



美好置业

美好心灵 美好人生

美好置业集团股份有限公司

2019 年年度股东大会

会议文件

现场会议日期：2020 年 6 月 29 日

议案一：

2019 年度董事会工作报告

各位股东：

2019 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，积极推动公司各项业务发展。报告期内，公司有序推进各项工作，努力实现高质量发展。现将董事会 2019 年度工作情况报告如下，请予以审议：

一、2019 年度经营工作完成情况

报告期内，公司坚持以美好价值观为引领，以战略落地为目标，以“把握机遇、防范风险、强化执行、狠抓管控”为经营方针，通过“摸家底、查问题、对标杆、找差距、定措施”，落实“多、快、美、好、省”，努力实现“社会、用户、伙伴、同事、家人”五大群体满意。

房屋智造一体化业务方面，报告期内公司房地产业务销售签约额 67.38 亿元，销售面积 58.15 万 m²。在推进业绩达成的同时，房地产业务通过设计标准化、产品配置标准化、标准构件做法等专项工作提升产品竞争力；装配式建筑业务 2019 年签约订单额 38.97 亿元（主要为 EPC 工程项目）。从装配式建筑签约对象分类，外部项目签约 28.75 亿元，占比 73.78%，内部项目 10.22 亿元，占比 26.22%。从签约区域来看，华中地区（武汉，荆州）签约占比 35.48%，华东地区（合肥、南京、苏州）签约占比 22.36%，华北地区（北京、天津、郑州、山东）签约占比 25.23%，华西地区（重庆、成都、西安）签约占比 6.33%，华南地区（长沙、广深）签约占比 10.6%。

产业兴镇业务主要围绕湖北洪湖新滩美好未来新城（一期）PPP 项目（以下简称“洪湖新滩项目”）和武汉蔡甸索河未来田园小镇项目展开。洪湖新滩项目 2019 年实现投资 7.5 亿元，累计投资 10 亿元。公司于 2019 年 9 月 29 日与武汉市索河政府签订了《索河未来田园小镇投资协议》，索河未来田园小镇项目位于武汉市蔡甸区嵩阳大道示范带，规划范围 12.89km²，打造以农文旅为核心的三产融合集群。

现代农业业务方面，截止2019年末，现代农业累计土地流转8.5万亩，改造虾稻田达8万亩，实现小龙虾养殖面积3.5万亩，水稻种植面积3.4万亩。（部分流转土地以“双水双绿”模式开展种养殖）

根据中国指数研究院最近发布的调研结果显示，美好置业最新品牌估值为 48 亿元，与 2018 年初的 29 亿元相比，增长了 66%。截至目前，公司已经先后九次获评中国房地产百强。连续五次入选中国中部房地产公司品牌价值 TOP10。连续三次获评中国特色地产运营优秀企业——绿色科技地产。2019 年以来，公司累计获得了 30 余个全国奖项，涵盖资本市场、房地产开发、房屋建筑及企业社会责任等多个方面。品牌实力方面，首次获评“中国地产上市公司品牌价值 TOP100”、“中国典型房企品牌 TOP100”、“2019 中国特色小镇运营商品牌指数 TOP50”，连续入选“中国中部房地产公司品牌价值 TOP10”等等，体现了各研究机构对公司各方面的认可。

2019 年公司股票被纳入富时罗素和标普道琼斯指数成分股，表明公司的业务转型、独特的房屋智造业务模式，以及领先的装配式建筑技术所具备的巨大发展前景和市场潜力，受到国际投资者的关注。

二、2019 年度经营工作中存在的问题

本报告期内公司有多项重点计划指标未达预期。其中，房地产业务签约目标 95 亿元，实际完成 67.38 亿元，完成率 71%，主要原因受供货时间影响，近一半供货集中在四季度，去化时间有限，造成签约指标不理想；装配业务新签约合同额目标 126 亿元，实际完成 38.97 亿元，完成率 31%，因大部分工厂处于投资建设期，新技术、一体化模式的市场认知需要一定时间，另外体系价值的整合力度和推广投入不足，造成完成率较低；产值目标 24.97 亿元，实际完成 7.8 亿元，完成率 31%，因订单基数较少、施工能效不高。多项重点计划指标未能达成，除因市场环境变化及公司战略调整等原因外，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。

