



美好置业
MYHOME REAL ESTATE 让生活更美好

美好置业集团股份有限公司
2016 年年度股东大会
会议文件

2017 年 2 月

议案一：

2016 年度董事会工作报告

各位股东：

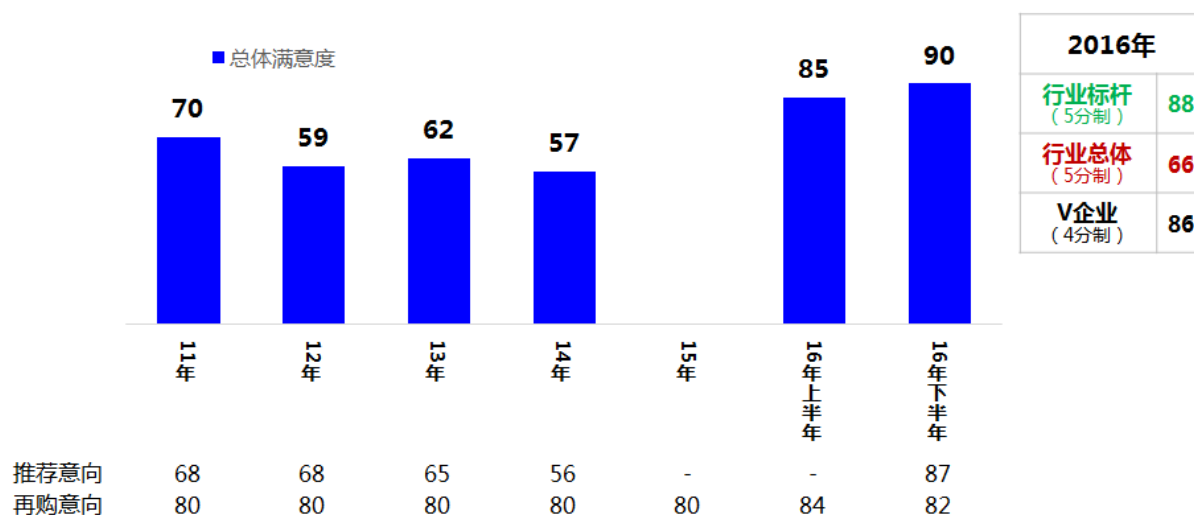
2016 年度，公司董事会严格遵守《公司法》、《证券法》等法律法规和《公司章程》等相关规定，认真履行股东大会赋予的职责，规范运作，科学决策，积极推动公司各项业务发展。报告期内，公司各项工作有序推进，保持了较好的发展态势。现将董事会 2016 年度工作情况报告如下，请予以审议：

一、2016 年度经营工作完成情况

2016 年度，公司全体员工以“美好价值观”为指引，以“服务社会化、产品工厂化、投开市场化”为战略，以“高满意、低成本、快速度”为经理理念，充分发扬“迎难而上，知难而进”的滚钉板精神，在满意度、成本、速度、销售、利润等方面为今后的发展奠定了良好基础。

今年以来主要做了以下几个方面工作：

(1) 高满意 2016 年，经第三方满意度调查机构调查评价，全体美好人的努力，业主总体满意度达 90%，属行业标杆水平。全年，公司“高满意”经营理念在员工中进行持续宣传，提高全体员工的认识和责任；分析满意度失分短板，提出改进计划，责任到人到时间；编辑发放住户手册，宣传服务内容，建立满意度服务评分卡，加强内部抽查；成立维保中心，加强检查与整改，梳理维保流程，发放管家联系方式小卡片，便于住户联系；积极开展端午、中秋等住户活动，组织工地开放日，有效拉近与住户的距离；与业委会、社区、街道联系，争取相关组织的支持；加强相关设施建设，目前已配备志愿者活动中心、四点半课堂、幸福厨房；开展一对一管家服务、微笑服务、免费收发快递服务；维修第一时间响应；发布实施《满意百分百管理办法》，每月自检、抽检与巡检，满意度指标逐月提升；实施投诉处理办法，及时有效的解决住户投诉问题；搭建 400 投诉电话。

业主总体满意度评价为90%，较上半年提升5%。

(2) **低成本** 降低融资成本，积极寻找成本优化措施；动态成本控制在目标成本范围内；节约营销费用等。

(3) **快速度** 与长丰村、蓝光发展（SH. 600466）子公司签订土地办证的三方协议之后，统筹安排，超常规提前运作，提前取得不动产权证书，顺利收回合作款项；武汉美好名流汇K5地块狠抓工程进度，确保项目按时达销；武汉美好名流印象项目一期计划措施得力，提前6个月时间交付。

(4) **销售** 2016年，公司狠抓品牌和满意度，以此促进销售；要求各项目打提前量，于11月完成年度销售任务，制定了一系列销售激励措施，内部帮扶政策，并多次到项目巡查、支援开盘，确保年度销售任务的完成。其中，沈阳美好名流公馆年度签约金额完成率高达159%，并及时调整销售目标，将住宅清盘，增加住户老带新政策；严格执行销售员业绩激励政策，奖罚分明、优胜劣汰。

(5) **利润** 制定了《项目投资计划考核分配书》，2016年度公司实现归属于上市公司股东的净利润6.65亿元，比上年度增长55.27%，超额完成年度利润预算；2016年度净资产收益率为10.79%，比上年度提高3.23个百分点。

(6) **土地获取** 2016年5月，获取武汉区域建和项目地块建筑面积90.97万平方米；报告期内，就鄂州红莲湖地块（13.82公顷）、重庆永川来龙湖特色小镇（150.35公顷）建设，已与合作方签订框架协议。

(7) **获得奖项，得到社会肯定** 2016年，在全体美好人的努力下，美好置业的工作获得了社会的广泛认可，全年公司荣获“中国房地产百强企业”、“中国绿色建筑2016年度最具竞争力30强企业”、“2016 第六届中国上市公司口碑榜·最具社会责任上市公司奖”等称号。董事长刘道明先生荣获“2016中国房地产品牌贡献人物”、“2016年度中国建筑产业现代化推动力人物”称号。

(8) **团队建设** 2016年，通过内部推行“管理人员定期评价”机制、外部引进“管理人员第三方胜任力评价”、“360度能力测评”等方式，为现有的人才寻找更适合的定位，为引进的人才定期评估、辅导，帮助其更好的融合、发挥核心价值。在“价值观、业务能力、管理能力”三个维度上，坚持“价值观不向业绩低头、业绩不向辛苦低头、制度不向人情低头”原则，对不能知行合一践行美好价值观的人员进行了淘汰。2016年经过组织架构调整、职责重新划分后，对关键岗位进行了人才结构优化，坚持“精英打造精品”的人才理念。

