

证券代码：400186

证券简称：美置 5

主办券商：太平洋证券



美好置业集团股份有限公司

关于召开 2023 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，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。

一、会议召开基本情况

（一）股东大会届次

本次会议为 2023 年年度股东大会

（二）召集人

本次股东大会的召集人为董事会。

（三）会议召开的合法合规性说明

本次会议召集、召开符合《公司法》、《公司章程》等相关规定，会议召开不需要相关部门批准和履行必要的程序。

（四）会议召开方式

本次会议采用现场会议方式召开。

（五）会议召开日期和时间

现场会议召开时间：2024 年 5 月 21 日（周二）下午 15:00

（六）出席对象

1、本次股东大会的股权登记日为 2024 年 5 月 14 日；

本次股东大会股权登记日登记在册的本公司股东均有权出席本次会议并参加表决，不能亲自出席本次会议的股东可以委托代理人（该代理人不必是本公司的股东）出席本次会议和参加表决；

- 2、公司董事、监事和高级管理人员及信息披露事务负责人；
- 3、律师见证的相关安排

本次股东大会将聘请律师出具法律意见书。

（七）会议地点

武汉市阳区马鹦路 191 号美好广场公司会议室

二、会议审议事项

序号	议案名称
1	2023 年度董事会工作报告
2	2023 年度监事会工作报告
3	2023 年度财务报告
4	2023 年度利润分配预案
5	2023 年年度报告及摘要
6	关于 2024 年度预计为控股子公司提供担保额度的议案
7	关于转让全资子公司 100% 股权的议案

上述议案已经公司第十届董事会第七次会议、第十届监事会第五次会议审议通过，具体详见本公告附件三。

三、会议登记方法

（一）登记方式

1、自然人股东登记时需出具股东持股有效证明、股东身份证；自然人股东委托他人出席会议的，受托代理人应出具股东持股有效证明、股东身份证复印件、受托人身份证、授权委托书。

2、法人股东登记时需出具营业执照复印件（加盖公章）、法定代表人身份证及法人股东持股有效证明；法定代表人委托代理人出席会议的，受托代理人应出

示本人身份证、法人股东法定代表人身份证复印件（加盖公章）、法定代表人授权委托书（加盖公章）、法人股东单位的营业执照复印件（加盖公章）和持股有效证明。

四、其他

- （一）联系人：公司董事会办公室
- （二）联系地址：湖北省武汉市汉阳区马鹦路 191 号美好广场 38 楼
- （三）联系电话：027-87838669
- （四）电子邮箱：IR@000667.com
- （五）会议费用：出席本次股东大会股东食宿费及交通费自理。

五、附件资料

- 附件一：《2023 年年度股东大会表决票》；
- 附件二：授权委托书
- 附件三：《2023 年年度股东大会之会议文件》。

特此公告。



附件一：

2023 年年度股东大会表决票

股东名称/姓名：

身份证号码/社会统一代码：

持股数量：

股票账户号码：

序号	议案名称	同意	反对	弃权
1	2023 年度董事会工作报告			
2	2023 年度监事会工作报告			
3	2023 年度财务报告			
4	2023 年度利润分配预案			
5	2023 年年度报告及摘要			
6	关于 2024 年度预计为控股子公司提供担保额度的议案			
7	关于转让全资子公司 100% 股权的议案			

※特别提示：

回避表决议案请在“同意”、“反对”、“弃权”三栏中均填“—”。

关于表决方法的说明：

1、本次会议采取非累计投票方式：请在“同意、反对、弃权”栏内相应地方填上“√”；三栏均不填写视同弃权；

2、同一股东，只能填写一张表决票，表决票填妥后经股东或股东代理人签字/盖章方为有效。

3、同一表决权只能选择现场或邮件方式中的一种。同一表决权出现重复表决的以第一次投票结果为准。

股东或股东代理人（签字/盖章）：

签署：

附件二：

授权委托书

美好置业集团股份有限公司：

兹委托 先生（女士）代表本单位（或本人）出席召开的贵公司 2023 年年度股东大会，并代为行使表决权。

委托人持普通股数：

委托人股东账户号码：

序号	议案名称	同意	反对	弃权
1	2023 年度董事会工作报告			
2	2023 年度监事会工作报告			
3	2023 年度财务报告			
4	2023 年度利润分配预案			
5	2023 年年度报告及摘要			
6	关于 2024 年度预计为控股子公司提供担保额度的议案			
7	关于转让全资子公司 100% 股权的议案			