三、报告期内董事会工作回顾

1、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 29 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	第八届董事会第二十五次会议	1 月 29 日	通讯	关于聘任王鸿斌先生担任公司副总裁的议案	通过	1 月 31 日
2	第八届董事会第二十六次会议	2 月 26 日	现场	2018 年度董事会工作报告；2018 年度财务报告；2018 年度利润分配预案；2018 年年度报告及摘要；2018 年度内部控制自我评价报告；2019 年度经营计划；关于 2019 年度预计为子公司提供担保额度的议案；关于 2019 年度预计日常关联交易的议案；关于 2019 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；关于公司为参股子公司美好生活之子公司开展资产证券化融资提供相关承诺暨关联交易的议案；关于召开 2018 年年度股东大会的议案	全部通过	2 月 28 日
3	第八届董事会第二十七次会议	4 月 23 日	通讯	关于公司会计政策变更的议案；关于 2019 年第一季度报告的议案	全部通过	4 月 25 日
4	第八届董事会第二十八次会议	7 月 26 日	通讯	关于注销回购股份暨变更公司注册资本并修订《公司章程》的议案	通过	7 月 30 日
5	第八届董事会第二十九次会议	8 月 21 日	现场	关于公司会计政策变更的议案；关于 2019 年半年度报告的议案	全部通过	8 月 23 日
6	第八届董事会第三十次会议	10 月 23 日	通讯	关于 2019 年第三季度报告的议案	通过	10 月 25 日
7	第八届董事会第三十一次会议	11 月 8 日	通讯	1、关于聘任何飞先生担任公司联席总裁的议案；2、关于聘任郭君先生担任公司副总裁的议案	通过	11 月 12 日
8	第八届董事会第三十二次会议	12 月 4 日	通讯	1、关于续聘公司 2019 年度审计机构的议案；2、关于变更公司注册地址的议案；3、关于修订《公司章程》及其附件的议案；4、关于制订《股东大会网络投票实施细则》的议案；5、关于修订《总裁办公会议事规则》的议案；6、关于召开 2019 年第一次临时股东大会的议案	通过	12 月 6 日

9	第八届董事会第三十三次会议	12月24日	现场	关于终止公司2016年公开发行公司债券事项的议案	通过	12月25日
---	---------------	--------	----	--------------------------	----	--------

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。

2、董事会对股东大会决议执行情况

报告期内，共召开2次股东大会，审议通过15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。

	会议名称	现场会议日期	审议事项	表决结果	公告日期
1	2018年年度股东大会	3月28日	2018年度董事会工作报告；2018年度监事会工作报告；2018年度财务报告；2018年度利润分配预案；2018年年度报告及摘要；关于2019年度预计为子公司提供担保额度的议案；关于2019年度预计日常关联交易的议案；关于2019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；关于公司为参股子公司美好生活之子公司开展资产证券化融资提供相关承诺暨关联交易的议案	通过	3月29日
2	2019年第一次临时股东大会	12月24日	关于续聘公司2019年度审计机构的议案；关于变更公司注册地址的议案；关于修订《公司章程》及其附件的议案；关于制订《股东大会网络投票实施细则》的议案	全部通过	12月25日

3、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2019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2019年1月22日、3月6日、10月18日、11月7日、11月19日共召开5次会议，分别对于公司组织架构调整及职能分工、工作界面划分、美好装配职能条线管控、设立房屋智造城市公司等共5项议案进行了认真审议；人力委员会分别于2019年1月25日、3月7日、9月9日、11月1日、11月7日、11月19日、11月28日、12月28日共召开8次会议，分别就公司高级管理人员薪酬及提名、公司总裁办公会成员调整、房屋智造城市公司负责人任免等共18项议案进行了认真审议；审计委员会分别于2019年1月11日、2月22日、4月22日、8月20日、10月23日、11月28日共召开6次会议，分别对于公司会计政策变更、2018年年度报告、2019年第一季度、2019年半年度、2019年第三季度报告，以及续聘2019年度审计机构等共9项议案进行了认真审议。

4、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。

四、2020年度工作重点

公司全体员工坚持美好信念、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

房地产智能制造业务，在房地产开发业务、装配式建筑业务及产业兴镇一体化整合后，将以“稳经营、强管理、夯基础、建优势”为总体思路推进2020年经营管理工作。具体而言，着重做好以下几点工作：（1）在稳经营上，加速周转、盘活存量、扩大增量，稳步推进房地产开发业务和装配式建筑业务；尤其是加快叠合剪力墙技术体系推广和应用；（2）在强管理上，完善一体化业务流程和审批流程，建设流程型组织，健全一体化业务模式下的各项制度标准体系和激励奖惩机制；加强执行文化建设。（3）在夯基础上，打造设计前置、技术引领的一体化服务能力，建立并迭代标准化产品模型，推动产品设计标准化、项目施工标准化。（4）在建优势

上，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、模式和体系等方面的持续领先。

现代农业业务， 2020年主要落实以下几项工作：第一，多措并举实现增产增效。以技术引领生产，通过技术体系建设、技术服务，提高水稻、小龙虾的单亩产量，并在科学规划大规模种植优质稻品种、小龙虾养殖工作的前提下，同步进行多品种套养的新型养殖模式，推进增产增效。第二，加强精细化生产管理，实现降本增效。2020年将通过推进土地分类管理、优化流程体系、加强基地人员人效管理，优化供应链管理体系等举措严控一线生产成本。第三，建立健全市场营销网络体系，开拓优质渠道资源。通过建立适应市场化发展的营销团队、优化种养到销售的一体化流程、锁定销售受众群体及产品定位、深耕重点市场及大订单客户、积极打造美好农业品牌来实现公司产品价值最大化。