二、报告期内董事会工作回顾

1、会议召开情况

报告期内公司第七届董事会共召开会议 21 次，其中以现场方式召开会议共 2 次，以通讯方式召开会议 19 次。其中：第七届董事会分别于 2016 年 1 月 14 日和 7 月 18 日在武汉市武昌区东湖路 10 号水果湖广场五楼公司会议室召开现场会议，审议并通过了公司 2015 年年度报告、2016 年半年度报告以及关于公司配股方案等相关事项；2016 年 2 月 19 日、3 月 14 日、3 月 26 日、4 月 14 日、4 月 26 日、4 月 28 日、4 月 29 日、5 月 4 日、6 月 22 日、7 月 15 日、7 月 21 日、8 月 29 日、9 月 2 日、9 月 25 日、10 月 11 日、10 月 17 日、10 月 24 日、11 月 26 日、12 月 23 日分别以通讯方式召开会议 19 次，分别审议并通过了子公司融资相关事项、非公开发行股票相关事项、2016 年第一季度及第三季度报告、任免公司高级管理人员、续聘会计师事务所、变更公司证券简称、新增 2016 年度日常关联交易、转让美好生活投资有限公司 60% 股权，以及召开股东大会等议案。

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，共召开股东大会 8 次，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。其中，2016 年第三次临时股东大会审议通过公司发行公司债及中期票据事项，2016 年第七次临时股东大会审议通过关于公司非公开发行股票相关议案，公司董事会严格按照股东大会决议积极推进上述再融资工作。2017 年 1 月 25 日，公司

已收到中国证券监督管理委员会出具的《中国证监会行政许可申请受理通知书》(170154 号), 对公司非公开发行股票事项的行政许可申请予以受理。

3、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

公司第七届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 2016 年度的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: 投资决策委员会于 2016 年 1 月 21 日、6 月 14 日、7 月 21 日和 11 月 7 日共召开 4 次会议, 对于公司组织架构调整及职能分工等共 4 项议案进行了认真审议; 人力委员会分别于 2016 年 1 月 14 日、3 月 25 日、5 月 3 日、5 月 4 日、9 月 14 日、11 月 24 日共召开了 6 次会议, 分别就公司总裁办公会成员及分工、提名高级管理人员及薪酬事项、修订《员工内部购房优惠管理办法》等共 8 项议案进行了认真审议; 审计委员会分别于 1 月 4 日、1 月 11 日、4 月 13 日、7 月 16 日、9 月 23 日、10 月 23 日共召开了 6 次会议, 分别对于 2016 年度历次的定期报告, 以及聘任年度审计会计师事务所等共 7 项议案进行了认真审议。

4、其他报告事项

对照证监会颁发的《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》(以下简称“证监发[2003]56 号文”), 报告期内公司董事会认真进行了自查, 未发生证监发[2003]56 号文涉及的违规担保事项, 也无任何违规与关联方资金往来的行为。

三、2017 年度工作重点

2017 年度, 在综合考虑宏观经济形势和市场环境的情况下, 公司将继续以“美好价值观”为指引, 围绕“美好生活集成商、城市运营服务商”的战略定位, 大力推进以下工作:

高满意 与合作伙伴共进共赢, 美好置业与美好志愿、美好建设、美好教育、美好生活建立伙伴关系, 扩大品牌影响力, 共同发展; 继续推行《满意百分百管理办法》, 明确权责, 充分授权, 将提升住户满意度制度化; 充分考虑住户敏感点, 充分发挥监理和总包的作用, 提高产品品质, 做好前期住户满意分析表, 产品做到“零缺陷”; 和美好社区志愿者服务中心、美好生活共同深度研究住户幸福指数, 围绕把美好社区打造成“长者的天堂, 儿童的乐园, 奋斗者的港湾”进行市场定位、规划设计, 在新项目开发建设时, 重点关注“住户满意中心”落成。

低成本 编制各种产品类型及定位的建筑标准、结构标准, 统一设计院出图标准, 建立构造做法的标准化; 以市场为标杆, 成本倒逼; 梳理战略采购事项, 全面进行新一轮的市场竞争

招标,进一步降低采购成本;制定成本考核制度及成本优化措施,落实人人都是成本控制单元,从源头控制成本。

快速度 产品标准化,快速复制,从市场定位、产品定位、成本定位、规划布局、户型设计等方面,关注住户敏感点,开发适销对路的产品;根据五年战略发展规划研究制订“零库存”销售方案;提升市场策划运营能力,加大土地拓展力度,快开工、快销售、现金流快回正;严格按照里程碑节点时间,确保项目开、达、竣、交;坚持一图一表一书:项目总平面图、住户敏感点分析表、项目投资计划考核分配书;学习创新融资模式,通过发行股票、公司债、产业基金、PPP、ABS、并购等模式,整合公司及资金方各自的优势拓展融资渠道,在年度内力争有两个以上的项目得以实施;结合业务流程,优化组织架构,实现组织竞争力,梳理岗位体系,推动人员任免、招聘、薪酬等模块的规范运用。

销售 以销定产,开工时间满足市场需要,产品设计满足客户需要,推货节奏采取小步快跑,快速去化后立即加推,加速现金流回正;为客户提供增值空间,提高产品溢价能力;强化制度,激励销售。

利润 充分利用各项目住户满意中心服务设施,通过创新营销模式,提高产品溢价,降低产品成本等方式,在 2016 年基础上保持利润平稳增长。

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

2017 年 2 月 18 日

议案二：

2016 年度监事会工作报告

各位股东：

现将监事会 2016 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

2016 年度第七届监事会共召开会议 6 次，以现场方式召开会议共 2 次，以通讯方式召开会议 4 次。其中：

2016 年 1 月 14 日、7 月 18 日在武汉市武昌区东湖路 10 号水果湖广场 5 楼公司会议室召开现场会议 2 次，会议分别审议并通过了 2015 年年度报告、2016 年半年度报告以及公司配股相关事项的议案；

2016 年 4 月 14 日、9 月 2 日、10 月 17 日、10 月 24 日，第七届监事会以通讯方式召开会议 4 次，分别审议并通过了公司 2016 年第一季度报告、2016 年第三季度报告、调整公司配股方案，以及公司非公开发行股票相关事项。。

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 2016 年度有关事项的独立意见

1、公司依法运作情况

2016 年度，公司监事会认真履行了《公司章程》所赋予的职责，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 2016 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《关于控股股东名流投资集团有限公司为公司提供担保的议案》、《关于 2016 年度向关联方借款的议案》和《关于公司 2016 年度预计日常关联交易的议案》，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

2017 年 2 月 18 日

议案三：**2016 年度独立董事述职报告**

各位股东：

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，我们严格按照《公司法》、《关于在上市公司建立独立董事的指导意见》、《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》、《独立董事工作制度》及《公司章程》等相关法律法规和规章制度的规定和要求，认真履行独立董事职责，谨慎、认真、勤勉地行使公司所赋予独立董事的权利，充分发挥独立董事的作用，维护了公司及股东特别是中小股东的权益。现将 2016 年度我们履行独立董事职责的工作情况汇报如下：

