入 10 亿，本期由于偿还借款和利息等导致融资活动现金净流出 13 亿。

以上报告，提请各位股东审议。

美好置业集团股份有限公司

董 事 会

2021 年 4 月 27 日

提案四：

2020 年度利润分配预案

各位股东：

经中审众环会计师事务所（特殊有限合伙）审计，公司 2020 年度可供分配利润情况如下：

单位：元

项目	集团合并报表	母公司报表
年初未分配利润	2,869,251,133.89	2,225,029,990.68
加：本期归属于母公司所有者的净利润	94,698,263.41	-106,953,499.09
减：提取法定盈余公积	-	-
减：分配上年度股利	-	-
期末未分配利润	2,963,949,397.30	2,118,076,491.59

鉴于：

1、根据《深圳证券交易所上市公司回购股份实施细则》第七条相关规定，“上市公司以现金为对价，采用要约方式、集中竞价方式回购股份的，当年已实施的回购股份金额视同现金分红金额，纳入该年度现金分红的相关比例计算。”纳入计算后，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》第一百九十六条中：“公司最近三年以现金方式累计分配的利润，应当不少于最近三年实现的年均可分配利润的 30%”的规定。

最近三年实施现金分红及回购股份情况

单位：元

分红年度	归属于上市公司普通股股东的净利润	现金分红金额（含税）	回购股份的金额（不含交易费用）	现金分红及回购股份支付的总金额
2020 年	94,298,263.41	-	-	-
2019 年	66,886,561.83	-	174,160,505.37	174,160,505.37
2018 年	248,814,083.27	-	65,790,731.17	65,790,731.17
合计	410,398,908.51	-	239,951,236.54	239,951,236.54
最近三年实现的年均可分配利润			现金分红总额占最近三年实现的年均可分配利润比例	
136,799,636.17			175.40%	

2、公司装配式建筑业务目前处于发展阶段，资本性支出较大。

3、根据于 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。

以上报告，提请各位股东审议。

美好置业集团股份有限公司

董 事 会

2021 年 4 月 27 日

提案五：

2020 年年度报告及摘要

各位股东：

根据中国证监会颁布执行的《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号——年度报告的内容与格式》、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》《上市公司业务办理指南第 2 号——定期报告披露相关事宜》等文件及要求，公司组织编制了 2020 年年度报告全文及摘要。

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）。

以上报告，提请各位股东审议。

美好置业集团股份有限公司

董 事 会

2021 年 4 月 27 日

议案六：

关于 2021 年度预计为控股子公司提供担保额度的议案

各位股东：

2021年4月23日，公司第九届董事会第九次会议审议通过了《关于2021年度预计为控股子公司提供担保额度的议案》，现提交本次股东大会审议。

一、概述

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。具体如下：

1、公司预计对资产负债率为 70%以上（含 70%）的控股子公司提供不超过人民币 118 亿元的担保额度，对资产负债率低于 70%的控股子公司提供不超过人民币 2 亿元的担保额度（包括《深圳证券交易所股票上市规则》和《公司章程》规定的需要提交股东大会审批的全部担保情形）。本次预计额度自股东大会审议通过后十二个月内有效，详见《预计对控股子公司担保额度情况表》。

预计对控股子公司担保额度情况表

担保方	被担保方	本年度拟担保额度（亿元）	担保额度占上市公司最近一期净资产比例	是否关联担保	
公司	资产负债率为 70%以上（含 70%）的控股子公司	房地产板块	72.75	100.75%	否
		装配式建筑板块	43.15	59.76%	
		现代农业板块	2.10	2.91%	
	资产负债率低于 70%的控股子公司	房地产板块	0.00	-	否
		装配式建筑板块	2.00	2.77%	
		现代农业板块	0.00	-	
合计		120.00	166.18%		

2、为保证融资事项高效实施，在公司股东大会批准的上述被担保方及额度内，单笔超过 10 亿元（含）的融资担保事项，授权董事会审批；单笔未超过 10 亿元的担保事项，授权董事长审批。

3、前述担保事项实际发生时，公司将根据股东大会的授权履行审议程序并及时披露，任一时点的担保余额不得超过股东大会审议通过的担保额度。

二、被担保人基本情况

被担保人包括但不限于以下公司合并报表范围内的控股子公司：

被担保人	公司对被担保人持股比例 (%)	统一社会信用代码	成立日期	注册地点/住所	法定代表人	注册资本 (万元)	主营业务	
房地产业务板块(含房产开发、城市土地开发、产业兴镇)	武汉南部新城投资有限公司	100	91420111587953520G	2011年12月15日	洪山区青菱乡建和村特1号(白沙洲水厂旁)	金黛	20,000	房地产开发;商品房的销售;对房地产的投资,房屋买卖、租赁、调换等流通领域中的经纪代理活动;房屋征收及房屋征收代理;装修装饰工程、园林景观工程的设计及施工。
	武汉美好锦程置业有限公司	100	91420104090831819M	2014年2月27日	武汉市硚口区长丰村特4号	肖俊恒	5,000	房地产开发;商品房销售。
	武汉市泰宇商贸有限公司	100	914201041778778446	1992年6月11日	武汉市硚口区古田路57号(辛鑫绣城)4栋2层2号	金黛	9,000	房地产开发、商品房销售与租赁(国家有专项规定经审批后方可经营)、物业管理、服装、钢材、建筑材料、农副产品制造销售;针纺织品、建筑材料、装饰装修材料及本公司的附属企业生产的产品批发零售。
	武汉名流公馆置业有限公司	100	91420102587964924H	2011年12月30日	武汉市江岸区兴业路193号名流世家K2地块5栋/单元1-2层商2室	李俊锋	10,000	房地产开发经营及咨询服务;房屋租赁及置换。
	湖北美愿置业有限公司	100	91421083MA497UN41T	2019年1月31日	武汉经济技术开发区洪湖新滩合作区张家地村	祝强	4,000	房地产开发经营;房屋建筑工程施工。
	湖北美锦良城置业有限公司	100	91420117MA49HFUR8F	2020年7月8日	湖北省武汉市新洲区邾城街新洲大街146-22号	肖俊恒	2,000	房地产开发,物业管理,房屋租赁(不含融资租赁),装饰装潢工程设计、施工,建材批发、零售。
	湖北美筑置业有限公司	100	91420200MA49KPKE1T	2020年9月29日	湖北省黄石市西塞山区沿湖路588号4栋1单元31层3103室(湖北万企商务秘书服务有限公司托管)	肖俊恒	2,000	房地产开发、销售;房屋租赁(不含融资租赁);装饰工程的设计、施工;商业运营管理;物业管理;建材的销售。
	合肥美好置业有限责任公司	100	91340123MA2UAW8W25	2019年11月20日	安徽省合肥市肥西县上派镇卫星路与肥光路交口A/B地块	冯娴	12,000	房地产开发经营。
	芜湖美创置业有限公司	100	91340200MA2T22XW54	2018年9月5日	芜湖市弋江区长江南路83号高新区科创中心一楼	祝强	10,000	房地产开发、销售,建筑工程施工,房屋租赁,物业管理。