(2) 管理层面

坚持文化引领：积极践行“爱心、奉献、互助、共享”的核心价值观，将开展一系列专项经营活动、工会活动促进文化落地。在企业文化与价值观引领下，公司将一如既往重视满意度建设，以总部为引领、职能线与业务线全员参与，推动用户满意度提升。

以管理变革推动绩效提升：(1) 通过精简机构，减少多部门沟通造成的组织内耗、提升组织协同力；通过总部人员下沉城市公司等实现人员结构优化，做实一线城市公司，提升用户需求响应效率。(2) 梳理权责界面，通过建立负面清单与卡位指标相结合的管理机制，在有效管理风险的同时实现权力下放。(3) 借助先进的管理工具和跨界的思维方式，塑造组织、个人高目标结果导向和无障碍的过程沟通，上下同欲、力出一孔地推进房屋智造业务。

以成就共享激励员工追求：(1) 以高标准、重执行、勇创新作为团队和个人要求，进行人才培养、促进人才发展。(2) 将房屋智造业务模式进一步固化，持续提升新业务的行业竞争力和市场影响力，打造事业平台，吸引外部优秀人才。(3) 制定“成就共享计划”，高目标与高关怀、高激励的待遇机制，使员工收入与公司绩效成长直接相关，员工进步与组织成长密切同步，让每个奋斗者真正感受到公司发展的激励驱动和优于行业成长的职业价值提升。

着力打造更为开放、更具活力的组织氛围：通过组织高管研讨、学习，激发管

理团队内驱力，在组织中形成积极影响力，实现人均效能提升，让员工在公司平台上实现个人成就的同时，实现公司发展壮大，为股东、用户创造价值。

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

2020 年 6 月 6 日

议案二：

2019 年度监事会工作报告

各位股东：

2019 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 2019 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

报告期内公司第八届监事会共召开会议 4 次，其中以现场方式召开会议 2 次，以通讯方式召开会议 2 次，共审议并通过了 16 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	第八届监事会第九次会议	2019/2/26	现场	2018 年度监事会工作报告；2018 年度财务报告；2018 年度利润分配预案；2018 年年度报告及摘要；2018 年度内部控制自我评价报告；关于 2019 年度预计为子公司提供担保额度的议案；关于 2019 年度预计日常关联交易的议案；关于 2019 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；关于公司为参股子公司美好生活之子公司开展资产证券化融资提供相关承诺暨关联交易的议案	全部通过	2019/2/28
2	第八届监事会第十次会议	2019/4/23	通讯	关于公司会计政策变更的议案；关于 2019 年第一季度报告的议案	全部通过	2019/4/25
3	第八届监事会第十一次会议	2019/8/21	现场	关于公司会计政策变更的议案；关于 2019 年半年度报告的议案	全部通过	2019/8/23
4	第八届监事会第十二次会议	2019/10/23	通讯	关于 2019 年第三季度报告的议案	通过	2019/10/25

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 2019 年度有关事项的独立意见

1、公司依法运作情况

2019 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 2019 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、报告期内监事会审议通过《关于 2019 年度预计日常关联交易的议案》、《关于与控股股东美好集团相互提供担保额度的议案》、《关于 2019 年度向控股股东美好集团借款的议案》、《关于公司为参股子公司美好生活之子公司开展资产证券化融资提供相关承诺暨关联交易的议案》，监事会认为，上述关联交易事项，公司董事会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

2020 年 6 月 6 日

议案三：

2019 年度财务报告

各位股东：

公司 2019 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 2019 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。

一、会计政策变更情况

2019 年 4 月 25 日，经本公司第八届董事会第二十七次会议决议，根据财政部于 2017 年 3 月发布的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）等一系列文件的相关规定，公司变更了相应会计政策，并对执行新准则的累计影响数调整了期初留存收益。因首次执行新金融工具准则，公司调减期初留存收益 872.22 万元，其中金融资产减值会计处理由“已发生损失法”调整为“预期损失法”，调减期初留存收益 2,448.82 万元；持有的基金信托产品计量方法由摊余成本计量调整为公允价值计量，调增期初留存收益 1,576.60 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
东莞市塘厦宝光渡假娱乐有限公司	10,000	收购	10,000	-

2018 年 5 月 2 日本公司之子公司东莞名流置业有限公司通过协议收购的方式取得东莞市塘厦宝光渡假娱乐有限公司 100%股权，股权对价 10,000 万元。被合并净资产公允价值以经众联资产评估有限公司按市场法确定的评估结果确定。截至 2019 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，将东莞市塘厦宝光渡假娱乐有限公司纳入合并报表范围。

2、本期处置重要子公司情况

本期无处置重要子公司情况。

四、主要财务指标及增减变动

1、公司 2019 年度实现营业收入 365,948 万元，比上年度增长 113,905 万元，增长 45%，收入增长主要是本期重庆名流、西安美好以及武汉香域花境等项目结算所致。