一、独立董事参加董事会、股东大会会议情况

2016 年度，我们履行独立董事忠诚、勤勉职责，认真积极出席公司董事会会议及股东大会，出席会议的具体情况如下：

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
张龙平	21	2	19	0	0	否
孙大敏	21	2	19	0	0	否
赵西萍	21	2	19	0	0	否
独立董事列席股东大会次数		8				

二、发表独立意见情况

作为公司独立董事，根据相关法律、法规和权利义务，我们在认真了解公司 2016 年经营管理的基础上，凭借自身专业知识对公司关联交易事项、高级管理人员任免、聘任年审会计师事务所、内控自我评价报告审核、对外担保等相关事项均发表了独立、客观、专业的意见。2016 年度我们发表独立意见具体情况如下：

会议界次	时间	独立意见事项	意见类型
第七届董事会第二十次会议	2016 年 1 月 14 日	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》的独立意见	同意
		对《公司 2015 年度内部控制自我评价报告》的独立意见	同意
		对《2015 年度利润分配预案》的独立意见	同意
		对《关于提请股东大会授权董事会审批对外担保的议案》的独立意见	同意
		对《关于控股股东名流投资为公司提供担保事项的议案》的独立意见	同意
		对《关于 2016 年度向关联方借款的议案》的独立意见	同意
		对《关于公司 2016 年度预计日常关联交易》的独立意见	同意
		对《关于聘任公司财务负责人的议案》的独立意见	同意
		对《关于公司配股方案的议案》的独立意见	同意
		对《关于未来三年（2016-2018 年）股东回报规划》的独立意见	同意
第七届董事会第二十一次会议	2016 年 2 月 19 日	关于公司对外提供担保事项的独立意见	同意
第七届董事会第二十二次会议	2016 年 3 月 14 日	关于关联方为公司融资提供担保事项的独立意见	同意
第七届董事会第二十三次会议	2016 年 3 月 26 日	关于聘任公司高级管理人员的独立意见	同意
		关于公司总裁汤国强先生薪酬的独立意见	同意
		关于关联自然人购买公司开发的商品住宅的独立意见	同意
第七届董事会第二十六次会议	2016 年 4 月 28 日	提请股东大会增加授权董事会审批对外担保额度的独立意见	同意
第七届董事会第二十七次会议	2016 年 4 月 29 日	关于公司全资子公司债权融资相关事项的独立意见	同意
		关于关联自然人购买公司开发的商品住宅的独立意见	同意
第七届董事会第三十一次会议	2016 年 7 月 18 日	关于控股股东及其他关联方占用公司资金、公司对外担保情况的专项说明和独立意见	同意
第七届董事会第三十二次会议	2016 年 7 月 21 日	关于关联方为公司融资提供担保事项的独立意见	同意
第七届董事会第	2016 年 9	关于第七届董事会第三十四次会议审议公司配股	同意

三十四次会议	月 2 日	事项的独立意见	
第七届董事会第三十五次会议	2016 年 9 月 25 日	第七届董事会第三十五次会议审议续聘审计机构的独立意见	同意
第七届董事会第三十六次会议	2016 年 10 月 11 日	关于第七届董事会第三十六次会议审议向信达资产融资事项的独立意见	同意
第七届董事会第三十七次会议	2016 年 10 月 17 日	关于第七届董事会第三十七次会议审议非公开发行股票相关事项的独立意见	同意
第七届董事会第三十九次会议	2016 年 11 月 26 日	关于公司 2016 年度新增日常关联交易的独立意见	同意
		关于解聘林世钧先生公司副总裁职务的独立意见	同意
第七届董事会第四十次会议	2016 年 12 月 23 日	关于第七届董事会第四十次会议审议转让美好生活投资有限公司 60% 股权暨关联交易的独立意见	同意

我们认为公司在报告期内董事会审议事项的决策程序、表决程序符合有关法律、法规及《公司章程》的规定。根据证监发[2003]56 号《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》（以下简称“证监发[2003]56 号文”）及《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（以下简称“证监发[2005]120 号文”）的有关规定和要求，作为公司的独立董事，我们对公司的对外担保情况和控股股东及其他关联方占用资金情况进行了认真的核查，我们认为：公司严格遵守《公司章程》的有关规定，认真贯彻落实“证监发[2003]56 号文”和“证监发[2005]120 号文”的规定，严格控制对外担保风险，公司对外担保均严格按照有关规定履行了相应程序，符合“证监发[2003]56 号文”和“证监发[2005]120 号文”的相关规定，公司不存在违规对外担保情况。

我们本着实事求是的原则，对公司 2016 年度内部控制自我评价报告进行了认真了解和审慎查验，认为：公司内部控制重点活动认真按照公司内部控制各项制度的规定进行，公司对子公司、重大投资、信息披露等的内部控制严格、有效，保证了公司的经营管理正常进行，具有合理性、合法性和有效性。

三、在董事会专门委员会的工作情况

我们分别作为公司第七届董事会下设投资决策、人力、审计，共三个专门委员会的委员，在报告期内，按照各专业委员会的议事规则，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 2016 年度的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。

四、保护社会公众股股东合法权益方面所做的工作

1、公司全体独立董事积极推动和完善提升公司法人治理，充分发挥独立董事在公司治理方面的约束制衡职能，有效维护了公司和中小股东的合法权益。2016 年度我们按时出席了全部相关会议，充分利用专业知识，在董事会运作规范和重大决策等方面履行应尽的职责。

2、我们对公司信息披露情况等进行了监督和核查，主动关注媒体对公司的报道，并就相关信息及时反馈给公司，让公司管理层充分了解中小投资者的要求，增加公司信息披露透明度。

3、我们对公司关联交易、对外担保、重大投资的进展情况进行监督和核查，对公司董事会审议决策的重大事项，均要求公司事先提供相关资料进行认真审核，能够独立、客观、审慎地行使表决权。

4、我们认真履行职责，报告期内对公司出具的定期报告进行了审慎严谨的审核，保证了公司年度报告披露的真实、准确、完整。

五、其他

1、报告期内未有独立董事提议召开董事会情况发生；

2、报告期内未有独立董事提议聘用或解聘会计师事务所情况发生；

3、报告期内未有独立董事聘请外部审计机构和咨询机构的情况发生；

4、报告期内，公司为我们提供了必要的工作条件，对独立董事各项工作的开展给予了大力的配合，我们也能保证充足的时间履行职责，坚持在董事会召开之前认真审阅议案资料，在董事会上充分发表审阅意见，在此基础上独立、客观、审慎地行使表决权。

