



美好置业

美好心灵 美好人生

美好置业集团股份有限公司

2018 年年度股东大会

会议文件

现场会议日期：2019 年 3 月 28 日

议案一：

2018 年度董事会工作报告

各位股东：

2018 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，在宏观环境日趋复杂、房地产行业下行压力增加的市场背景下，公司有序推进各项工作，保持稳健发展。现将董事会 2018 年度工作情况报告如下，请予以审议：

一、2018 年度经营工作完成情况

报告期内，以美好价值观为导向，围绕年度经营目标，以“产品零缺陷”、“住户满意百分百”目标，坚持为广大住户提供好看、好用、便宜的住房和舒适便捷、安心省心的美好生活，积极推动公司各项业务的拓展，并从经营管理的各个环节中挖掘潜力，努力提升企业发展质量与经济效益。报告期内，公司营业收入 25.2 亿元，归属于上市公司股东的净利润 2.49 亿元；基本每股收益 0.0974 元/股。其中：房产开发业务实现合同签约额 77.26 亿元，销售面积 73.34 万 m²，新增土地储备面积 34.97 万 m²；城市土地开发业务实现合作签约 4,776 亩；装配式建筑业务实现 2 个生产基地的投产运行；现代农业业务实现土地流转 10 万余亩，完成 1.6 万亩虾稻田改造；产业新镇业务已启动湖北洪湖新滩美好未来新城（一期）PPP 项目土地征收、土地一级开发、市政道路及还建社区建设工作，完成土地收储签约面积 6,445 亩。

报告期内，公司主要做了以下几个方面工作：

(1) 明确发展方向，创新经营模式

在房地产行业竞争加剧、行业集中度加速提升的市场背景下，以解决社会痛点问题为出发点，于 2018 年全面实施战略升维，开启多元化发展之路。明确了坚定发展“房产开发”、“城市土地开发”两大成熟业务，大力拓展“装配式建筑”业务，并将“现代农业”、“产业新镇”打造为“美好特色”，整合各方资源，优化城乡规划、土地一级整理、绿色建筑全产业链、智慧农村和美好社区建设，实现将城乡建设成“长者的天堂、儿童的乐园、奋斗者的港湾”的企业愿景。

报告期内，公司推动形成“用我一体”自主经营模式，明确以用户为中心的企业发展价值取向。通过“用我一体”模式，五大业务板块形成闭环，内部互为用户，市场化运营，为各业务板块协同发展奠定基础。

(2) 抓质量，提升服务和产品力

报告期内，公司以用户为中心，大力推动产品研发。2018 年 6 月完成美好时光系列产品标准开发，12 月发布“美好首玺”、“美好奉玺”产品标准化研发设计成果和装修标准化成果，努力让更多人快速住上好用好看便宜的房子。在 2018 年 11 月举行的“第十三届金盘奖全国综合类总评选”中，合肥美好紫蓬山壹号荣获“2018 年度最佳预售楼盘”大奖，标志着公司的品牌实力、设计实力和专业能力得到了业界高度认可。2018 年，公司加强质量管控，第三方检测机构“瑞捷咨询”对公司所有在建项目实施检测，三项指标由年初 71.8 分，提升到 92.17 分，达到了行业先进水平。此外，报告期内公司所开发的“武汉美好名流世家”项目荣获“广厦奖”，为湖北省首个获此殊荣的装配式建筑项目。

(3) 做深耕，“房产”、“城开”深度布局

2018 年，公司以专注房地产开发与运营为基础，加强土地一、二级联动开发，陆续获取芜湖、嘉兴、杭州、江阴的地块，为深耕江浙沪市场打下了基础，推动了房产板块布局全国的步伐，将美好生活带入更多城市。

城市土地开发板块则积极寻求战略合作，促成 16 个战略合作框架协议的签订，与大型国有平台如湖北宏泰基础建设投资有限公司、武汉市政建设集团、昆明市土地开发投资经营有限公司等达成战略合作意向，为 2019 年乃至今后的市场拓展打下良好基础。