2、公司 2019 年度实现归属于上市公司股东的净利润 6,689 万元，比上年度减少 18,193 万元，减少 73%，主要原因是：

(1) 装配式建筑业务、现代农业业务处于投资阶段，业务尚在发展初期，各项费用开支较高，装配式建筑业务产生亏损额 55,350 万元，影响归属上市公司股权的净利润-27,121 万元；现代农业业务本年度产量未达预期，固定费用较高，产生亏损额 15,322 万元；

(2) 公司本年度房地产业务回款 604,092 万元，期末预收账款累计余额达 900,588 万元，但尚未达到结算条件，以后期间将随着项目交付逐步确认收入。

3、公司 2019 年度加权平均净资产收益率为 0.94%，比上年度 3.51%减少 2.57 个百分点。

4、公司 2019 年度基本每股收益 0.0268 元，比上年度基本每股收益 0.0974 减少 0.0706 元。

5、公司 2019 年度销售商品及提供劳务收到的现金较上年减少，导致经营活动现金净流量较上年度减少 3.36 亿；融资流入增加 14.86 亿，导致筹资活动现金净流量增加 13.96 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

2020 年 6 月 6 日

议案四：

2019 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》、《主板信息披露业务备忘录第 1 号——定期报告披露相关事宜》等文件及要求，公司组织编制了 2019 年年度报告全文及摘要。

具体内容详见公司于 2020 年 6 月 6 日披露于指定媒体的《美好置业集团股份有限公司 2019 年年度报告》、《美好置业集团股份有限公司 2019 年年度报告摘要》（公告编号：2020-22）。

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

2020 年 6 月 6 日

议案五：

2019 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 2019 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	2,796,129,763.76	1,802,056,689.16
加：本期归属于母公司所有者的净利润	66,886,561.83	469,970,335.02
减：提取法定盈余公积	46,997,033.50	46,997,033.50
减：分配上年度股利		
期末未分配利润	2,816,019,292.09	2,225,029,990.68

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 2017-2019 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 30,394.10 万元，占上市公司最近三年实现的年均可分配利润 32,669.43 万元的 93.04%，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
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
2017 年	664,382,372.78	63,989,808.31		63,989,808.31
合 计	980,083,017.88			303,941,044.85
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	
326,694,339.29			93.04%	

2、公司装配式建筑业务和现代农业业务仍处于发展初期，所需投入较大。

基于上述因素，建议 2019 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。

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

2020 年 6 月 6 日

议案六：

关于 2020 年度预计为控股子公司提供担保额度的议案

各位股东：

公司于2020年6月4日在武汉市汉阳区马鹦路191号美好广场35楼公司会议室召开第九届董事会第二次会议，审议通过了《关于2020年度预计为控股子公司提供担保额度的议案》，提交本次股东大会审议。

一、概述

根据公司 2020 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 2020 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 106 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 95.5 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 10.5 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	58.40	82.49%	否
		装配式建筑板块	32.60	46.05%	
		现代农业板块	4.50	6.36%	
	资产负债率低于 70%的控股子公司	房地产板块	6.00	8.47%	否
		装配式建筑板块	4.50	6.36%	
		现代农业板块	0.00	0.00%	
合计			106.00	149.72%	

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)	何飞	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	汤国强	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	何飞	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	何飞	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	尹沧	4,000	房地产开发经营;房屋建筑工程施工。
	安徽东磁投资有限公司	100	913401237489055120	2003年4月4日	安徽省合肥市肥西县紫蓬山风景区	尹沧	30,000	房地产开发、经营(凭许可证经营);大型餐馆;旅社;日用百货销售;对科技产业、旅游文化业、卫生、工业的投资,球类运动,运动休闲服务。以下仅限分公司经营:洗浴,娱乐,烟酒销售。
	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紫蓬山管委会紫蓬山风景区	冯娴	12,000	房地产开发经营。
	合肥名流置业有限公司	100	91340123666206961A	2007年8月24日	安徽省合肥市肥西县紫蓬山旅游开发区	何飞	20,000	房地产开发、销售、租赁;旅游开发服务;酒店开发;建筑装饰材料的制造及销售。
	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	尹沧	10,000	房地产开发、销售,建筑工程施工,房屋租赁,物业管理。
	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	何飞	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	99	91320281MA1W8W4H3O	2018年3月23日	江阴市云亭街道云顾路99号	尹沧	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	尹沧	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	尹沧	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。
	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	尹沧	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	尹沧	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	汤国强	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。
	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	何飞	20,000	一般经营项目：房地产开发、销售；房地产项目投资(仅限以自有资产投资)；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	何飞	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运营；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	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

板块								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	汤国强	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；农业机械设备安装、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；广告设计、制作、代理、发布。
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。
	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	冯娴	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。
	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	荆州开发区鼓湖路 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。
	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	冯娴	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。
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	围 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；从事建筑相关业务（须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）；普通货运（须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）。
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	冯娴	6,000	建筑工业化成套技术及产品的研发；PC 构件、混凝土的生产、销售；建筑材料的销售；钢材的加工、销售；建筑工程、市政工程（以上范围凭资质经营）、装饰装修工程的设计、施工；建筑劳务分包；公路、水路国内货物运输（依据交通部门核发的《道路运输经营许可证》、《水路运输许可证》开展经营活动）。
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)	冯娴	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。
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。
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	装配式建筑材料生产、销售；装配式房屋制造；建筑工业化成套技术及产品的研发；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；钢材加工、制作及销售；道路运输；水路货物运输。
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	装配式建筑工程设计及施工；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；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）。