以上是我们作为公司的独立董事在 2016 年度履职情况的汇报。2017 年度我们将继续本着诚信和勤勉的精神，按照有关法律、法规和《公司章程》的有关规定和要求履行独立董事的义务，发挥独立董事的作用，坚决维护全体股东特别是中小股东的合法权益。

独立董事：赵西萍、孙大敏、张龙平

2017 年 2 月 18 日

议案四：**2016 年度财务报告**

各位股东：

公司 2016 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。这里主要就 2016 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作一个说明，具体如下：

一、会计政策变更情况

本公司 2016 年度未发生会计政策变更。

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、本期新增 2 家公司纳入合并范围，具体包括：

名称	期末净资产 (万元)	本期净利润 (万元)	新增方式
深圳美好置业有限公司	3,488.82	-11.18	设立
武汉美好江南置业有限公司	0	0	设立

2016 年 6 月，本公司与深圳九州明珠贸易有限公司共同设立深圳美好置业有限公司，注册资本为 5,000 万元，本公司持股比例 70%，截至本期末本公司实际出资 3,500 万元，深圳九州明珠贸易有限公司尚未出资，本期将其纳入合并范围。

2016 年 5 月，本公司设立武汉美好江南置业有限公司全资子公司，认缴的注册资本为 2,000 万元，截至本期末尚未缴纳，本期将其纳入合并范围。

2、本期不再纳入合并范围的子公司

名称	处置日净资产 (万元)	期初至处置日净 利润 (万元)	减少方式
美好生活投资有限公司	3,253.63	512.70	股权转让
武汉江南印象置业有限公司	1,999.94	-0.06	股权转让
武汉美丰华房地产有限公司	999.47	-0.01	股权转让
武汉园博园置业有限公司	4,978.70	-0.11	股权转让

这四家公司中，除美好生活 60%股权转让给名流投资集团有限公司且构成关联交易外，其

余均系一级开发对外转让项目公司股权。

四、主要财务指标及增减变动

1、公司 2016 年度实现营业收入 520,457.59 万元,比上年度增长 52,577 万元,增长 11.24%,营业收入增长的原因是本年度城中村综合改造项目收益增加。

2、公司 2016 年度实现归属于上市公司股东的净利润 66,485.62 万元,比上年度增长 23,667.52 万元,增幅 55.27%,主要原因是:本年度城中村综合改造项目所获得的收益增加净利润相应增加。其中确认武汉长丰村城中村综合改造项目收益 55,503.11 万元,确认武汉建和村城中村综合改造项目收益 93,826.98 万元。

3、公司 2016 年度加权平均净资产收益率为 10.79%,比上年度提高 3.23 个百分点。

4、公司 2016 年基本每股收益 0.2598 元,比上年度增加 0.0925 元。

5、公司 2016 年度每股经营活动产生的现金净流量为 1.33 元,比上年度增加 1.15 元,主要原因是:

- (1) 2016 年度公司一级开发收入较上年大幅增长;
- (2) 2016 年度公司在项目储备方面投入较少。

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

2017 年 2 月 18 日

议案五：**2016 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 2016 年度可供分配利润情况如下：

单位：万元

项目	集团合并报表	母公司报表
年初未分配利润	152,148.15	105,249.97
加：2016 年度实现归属于上市公司股东的净利润	66,485.62	-298.34
加：2016 年度处置美好生活 60% 股权后剩余股权按权益法核算对未分配利润的调整数	-	-110.88
减：分配 2015 年度股利	6,398.21	6,398.21
减：提取 10% 法定盈余公积金		
2016 年度可供股东分配利润	212,235.56	98,442.54

公司拟以 2016 年 12 月 31 日股份总数 2,559,592,332 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金股利 0.25 元（含税），共计派发现金股利 63,989,808.30 元。本次利润分配实施后，母公司剩余未分配利润留待以后年度分配。

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

2017 年 2 月 18 日

议案六：

2016 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》（2016 年修订）、《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定（2014 年修订）》、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》、《信息披露业务备忘录第 21 号》（2014 年修订）等文件及要求，公司组织编制了《美好置业集团股份有限公司 2016 年年度报告》和《美好置业集团股份有限公司 2016 年年度报告摘要》。

以上报告已于 2017 年 2 月 18 日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）等公司指定媒体予以披露，提请各位股东审议。

美好置业集团股份有限公司

董事会

2017 年 2 月 18 日

议案七:

2017 年度经营计划

各位股东:

根据公司发展战略并结合公司 2016 年度的经营情况,公司制定了 2017 年度经营计划,具体如下:

全年计划增加土地储备约 307 万平米(建筑面积),实现施工面积 225.78 万平米,其中:复工 65.58 万平米,开工 161.92 万平米;竣工交付 37.04 万平米,2017 年度计划全年销售 84.51 万平米。

上述经营计划并不代表公司对 2017 年度的盈利预测,能否实现取决于市场状况变化、经营团队的努力程度等多种因素,存在很大的不确定性,请投资者特别注意。

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

2017 年 2 月 18 日

议案八：

关于提请股东大会授权董事会决定土地储备事宜的议案

各位股东：

根据房地产业务经营和发展需要，公司拟增加土地及项目储备，并计划通过参加公开招拍挂、参与“三旧”改造、项目股权收购等合法合规的方式获取。为适应市场竞争，提高决策效率，拟提请公司股东大会批准，授权董事会根据房地产业务的实际情况，2017 年度在总额不超过 115 亿元的额度内决定土地储备的有关事宜。全年计划增加土地储备面积约 307 万平米。

授权有效期自股东大会审议通过之日起至公司 2017 年年度股东大会召开之日止。

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

2017 年 2 月 18 日

议案九：**关于提请股东大会授权董事会审批对外担保的议案**

各位股东：

根据《证券法》、《公司法》、中国证监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发【2005】120号文）和《深圳证券交易所股票上市规则》的有关规定，根据2017年公司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授权，自股东大会通过相关事项之日起，至公司2017年年度股东大会召开之日止，在额度范围内行使签署对外担保合同的权限。具体如下：