(4) 拓领域，新业务优势初显

装配式建筑业务：公司控股子公司美好装配报告期内建成投产生产基地 2 个，在建基地 13 个，实现快速布点，建立先发优势。工厂使用国际先进的艾巴维、沃乐特生产线及 RIB 信息化管理系统，单厂设计年产能最高可达 30 万立方，生产效率较同类国产设备高出 3 倍，实现自动化生产。通过首创 SEPC 服务模式，集技术服务、规划设计、工程总承包、向小业主交钥匙、终身维保为一体，秉承服务至上的原则，业务贯穿 EPC 全产业链。截止 2018 年 12 月末，美好装配拥有各类专业技术人员 1,454 人（其中，装配师 544 人）；拥有专利 23 项（其中，2018 年获得专利 17 项）；获得各项荣誉 12 个。美好装配积极投身各地装配式建筑地方标准的编制，2018 年主编了湖北省、山东省装配式叠合剪力墙结构技术标准，对装配式建筑标准落地起到了重要推动作用。

现代农业业务：公司于 2018 年 5 月、7 月分别与监利县人民政府、洪湖市人民政府签订“双水双绿”项目合作协议，发展高标准“双水双绿”现代农业；2018 年 7 月与北京读道文旅合作，启动中国洪湖美好田园综合体规划，2018 年 9 月与农业农村部规划设计研究院合作编制美好农业“双水双绿”产业发展规划（2018-2025 年），目前已初步完成上述规划编制工作；2018 年 12 月，公司与华中农业大学签署《合作协议》，双方就“双水双绿”稻田种养产业模式创新与关键技术开展合作，

共同做大做强绿色水稻和水产产业；同月，公司取得了中国农业发展银行湖北省分行为期 10 年、金额 4 亿元的贷款审批书，并于 12 月 29 日收到第一笔发放的贷款 2,600 万元。

产业新镇业务：报告期内，公司中标成为湖北洪湖新滩美好未来新城（一期）PPP 项目供应商，并完成了新滩美好未来新城 69 平方公里总体规划。2018 年度产业新镇共签订 6,445 亩《土地收储协议》，提前超额完成全年土地征收任务，为市政道路、还建社区、学校等基础设施和公用设施建设以及土地挂牌出让地的报批奠定基础。

（5）稳发展，保障现金流促业务

公司 2018 年度一、二级开发业务现金流入 109.5 亿元，比上年度增加 70.1 亿元；经营活动产生的现金流量净额 7.1 亿元，与 2017 年度负 10 亿元相比明显改善。在融资现金流方面，在当前房地产严监管、融资难的大环境下，2018 年公司融资 42 亿，融资余额 51.4 亿元，与 2017 年基本持平；新增银行间市场企业债 10 亿元，固定资产贷款较 2017 年增加 11.8 亿元，进一步实现融资产品多元化。在授信储备和融资拓展方面，2018 年获得恒丰银行 20 亿元综合授信意向额度支持。在中国指数研究院发布的 2018 中国房地产百强企业融资能力排行榜中，公司融资能力位居 TOP10。良好的资金和财务管理促进了经营活动的开展，为企业进行战略升维和多元布局提供了保障。

（6）促社会，多方认可品牌增值

2018 年，公司积极践行社会责任，经中国指数研究院评定，公司 2018 年品牌估值为 41 亿，相比 2017 年的 29 亿估值，品牌增值达 40%。在全体美好人的努力下，全年公司和董事长个人共获得或蝉联“2018 中国房地产百强”，“中国中部房地产公司品牌价值 TOP10”，“典型房企品牌活跃度百强”，“中国特色地产运营优秀企业”，“中国上市房企绿色信用指数 TOP30”、“博鳌论坛·2017-2018 年度最具社会责任感企业家》等 20 多项殊荣。