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	建筑工业化成套技术及产品研发；轻质建筑材料、装配式建筑墙板、叠合楼板生产、销售；钢材加工、制造及销售；房屋建筑工程、市政工程、装饰装修工程设计、施工；建筑劳务分包；普通货运；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）。
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	建筑材料生产、销售；钢材加工、制作及销售；建筑工业化成套技术及产品的研发；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；普通货物道路运输。
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；建筑材料（砂石除外）生产、销售；钢材加工、制作及销售；建筑工程、市政工程、装饰装修工程设计、施工；建筑劳务分包；道路普通货物运输。

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、现代农业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2020年度预计为控股子公司融资提供担保额度的议案》发表如下独立意见：

（1）本次提请公司2019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 2018 年年度股东大会批准，自 2018 年年度股东大会通过相关事项之日起至公司 2019 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 231.25 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 73.36 亿元，占公司最近一期经审计（2019 年 12 月 31 日）净资产的比例为 103.62%。上述担保均为公司对合并报表范围内单位提供的担保。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

2020 年 6 月 6 日

议案七：**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**

各位股东：

公司于2020年6月4日在武汉市汉阳区马鹦路191号美好广场35楼公司会议室召开第九届董事会第二次会议，审议通过了《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》。提交本次股东大会审议。

一、概述

根据公司2020年度整体经营计划和资金需求情况，为提高公司非控股合营或联营公司融资效率，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2020年年度股东大会召开之日止，公司预计为非控股合营或联营的房地产项目公司提供不超过人民币6亿元的担保额度，以支持参股公司业务发展。具体如下：

鉴于：被担保人不是上市公司的董事、监事、高级管理人员、持股5%以上的股东、实际控制人及其控制的法人或其他组织；被担保人的各股东按出资比例对其提供同等担保或反担保等风险控制措施。在上述前提下，公司2020年度拟向合营或者联营的房地产项目公司提供不超过人民币6亿元的担保额度。

担保方	被担保方	担保方出资比例	截至目前担保余额 (亿元)	本次新增担保 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	杭州美生美置业有限公司	33%	0	6	8.47	否

董事会提请股东大会授权董事会对上述担保事项进行决策，审批相关融资担保事项。前述担保事项实际发生时，公司应当及时披露，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**1、基本情况**

名称：杭州美生美置业有限公司；统一社会信用代码：91330185MA2GNLM83R；法定代

表人：刘怡祥； 注册资本：41,000 万元人民币；成立日期：2019 年 07 月 10 日；住所：浙江省杭州市临安区锦南街道九州街 599 号东 2-14；经营范围：物业管理；房地产开发、经营；房屋租赁；房地产中介服务；室内外装饰装潢工程设计、施工；商业策划与运营；销售：建筑材料、装饰材料。

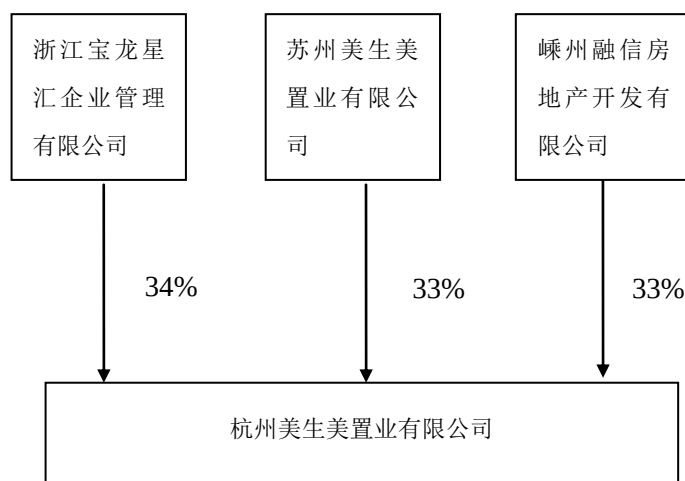
经核实，该公司不是失信被执行人。

2、主要财务数据

截止 2020 年 5 月 31 日，杭州美生美总资产 8.87 亿元，总负债 4.81 亿元，净资产 4.06 亿元。2020 年 1-5 月营业收入 0 万元。（以上数据未经审计）

3、股东及股权结构情况

公司全资子公司苏州美生美置业有限公司持有杭州美生美 33% 股权。杭州美生美的其他股东情况：浙江宝龙星汇企业管理有限公司持有杭州美生美 34% 股权，嵊州融信房地产开发有限公司持有杭州美生美 33% 股权。