委托权限：【是/否】能转委托

委托人签名（盖章）：

受托人签名：

委托人身份证号：【】

受托人身份证号：【】

委托日期： 年 月 日

备注：

委托人应在委托书中“同意”、“反对”或“弃权”意向中选择一个并打“√”。对于委托人在本授权委托书中未作具体指示的，受托人有权按自己的意愿进行表决。

附件三：《2023 年年度股东大会之会议文件》

议案一：

2023 年度董事会工作报告

各位股东：

2023 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，本着对全体股东负责的态度，恪尽职守，认真贯彻落实股东大会的各项决议，勤勉尽责开展各项工作。现将董事会 2023 年度工作情况报告如下，请予以审议：

一、2023 年度经营工作

2023年度，公司管理层面面对市场各项不利因素，加强开源节流，全力保交付、化解债务风险，积极围绕年初制定的经营目标开展工作：报告期内公司实现营业收入65.67亿元，同比上升24%。其中：房地产开发业务收入60亿元，同比上升29.3%；装配式建筑业务收入4.8亿元，同比下降15.86%。装配式建筑业务未达预期的主要原因为受房地产市场下行影响，全国拿地及开工项目锐减。

二、报告期内董事会工作

1、董事会换届情况

报告期内公司第九届董事会任期届满，经 2023 年 8 月 25 日召开的公司 2023 年第一次临时股东大会审议，选举产生了由五名董事组成的公司第十届董事会。同日召开了第十届董事会第一次会议，选举产生了董事长、副董事长，聘任了新一届公司高级管理团队。

2、会议召开情况

报告期内公司董事会共召开会议 6 次，其中以现场方式召开会议 4 次，以通讯方式召开会议 2 次，共审议并通过了 30 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	公告日期
1	第九届董事会第二十一次会议	2023/4/27	现场	(1) 2022 年度董事会工作报告；(2) 2022 年度财务报告；(3) 2022 年度利润分配预案；(4) 2022 年度计提资产减值准备的议案；(5) 2022 年年度报告及摘要；(6) 2022 年度内部控制自我评价报告；(7) 2023 年度经营计划；(8) 关于 2023 年度预计为控股子公司提供	2023/4/29

				担保额度的议案；(9) 关于 2023 年度预计日常关联交易的议案；(10) 关于 2023 年第一季度报告的议案；(11) 关于向美好装配下属全资子公司增资的议案；(12) 关于调整公司第九届董事会投资决策委员会人员构成的议案；(13) 关于云南证监局对公司采取监督管理措施的整改报告；(14) 关于带持续经营重大不确定性段落无保留意见审计报告的<董事会专项说明>的议案；(15) 关于部分固定资产折旧年限会计估计变更的议案；(16) 关于召开 2022 年年度股东大会的议案	
2	第九届董事会第二十二次会议	2023/8/2	现场	(1)关于修订《公司章程》及其附件的议案；(2)关于公司董事会换届选举的议案；(3)关于召开 2023 年第一次临时股东大会的议案	2023/8/4
3	第十届董事会第一次会议	2023/8/25	现场	(1)关于选举公司第十届董事会董事长、副董事长的议案；(2)关于聘任公司高级管理人员的议案；(3)关于董事长、副董事长薪酬的议案；(4)关于公司高级管理人员薪酬的议案	2023/8/28
4	第十届董事会第二次会议	2023/8/29	现场	关于公司 2023 年半年度报告的议案	2023/8/30
5	第十届董事会第三次会议	2023/9/27	通讯	(1)关于豁免公司部分董事、高级管理人员增持公司股份承诺的议案；(2)关于召开公司 2023 年第二次临时股东大会的议案	2023/9/28
6	第十届董事会第四次会议	2023/12/11	通讯	(1)关于增补公司第十届董事会董事的议案；(2)关于聘任公司高级管理人员的议案；(3)关于续聘公司 2023 年度审计机构的议案；(4) 关于召开公司 2023 年第三次临时股东大会的议案	2023/12/12