二、2018 年度经营工作存在的问题

报告期内几项重点年度指标，如产品满意度、服务满意度、土地储备、项目拓展等任务未达成。除因市场环境变化及公司战略调整等原因外，也由于工作中仍存在诸多问题：由于各业务板块协同机制不畅、用户满意度管理体系执行不到位，导致公司用户满意度未达标；对装配式建筑业务在各地的发展速度、工程成本等情况估计不足，导致订单获取进度低于预期；西安项目延期交付、重庆项目未按节点达销、部分历史遗留问题未能按计划解决等事项，造成项目进度滞后和成本增加，等等。

上述问题的发生，反映出公司在管理方面还存在不足。第一，公司计划制定科学性不足，执行跟踪不够，问题出现后没有做好复盘，在计划、执行、跟踪、反馈方面没有形成 PDCA 闭环机制；第二，在质量管理、成本管理、进度管理等方面还没有建立高效的工作机制，大运营管理体系尚未

形成；第三，人才梯队建设与人才培养体系未对公司业务发展形成及时、有效的支撑，导致新业务的专业人才不足，公司在团队建设、人才培养方面要进一步加强。

公司将针对相关存在的问题，及时检查、复盘，采取有效措施，进一步提升公司的运营管理质量。

三、报告期内董事会工作回顾

1、会议召开情况

报告期内公司第八届董事会共召开会议 14 次，其中以现场方式召开会议 1 次，以通讯方式召开会议 13 次，共审议并通过了 44 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	第八届董事会第十一次会议	2月11日	通讯	关于修订《公司章程》的议案、关于修订《董事会议事规则》的议案、关于修订《总裁办公会议事规则》的议案、关于 2018 年度为控股子公司进口设备采购提供担保的议案、关于召开 2018 年第一次临时股东大会的议案。	全部通过	2月13日
2	第八届董事会第十二次会议	3月10日	通讯	关于转让全资子公司名流置业武汉有限公司 100% 股权的议案；关于制订《项目跟投管理办法》的议案；关于召开 2018 年第二次临时股东大会的议案	全部通过	3月13日
3	第八届董事会第十三次会议	4月19日	现场	2017 年度董事会工作报告；2017 年度财务报告；2017 年度利润分配预案；2017 年年度报告及摘要；2018 年度经营计划；2017 年度内部控制自我评价报告；关于会计政策变更的议案；关于同一控制下企业合并追溯调整前期有关财务报表数据的议案；关于公司 2018 年度预计为子公司融资提供担保额度的议案；关于 2018 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 2018 年度向控股股东美好集团借款的议案；关于公司向控股子公司美好装配提供财务资助的议案；关于公司符合非公开发行公司债券条件的议案；关于本次非公开发行公司债券方案的议案；关于提请股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行公司债券相关事宜的议案；关于部分董事及高级管理人员参与公司项目跟投暨关联交易的议案；关于制订《城市土地开发项目跟投管理办法》的议案；关于召开 2017 年年度股东大会的议案	全部通过	4月21日

4	第八届董事会第十四次会议	4月24日	通讯	关于2018年第一季度报告的议案	通过	4月26日
5	第八届董事会第十五次会议	4月26日	通讯	关于延长2016年公开发行公司债券股东大会决议有效期的议案	通过	4月28日
6	第八届董事会第十六次会议	5月23日	通讯	关于为全资子公司融资提供担保的议案	通过	5月25日
7	第八届董事会第十七次会议	7月9日	通讯	关于回购公司股份预案的议案；关于提请股东大会授权董事会全权办理本次回购股份工作相关事宜的议案；关于召开2018年第三次临时股东大会的议案	全部通过	7月11日
8	第八届董事会第十八次会议	7月26日	通讯	关于公司签订《湖北洪湖双水双绿生态农业产业园项目投资协议书》的议案	通过	7月28日
9	第八届董事会第十九次会议	8月1日	通讯	关于公司签订《新滩美好未来新城PPP项目（一期）PPP项目合同》的议案	通过	8月3日
10	第八届董事会第二十次会议	8月8日	通讯	关于公司2018年半年度报告的议案	通过	8月10日
11	第八届董事会第二十一次会议	9月13日	通讯	关于续聘公司2018年度审计机构的议案；关于董事长及公司高级管理人员薪酬的议案；关于召开2018年第四次临时股东大会的议案	全部通过	9月15日
12	第八届董事会第二十二次会议	10月26日	通讯	关于会计政策变更的议案；关于2018年第三季度报告的议案	全部通过	10月30日
13	第八届董事会第二十三次会议	11月1日	通讯	关于为子公司担保的议案	通过	11月2日
14	第八届董事会第二十四次会议	12月11日	通讯	关于增加2018年度预计为子公司提供担保额度及担保对象的议案；关于召开2018年第五次临时股东大会的议案	全部通过	12月13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6次股东大会，审议通过26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。