4、项目开发地块情况

杭州美生美所开发的杭州临安锦南新城 ZX11-D-01 地块于 2019 年 6 月以约 8.23 亿元竞得，成交楼面价 5,568 元/m²，用地性质为商住用地，地块总用地面积 59,362 m²，其中出让面积 57,103 m²，地块容积率 2.59，建筑高度不大于 80 米。本项目位于杭州市临安东部片区的锦南街道，属于临安未来规划重点打造区域，为轻轨——锦南新城站上盖项目，市场潜力较好。

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

上述担保事项有利于保障公司非控股的房地产项目公司的开发建设，进而促进公司经营发展。

本次担保对象的经营状况正常，项目前景良好，具有实际债务偿还能力，财务风险处于公司可控制范围内。同时，公司按照出资比例为其提供担保，该项目公司其他股东或其相关方应按比例提供同等条件的担保或反担保等风险保障措施，担保行为公平对等。

五、独立董事意见

公司独立董事对《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》发表如下独立意见：

（1）本次提请公司2019年年度股东大会授权董事会审批对外担保的担保对象不是上市公司的董事、监事、高级管理人员、持股5%以上的股东、实际控制人及其控制的法人或其他组织；被担保人的各股东按出资比例对其提供同等担保或反担保等风险控制措施。符合《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（2019年修订）》的相关规定。

（2）所涉及的担保事项有利于提高上市公司参股子公司的融资能力，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 2018 年年度股东大会批准，自 2018 年年度股东大会通过相关事项之日起至公司 2019 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 231.25 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 73.36 亿元，占公司最近一期经审计（2019 年

12 月 31 日)净资产的比例为 103.62%。上述担保均为公司对合并报表范围内单位提供的担保。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

2020 年 6 月 6 日

议案八：

关于 2020 年度预计日常关联交易的议案

各位股东：

公司于2020年6月4日在武汉市汉阳区马鹦路191号美好广场35楼公司会议室召开第九届董事会第二次会议，审议通过了《关于2020年度预计日常关联交易的议案》。提交本次股东大会审议，与该事项有关联关系的股东将回避表决。

一、日常关联交易基本情况

（一）关联交易概述

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”）的控股子公司美好幸福物业服务有限公司（以下简称“美好幸福物业”）、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”）、湖北现代基业商品砼有限公司（以下简称“现代基业”）、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”），与公司所处房地产行业为上下游产业链关系，均为公司战略合作单位。美好幸福物业参与公司开发项目的客户服务、物业管理等业务，美好新材料为公司项目供应混凝土墙体材料，现代基业为项目供应商品混凝土，美好岩板科技为公司项目供应建筑材料。为保证公司的业务发展顺利进行，公司将继续与美好幸福物业、美好新材料、现代基业和美好岩板科技保持合作。2020年度公司预计将与上述关联方发生经营性日常关联交易事项。

1、根据公司项目的情况以及美好幸福物业的服务能力，2020年度公司与美好幸福物业及其下属子公司预计日常关联交易的合同签约金额预计不超过8,000万元。此类可能发生的关联交易需履行相关评审程序后方能签订相应的合同。2019年度公司与美好生活同类交易实际发生总金额为6,549.57万元。

2、根据公司项目的情况以及美好新材料的供货能力，2020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4,000万元。此类可能发生的关联交易需履行相关评审程序后方能签订相应的合同。2019年度公司与美好新材料同类交易实际发生总金额为1,997.98万元。

3、根据公司项目的情况及现代基业的供货能力，2020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1,000万元。此类可能发生的关联交易需履行相关评审程序后

方能签订相应的合同。2019年度公司与现代基业同类交易实际发生总金额为372.59万元。

4、根据公司项目的情况及美好岩板科技的供货能力，2020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1,000万元。此类可能发生的关联交易需履行相关评审程序后方能签订相应的合同。2019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。

（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）
接受关联人提供的劳务	美好幸福物业	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	8,000	1,311.22	6,549.57
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	4,000	0.00	1,997.98
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	1,000	0.00	372.59
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	1,000	0.00	0.00

（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
接受关联人提供的劳务	美好幸福物业	基础物业服务、生活配套服务、社区文化服务、房屋租	6,549.57	10,000	-34.50	4,548.74	97.49%	2019年2月28日，巨潮资讯

务		售代理服务						网，公告编号：2019-11
向关联人采购原材料	美好新材料	建筑材料供应	1,997.98	-	-	107.21	0.06%	-
向关联人采购原材料	现代基业	建筑材料供应	372.59	-	-	108.99	0.06%	-
向关联人采购原材料	美好岩板科技	建筑材料供应	0.00	-	-	-	-	-

2019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、经公司 2018 年年度股东大会审议通过，批准公司与关联方美好生活投资有限公司及其子公司美好幸福物业在 2019 年度日常关联交易的合同金额不超过 10,000 万元。在此授权范围内，2019 年度公司与美好幸福物业实际发生日常关联交易合同金额为 6,549.57 万元，实际发生额与预计金额差异为-34.50%。实际发生金额与预计存在较大差异的主要原因，系报告期内美好幸福物业未承接公司部分项目的销售代理业务。