被担保人	公司对被担保人持股比例 (%)	统一社会信用代码	成立日期	注册地点/住所	法定代表人	注册资本 (万元)	主营业务
芜湖美好置业有限公司	100	91340221MA2NRXJ0XB	2017年7月11日	芜湖县湾沚镇湾石路以北、县法院以东芜湖伟业大厦01幢901、903室	李俊锋	4,193	房地产开发、销售；房屋租赁。
江阴美好盛大置业有限公司	100	91320281MA1W8W4H30	2018年3月23日	江阴市云亭街道云顾路99号	祝强	80,000	房地产开发经营；房屋租赁（不含融资租赁）；房地产中介服务；室内外装饰装修工程的设计、施工；商业策划与运营；物业管理；建材的销售。
嘉兴伟涛置业有限公司	100	91330411MA2B9DAE3N	2018年2月22日	浙江省嘉兴市秀洲区王江泾镇木林森 嘉兴国际商贸城A7-15号二楼	祝强	8,000	房地产开发经营，物业管理，钢管、脚手架、钢模、机械设备租赁，土石方工程施工。
杭州美生置业有限公司	100	91330185MA2CD6U42F	2018年7月17日	浙江省杭州市临安区锦南街道九州街599号东2-9	祝强	5,000	物业管理；房地产开发经营；房屋租赁（不含融资租赁）；房地产中介服务；室内外装饰装修工程的设计、施工；商业策划，商业运营管理；建筑材料（除砂石）的销售。
无锡梁景置业有限公司	70	91320213MA20RPNJ8L	2020年1月9日	无锡市梁溪区广南路588号三区408	肖俊恒	2,000	房地产开发与经营；房屋建筑工程、土石方工程、建筑智能化工程、建筑装饰装饰工程、机电设备安装工程的施工（凭有效资质证书经营）。
重庆东方豪富房地产开发有限公司	100	91500103781552755A	2005年10月11日	重庆市渝中区中山四路89号8幢9层部分	祝强	2,000	房地产开发（凭资质证书执业），房屋销售（以上范围法律、法规、国务院决定禁止经营的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应经审批而未获审批前不得经营）
重庆名流置业有限公司	100	915000005656086546	2010年11月23日	重庆市渝中区中山四路89号8幢9层部分	祝强	20,000	房地产开发经营；从事房地产开发项目投资；物业管理；（以上经营范围法律、法规禁止的不得从事经营，法律、法规限制的，取得相关许可或审批后方可从事经营）房屋、建筑设备租赁；销售建筑材料（不含危险化学品）。
重庆美永实业发展有限公司	55	91500118MA5YNP342Q	2017年11月28日	重庆市永川区南大街华创大道588号	李俊锋	3,000	房地产销售代理；建筑装修装饰工程专业承包；物业管理（二级及以下）；销售建筑材料（不含油漆及其他危险化学品）；酒店管理。
重庆美唐置业有限公司	100	91500105MA60YR0QXA	2020年6月10日	重庆市江北区红黄路9号帝豪丽都1号2-1(自编号:A212)	肖俊恒	10,000	房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准） 一般项目：物业管理。

被担保人		公司对被担保人持股比例 (%)	统一社会信用代码	成立日期	注册地点/住所	法定代表人	注册资本 (万元)	主营业务
	四川美锦置业有限公司	100	91510121MA6B24C14E	2020年12月30日	四川省成都市金堂县三溪镇成都工业战略前沿区橙叶路8号	肖俊恒	2,000	房地产开发经营;各类工程建设活动(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目:房地产咨询;房地产评估;非居住房地产租赁;房地产经纪;土地使用权租赁;承接总公司工程建设业务;信息咨询服务
	陕西名流置业有限公司	100	916101335614773351	2010年10月20日	西安曲江新区五典坡路1515号美好时光住户满意中心3楼	李俊锋	20,000	一般经营项目:房地产开发、销售;房地产项目投资(仅限于自有资产投资);物业管理;房屋及设备租赁;装修工程的施工。
	中山市雍陌房地产开发有限公司	100	91442000324860824M	2014年12月19日	中山市三乡镇雍陌村会堂路7号二楼	郭文旭	27,009.86	房地产开发、销售;物业管理;承接室内外装饰装修工程。
	武汉美好新城建设发展有限公司	100	91421083MA491K2H4P	2017年10月12日	武汉经济技术开发区洪湖新滩经济合作区张家地村	李俊锋	20,000	园区城市道路、桥梁、轨道交通、供水、排水、污水处理、燃气热力、园林绿化工程项目的建设与管理;土地整理服务;科技企业孵化园(不含国家限制及禁止类项目);建筑工程项目管理服务;物业管理服务;房地产经纪服务;工商证照代办咨询服务;知识产权代理服务;市场分析调查服务;市场营销策划服务;企业管理咨询服务;贸易信息咨询服务;会议会展服务;文化交流活动策划服务;停车服务;国内各类广告设计、制作、代理、发布。
现代农业业务板块	美亿(洪湖)农业发展有限公司	100	91421083MA494L5L5D	2018年6月21日	武汉经济技术开发区洪湖新滩合作区张家地村委办公楼4楼	冯娴	30,000	农业技术领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术推广、技术服务;农业机械设备设计、安装、维修、批零兼营;生态旅游观光服务;住宿服务;花卉、预包装食品、散装食品(含冷藏冷冻食品)批零兼营;农作物种植;水产养殖;农产品、水产品的收购、销售及初加工;饲料生产、销售;物流服务;园林绿化工程设计及施工;旅游业、农业项目的开发;广告设计、制作、代理、发布。
	美亿(监利)农业发展有限公司	100	91421023MA494JAK37	2018年6月15日	监利县容城镇城北工业园上信城10栋4楼	冯娴	30,000	农业技术领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术推广;水产、畜禽及农副产品种养、加工、销售;农业机械设备设计、安装、维修、批零兼营;生态旅游观光服务;住宿服务;花卉、饲料、源于农业的初级农产品、鲜活水产品批零兼营;农产品、饲料加工(限分支机构);园林绿化工程设计及施工;对旅游行业、农业项目的投资、开发;广告设

被担保人		公司对被担保人持股比例 (%)	统一社会信用代码	成立日期	注册地点/住所	法定代表人	注册资本 (万元)	主营业务
								计、制作、代理、发布。
	湖北美亿农业发展有限公司	100	91420106MA4KXTE941	2018年2月24日	武汉市汉阳区马鹦路191号新建邓甲村开发NK6地块项目综合楼36层2号	冯娴	10,000	农业技术开发、技术咨询、技术转让、技术推广；农业机械设备设计、安装、维修、批发、零售；生态旅游观光服务；花卉、饲料、鲜活水产品、初级农产品批发、零售；农作物种植；水产养殖；园林绿化工程设计、施工；广告设计、制作、代理、发布；住宿服务；食品经营；以下经营范围仅限分支机构经营：初级农产品、饲料加工。
装配式建筑板块	美好建筑装配科技有限公司	49	914200007391175653	2001年5月15日	湖北省荆州市洪湖市新滩镇张家地村	冯娴	80,000	建筑工程施工总承包壹级；可承担单项合同额3000万元以上的下列建筑工程的施工：（1）高度200米以下的工业、民用建筑工程；（2）高度240米及以下的构筑物工程；市政公用工程施工总承包叁级，建筑装修装饰工程专业承包贰级；劳务分包（持有效资质证从事经营）；建筑幕墙工程专业承包贰级；地基基础工程专业承包叁级；金属门窗工程的施工及配套服务；装配式预制构件的技术研发、设计、制造、安装、技术咨询服务；电子智能化工程、建筑机电安装工程施工。
	武汉美好绿色建筑科技有限公司	49	91420111MA4KQW6XXL	2017年2月9日	武汉市江夏区五里界街界兴路34号	王维	100,000	建筑工业化成套技术及产品的研发；建筑材料的生产、销售；钢材的加工、制作及销售；建筑工程、市政工程、装饰装修工程的设计、施工；建筑劳务分包；道路货物运输；水路货物运输；预拌混凝土的生产、加工、销售；企业管理咨询；会议展览服务；物流服务；房地产开发、销售；工程管理服务。
	武汉美好装配智造科技有限公司	49	91420117MA4KXUXY2T	2018年3月6日	武汉市新洲区仓埠街武滨北路97号1楼103室	冯娴	6,000	建筑工业化成套技术及产品研发,建筑材料(不含化学危险品)制造、批发兼零售,钢材加工、制作、批发兼零售,建筑工程、市政工程、装饰装修工程设计、施工,建筑施工劳务作业,道路货物运输(不含化学危险品运输),水路货物运输(不含化学危险品运输)。
	荆州市美好装配式房屋智造有限公司	49	91421000MA49198T07	2017年9月12日	荆州开发区豉湖路58号	冯娴	6,000	装配式建筑的设计、制造；建筑工业化成套技术的研发；建筑材料的生产；钢材的加工、销售；建筑工程、装饰装修工程的设计、施工；建筑劳务分包；道路货物运输、水路货物运输；房地产开发、销售。