一、公司拟为子公司提供总额不超过 120 亿元的融资担保（含子公司之间相互担保），以支持子公司的业务发展。

1、预计被担保人和担保金额情况如下：

被担保人	拟担保总额（亿元）	公司对被担保人持股比例（%）	被担保人2016年财务状况（万元）		
			总资产	负债总额	净资产
武汉名流地产有限公司	10	100	121,359.55	38,293.05	83,066.50
名流置业武汉有限公司	10	100	350,334.68	236,058.55	114,276.13
武汉南部新城投资有限公司	10	100	391,616.23	301,954.93	89,661.30
武汉美好锦程置业有限公司	15	100	95,123.34	95,142.78	-19.44
东莞名流置业有限公司	10	100	199,336.01	118,775.40	80,560.61
深圳美好置业有限公司	10	70	11,898.82	8,410.00	3,488.82
芜湖名流置业有限公司	5	100	102,773.85	64,525.39	38,248.46
安徽东磁投资有限公司	5	100	79,390.93	65,898.90	13,492.03
合肥名流置业有限公司	5	100	28,329.88	9,686.99	18,642.89
重庆名流置业有限公司	5	100	83,167.90	94,143.92	-10,976.02
陕西名流置业有限公司	5	100	97,061.16	73,110.30	23,950.86
沈阳印象名流置业有限公司	5	100	135,671.56	107,271.05	28,400.51
北京浩达天地置业有限公司	5	100	26,891.22	36.72	26,854.50
武汉美好绿色建筑科技有限公司	10	65			
上海美励实业有限公司	10	77.08			
合计	120				

注：武汉美好绿色建筑科技有限公司于2017年2月9日设立，注册资本100,000万元，首期实缴5,000万元；上海美励实业有限公司于2017年2月4日设立，注册资本25,000万元，尚未实缴。

2、担保方式可以是信用担保或以公司资产（包括但不限于子公司的股权、土地使用权、房屋所有权、在建工程等）担保。

3、上述担保包括以下情况：

- (1) 达到或超过公司最近一期经审计净资产的50%以后的担保；
- (2) 达到或超过公司最近一期经审计总资产的30%以后的担保；
- (3) 担保对象为资产负债率超过70%的子公司；
- (4) 单笔担保额超过最近一期经审计净资产10%的担保。

4、申请董事会提请股东大会授权董事会在以上融资担保分笔实施时，在担保额度内进行审批。同时，鉴于以上被担保单位和担保金额系公司根据项目开发计划所进行的估算，在实际实施过程中可能会存在差异。因此，提请股东大会授权董事会在不超过股东大会批准的担保范围及额度内，在同时满足以下条件时，对具体被担保人或担保金额进行调剂：

- (1) 获调剂方为公司纳入合并范围的从事房地产业务的子公司；
- (2) 获调剂方的单笔担保额度不超过公司最近一期经审计净资产的10%；
- (3) 获调剂方未出现财务情况恶化导致资产负债率超过70%、贷款逾期等风险；
- (4) 公司按出资比例对获调剂方提供担保或采取了反担保等相关风险控制措施。

二、公司拟对为子公司融资提供担保服务的担保机构提供总额不超过4亿元的反担保，以支持子公司的业务发展。

1、预计开展融资业务的子公司情况

开展融资业务的子公司名称	公司持股比例 (%)	被担保人2016年财务状况 (万元)		
		总资产	负债总额	净资产
武汉名流地产有限公司	100	121,359.55	38,293.05	83,066.5
武汉名流公馆置业有限公司	100	149,453.80	145,220.10	4,233.70
名流置业武汉有限公司	100	350,334.68	236,058.55	114,276.13
名流置业武汉江北有限公司	100	252,776.97	123,839.65	128,937.32
武汉南部新城投资有限公司	100	391,616.23	301,954.93	89,661.3
武汉美好锦程置业有限公司	100	95,123.34	95,142.78	-19.44
武汉市泰宇商贸有限公司	100	216,285.95	210,518.72	5,767.23

2、预计为本公司子公司融资提供担保服务的担保公司情况

预计为本公司子公司融资提供担保服务的担保公司包括：湖北省担保集团有限责任公司、武汉东创投资担保有限公司、武汉中小企业信用担保有限公司，上述担保公司与本公司及持有

本公司5%以上股份的股东不存在关联关系。基本情况如下：

(1) 统一社会信用代码：91420000770765501Q；名称：湖北省担保集团有限责任公司；法定代表人：王含冰；注册资本：500,000万元；成立日期：2005年2月23日；住所：武汉市武昌区洪山路64号湖光大厦7楼；经营范围：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保、其他融资性担保业务、诉讼保全担保、履约担保业务、与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务、以自有资金进行投资；再担保、债券发行担保。

(2) 统一社会信用代码：91420100675812330C；名称：武汉东创投资担保有限公司；法定代表人：周昕；注册资本：20亿人民币元；成立日期：2008年6月5日；住所：武汉市江汉区唐家墩路32号A栋；经营范围：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保、其他融资性担保业务、诉讼保全担保、履约担保业务，与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金进行投资，再担保、债券发行担保。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

(3) 统一社会信用代码：914201007179318817；名称：武汉中小企业信用担保有限公司；法定代表人：张磊；注册资本：50,000万人民币元；成立日期：1999年11月16日；住所：江汉区发展大道164号科技大厦8层1室；经营范围：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保，其他融资性担保业务，诉讼保全担保，履约担保业务，与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金进行投资。（经营期限、经营范围与许可证件核定的期限、范围一致）

(4) 被担保方财务数据

担保公司名称	公司拟提供反担保金额（万元）	被担保人2016年12月份财务状况（万元，未经审计）			
		总资产	负债总额	净资产	净利润
湖北省担保集团有限责任公司	20,000	794,222	196,311	597,911	25,249
武汉东创投资担保有限公司	10,000	236,049	14,243	221,806	4,081
武汉中小企业信用担保有限公司	10,000	113,246	21,078	92,168	2,457

申请董事会提请股东大会授权董事会在以上融资担保分笔实施时，在担保额度内进行审批。

三、结合公司实际情况，预计未来公司及控股子公司新增融资的次数可能较多，为保证融资事项高效实施，申请董事会提请股东大会授权，在公司股东大会批准的上述被担保人及额度内，单笔不超过10亿元的担保事项，由董事长审批并签署相关文件。授权有效期自股东大会通过相关事项之日起，至公司2017年年度股东大会召开之日止。若实际实施过程中出现对被担保

人或担保金额进行调剂的情况，仍需经董事会审批。

四、担保目的和对公司的影响

由于公司及上述子公司所处房地产行业为资金密集型行业，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；为落实公司“产品工厂化”战略，2017年度成立了武汉美好绿色建筑科技有限公司，该公司将在生产装配式住宅预制件方面长足发展。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，解决上述子公司经营中对资金的需求问题，有利于保持项目开发必需的周转资金，提高经济效益。

公司本次对外担保对象均为公司控股子公司或对公司子公司融资提供担保的担保公司，公司在担保期内有能力对子公司的经营管理风险进行控制，财务风险处于公司可控制范围内。

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

2017年2月18日

议案十：

关于控股股东名流投资集团有限公司为公司提供担保的议案

各位股东：

为支持公司的发展，公司的控股股东名流投资集团有限公司（以下简称“名流投资”）将为公司融资提供不超过30亿元的担保，公司承担担保额0.2%/年的费用。上述授权有效期自股东大会审议通过之日起至公司 2017年年度股东大会召开之日止。