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2018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2018年1月3日、4月3日、5月22日、12月29日共召开4次会议，分别对于公司组织架构调整及职能分工、房产城开业务整合等共5项议案进行了认真审议；人力委员会分别于2018年1月3日、1月31日、6月20日、9月6日、10月24日、12月29日共召开6次会议，分别就公司总裁办公会成员组成、高级管理人员薪酬及提名、制定《福利管理办法》和《员工外派管理方案》、修订《专项激励管理办法》等共7项议案进行了认真审议；审计委员会分别于2018年3月9日、4月17日、4月24日、8月7日、9月6日、10月25日共召开6次会议，分别对于公司2017年年度报告、2018年第一季度、2018年半年度、2018年第三季度报告，以及续聘2018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、2019年度工作重点

2019年，围绕2018年工作中发现的问题，以五年战略为指导，在“把握机遇”、“防范风险”、“强化执行”、“狠抓管控”的整体方针下，公司将紧紧围绕“强质量”、“降成本”、“提速度”开展工作，勇于迎接新机遇、新任务，让企业发展有质量，经营有效益，股东有回报。

（1）强质量：公司2019年将“强质量”作为经营管理的核心。全面提升发展质量，不仅包括工程质量、产品质量与服务质量，也包括设计质量、运营质量、管理质量、工作质量和品牌质量。一方面，向经营管理要质量，另一方面，向技术创新要质量，进一步提高规划设计、技术研发、投资管理等方面的专业性和决策影响力，推动行政决策主导向专业决策主导转变。

房地产开发业务：继续深入挖掘工程质量提升空间，同时通过完善美好“6+1”触点服务体系、交付与产品维修前置，建立用户满意百分百联动机制等提升产品与服务质量，提高用户满意度；

城市土地开发业务：积极落地CEM模式，解决政府、合作方和居民的痛点问题，为城市建设提档升级；装配式建筑业务，重视技术研发投入，规范内部管理体系，提高质量实现能力；

现代农业业务：坚持科学化、规模化发展，推进土地连片流转，重视选种育苗，加大技术研发投入和品牌投入，保证产品品质，塑造品牌影响力。

产业新镇业务：提升规划专业性与规划质量，以规划引领新镇业务的高质量发展。

同时，集团各职能中心要提高专业能力，提升服务质量，赋能业务板块，全面推动公司质量提升。战略发展中心通过建立预实对照系统，紧密跟踪节点、效益、效率等实时数据，帮助项目及时调整操盘策略；组织人力中心提高招聘效能、加大培训力度，优化公司人才结构，提高人才质量；财务核算中心做好预算管理和费用过程管控，保证预算制定与执行的质量；资金经营中心加强资金计划和执行的管理，提高现金流质量。

(2) 降成本：公司 2019 年将“降成本”作为经营管理的关键。各业务板块全力进行成本挖潜，以成本适配为原则，以精细化、集约化为导向，实现成本降低。各业务板块对标项目所在区域内的同行业标杆企业，找差距、明举措，形成专项行动，多路径实现内部成本节约；通过强化前端的规划设计管理，中端的采购管理、计划管理、质量管理和后端的营销管理实现全价值链的成本降低。