被担保人	公司对被担保人持股比例 (%)	统一社会信用代码	成立日期	注册地点/住所	法定代表人	注册资本 (万元)	主营业务
合肥美好智造装配房屋有限公司	49	91340122MA2P1ELQ3L	2017年9月18日	合肥市肥东县合肥循环经济示范园港口路西侧	杨振	6,000	建筑工业化成套技术设备及产品的研发; 建筑材料(砂石除外)生产、销售; 钢材加工、制作及销售; 装配式预制构件的技术研发、设计、制造、销售、安装、技术咨询服务; 建筑工程、市政工程、装饰装修工程设计、施工; 建筑劳务分包; 道路普通货物运输、水路货物运输; 房地产开发经营; 普通住宅销售服务、公寓销售服务、别墅住宅销售服务、保障性住房销售服务、经济适用住房销售服务; 房屋建筑其他工程项目管理服务。
重庆美好智造装配式房屋有限公司	49	91500116MA5UUU1B5W	2017年9月28日	重庆市江津区双福街道九江大道7号重庆市双福建设开发有限公司厂房2幢2-1号	冯娴	6,000	许可项目: 从事建筑相关业务, 房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包, 建设工程设计, 道路货物运输(不含危险货物)(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目: 装配式建筑的设计、制造和销售; 建筑工业化成套技术的研发; 建筑材料的生产; 钢材的加工、销售; 室内外装饰设计, 规划设计管理。
青岛名流装配建筑科技有限公司	49	91370282MA3EM30U9H	2017年9月29日	山东省青岛市即墨市灵山镇灵和路68号	刘东旭	6,000	许可项目: 各类工程建设活动; 房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包; 建筑劳务分包; 道路货物运输(不含危险货物); 水路普通货物运输; 房地产开发经营; 建设工程设计。 一般项目: 砼结构构件制造; 砼结构构件销售; 金属结构制造; 金属结构销售。
岳阳市美建装配式建筑有限公司	49	91430681MA4PBKJX24	2018年1月5日	湖南省汨罗市弼时镇大里塘路与坪上路东北角交界处(长沙经开区汨罗产业园内)	向阳	6,000	装配式建筑施工、设计、研发、咨询、推广, 建筑材料的制造, 建筑工程材料的技术研发, 建筑装饰工程设计, 建筑劳务分包, 道路货物运输代理, 水路运输, 建筑工程材料、钢材的销售, 房屋建筑工程、市政工程的设计服务, 房屋建筑工程、市政公用工程、建筑装饰工程的施工, 房屋建筑工程施工, 建筑装饰与装修业。
扬州名流装配智造科技有限公司	49	91321081MA1WAXDT22	2018年4月3日	仪征市经济开发区闽泰大道	冯娴	6,000	建筑工业化成套技术及产品的研发; 建筑材料的生产; 建筑材料、钢材销售; 建筑工程、市政工程、装饰装修工程的设计、施工; 建筑劳务分包; 道路普通货物运输、水路货物运输; 装配式预制构件的技术研发、设计、制造、销售、安装、技术咨询服务。

被担保人	公司对被担保人持股比例 (%)	统一社会信用代码	成立日期	注册地点/住所	法定代表人	注册资本 (万元)	主营业务
山东美建装配式建筑材料有限公司	49	91371424MA3MMQ5EXY	2018年1月26日	山东省德州市临邑县临盘街道办事处综合文化中心203室	冯娴	6,000	一般项目：新型建筑材料制造（不含危险化学品）；建筑材料销售；建筑用钢筋产品销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；房地产咨询；不动产登记代理服务；土地调查评估服务；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：各类工程建设活动；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；建筑劳务分包；建筑用钢筋产品生产；道路货物运输（不含危险货物）；水路普通货物运输；房地产开发经营；建设工程设计；住宅室内装饰装修；施工专业作业。
玉田美好装配科技有限公司	49	91130229MA09R4L740	2018年2月5日	河北省唐山市玉田县河北玉田经济开发区后湖产业园	冯娴	6,000	装配式建筑技术开发、技术推广；装配式建筑构件制造、销售；金属制品加工、销售；建筑工程、市政工程、装饰装修工程设计、施工；建筑劳务分包；道路普通货物运输。
佛山美装装配建筑有限公司	49	91440600334781847D	2015年2月5日	佛山市三水工业园区大塘区A区75号	冯娴	6,000	承接装配式建筑工程及其他建筑工程、市政工程、装饰装修工程的设计及施工；建筑工业化成套技术及产品的研发；建筑材料的生产、销售；钢材的加工、制作及销售；建筑劳务分包；道路货物运输；水路货物运输；货物或技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外）；房地产开发经营。
天津美好智造科技有限公司	49	91120223MA06A5JT98	2018年2月8日	天津子牙循环经济产业区北京道9号	冯娴	6,000	一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；工程和技术研究和试验发展；建筑用钢筋产品销售；水泥制品销售；模具制造；轻质建筑材料销售；水泥制品制造；楼梯销售；砼结构构件制造；砼结构构件销售；金属门窗工程施工。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：房地产开发经营；建设工程监理；建设工程设计；建设工程勘察；工程造价咨询业务；住宅室内装饰装修；施工专业作业。