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 4 次股东大会审议 15 项议案，其中 14 项议案获得通过。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	公告日期
1	2022 年年度股东大会	2023/5/22	(1) 2022 年度董事会工作报告；(2) 2022 年度监事会工作报告；(3) 2022 年度财务报告；(4) 2022 年度利润分配预案；(5) 2022 年年度报告及摘要；(6) 关于 2023 年度预计为控股子公司提供担保额度的议案；(7)	2023/5/23

			关于 2023 年度预计日常关联交易的议案（审议未通过）；（8）关于向美好装配下属全资子公司增资的议案	
2	2023 年第一次临时股东大会	2023/5/25	（1）关于修订《公司章程》及其附件的议案；（2）关于选举公司第十届董事会董事的议案；（3）关于选举公司第十届监事会股东代表监事的议案	2023/5/28
3	2023 年第二次临时股东大会	2023/10/16	（1）关于豁免公司部分董事、高级管理人员增持公司股份承诺的议案；（2）关于董事长、副董事长薪酬的议案	2023/10/17
4	202 年第三次临时股东大会	2023/12/28	（1）关于增补公司第十届董事会董事的议案；（2）关于续聘公司 2023 年度审计机构的议案	2023/12/28

三、2024年度工作重点

2024年，董事会将继续按照相关法律法规、《公司章程》以及全国中小企业股份转让系统相关规范性要求，结合公司实际经营情况，持续优化法人治理结构和内部控制体系，完善公司合规管理体系。在经营管理方面，采取开放工厂股权及合作方式积极开拓市场，围绕“抓回款、保交付”目标，降成本、控费用，进一步盘活存量资产，积极化解债务风险，提升经营管理能力及盈利能力，保障公司持续经营，维护全体股东合法权益。

以上议案提请各位股东审议。

美好置业集团股份有限公司

董 事 会

2024 年 4 月 29 日

议案二：

2023 年度监事会工作报告

各位股东：

2023 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 2023 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

报告期内公司第九届监事会任期届满，经公司于 2023 年 8 月 25 日召开的 2023 年第一次临时股东大会及 2023 年度第一次职工代表大会审议，选举产生了由三名监事组成的公司第十届监事会。

2、会议召开情况

报告期内公司监事会共召开会议 5 次（其中以现场方式召开 4 次，以通讯方式召开 1 次），共计审议并通过了 15 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	第九届监事会第十四次会议	2023/4/27	现场	《2022 年度监事会工作报告》《2022 年度财务报告》《2022 年度利润分配预案》《2022 年度计提资产减值准备的议案》《2022 年年度报告及摘要》《2022 年度内部控制自我评价报告》《2023 年第一季度报告》《关于带持续经营重大不确定性段落无保留意见审计报告的<董事会专项说明>的议案》《关于云南证监局对公司采取监督管理措施决定的<整改报告>的议案》《关于部分固定资产折旧年限会计估计变更的议案》	全部通过	2023/4/29
2	第九届监事会第十四次会议	2023/8/2	现场	《关于公司监事会换届选举的议案》《关于修订<监事会议事规则>的议案》	全部通过	2023/8/4
3	第十届监事会第一次会议	2023/8/25	现场	《关于选举公司第十届监事会主席的议案》	通过	2023/8/28
4	第十届监事会第二次会议	2023/8/29	现场	《关于公司 2023 年半年度报告的议案》	通过	2023/8/30
5	第十届监事会第三次会议	2023/9/27	通讯	《关于豁免公司部分董事、高级管理人员增持公司股份承诺的议案》	通过	2023/9/28