房地产开发业务：通过建立用户需求与成本适配的方案、战略采购区域化、强化变更与签证管控、产品配置分类设计、成本责任分解到人等措施推动成本降低；

城市土地开发业务：探索、实践轻资产运营，以小投入锁定大资源，通过落地 CEM 模式、先行锁定合作伙伴，推进项目尽快变现，降低人、财、物等资源占用成本；

装配式建筑业务：工厂布点、投产速度与市场拓展速度相协调，保证成本适配，通过建立成本动态管理机制、控制异形件比重、优化构件质量工艺体系、优化工厂产能设计，实现成本降低；

现代农业业务：通过互联网技术，实时了解市场动态和行情，控制原材料成本，通过科学种养、加大研发投入，提高增产增收能力，通过与政策性银行的合作，降低资金成本，通过购买农业大灾保险规避成本风险。

产业新镇业务：坚持轻资产模式，加快业务模式、PPP 模式的研究，挖潜降本增效的空间。

各职能中心做好自身的费用管理工作，同时帮助业务板块在成本费用管理方面制定有效措施，帮助业务板块通过模式创新、整合资源、技术管理创新等实现战略性成本的降低，此外，财务、行政、运营专业线做好监督与检查工作，资金经营中心推进融资模式创新、融资渠道多元化，降低融资成本。

(3) 提速度：公司 2019 年将“提速度”作为经营管理的保证。在强质量、降成本的前提下，全面提升周转速度、发展速度，更好、更快的做到产品变现和资金回流，进一步提高企业财务健康质量和抗风险能力。

房地产开发业务：盘活存量、加快去库存。通过设计引领提升产品力，保证新项目做到快开发、快销售、快回款，加快项目周转，实现更快回报；

城市土地开发业务：加快清理历史遗留问题、盘活存量的同时，通过落地 CEM 模式、与国有平台合作等方式加大新项目拓展力度，提高项目转让、变现的速度，提高公司盈利能力；

装配式建筑业务：锁定房地产百强企业、政府保障房，快速打开市场，提高在公司收入、利润中的占比，推动公司业务结构调整；

现代农业业务：在以销定产、把握节奏的前提下，加快农田改造、深加工工作和新品种研发，推行自主经营体管理模式，激发员工和农民的积极性。

产业新镇业务：强化规划引领，通过 PPP 模式、整合战略资源推动新镇业务发展，通过加快挂牌、加速回款提升自我造血能力。

新的一年，公司全体员工将继续在“爱心、奉献、互助、共享”的价值观指引下，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！

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

2019 年 2 月 28 日

议案二：**2018 年度监事会工作报告**

各位股东：

2018 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 2018 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 5 次，其中以现场方式召开会议 1 次，以通讯方式召开会议 4 次，共审议并通过了 24 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	第八届监事会第四次会议	4 月 19 日	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；2017 年年度报告及摘要；2018 年度经营计划；2018 年度内部控制自我评价报告；关于会计政策变更的议案；关于同一控制下企业合并追溯调整前期有关财务报表数据的议案；关于公司 2018 年度预计为子公司融资提供担保额度的议案；关于 2018 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 2018 年度向控股股东美好集团借款的议案；关于公司向控股子公司美好装配提供财务资助的议案；关于公司符合非公开发行公司债券条件的议案；关于本次非公开发行公司债券方案的议案；关于提请股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行公司债券相关事宜的议案；关于部分董事及高级管理人员参与公司项目跟投暨关联交易的议案；关于制订《城市土地开发项目跟投管理办法》的议案	全部通过	4 月 21 日
2	第八届监事会第五次会议	4 月 24 日	通讯	关于 2018 年第一季度报告的议案	通过	4 月 26 日
3	第八届监事会第六次会议	7 月 9 日	通讯	关于回购公司股份预案的议案；关于提请股东大会授权董事会全权办理本次回购股份工作相关事宜的议案	全部通过	7 月 11 日
4	第八届监事会第七次会议	8 月 8 日	通讯	关于公司 2018 年半年度报告的议案	通过	8 月 10 日

5	第八届监事会第八次会议	10月26日	通讯	关于会计政策变更的议案；关于2018年第三季度报告的议案	全部通过	10月30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。

二、监事会对公司 2018 年度有关事项的独立意见

1、公司依法运作情况

2018 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 2018 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 2018 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 2018 年度向控股股东美好集团借款的议案》，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