被担保人		公司对被担保人持股比例 (%)	统一社会信用代码	成立日期	注册地点/住所	法定代表人	注册资本 (万元)	主营业务
	河南美好智造装配式房屋有限公司	49	91410721MA44L6AM25	2017年11月17日	新乡县商务中心1号楼106室	刘纪祥	6,000	建筑工业化成套技术及产品的研发、设计、生产、施工、销售；建筑材料、预拌商品混凝土、钢材加工、销售；砼结构构件设计、制造、销售；房屋建筑工程、市政道路工程、园林绿化工程、公路工程、钢结构工程、装饰装修工程设计、施工；建筑劳务分包；建筑材料检测服务；土地整理服务；普通货物道路运输；房地产开发经营；房屋租赁；工程管理服务。
	美好智造（金堂）科技有限公司	49	91510121MA6C8DX59L	2017年12月22日	四川省成都市金堂县三溪镇成都工业战略前沿区橙叶路8号(金堂工业园内)	冯娴	6,000	建筑工业化成套技术及产品的研发、设计、生产、施工、安装、销售、技术咨询服务；建筑材料生产、销售；钢材加工、制作及销售；建筑工程、市政工程、装饰装修工程的设计和施工总承包及运营维护；建筑劳务分包；道路普通货物运输；房地产开发与经营；房屋建筑工程规划、设计、咨询；工程勘察设计；土地整理；工程咨询；建筑材料质检技术服务；工程管理服务；房屋租赁；物业管理；房地产中介服务；砂石加工；预拌商品混凝土生产、销售；地基与基础工程设计、施工。

经核实，以上公司均不是失信被执行人。

三、担保协议的主要内容

截止目前，公司尚未签署有关担保协议或意向协议。以上担保额度不等于实际担保金额，实际担保金额应在股东大会核定的担保额度范围内与金融机构协商，具体金额、期限等以最终签署的相关文件为准。

四、董事会意见

由于公司所从事的装配式建筑、房地产开发等业务处于资金密集型行业，且处于经营规模扩大时期，对项目建设资金及流动资金需求量大。从经营发展实际出发，需进一步加大融资能力，通过提供担保，能够解决上述子公司经营中对资金的需求问题，保障公司经营目标和发展规划的顺利实现。

上述担保对象为公司控股子公司，在担保期内公司有能力对其经营管理风险进行控制，财务风险处于公司可控制范围内。在实际担保业务发生时，公司将按持股比例对控股子公司的相应债务提供担保；若公司对控股子公司提供全额担保时，则该子公司的其他股东将按其持股比例对公司的担保责任提供相应反担保。

五、独立董事意见

公司独立董事对《关于2021年度预计为子公司提供担保额度的议案》发表如下独立意见：

(1) 本次提请公司2020年年度股东大会授权董事会审批对外担保的担保对象均为公司合并报表范围内的子公司，财务风险处于公司可控制范围内。

(2) 所涉及的担保事项有利于提高上市公司所属子公司的融资能力，系出于公司正常业务发展的需要，不存在与中国证监会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发[2003]56号）及《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120号）相违背的情况。

综上所述，我们同意将该议案提交公司股东大会审议。

六、累计对外担保数量及逾期担保的数量

经 2019 年年度股东大会批准，自 2019 年年度股东大会通过相关事项之日起至公司 2020 年年度股东大会召开之日止，公司可为子公司提供总额度不超过 106 亿元担保（包括《深圳证券交易所股票上市规则》和《公司章程》规定的需要提交股东大会审批的全部担保情形）。截至本公告披露日，公司累计对外担保余额为 62.54 亿元，占公司最近一期经审计（2020 年 12

月 31 日) 净资产的比例为 86.61%。其中: 对合并报表外的单位 (为联营的房地产项目公司) 提供的担保余额为 1.75 亿元, 占公司最近一期经审计 (2020 年 12 月 31 日) 净资产的比例为 2.42%。公司无逾期债务对应的担保、涉及诉讼的担保及因被判决败诉而应承担的担保情况。

以上报告, 提请各位股东审议。

美好置业集团股份有限公司

董 事 会

2021 年 4 月 27 日

提案七:

关于 2021 年度预计日常关联交易的议案

各位股东:

公司第九届董事会第九次会议于2021年4月23日审议通过了《关于2021年度预计日常关联交易的议案》，现将该议案提交公司2020年年度股东大会审议，与该议案有关联关系的股东应回避表决。

(一) 关联交易概述

根据公司业务发展的需要，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（以下简称“美好生活”）、公司关联法人湖北美好新材料科技有限公司（以下简称“美好新材料”）、洪湖美好超薄岩板新材料科技有限责任公司（以下简称“美好岩板科技”）、湖北现代基业商品砼有限公司（以下简称“现代基业”）发生经营性日常关联交易事项。具体如下：

1、美好集团租用公司所属物业武汉美好广场39楼部分区域为办公地点，租用面积159.76m²，年租金共计12.45万元；2020年度公司与美好集团同类交易实际发生总金额为7.62万元。

2、美好生活及其控股子公司参与公司开发项目的客户服务、物业管理等业务，根据公司项目的情况以及美好生活的服务能力，2021年度公司与美好生活及其控股子公司预计日常关联交易的合同签约金额预计不超过6,000万元。此类可能发生的关联交易需履行相关评审程序后方可签订相应的合同。2020年度公司与美好生活同类交易实际发生总金额为4,736.55万元。

3、美好新材料为公司项目供应混凝土墙体材料，2021年度公司与美好新材料预计日常关联交易的合同签约金额预计不超过6,000万元。此类可能发生的关联交易需履行相关评审程序后方可签订相应的合同。2020年度公司与美好新材料同类交易实际发生总金额为3,920.55万元。

4、美好岩板科技为公司项目供应建筑材料。根据公司项目的情况及美好岩板科技的供货能力，2021年度公司与美好岩板科技预计日常关联交易的合同签约金额预计不超过3,000万元。此类可能发生的关联交易需履行相关评审程序后方可签订相应的合同。2020年度公司与美好岩板科技同类交易实际发生总金额为0万元。

5、现代基业为公司项目供应商品混凝土，根据公司项目的情况及现代基业的供货能力，2021年度公司与现代基业预计日常关联交易的合同签约金额预计不超过3,000万元。此类可能发生的关联交易需履行相关评审程序后方可签订相应的合同。2020年度公司与现代基业同类交易实际发生总金额为9.24万元。

(二) 预计日常关联交易类别和金额

1、预计日常关联交易类别和金额

关联交易类别	关联人	关联交易内容	关联交易定价原则	预计合同签订金额(万元)	截至披露日已发生金额(万元)	上年度发生金额(万元)
向关联人提供劳务	美好集团	提供房屋租赁服务	按市场公允价格，与提供第三方价格一致	12.45	4.15	7.62
接受关联人提供的劳务	美好生活	基础物业服务、生活配套服务、社区文化服务、房屋租赁代理服务	履行相关评审程序后签订相应的服务合同	6,000	638.90	4,736.55
向关联人采购原材料	美好新材料	建筑材料供应	履行相关评审程序后签订相应的服务合同	6,000	383.57	3,920.55
向关联人采购原材料	美好岩板科技	建筑材料供应	履行相关评审程序后签订相应的服务合同	3,000	0.00	0.00
向关联人采购原材料	现代基业	建筑材料供应	履行相关评审程序后签订相应的服务合同	3,000	0.00	9.24

(三) 上一年度日常关联交易实际发生情况

关联交易类别	关联人	关联交易内容	实际发生金额(万元)	预计金额(万元)	实际发生金额与预计的差异(%)	实际合同结算金额(万元)	实际结算金额占同类业务比例(%)	披露日期及索引
向关联人提供劳务	美好集团	提供房屋租赁服务	7.62	-	-	7.62	0.24%	-
接受关联人提供的劳务	美好生活	基础物业服务、生活配套服务、社区文化服务、房屋租赁	4,736.55	8,000	-40.79	4,736.55	97.97%	2020年6月6日，巨潮资讯网，