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 2023 年度有关事项的独立意见

1、公司依法运作情况

2023 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，报告期内公司董事会依据有关法律、法规运作，建立和不断完善相关的内部控制制度，切实履行了勤勉义务和忠实义务。

中国证监会云南证监局于 2023 年 2 月对公司进行了现场检查，因公司未依法披露对外担保事项和重大诉讼仲裁事项，于 2023 年 9 月对公司进行了立案调查。并分别于 2023 年 3 月和 12 月向公司和相关责任人下达了《行政监管措施决定书》、《警示函》及《行政处罚决定书》。公司及相关责任人均严格对照相关法律、法规及规范性文件的要求，认真落实整改措施，并持续加强相关责任人员对相关法律法规的学习，不断提高履职能力，坚决杜绝相关不规范事项再次发生。

2、检查公司财务情况

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中审众环”）对公司 2023 年度财务报告出具了带“与持续经营相关的重大不确定性”段落的无保留意见审计报告，监事会认为该审计报告不会对公司 2023 年末的财务状况及 2023 年度的经营成果和现金流量造成影响，较客观地反应了公司当前的经营情况。上述带“与持续经营相关的重大不确定性”段落的无保留意见中涉及事项不影响已发表的审计意见。

同时监事会认为公司董事会关于带“与持续经营相关的重大不确定性”段落涉及事项的说明符合公司实际情况。公司监事会将认真履行职责，对董事会及管理层的履行情况进行监督，切实维护广大投资者利益。

3、报告期内没有发现内幕交易及关联交易等损害公司利益及中小股东权益的行为。

4、报告期内公司未发生违规对外担保行为。

三、监事会 2024 年度工作计划

2024 年度，公司监事会将继续按照《公司法》、《证券法》及《公司章程》、《监事会议事规则》的规定和要求，切实维护和保障公司及股东利益不受侵害，忠实、勤勉地履行监督职责，为完善公司治理、推动公司持续稳定地发展，发挥应有的作用。2024 年度监事会的工作主要有以下几方面：

- 1、继续完善监事会的运行机制，监督公司依法运作情况，提高监督效率，积极督促公司内部控制体系的建设和有效运行。
- 2、以财务监督为核心，加强与外部审计机构沟通，重点围绕公司对外担保、重大交易等事项的监督，确保公司有效地执行内部控制制度，积极防范或有风险。
- 3、列席公司董事会、股东大会，及时掌握公司重大决策事项和各项决策程序的合法性，坚持原则，公正办事，认真履行监督职责；监督公司董事和高级管理人员勤勉尽责，防止损害公司利益的行为发生，切实维护公司和股东的权益。
- 4、加强相关法律法规的学习，提升自身专业能力，提高监事会的监督能力。

以上议案提请各位股东审议。

美好置业集团股份有限公司

监 事 会

2024 年 4 月 29 日

议案三：**2023 年度财务报告**

各位股东：

公司 2023 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，并出具了带“与持续经营相关的重大不确定性”段落的无保留意见审计报告。现就 2023 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如下：

一、会计政策变更情况

本期无。

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**

本期无。

2、本期处置重要子公司情况

本期无。

四、主要财务指标及增减变动

1、公司 2023 年度实现营业收入 656,678 万元，比上年度营业收入 529,172 万元增加 127,506 万元，上涨 24%，收入增加主要是本期结算项目增加所致，本期结算项目主要为西安“美好时光”、芜湖“美好首玺”、武汉“长江首玺”和合肥“美好云玺”。

