



美好置业集团股份有限公司

关于第九届董事会第九次会议审议相关事项的独立董事意见

根据《公司法》《证券法》《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》《深圳证券交易所股票上市规则》《公司章程》等的相关规定，我们作为美好置业集团股份有限公司（以下简称“公司”）的独立董事，基于独立判断的立场，对公司第九届董事会第九次会议审议的相关事项发表独立意见如下：

一、对《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的专项说明》

根据中国证监会《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》（证监发字）[2003]56号和《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120号）的要求，我们作为公司的独立董事，本着实事求是的态度对公司与控股股东及关联方资金往来情况和对外担保情况进行了认真的核查，现就有关问题发表意见如下：

（1）截止2020年12月31日，公司不存在控股股东及关联方占用资金的情况；公司不存在向控股股东及其关联方提供财务资助的情况。公司与控股股东及其关联方之间的资金往来均为正常生产经营性资金往来，不存在公司为控股股东及其关联方承担费用的情况，也不存在互相代为承担成本和其他支出的情况。

（2）2020年度，除公司下属子公司按房地产行业惯例为商品房买受人提供的住房按揭贷款担保余额29.16亿元外，公司的担保事项均为公司对合并报表范围内的单位以及联营的房地产项目公司提供的担保（含子公司之间相互担保）。截止2020年12月31日，公司担保余额为62.05亿元。前述担保事项审议程序符合有关法律、法规的规定，不存在违反相关法律及《公司章程》规定的情况，不存在损害公司及股东利益的情形。

以上情况，我们一致表示认可。

二、对《2020年度利润分配预案》的独立意见

公司 2019-2020 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。

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》《深圳证券交易所上市公司回购股份实施细则》等有关规定，我们作为公司的独立董事，本着独立、客观、公正的原则，对公司上述利润分配预案发表意见如下：

1、依据《深圳证券交易所上市公司回购股份实施细则》第七条，2018-2020 年度，公司已实施的现金分红（含集中竞价方式回购股份）总金额占上市公司最近三年实现的年均可分配利润的 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。

2、公司 2020 年度利润分配预案不再派发现金红利，是根据公司利润分配政策，并结合公司实际情况提出的，兼顾了公司长远发展和股东现时利益。

综上所述，我们同意将该议案提交公司股东大会审议。

三、对《2020年度计提资产减值准备的议案》的独立意见

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》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。

我们对《2020年度计提资产减值准备的议案》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：

公司本次计提资产减值准备符合《企业会计准则》和公司相关制度的规定，依据充分，体现了谨慎性原则，符合公司实际情况并履行了相应的审批程序。计提资产减值准备后，公司 2020 年度财务报表能够更加公允地反映公司截止 2020 年 12 月 31 日的资产状况、资产价值及经营成果。本次计提资产减值准备不存在损害公司及股东利益的情形，特别是中小股东利益的情形。

综上所述，我们同意将该议案提交公司股东大会审议。

四、对《公司2020年度内部控制自我评价报告》的独立意见

按照《企业内部控制基本规范》及配套指引、中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第21号——年度内部控制评价报告的一般规定（2014年修订）》，以及深圳证券交易所的有关规定，公司对2020年度内部控制的有效性进行了认真的审查，董事会出具了《2020年度内部控制自我评价报告》。经过认真阅读报告及相关资料，我们认为，公司内部控制自我评价比较客观地反映了公司内部控制的真实情况，公司内部控制自我评价符合公司内部控制的实际情况。

综上所述，我们对公司《2020 年度内部控制自我评价报告》表示认可。

五、对《关于2021年度预计为控股子公司提供担保额度的议案》的独立意见

根据公司 2021 年度整体经营计划和资金需求情况，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，（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），以支持子公司业务发展。其中：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。

我们对《关于2021年度预计为子公司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）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，公司对所属子公司的资金具有较强的控制能力，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、对《关于2021年度预计日常关联交易的议案》的独立意见

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”）发生如下经营性日常关联交易事项：

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。

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。

七、对《关于2021年度向控股股东美好集团借款的议案》的独立意见

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。具体借款协议待实际发生时签订。

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。

八、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》的独立意见

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未来企业管理集团有限公司（以下简称“美好集团”）建立互保关系。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。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。

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。

九、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》的独立意见

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。

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。

独立董事：江跃宗、唐国平、肖明

2021 年 4 月 23 日