务		售代理服务						公告编号： 2020-25
向关联 人采购 原材料	美好 新材 料	建筑材料供应	3,920.55	4,000	-1.98	1,420.89	2.51%	
向关联 人采购 原材料	美好 岩板 科技	建筑材料供应	0.00	1,000	-100	0.00	0	
向关联 人采购 原材料	现代 基业	建筑材料供应	9.24	1,000	-99.08	9.24	0.02%	

2020年度日常关联交易实际发生金额与预计存在差异的说明：

1、公司 2019 年年度股东大会未预计与关联方美好集团的日常关联交易额度。原因为该项交易系临时发生且金额较小，在公司总裁办公会审批权限内。经公司总裁办公会审批通过，不需提交公司董事会、股东大会批准。

2、公司 2019 年年度股东大会批准公司与美好生活、美好新材料、美好岩板科技、现代基业在 2020 年度日常关联交易的合同金额分别为不超过 8,000 万元、4,000 万元、1,000 万元和 1,000 万元。在此授权范围内，2020 年度公司与其实际发生日常关联交易实际发生额与预计金额差异分别为-40.79%、-1.98%、-100%和-99.08%。公司与美好生活、美好岩板科技、现代基业实际发生金额与预计存在较大差异的主要原因，系此类可能发生的关联交易需履行相关评审程序后方能签订相应的合同，报告期内上述关联方未能承接公司部分的项目业务所致。

二、关联人介绍和关联关系

（一）美好集团

统一社会信用代码：91440300100019593H；企业名称：美好未来企业管理集团有限公司；法定代表人：吕卉；注册资本：5,000 万人民币；成立日期：1996 年 5 月 14 日；住所：深圳市罗湖区深南东路 3020 号百货广场大厦西幢 1207；经营范围：高科技产业的开发投资、实业投资、信息咨询(不含限制项目)。

截至2019年12月31日，美好集团资产总额63,139.64万元，负债总额16,980.95万元，净资产46,158.69万元，2019年度净利润-2,022.62万元；截至2020年12月31日，美好集团资产总额92,570.74万元，负债总额47,652.03万元，净资产44,918.72万元，2020年度净利润-1,239.97万元。（以上数据未经审计）。

截至2021年4月20日，美好集团持有本公司股份总数为398,828,402股，占公司总股本的

16.17%，为本公司控股股东。

经核实，美好集团非失信被执行人。

（二）美好生活

统一社会信用代码：91420106077702852M，企业名称：美好生活投资有限公司；法定代表人：吕卉；注册资本：5,000 万元；成立日期：2013 年 9 月 10 日；住所：武汉市武昌区东湖路 10 号水果湖广场 4 层 52 号；经营范围：对商业、房地产行业、实业、投资咨询（不含金融证券与期货咨询）；企业营销策划；日用百货批零兼营；广告设计、制作、代理、发布；酒店管理；餐饮服务；餐饮管理；商务咨询服务；企业管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2019 年 12 月 31 日，美好生活资产总额 31,843.02 万元，负债总额 25,436.67 万元，净资产 6,406.36 万元，2019 年度净利润 110.54 万元；截至 2020 年 12 月 31 日，美好生活资产总额 20,671.59 万元，负债总额 12,242.86 万元，净资产 8,428.74 万元，2020 年度净利润 2,066.26 万元。（以上数据未经审计）。

美好生活为美好集团与本公司共同投资的子公司，美好集团持有其 60% 股权，本公司持有其 40% 股权。截至 2021 年 4 月 20 日，美好集团持有本公司股份总数为 398,828,402 股，占公司总股本的 16.17%，为本公司控股股东，其控股子公司美好生活为本公司关联法人。

美好生活依法存续且生产经营正常，作为公司主营业务的基础物业、生活配套等服务商，美好生活与其子公司具备相应专业资质，有较强的履约能力。经核实，美好生活非失信被执行人。

（三）美好新材料

统一社会信用代码：91421083MA48YN5364；企业名称：湖北美好新材料科技有限公司；法定代表人：刘南希；注册资本：7,000 万元人民币；成立日期：2017 年 4 月 25 日；住所：武汉经济技术开发区洪湖新滩经济合作区共建大道；经营范围：蒸压加气混凝土墙体材料及其他制品的研发、生产、销售；建筑劳务分包。

截至 2019 年 12 月 31 日，美好新材料资产总额 14,220.88 万元，负债总额 8,041.90 万元，净资产 6,178.97 万元，2019 年度净利润-740.04 万元；截至 2020 年 12 月 31 日，美好新材料资产总额 11,270.84 万元，负债总额 6,322.13 万元，净资产 5,130.76 万元，2020 年度净利润-1,047.17 万元。（以上数据未经审计）。

美好新材料系公司实际控制人刘道明先生的女儿刘南希女士控股，为公司的关联法人。

美好新材料依法存续且生产经营正常，作为公司主营业务的产业链上游供应商，美好新材

料具备相应专业资质，有较强的履约能力。经核实，美好新材料非失信被执行人。

（四）美好岩板科技

统一社会信用代码：91421083MA491DQ097；企业名称：洪湖美好超薄岩板新材料科技有限责任公司；法定代表人：刘永光；注册资本：3,000 万元；成立日期：2017 年 9 月 22 日；住所：武汉经济技术开发区洪湖新滩经济合作区金滩路；经营范围：超薄岩板的研发、生产、销售。

截至 2019 年 12 月 31 日，美好岩板科技资产总额 9,841.56 万元，负债总额 7,510.27 万元，净资产 2,331.29 万元，2019 年度净利润-541.73 万元；截至 2020 年 12 月 31 日，美好岩板科技资产总额 11,761.41 万元，负债总额 10,975.72 万元，净资产 785.69 万元，2020 年度净利润-1,540.29 万元。（以上数据未经审计）。

美好岩板科技系公司实际控制人刘道明先生的女儿刘南希女士控股，为公司的关联法人。

美好岩板科技依法存续且生产经营正常，其作为公司主营业务的产业链上游供应商，具有较强的履约能力。经核实，美好岩板科技非失信被执行人。

（五）现代基业

统一社会信用代码：914200007781849711；企业名称：湖北现代基业商品砼有限公司；法定代表人：朱典香；注册资本：2,000 万元；成立日期：2005 年 9 月 5 日；住所：武汉市黄陂区横店前进大街 72 号；经营范围：商品砼、建筑材料的生产销售。

截至 2019 年 12 月 31 日，现代基业资产总额 6,858 万元，负债总额 5,677 万元，净资产 1,181.33 万元，2019 年度营业收入 4,823.53 万元，净利润-129.20 万元。截止 2020 年资产总额 2,933.63 万元，负债总额 1,679.86 万元，净资产 1,253.76 万元，2020 年净利润-746.23 万元。（以上数据未经审计）

现代基业系公司实际控制人刘道明先生的兄长出资成立，为公司的关联法人。

现代基业依法存续且生产经营正常，其作为公司主营业务的产业链上游供应商，具有较强的履约能力。经核实，现代基业非失信被执行人。

三、关联交易主要内容

美好集团租赁公司所属物业做为办公场所，预计 2021 年度发生关联交易金额 12.45 万元；美好生活及其子公司承接公司项目的基础物业服务、生活配套服务、社区文化服务、房屋租售代理服务，预计 2021 年度发生关联交易金额 6,000 万元；美好新材料为公司项目供应混凝土墙体材料，预计 2021 年度发生关联交易金额 6,000 万元；美好岩板科技为公司项目供应建筑