2、公司 2023 年度实现净利润-111,333 万元较上年-196,992 万元减亏 85,659 万元。主要原因是：

(1) 本年毛利额较上年增加 120,775 万元

本年实现营业收入 656,678 万元较上年营业收入 529,172 万元增加 127,506 万元，从而导致本年毛利额较上年增加 4,886 万元。

本年实现毛利率 21%较上年毛利率 4%上升 17 个百分点。从而导致本年毛利额较上年增加 115,889 万元。

(2) 计提资产减值准备 125,400 万元，比上年计提资产减值准备 99,474 万元增加 25,926 万元，增加 26%。

本期计提情况主要如下：存货跌价准备 73,778 万元、投资性房地产减值准备 26,273 万元、固定资产及在建工程减值准备 8,620 万元、持有待售资产减值准备 17,024 万元。

3、公司 2023 年度加权平均净资产收益率为-93.58%，比上年度加权平均净资产收益率-42.11%下降 51.47 个百分点。

4、公司 2023 年度基本每股收益-0.4526 元，比上年度基本每股收益-0.6352 元减亏 0.1826 元。

以上议案提请各位股东审议。

美好置业集团股份有限公司

董 事 会

2024 年 4 月 29 日

议案四：**2023 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 2023 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	-1,534,237,794.21	1,231,988,442.14
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-1,116,458,659.20	-1,581,696,900.31
减：提取法定盈余公积		
减：分配上年度股利		
期末未分配利润	-2,650,696,453.41	-349,708,458.17

根据《公司章程》第一百七十二条“现金分红的条件：1、公司该年度实现的可分配利润为正值，且现金流充裕，实施现金分红不会影响公司后续持续经营；2、审计机构对公司的该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告；3、公司无重大投资计划或重大现金支出等事项发生（募集资金投资项目除外）”之规定，公司 2023 年度实现的可分配利润为负值，不具备分红条件，公司 2023 年度利润分配预案为：不派发现金红利，不送红股，不以资本公积金转增股本。

鉴于公司 2023 年度亏损和主营业务发展的资金需要，公司拟不进行利润分配，是从实际情况出发，考虑了公司发展规划和流动资金的需求，有利于公司持续稳健的发展。

以上议案提请各位股东审议。

美好置业集团股份有限公司

董 事 会

2024 年 4 月 29 日

议案五：

2023 年度报告及摘要

各位股东：

根据《公司法》《证券法》等法律法规及《两网公司及退市公司信息披露办法》等规范性文件要求，公司组织编制了 2023 年年度报告全文及摘要。

具体详见公司于 2024 年 4 月 29 日在指定媒体（www.neeq.com.cn）上披露的《2023 年年度报告摘要》（公告编号：2024-025）、《2023 年年度报告》（公告编号：2024-026）。

以上议案提请各位股东审议。

美好置业集团股份有限公司

董 事 会

2024 年 4 月 29 日

议案六：

关于 2024 年度预计为控股子公司提供担保额度的议案

各位股东：

根据公司 2024 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 2024 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 24.25 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 24.25 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 0 亿元的担保额度（包括《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	16.35	293.41%	否
		装配式建筑板块	7.89	141.67%	
	资产负债率低于 70%的控 股子公司	房地产板块	0.00	0.00%	否
		装配式建筑板块	0.00	0.00%	
合计			24.25	435.08%	

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。

具体详见公司于2024年4月29日在指定媒体（www.neeq.com.cn）上披露的《关于2024年度预计为控股子公司提供担保额度的公告》（公告编号：2024-030）。

以上议案提请各位股东审议。

美好置业集团股份有限公司

董 事 会

2024年4月29日

议案七：

关于转让全资子公司 100%股权的议案

各位股东：

为进一步优化公司资产配置，缓解交付压力，降低经营风险，拟出售全资子公司东莞名流置业有限公司 100%股权，转让对价为人民币 315 万元。

具体详见公司于 2024 年 4 月 29 日在指定媒体（www.neeq.com.cn）上披露的《关于转让全资子公司 100%股权的公告》（公告编号：2024-031）。

以上议案提请各位股东审议。

美好置业集团股份有限公司

董 事 会

2024 年 4 月 29 日