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。

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。系公司控股股东名流投资为公司提供财务支持，有利于公司获取土地储备和生产，加快项目开发进度，提升公司持续经营能力。

以上议案提请各位股东审议。

美好置业集团股份有限公司

董事会

2017年2月18日

议案十一：

关于 2017 年度向关联方借款的议案

各位股东：

为保障公司的业务发展，2017年度拟向控股股东名流投资集团有限公司及其关联方借款，预计借款总额不超过150,000万元，公司将支付资金占用费，年资金占用费率在9%以内，用于公司项目开发及补充流动资金。

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）所支付的平均融资利率水平，不低于关联方所提供资金的成本水平。

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。系公司控股股东名流投资为公司提供财务支持，有利于公司获取土地储备和生产，加快项目开发进度，提升公司持续经营能力。

以上议案提请各位股东审议。

美好置业集团股份有限公司

董事会

2017年2月18日

议案十二：**关于 2017 年度预计日常关联交易的议案**

各位股东：

公司控股股东名流投资集团有限公司（以下简称“名流投资”）的全资子公司美好建设有限公司（以下简称“美好建设”）、控股子公司美好生活投资有限公司（以下简称“美好生活”），以及公司关联法人武汉奥楠园林绿化工程有限公司（以下简称“奥楠园林”）与公司所处房地产行业为上下游产业链关系，均作为公司战略合作单位参与公司拟开发项目的建设，由公司履行相关评审程序后签订相应的施工承包合同或物业管理合同。为保证公司的业务发展及项目的顺利进行，公司拟继续与美好建设、美好生活、奥楠园林保持合作。因此，2017年度公司将与上述三家公司发生经营性日常关联交易事项。具体如下：

一、日常关联交易基本情况**（一）日常关联交易概述**

1、根据公司2017年度项目进度安排以及美好建设的承建能力，2017年度公司与美好建设预计日常关联交易的合同金额将不超过170,000万元。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施工承包合同。

2、根据公司项目的情况以及美好生活的服务能力，2017年度公司与美好生活预计日常关联交易的合同签约金额预计不超过7,200万元。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劳务合同。

3、根据公司2017年度项目进度安排以及奥楠园林的承建能力，2017年度公司与奥楠园林预计日常关联交易的合同金额将不超过11,000万元。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施工承包合同。

（二）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	2017年度已签订合同金额	2016年度实际合同签订金额
接受关联人提供的劳务	美好建设	承建工程项目	履行相关评审程序后签订相应的施工承包合同	不超过170,000万元	0	18,040
	美好生活	基础物业服务、生活配套服务、社区	履行相关评审程序后签订相应的服务	不超过7,200万元	0	

		文化服务、房屋租售代理服务	合同			
	奥楠园林	园林景观绿化服务	履行相关评审程序后签订相应的施工承包合同	不超过 11,000 万元	0	0
	小计			不超过 188,200 万元	0	18,040

说明：(1) 名流投资全资子公司美好建设是具有一级资质的建筑施工企业，承建公司合并报表范围内地产公司的工程项目，与公司所处房地产行业为上下游产业链关系。因其近年来一直是公司开发项目的承建商之一，为支持公司的业务发展，保证项目的顺利进行，公司拟继续与美好建设保持合作。根据公司 2017 年度项目进度安排以及美好建设的承建能力，2017 年度公司与美好建设预计日常关联交易的合同金额将不超过 170,000 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施工承包合同。

(2) 名流投资控股子公司美好生活及其控股子公司承接公司所开发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，与公司所处房地产行业为上下游产业链关系。2017 年度，公司拟继续与美好生活及其控股子公司保持合作，双方将发生经营性日常关联交易。根据公司项目的情况以及美好生活的服务能力，2017 年度公司与美好生活预计日常关联交易的合同签约金额预计不超过 7,200 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合同。

(3) 奥楠园林是具有贰级资质的园林景观绿化施工企业，为公司战略合作伙伴，为公司下属子公司所开发的房地产项目提供园林景观绿化服务，与公司所处房地产行业为上下游产业链关系。奥楠园林于 2016 年 3 月因公司董事刘柳参与增资，成为公司关联法人。为支持公司的业务发展，保证项目的顺利进行，2017 年度公司拟继续与奥楠园林保持合作。根据公司 2017 年度项目进度安排以及奥楠园林的承建能力，2017 年度公司与奥楠园林预计日常关联交易的合同金额将不超过 11,000 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施工承包合同。

(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	实际合同金额 (万元)	预计合同金额	实际合同金额与预计的差异 (%)	实际合同结算金额 (万元)	实际结算金额占同类业务比例(%)

接受关联人提供的劳务	美好建设	承建工程项目	18,040	不超过 50,000 万元	-63.92	38,433.24	37.24
	美好生活	基础物业服务、生活配套服务、社区文化服务、房屋租售代理服务	-	-	-		-
	奥楠园林	园林景观绿化服务		继续履行奥楠园林成为公司关联方之前与公司签署的业务合同，结算以前年度签署的业务合同金额 7,219.29 万元	超出 1.53	7,329.85	7.10
	小计		18,040			45,763.09	44.34

2016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 2015 年年度股东大会审议通过，批准公司与美好建设在 2016 年度日常关联交易的合同金额不超过 50,000 万元。在此授权范围内，2016 年度公司与美好建设实际发生日常关联交易合同金额为 18,040 万元，实际发生额与预计金额差异为-63.92%。实际发生金额与预计存在较大差异的主要原因是：2016 年度公司对项目开工进度计划进行了调整，预计与美好建设的施工合同将延迟至 2017 年度发生。

2、经公司第七届董事会第三十九次会议审议通过，2016 年 11 月 26 日，经公司第七届董事会第三十九次会议审议通过，同意继续履行奥楠园林成为公司关联方之前与公司签署的业务合同，结算以前年度签署的业务合同金额 7,219.29 万元，并根据以前年度签署的资金拆借协议向其支付资金占用费 522.72 万元。根据公司业务发展的实际情况，2016 年 12 月，公司总裁办会审议决定在董事会授权范围内及董事会批准额度的基础上，追加 2016 年度公司与奥楠园林以前年度签署的合同结算金额 110.56 万元及支付资金占用费 21.78 万元。

二、关联人介绍和关联关系

(一) 美好建设

1、基本情况

统一社会信用代码：914200007391175653；企业名称：美好建设有限公司；法定代表人：彭为清；注册资本：10000 万；成立日期：2001 年 5 月 15 日；住所：武汉市新洲区李集街老北街；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）。（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 2016 年 12 月 31 日，美好建设资产总额 27,283.01 万元，负债总额 13,661.91 万元，净资产 13,621.11 万元，2016 年度营业收入 23,268.22 万元，利润总额 1,563.00 万元，净利润 1,097.63 万元。截至 2017 年 1 月 31 日，美好建设资产总额 26,347.78 万元，负债总额 12,575.86 万元，净资产 13,771.41 万元，2017 年 1 月营业收入 2,628.82 万元，利润总额 202.88 万元，净利润 150.30 万元。（上述数据未经审计）