材料，预计 2021 年度发生关联交易金额 3,000 万元；现代基业为公司项目供应商品混凝土，预计 2021 年度发生关联交易金额 3,000 万元。

公司与上述关联方的交易均按照公开、公平、公正的原则，依据市场公允价格协议确定。公司与美好生活、美好新材料、美好岩板科技和现代基业可能发生的日常关联交易将在履行相关评审程序后，在具体发生时签订合同。

四、关联交易目的和对上市公司的影响

上述关联方均具有相关行业资质、业务能力和履约能力，美好生活、美好新材料、美好岩板科技、现代基业与公司主营业务为上下游产业链关系，作为公司战略合作单位由公司履行相关评审程序后签订相关业务合同。

此类经营性日常关联交易以招标采购的市场价为基准确定合同价格，履行严格的评审程序，遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，不会损害公司利益和非关联股东的利益。

上述日常关联交易，对公司独立性没有影响，公司业务亦不会因此类交易对关联方产生依赖。

五、独立董事意见

独立董事对该事项进行了事前认可，并发表独立意见如下：

我们对《关于2021年度预计日常关联交易的议案》的相关材料进行了充分的审查，听取了有关人员的介绍，基于独立判断的立场，我们认为：

(1) 公司与上述关联方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，有利于公司业务发展，不存在损害公司利益或中小股东利益、非关联股东利益的行为和情况。

(2) 公司 2019 年年度股东大会批准公司与美好生活、美好新材料、美好岩板科技、现代基业在 2020 年度日常关联交易的合同金额分别为不超过 8,000 万元、4,000 万元、1,000 万元和 1,000 万元。在此授权范围内，2020 年度公司与其实际发生日常关联交易实际发生额与预计金额差异分别为-40.79%、-1.98%、-100%和-99.08%。公司与美好生活、美好岩板科技、现代基业实际发生金额与预计存在较大差异的主要原因，系此类可能发生的关联交易需履行相关评审程序后方能签订相应的合同，报告期内上述关联方未能承接公司部分的项目业务所致。

(3) 此类经营性日常关联交易对公司独立性没有影响，公司主营业务不会因此类交易而形成对关联方的依赖。

(4) 上述关联交易事项在提交公司董事会审议前已征得我们的事先认可，公司董事会在审议相关议案时，关联董事刘道明先生、吕卉女士、刘柳女士回避表决，表决程序符合有关法律法规和《公司章程》的规定。

综上所述，我们同意将本议案提交公司股东大会批准。股东大会在审议该议案时，与上述交易有利害关系的关联股东应回避对该议案的表决。

以上报告，提请各位股东审议。

美好置业集团股份有限公司

董 事 会

2021 年 4 月 27 日

提案八：

关于 2021 年度向控股股东美好集团借款的议案

各位股东：

公司第九届董事会第九次会议于2021年4月23日审议通过了《关于2021年度向控股股东美好集团借款的议案》。现将本议案提交公司2020年年度股东大会（以下简称“股东大会”）审议，与该议案有关联关系的股东应回避表决。

一、关联交易概述

为保障公司的业务发展，2021年度公司拟向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”）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。

鉴于美好集团为公司控股股东，该事项构成关联交易，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。

二、关联方基本情况

1、美好集团的基本情况

统一社会信用代码：91440300100019593H；企业名称：美好未来企业管理集团有限公司；法定代表人：吕卉；注册资本：5,000万人民币；成立日期：1996年5月14日；住所：深圳市罗湖区深南东路3020号百货广场大厦西幢1207；经营范围：高科技产业的开发投资、实业投资、信息咨询(不含限制项目)。

2、美好集团的财务状况

截至2019年12月31日，美好集团资产总额63,139.64万元，负债总额16,980.95万元，净资产46,158.69万元，2019年度净利润-2,022.62万元；截至2020年12月31日，美好集团资产总额92,570.74万元，负债总额47,652.03万元，净资产44,918.72万元，2020年度净利润-1,239.97万元。（以上数据未经审计）。

3、美好集团与本公司的关系

截至2021年4月20日，美好集团持有本公司股份总数为398,828,402股，占公司总股本的

16.17%，为本公司控股股东。

4、经核实，美好集团非失信被执行人。

三、关联交易协议的主要内容

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，公司将支付资金占用费，年资金占用费率不超过10%，用于公司项目开发及补充流动资金。

以上借款额度并非实际已发生金额，具体借款协议将待实际发生时签订。

四、交易的定价政策及定价依据

上述关联交易以市场价及成本价为定价依据，上述融资成本将不高于公司其它（无抵押等担保）融资方式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

上述关联交易系公司控股股东美好集团为公司提供财务支持，有利于公司筹措项目资金，提升公司持续经营能力。

上述关联交易将根据公司的实际需要，在公司管理层认为必要时发生。公司亦将全力提升自身融资能力，尽量减少此类与关联方的资金往来。

上述关联交易符合市场交易原则，不存在损害公司和全体股东特别是非关联股东和中小股东利益的情形。

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

2021年初至披露日，因公司向美好集团提供房屋租赁服务，发生关联交易 4.15 万元。除此以外，未发生其他关联交易事项。

七、独立董事意见

独立董事对该事项进行了事前认可，并发表独立意见如下：

我们对《关于2021年度向控股股东美好集团借款的议案》的相关材料进行了充分的审查，听取了有关人员的介绍，基于独立判断的立场，我们认为：

（1）上述关联交易系公司控股股东美好集团为公司提供财务支持，有利于公司及时筹措资金获取土地储备和项目开发，符合公司经营管理需要。相关交易将根据公司的实际需要，在公司管理层认为必要时发生。公司亦应全力提升自身融资能力，尽量减少此类与关联方的资金

往来。

(2) 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、非关联股东利益的行为和情况。

(3) 上述关联交易事项在提交公司董事会审议前已征得我们的事先认可，公司董事会在审议相关议案时，关联董事刘道明先生、吕卉女士、刘柳女士回避表决，表决程序符合有关法律法规和《公司章程》的规定。

综上所述，我们同意将本议案提交公司股东大会批准。股东大会在审议该议案时，与上述交易有利害关系的关联股东应回避对该议案的表决。

以上报告，提请各位股东审议。

美好置业集团股份有限公司

董 事 会

2021 年 4 月 27 日

提案九：

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

各位股东：

公司第九届董事会第九次会议于2021年4月23日审议通过了《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》。现将该议案提交公司2020年年度股东大会（以下简称“股东大会”）审议，与该议案有关联关系的股东应回避表决。

一、关联交易概述

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。提请股东大会授权如下：

1、美好集团将根据公司需求，为公司融资提供不超过总额10亿元的担保，公司承担担保额0.1%/年的费用；

2、美好集团先行为公司融资提供担保后，公司可根据美好集团的融资需求，为美好集团融资提供担保，任一时点担保金额不得超过美好集团实际已向公司提供的担保金额，公司收取担保额0.1%/年的费用；