2、2019 年度公司未预计与关联方美好新材料、现代基业的日常关联交易额度。实际发生的日常关联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。

二、关联人介绍和关联关系

（一）美好幸福物业

1、基本情况

统一社会信用代码：91420116555028373Y，企业名称：美好幸福物业服务有限公司；法定代表人：吕卉；注册资本：5,000 万元；成立日期：2010 年 6 月 3 日；住所：黄陂区盘龙城经济开发区巨龙大道 84 号名流.人和天地营销中心 1/3 层；经营范围：物业管理服务，机动车停车服务，房屋租赁，小区配套设施维护服务，建筑材料、五金家电、日用百货销售，家政服务，旅游代理服务，智能楼宇系统安装、维修，节能设备改造，有害生物防制，养老服务，餐饮服务。（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）

2、财务状况

截至 2018 年 12 月 31 日，美好幸福物业资产总额 17124.96 万元，负债总额 14414.48 万元，净资产 2710.48 万元，2018 年度净利润 618.55 万元。截至 2019 年 12 月 31 日，美好幸福物业资产总额 29892.91 万元，负债总额 25,944.33 万元，净资产 3948.58 万元，2019 年度净利润 1,238.1 万元。（以上数据未经审计）。

3、与本公司关联关系

美好幸福物业为美好集团控股子公司。截至 2020 年 5 月 31 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，其控股子公司美好幸福物业为本公司关联法人。

4、履约能力分析

美好幸福物业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，美好幸福物业与其子公司具备相应专业资质，有较强的履约能力。

（二）美好新材料

1、基本情况

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。

2、财务状况

截至 2018 年 12 月 31 日，美好新材料资产总额 5,095.96 万元，负债总额 2,176.95 万元，净资产 2,919.01 万元，2018 年度净利润-80.99 万元；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 8,041.9 万元，净资产 6,178.97 万元，2019 年度净利润-740.04 万元。（以上数据未经审计）。

3、与本公司关联关系

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。

4、履约能力分析

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。

（三）现代基业

1、基本情况

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：刘亚奇；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。

2、财务状况

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。（以上数据未经审计）

3、与本公司关联关系

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。

4、履约能力分析

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。

（四）美好岩板科技

1、基本情况

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。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

2、财务状况

截至 2018 年 12 月 31 日，美好岩板科技资产总额 6,013.25 万元，负债总额 3,140.23 万元，净资产 2,873.02 万元，2018 年度净利润-126.98 万元。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。（以上数据未经审计）。

3、与本公司关联关系

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。

4、履约能力分析

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。

三、关联交易主要内容

美好幸福物业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，2020 年度合同签约金额预计不超过 8,000 万元；美好新材料为公司项目供应混凝土墙体材料，2020 年度合同签约金额预计不超过 4,000 万元；现代基业为项目供应商品混凝土，2020 年度合同签约金额预计不超过 1,000 万元；美好岩板科技为公司项目供应建筑材料，2020 年度合同签约金额预计不超过 1,000 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。此类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，与公司所处行业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2020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2018年年度股东大会批准公司与美好幸福物业在2019年度日常关联交易的合同金额不超过10,000万元。在此授权范围内，2019年度公司与其实际发生日常关联交易合同金额为6,549.57万元，实际发生额与预计金额差异为-34.50%。经核查，实际发生金额与预计存在较大差异的主要原因系报告期内该关联方未承接公司部分项目的销售代理业务。

2019 年度公司未预计与关联方美好新材料、现代基业的日常关联交易额度。实际发生的

日常关联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。

（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

2020 年 6 月 6 日

议案九：

关于 2020 年度向控股股东美好集团借款的议案

各位股东：

公司于2020年6月4日在武汉市汉阳区马鹦路191号美好广场35楼公司会议室召开第九届董事会第二次会议，审议通过了《关于2020年度向控股股东美好集团借款的议案》，提交本次股东大会审议，与该事项有关联关系的股东将回避表决。

一、关联交易概述

为保障公司的业务发展，2020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11%/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2018年12月31日，美好集团资产总额62,903.42万元，负债总额14,758.06万元，净资产48,145.37万元，2018年度净利润3,729.91万元；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。（以上数据未经审计）。

3、美好集团与本公司的关系

截至2020年5月31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

2020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，年资金占用费率在11%以内，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

2020 年初至披露日，公司与美好集团尚未发生关联交易。

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2020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

2020 年 6 月 6 日

议案十：

关于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：

公司于2020年6月4日在武汉市汉阳区马鹦路191号美好广场35楼公司会议室召开第九届董事会第二次会议，审议通过了《关于与控股股东美好集团相互提供担保额度的议案》，提交本次股东大会审议，与该事项有关联关系的股东将回避表决。

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 2020 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2018年12月31日，美好集团资产总额62,903.42万元，负债总额14,758.06万元，净资产

48,145.37万元，2018年度净利润3,729.91万元；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。（以上数据未经审计）。

3、美好集团与本公司的关系

截至2020年5月31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2020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