3、与本公司关联关系

美好建设为名流投资的全资子公司。截至 2017 年 2 月 15 日，名流投资持有本公司股份总数为 398,828,402 股，占公司总股本的 15.58%，为本公司控股股东，其全资子公司美好建设为本公司关联法人。

4、履约能力分析

美好建设依法存续且生产经营正常，其作为公司产业链上游供应商具备相应专业资质，有较强的履约能力。

（二）美好生活

1、基本情况

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：马皦皦；注册资本：5000 万元人民币；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）

2、财务状况

截至 2016 年 12 月 31 日，美好生活资产总额 14,720.58 万元，负债总额 11,861.29 万元，净资产 2,859.29 万元，2016 年度营业收入 12,293.48 万元，净利润 136.49 万元。截至 2017 年 1 月 31 日，美好生活资产总额 14,271.49 万元，负债总额 10,780.61 万元，净资产 3,490.87 万元，2017 年 1 月营业收入 966.36 万元，净利润 461.82 万元。（以上数据未经审计）

3、与本公司关联关系

美好生活原为公司全资子公司，根据 2016 年 12 月 23 日召开的公司第七届董事会第四十次会议决议，公司将其 60%股权转让至控股股东名流投资，于 2017 年 1 月 19 日完成变更登记。变更完成后，名流投资和本公司分别持有美好生活 60%和 40%股权，美好生活成为名流投资的控股子公司。截至 2017 年 2 月 15 日，名流投资持有本公司股份总数为 398,828,402 股，占公司总股本的 15.58%，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。

4、履约能力分析

美好生活依法存续且生产经营正常，其作为公司产业链上游供应商，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。

（三）奥楠园林

1、基本情况

统一社会信用代码：91420116666798717P；企业名称：武汉奥楠园林绿化工程有限公司；法定代表人：刘立可；注册资本：2000 万元人民币；成立日期：2007 年 11 月 22 日；住所：黄陂区盘龙城经济开发区楚天大道特一号；经营范围：市政工程、园林绿化工程施工，规划设计及咨询，苗木种植、销售，生态环境治理。（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 2016 年 12 月 31 日，奥楠园林资产总额 13,235.57 万元，负债总额 10,673.77 万元，净资产 2,561.80 万元，2016 年度营业收入 9,139.60 万元，净利润 352.59 万元。截至 2017 年 1 月 31 日，奥楠园林资产总额 13,833.55 万元，负债总额 11,325.11 万元，净资产 2,508.43 万元，2017 年 1 月营业收入 204.93 万元，净利润-53.37 万元。（以上数据未经审计）

3、与本公司关联关系

2016 年 3 月，公司董事刘柳参与奥楠园林增资成为该公司股东，奥楠园林成为公司关联法人。2016 年 12 月 1 日，董事刘柳已转让所持有的奥楠园林全部股份，并办理完成变更登记，根据深圳证券交易所《股票上市规则》（2014 年修订）第十章第 10.1.6 条规定，自董事刘柳转让奥楠园林股权之后的十二个月内，该公司仍然为公司关联法人。

4、履约能力分析

奥楠园林依法存续且生产经营正常，其作为公司产业链上游供应商具备相应专业资质，有较强的履约能力。

三、关联交易主要内容

美好建设、美好生活、奥楠园林均具有相关行业资质，与公司所处房地产行业为上下游产业链关系。其均作为公司战略合作单位参与公司拟开发项目的建设，由公司履行相关评审程序后签订相应的施工承包合同或物业管理、销售代理等合同。此类经营性日常关联交易以战略合作协议为基准确定合同价格，以招标采购的市场价为基础，履行严格的评审程序，遵循平等、自愿、等价、有偿的原则。具体协议尚待实际发生时签订。

四、关联交易目的和对上市公司的影响

美好建设、美好生活、奥楠园林均具有相关行业资质，与公司所处房地产行业为上下游产业链关系。近年来均作为公司战略合作单位参与公司拟开发项目的建设，由公司履行相关评审程序后签订相应的施工承包合同或物业管理、销售代理等合同。为保证公司项目开发的顺利进行，公司拟继续与上述单位保持合作，双方将发生经营性日常关联交易。此类经营性日常关联交易以战略合作协议为基准确定合同价格，以招标采购的市场价为基础，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。

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

2017 年 2 月 18 日

议案十三：

关于为控股子公司进口设备采购提供担保的议案

各位股东：

公司控股子公司武汉美好绿色建筑科技有限公司（以下简称“美好绿建”）为满足市场业务需求，规划投入全新的生产线用于装配式住宅预制件的生产，为了保证产品质量领先、技术领先，拟采购国际先进的德国艾巴维机械设备有限责任公司（EBAWE Anlagentechnik GmbH，以下简称“艾巴维”）专业生产线。经研究，美好绿建拟通过国内代理商苏美达国际技术贸易有限公司（以下简称“苏美达”）向艾巴维采购相关设备，设备总价约 1,750 万欧元。采购合同签订后，美好绿建支付 20%预付款给艾巴维，并支付 20%信用证保证金给苏美达，由苏美达向艾巴维开立信用证，余款 50%根据设备到货批次，按合同条件支付，尾款 10%设备安装调试，由美好绿建、艾巴维、苏美达三方验收合格后支付。美好绿建的股东美好置业股份有限公司（以下简称“美好置业”，持股 65%）及美好建设有限公司（以下简称“美好建设”，持股 35%）各自按股权比例为美好绿建向苏美达支付的 60%余款 1,050 万欧元（折算人民币约 7,654.5 万元）提供连带责任担保。

一、被担保人基本情况

统一社会信用代码：91420111MA4KQW6XXL；企业名称：武汉美好绿色建筑科技有限公司；法定代表人：汤国强；注册资本：100,000 万元；成立日期：2017 年 2 月 9 日；住所：洪山区青菱街建和村丽水西路特一号（仅限办公）；经营范围：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。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

美好绿建系根据公司于 2017 年 2 月 8 日召开的 2017 年第一次临时股东大会批准，由公司与控股股东名流投资集团有限公司全资子公司美好建设共同投资 100,000 万元设立的建筑工业化成套技术研发及产品生产企业，其中美好置业出资人民币 65,000 万元，持有美好绿建 65% 的股权，美好建设出资人民币 35,000 万元，持有美好绿建 35% 的股权。

二、担保协议的主要内容

委托方美好绿建、受托方苏美达、保证人美好置业拟签署《代理进口合同》及相关补充协议，协议约定美好绿建通过国内代理商苏美达向德国艾巴维采购混凝土预制墙体单元成型生产线，设备总价约 1,750 万欧元。相关采购合同签订后，美好绿建支付 20%预付款给艾巴维，并支付 20%信用证保证金给苏美达，由苏美达向艾巴维开立信用证。