3、上述互保额度内，双方可循环办理担保事宜，任一时点的担保余额不得超过股东大会授权批准的金额，并授权公司董事长审批具体担保业务。

4、上述授权有效期自股东大会审议通过之日起至公司 2021 年年度股东大会召开之日止。

鉴于美好集团为公司控股股东，该事项构成关联交易，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。

二、关联方基本情况

1、美好集团的基本情况

统一社会信用代码：91440300100019593H；企业名称：美好未来企业管理集团有限公司；法定代表人：吕卉；注册资本：5,000万人民币；成立日期：1996年5月14日；住所：深圳市罗湖区深南东路3020号百货广场大厦西幢1207；经营范围：高科技产业的开发投资、实业投资、信息咨询(不含限制项目)。

2、美好集团的财务状况

截至2019年12月31日，美好集团资产总额63,139.64万元，负债总额16,980.95万元，净资产

46,158.69万元，2019年度净利润-2,022.62万元；截至2020年12月31日，美好集团资产总额92,570.74万元，负债总额47,652.03万元，净资产44,918.72万元，2020年度净利润-1,239.97万元。（以上数据未经审计）。

3、美好集团与本公司的关系

截至2021年4月20日，美好集团持有本公司股份总数为398,828,402股，占公司总股本的16.17%，为本公司控股股东。

4、经核实，美好集团非失信被执行人。

三、关联交易协议的主要内容

美好集团将根据公司需求，为公司融资提供不超过总额10亿元的担保，公司承担担保额0.1%/年的费用；美好集团先行为公司融资提供担保后，公司可根据美好集团的融资需求，为美好集团融资提供担保，担保金额不得超过美好集团实际已向公司提供的担保金额，公司收取担保额0.1%/年的费用；上述互保额度内，双方可循环办理担保事宜，任一时点的担保余额不得超过股东大会授权批准的金额。

本次提请股东大会授权公司与美好集团相互提供担保额度并非实际发生担保金额，实际担保金额将在具体发生时签订合同，并提请股东大会授权公司董事长审批具体担保业务。上述授权有效期自股东大会审议通过之日起至公司2021年年度股东大会召开之日止。

四、交易的定价政策及定价依据

上述关联交易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）所支付的担保成本。

五、董事会意见

上述关联交易将根据公司融资的实际需要，在公司管理层认为必要时发生。上述关联交易系双方相互提供财务支持，共享资源，共同发展，有利于提升双方持续经营能力。

公司为美好集团提供担保的反担保措施为，美好集团应先行为公司融资提供担保，且公司为其担保金额不得超过美好集团实际已向公司提供的担保金额。上述关联交易符合市场交易原则，不存在损害公司和全体股东特别是非关联股东和中小股东利益的情形。

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

2021年初至披露日，因公司向美好集团提供房屋租赁服务，发生关联交易4.15万元。除此以外，未发生其他关联交易事项。

七、独立董事意见

独立董事对该事项进行了事前认可，并发表独立意见如下：

我们对《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》的相关材料进行了充分的审查，听取了有关人员的介绍，基于独立判断的立场，我们认为：

(1) 公司与控股股东美好集团建立互保关系，有利于双方共享金融机构授信资源，有利于实现双方共同发展，符合公司和股东的整体利益，不存在损害公司和全体股东特别是非关联股东和中小股东利益的情形。

(2) 公司为美好集团的担保以美好集团先行为公司融资提供担保为前提，且担保金额不得超过美好集团实际已向公司提供的担保金额。在实际操作中，公司应严格控制在额度内办理担保的法律文件、手续，做好风险防范措施。

(3) 上述关联交易事项在提交公司董事会审议前已征得我们的事先认可，公司董事会在审议相关议案时，关联董事刘道明先生、吕卉女士、刘柳女士回避表决，表决程序符合有关法律法规和《公司章程》的规定。

综上所述，我们同意将本议案提交公司股东大会批准。股东大会在审议该议案时，与上述交易有利害关系的关联股东应回避对该议案的表决。

八、累计对外担保数量及逾期担保的数量

经 2019 年年度股东大会批准，自 2019 年年度股东大会通过相关事项之日起至公司 2020 年年度股东大会召开之日止，公司可为子公司提供总额度不超过 106 亿元担保（包括《深圳证券交易所股票上市规则》和《公司章程》规定的需要提交股东大会审批的全部担保情形）。截至本公告披露日，公司累计对外担保余额为 62.54 亿元，占公司最近一期经审计（2020 年 12 月 31 日）净资产的比例为 86.61%。其中：对合并报表外的单位（为联营的房地产项目公司）提供的担保余额为 1.75 亿元，占公司最近一期经审计（2020 年 12 月 31 日）净资产的比例为 2.42%。公司无逾期债务对应的担保、涉及诉讼的担保及因被判决败诉而应承担的担保情况。

以上报告，提请各位股东审议。

美好置业集团股份有限公司

董 事 会

2021 年 4 月 27 日

提案十：

关于 2021 年度向控股子公司美好装配提供财务资助的议案

各位股东：

公司第九届董事会第九次会议于2021年4月23日审议通过了《关于2021年度向控股子公司美好装配提供财务资助的议案》。现将本议案提交公司2020年年度股东大会（以下简称“股东大会”）审议，与该议案有关联关系的股东应回避表决。

一、财务资助概述

美好建筑装配科技有限公司（以下简称“美好装配”）系公司控股子公司。为满足装配式建筑市场的业务需求，美好装配拟于 2021 年度继续在全国范围内进行装配式建筑部件生产基地布局，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。

鉴于美好装配为公司与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”）、公司关联方武汉美纯企业管理咨询合伙企业（有限合伙）（以下简称“武汉美纯”）共同投资形成的控股子公司，该事项构成财务资助。且由于美好集团和武汉美纯将不能以同等条件或者出资比例向美好装配提供财务资助，本议案将提交公司股东大会审议，美好集团、实际控制人刘道明先生及其一致行动人等关联股东将回避本议案的表决。

二、被资助方美好装配基本情况

1、基本情况

统一社会信用代码：914200007391175653；企业名称：美好建筑装配科技有限公司；类型：其他有限责任公司；法定代表人：冯娴；注册资本：80,000 万元；成立日期：2001 年 5 月 15 日；住所：湖北省荆州市洪湖市新滩镇张家地村；经营范围：建筑工程施工总承包壹级；可承担单项合同额 3000 万元以上的下列建筑工程的施工：（1）高度 200 米以下的工业、民用建筑工程；（2）高度 240 米及以下的构筑物工程；市政公用工程施工总承包叁级，建筑装修装饰工程专业承包贰级；劳务分包（持有效资质证从事经营）；建筑幕墙工程专业承包贰级；地基基

础工程专业承包叁级；金属门窗工程的施工及配套服务；装配式预制构件的技术研发、设计、制造、安装、技术咨询服务；电子智能化工程、建筑机电安装工程施工。

2、美好装配财务数据

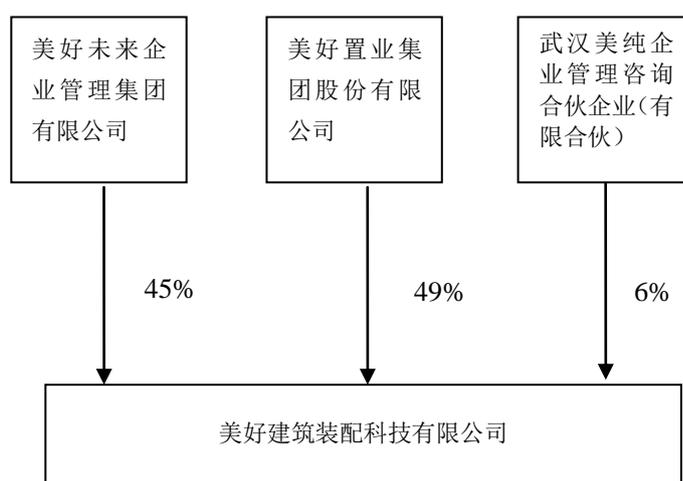
经审计，截至 2019 年 12 月 31 日，美好装配总资产 603,525.99 万元，负债总额 581,353.23 万元，净资产 22,172.76 万元；2019 年度实现营业收入 71,433.87 万元，净利润-59,827.00 万元。