2020年初至披露日，公司与美好集团尚未发生关联交易。

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 2018 年年度股东大会批准，自 2018 年年度股东大会通过相关事项之日起至公司 2019 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 231.25 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 73.36 亿元，占公司最近一期经审计（2019 年 12 月 31 日）净资产的比例为 103.62%。上述担保均为公司对合并报表范围内单位提供的担保。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

2020 年 6 月 6 日

议案十一：**关于公司向控股子公司美好装配提供财务资助的议案**

各位股东：

公司于2020年6月4日在武汉市汉阳区马鹦路191号美好广场35楼公司会议室召开第九届董事会第二次会议，审议通过了《关于公司向控股子公司美好装配提供财务资助的议案》，提交本次股东大会审议，与该事项有关联关系的股东将回避表决。

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 2020 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 2020 年度向其提供总额不超过 350,000 万元借款，公司将收取 12%/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：冯嫔；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。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

2、美好装配财务数据

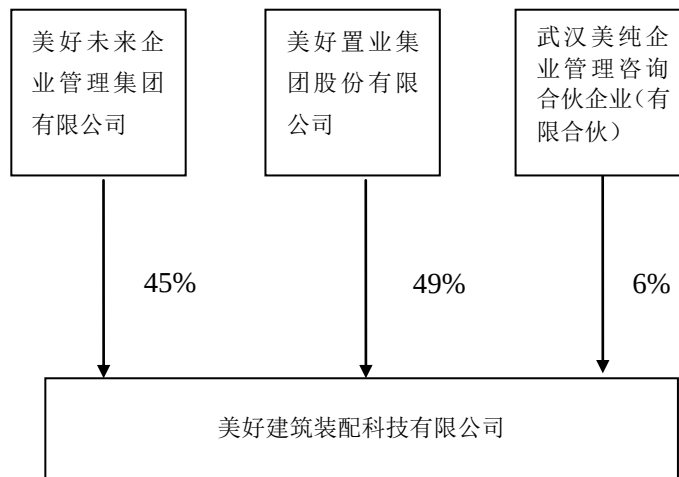
经审计，截至 2018 年 12 月 31 日，美好装配总资产 402,468.61 万元，负债总额 320,822.94 万元，净资产 81,645.67 万元；2018 年度实现营业收入 38,219.97 万元，净利润-19,705.69 万元。

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。

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 2019 年 2 月 26 日召开的 2018 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 200,000 万元，尚未到期的借款本金余额为 138,551 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

2020 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 350,000 万元借款,公司将收取 12%/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 2019 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

装配式建筑将工厂标准化预制和现场装配结合,具备绿色、环保、高效等优势,推动传统建筑向智能制造、绿色制造升级,是建筑工业化的必然方向。2016 年以来,随着中央与地方在政策层面持续推进,我国装配式建筑市场有望迎来较大增长空间。

美好装配具备相关专业资质,以先进的叠合剪力墙技术为核心,以用户需求为目标,运用 BIM 技术(建筑信息模型)和 Myhome-YTWO 企业级云平台,不断完善房屋智造一体化解决方案,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、河南新乡共 7 座工厂投产,此外,成都金堂、北京玉田、天津静海、广州大塘、南京仪征、济南临邑等地工厂正在建设当中,预计将于 2020 年内陆续建成投产。工厂单厂设计年产能 PC 构件 30 万立方米,产品涵盖叠合剪力墙、叠合板、叠合梁、楼梯、阳台等。2019 年 1-12 月,美好装配共计签约订单 31 个,合计签约金额 38.97 亿元;2020 年 1-3 月签约订单 1 个,签约金额 9,414 万元。截至 2020 年 3 月末,已进场施工的项目 25 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预制件市场,满足市场业务需求,进一步深化公司“产品工厂化”战略落地,强化公司在装配式建筑领域的竞争优势,增加公司利润增长点。

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《关于公司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

2020 年 6 月 6 日

议案十二：

关于第九届董事会独立董事津贴的议案

各位股东：

为调动公司独立董事的工作积极性、强化独立董事勤勉尽责意识，根据公司实际情况及行业内独立董事津贴的整体水平，对于第九届董事会独立董事津贴拟定为人民币12万元/年（含税）。

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

2020 年 6 月 6 日

议案十三：

关于董事长、副董事长薪酬的议案

各位股东：

为建立有效的激励约束机制，调动管理团队积极性，促进公司可持续健康发展，根据公司经营现状及管理相关岗位的薪酬水平，拟对以下人员实行年薪制，拟定具体方案如下：

1、鉴于公司董事长刘道明先生专职主持公司董事会日常工作，依据其工作量以及所承担的责任等因素，拟定其年度税前薪酬标准为350万元；

2、鉴于公司副董事长吕卉女士专职从事公司董事会日常工作，依据其工作量以及所承担的责任等因素，拟定其年度税前薪酬标准为126万元。

以上薪酬标准不包括与公司年度经营业绩挂钩的浮动奖金。

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

2020 年 6 月 6 日