每批次设备到货后，美好绿建以已向苏美达支付的信用证保证金充抵信用证项下付款，充抵比例为当批次货值的 20%，美好绿建另行支付当批次货值的 50%。进口合同金额的 5%在安装调试开始时按照信用证要求支付，但最迟不晚于苏美达向美好绿建转移最后一批货权。另外进口合同金额的 5%在苏美达向美好绿建转移最后一批货权时支付给苏美达，美好绿建可自行选择现金、承兑汇票或银行保函等形式。

保证人美好置业及美好建设按各自对美好绿建的持股比例，对美好绿建履行合同提供不可撤销的连带保证担保，保证期间为合同项下美好绿建所有债务履行期满之日起两年。

三、本次担保目的和对公司的影响

本次担保事项是为美好绿建采购生产设备事宜提供付款担保，有利于美好绿建生产经营活动的顺利开展，以“绿色环保、智能制造”为目标，快速进入装配式住宅预制件市场，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。本次担保行为不会对公司及控股子公司的正常运作和业务发展造成不良影响。

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

2017 年 2 月 18 日

议案十四：

关于向湖北美好社区志愿者公益基金会捐赠的议案

各位股东：

为积极履行上市公司的社会责任，推广志愿者服务的“美好模式”，公司拟于2017年度至2019年度，以自有资金捐赠的方式，每年以不超过上一年度经审计归属于上市公司股东的净利润的3%向湖北美好社区志愿者公益基金会（以下简称“美好基金会”）进行捐赠，连续捐赠三年，累计捐赠金额不超过6,000万元人民币，用于社区志愿者活动、扶贫、教育等社会公益活动。

美好基金会为公司董事长刘道明先生及妻子王萍发起成立，分别担任美好基金会执行理事长和理事长，公司董事、总裁汤国强和董事吕卉分别担任美好基金会副理事长，上述捐赠构成关联交易。

一、关联方基本情况

1、基金会名称：湖北美好社区志愿者公益基金会

2、基金会性质：非公募

3、设立批准机关：湖北省民政厅

4、设立时间：2016年7月4日

5、设立宗旨：遵守宪法、法律、法规和国家政策，遵守社会道德风尚，以“将社区建设成‘长者的天堂，儿童的乐园，奋斗者的港湾’，让更多人生活更美好”为使命，指导社区志愿者共建美好家园、共创美好生活；承担社会责任，化解社区矛盾，促进邻里和谐，资助社区及社会失能、孤独贫困老人及困难群体；资助及支持社区志愿者组织发展，推广志愿者服务模式，让更多人生活更美好，让社会更美好。

6、业务范围：

（1）在国家宪法、法律法规和政策的范围内接收社会捐赠及社区志愿者、其他社会人士通过各类公益活动创造的价值、物资捐资及技术援助；

（2）按照合法、自愿、有效的原则，支持从事社区服务的志愿者组织，开展服务社区的活动等；

（3）资助社区必要的卫生、环境、安保等服务及文化建设服务；

(4) 资助社区志愿者组织发展、宣传，推广志愿者服务模式；

(5) 资助、服务社区贫困家庭及人员，改善其生产条件和生活条件，促进其素质和能力提高，以达摆脱困境之目的。

7、基金会发起人：刘道明、王萍

8、原始基金数额及来源：2000 万（刘道明 1000 万，王萍 1000 万）

10、基金会的住所地：黄陂区盘龙城经济开发区巨龙大道特一号 215 栋

11、基金会人员及简历：

职务	姓名	简历
理事长	王萍	1957 年生，1993 年至今任海南名流置业发展有限公司董事长。
执行理事长	刘道明	1957 年生，工学硕士，第十届、第十一届全国人大代表。现任湖北省慈善总会名誉会长、中国人民大学董事、亚布力中国企业家论坛理事、名流投资集团有限公司董事、美好置业集团股份有限公司董事长。
副理事长	吕卉	1971 年生，中国注册会计师，高级会计师。2007 年至 2016 年在美好置业集团股份有限公司任职。现任名流投资集团有限公司董事长、美好置业集团股份有限公司董事。
	汤国强	1962 年生，工科硕士，高级工程师。2008 年至今任职于美好置业集团股份有限公司。现任美好置业集团股份有限公司董事、总裁。
理事	张守传	1946 年生，2000 年至 2006 年任湖北省农垦局副局长、局长；2006 年至 2009 年任湖北省九届政协常委、经济委员会副主任。现已退休。
	朱柏清	1963 年生，1993 年至 2013 年任职于中国人民解放军通信指挥学院，正师职教官。现已退休。
秘书长	张志高	1956 年生，高级经济师。2010 年至 2016 年在美好置业集团股份有限公司任职。

12、截止目前主要资助项目：武汉美好社区志愿者服务中心

13、设立以来收支金额和对象

(1) 收入情况(单位：万元)

日期	收入来源	金额	备注
2016 年 7 月	刘道明、王萍个人存款	2000.00	原始基金
2016 年 7 月	中国民生银行东湖支行	0.5	结息
2016 年 9 月	中国民生银行东湖支行	1.01	结息
2016 年 12 月	名流置业武汉有限公司	152.00	捐赠
2016 年 12 月	中国民生银行东湖支行	1.51	结息

合计		2155.02	
----	--	---------	--

(2) 支出情况(单位: 万元)

日期	用途	金额
2016年7月	基金会设立验资、印鉴刻制等	0.18
2016年7月	第一届理事会会务	0.17
2016年12月	办公用品采购	0.01
2016年12月	资助武汉美好社区志愿者服务中心2016年度及2017年一季度活动经费	142.91
合计		143.27

二、关联交易的主要内容

公司拟于2017年度至2019年度,以自有资金捐赠的方式,每年以不超过上一年度经审计归属于上市公司股东的净利润的3%向湖北美好社区志愿者公益基金会(以下简称“美好基金会”)进行捐赠,连续捐赠三年,累计捐赠金额不超过6,000万元人民币,用于社区志愿者活动、扶贫、教育等社会公益活动。公司将根据自身盈利能力和资金状况,以及美好基金会收支情况合理安排捐赠支出,不会对公司日常经营活动和股东利益构成不利影响。

三、关联交易目的和对上市公司的影响

本次交易系公司积极履行上市公司的社会责任,有利于推广志愿者服务的“美好模式”,提升住户满意度,扩大公司品牌影响力。

本次关联交易事项遵循公平、公开、公正的原则,对公司本期以及未来财务状况和经营成果没有不利影响,对公司的独立性没有不利影响,不存在损害公司及其他股东特别是中小股东利益的情形。

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

2017年2月18日