经审计，截至 2020 年 12 月 31 日，美好装配总资产 617,992.02 万元，负债总额 700,109.71 万元，净资产-82,117.68 万元；2020 年度实现营业收入 106,492.98 万元，净利润-102,887.75 万元。

3、美好装配的其他股东情况

美好集团持有美好装配 45% 股权，同时美好集团持有公司股份总数为 398,828,402 股，占公司总股本的 16.17%，为公司控股股东；武汉美纯持有美好装配 6% 股权，该公司普通合伙人袁厚剑现任公司审计部副主任；有限合伙人刘怡祥现任公司董事、财务负责人；有限合伙人王耀现任美好集团总裁助理及公司监事会主席。以上三名合伙人均为公司关联自然人，武汉美纯因此为公司关联法人。

美好装配的产权控制关系如下：



4、公司在上一会计年度对该对象提供财务资助的情况

根据于2020年6月29日召开的2019年年度股东大会批准，公司在上一会计年度累计向其提供财务资助350,000万元，尚未到期的借款本金余额为347,268万元。

5、经核实，美好装配非失信被执行人。

三、协议的主要内容

2021 年度，公司将根据美好装配的业务发展需要，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。协议将严格约定资助条件、资助金额、资助期限及违约责任等内容，每笔借款的期限自拆借之日起计算，不超过一年。

四、交易的定价政策及定价依据

公司为控股子公司美好装配提供财务资助，原则上美好装配的其他股东应当按出资比例提供同等条件的财务资助。上述交易以市场价及成本价为定价依据，资金占用费率参考公司 2020 年度平均资金成本及市场水平确定，合理公允，不会损害公司其他股东的利益。

五、董事会意见

装配式建筑是通过工厂标准化预制和现场装配结合的生产建筑方式，具备绿色、高效等特征，是传统建筑行业向工业化制造升级的必然方向，是普及绿色建筑，推进绿色发展的重要组成部分。2016 年以来，随着政策层面中央与地方持续推进，我国装配式建筑市场有望迎来较大增长空间。

美好装配具备相关业务的专业资质，在装配式建筑领域有一定的技术及客户积累，具备以 SEPC 模式进行业务拓展的能力，并不断通过与行业国际先进企业合作，依托较强的技术实力在重点市场区域进行生产基地布局，完善装配式建筑解决方案，为更多客户提供装配式建筑领域的全方位服务。目前，美好装配已有武汉江夏、青岛即墨、合肥肥东、湖北荆州、重庆江津、长沙汨罗、河南新乡、成都金堂和江苏仪征共 9 座工厂投产（多数尚未量产），单厂设计年产能可为 PC 构件 30 万 m³（理想工况下的峰值），产品涵盖叠合剪力墙，叠合板、叠合梁、楼梯、阳台、空调板、飘窗、沉箱等。截至 2021 年 3 月末，已进场施工的项目 23 个，均按工期计划有序推进，工程安全文明施工措施到位，未有重大安全生产事故发生。

公司为美好装配提供财务资助，将有利于其顺利开展生产经营活动，以“绿色环保、智能制造”为目标，快速进入装配式建筑市场，满足业务需求，进一步强化公司在装配式建筑领域的竞争优势。

上述财务资助将根据美好装配业务发展的实际需要，在公司管理层认为必要时发生，严格

依据协议履行。如出现财务资助款项逾期未收回，公司不得向其继续提供财务资助或者追加提供财务资助。美好装配是公司控股子公司，公司对其资金运用具有较强的控制能力，财务资助的风险处于可控范围。

六、独立董事意见

独立董事对该事项进行了事前认可，并发表独立意见如下：

我们对《关于2021年度向控股子公司美好装配提供财务资助的议案》的相关材料进行了充分的审查，听取了有关人员的介绍，基于独立判断的立场，我们认为：

（1）公司根据业务发展需要向控股子公司美好装配提供财务资助，有利于美好装配快速抢占市场先机，同时提高公司总体资金的使用效率。

（2）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。

（3）提供财务资助时，公司应与美好装配签署协议，严格约定资助条件、资助金额、资助期限及违约责任等内容。财务资助款项逾期未收回，不得向其继续提供财务资助或者追加提供财务资助。

（4）上述交易事项在提交公司董事会审议前已征得我们的事先认可，公司董事会在审议相关议案时，关联董事刘道明先生、吕卉女士、刘柳女士回避表决，表决程序符合有关法律法规和《公司章程》的规定。

综上所述，我们同意将本议案提交公司股东大会批准。股东大会在审议该议案时，与上述交易有利害关系的关联股东应回避对该议案的表决。

以上报告，提请各位股东审议。

美好置业集团股份有限公司

董 事 会

2021年4月27日

提案十一（逐项审议）：

关于增补公司第九届董事会董事的议案

各位股东：

鉴于公司第九届董事会董事名额出现空缺，根据《公司章程》的相关规定，经控股股东美好未来企业管理集团有限公司推荐，董事会人力委员会 2021 年度第二次会议提名，第九届董事会第八次会议审议通过如下事项：

一、董事候选人刘南希女士

提名刘南希女士（简历附后）为第九届董事会董事候选人，任期由股东大会批准之日起至本届董事会届满之日止。

二、刘南希女士年度薪酬方案

鉴于刘南希女士现任公司控股子公司美好建筑装配科技有限公司董事长，根据公司经营现状及相关岗位的薪酬水平，依据其工作量以及所承担的责任等因素，拟定刘南希女士年度税前薪酬标准271万元，其中70%部分即190万元为固定薪酬，30%部分即81万元为绩效奖金（绩效奖金由董事会人力委员会进行绩效考核后，根据考核结果发放）。该薪酬标准不包括与公司年度实现净利润挂钩的利润奖金。

以上报告，提请各位股东审议。

美好置业集团股份有限公司

董 事 会

2021 年 4 月 27 日

附：《个人简历》

刘南希女士，1993 年生，武汉理工大学工商管理专业。2019 年 5 月至 2019 年 12 月，任公司产业总公司计划运营部产业发展总监；2020 年 5 月至 2021 年 2 月，任公司现代农业总公司总经理助理；2021 年 3 月至今任公司控股子公司美好建筑装配科技有限公司董事长。

刘南希女士与公司实际控制人刘道明先生为父女关系。目前直接持有公司股票 9,427,000 股，占公司总股本的 0.38%；其未受到过中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所惩戒，不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案稽查，尚未有明确结论的情况；经公司在最高人民法院网站失信被执行人目录查询，其不存在为“失信被执行人”的情形；不存在《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》第 3.2.3 条所列的不得被提名担任上市公司董事、监事和高级管理人员的情形，符合《公司法》等相关法律、法规和规定要求的任职资格。