2019 年 2 月 28 日

议案三：**2018 年度财务报告**

各位股东：

公司 2018 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 2018 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，请各位董事审议。

一、会计政策变更情况

2018 年 10 月 26 日，经本公司第八届董事会第二十二次会议决议，根据财政部于 2018 年 6 月发布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号）的相关规定，本公司变更了相应会计政策，并对比较数据进行追溯调整。本次会计政策变更调整只涉及报表科目的重分类列报，并未对各项关键指标产生重大影响。

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
中山市雍陌房地产开发有限公司	26,980	收购	26,703	-277
嘉兴伟涛置业有限公司	13,408	收购	7,863	-115
安徽省民用建筑设计研究院有限公司	1,300	收购	-347	-347
佛山美装装配建筑有限公司	5,564	收购	2,502	-65

2017 年 12 月 22 日本公司中标取得中山产权交易中心有限公司公开挂牌转让的中山市雍陌房地产开发有限公司 100% 股权，成交价 26,980 万元；截止 2018 年 12 月 31 日，尚未完成股权工商变更登记手续，但已实际取得该公司实际控制权。

2018 年 8 月 27 日，本公司以 13,408 万元收购嘉兴伟涛置业有限公司 100% 股权，该公司纳入本期合并报表范围。

2018 年 5 月 29 日，子公司美好建筑装配科技有限公司以 1,300 万元收购安徽省民用建筑设计研究院有限公司 100% 股权，该公司纳入本期合并报表范围。

2018 年 6 月 25 日，子公司美好建筑装配科技有限公司以 5,564 万元收购佛山美装装配建筑有限公司 100% 股权，该公司纳入本期合并报表范围。

2、本期处置重要子公司情况

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
名流置业武汉有限公司	121,380.29	-2,168.99	转让

本公司向厦门市英泰富房地产有限公司转让持有的武汉名流置业武汉有限公司全部股权，转让价格为 206,306.25 万元，本次股权转让为公司贡献投资收益 84,925.96 万元。

四、主要财务指标及增减变动

1、公司 2018 年度实现营业收入 252,043 万元，比上年度减少 191,803 万元，减少 43%，原因是交付结算规模比上年减少。

2、公司 2018 年度实现归属于上市公司股东的净利润 24,881 万元，比上年度减少 41,557 万元，减少 62%，主要原因是：

- (1) 二级开发交付结算规模比上年减少；
- (2) 确认城中村改造项目收益较上年度减少 5.7 亿元；
- (3) 装配式建筑、现代农业业务发生前期费用，减少利润 1 亿元；
- (4) 本期新项目开盘预售导致销售费用增加 0.7 亿元。

3、公司 2018 年度加权平均净资产收益率为 3.47%，比上年度减少 6.23 个百分点。

4、公司 2018 年度基本每股收益 0.0974 元，比上年度基本每股收益减少 0.1622 元。

5、公司 2018 年度一、二级开发业务现金流入 1,094,535 万元，比上年度增加 700,763 万元，主要原因是公司房产项目开盘收到的预售款及一级开发业务回款增加；2018 年度一、二级开发业务现金流出 828,242 万元，比上年度增加 331,207 万元，主要原因是项目储备和项目建造投入增加。

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

2019 年 2 月 28 日

议案四：**2018 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 2018 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	272,241.27	94,458.12
加：本期归属于母公司所有者的净利润	24,881.41	101,820.60
减：提取法定盈余公积	10,182.06	10,182.06
减：分配上年度股利	6,398.98	6,398.98
期末未分配利润	280,541.64	179,697.68

鉴于：

1、公司装配式建筑业务和现代农业业务仍处于培育期，所需投入较大。

2、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。” 2019 年度，公司将根据股东大会决议继续实施股份回购计划，持续促进公司股票市场价格向公司长期内在价值合理回归。

建议 2018 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、新业务培育和股份回购。

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

2019 年 2 月 28 日

议案五：

2018 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》(2018 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 (2017 年修订)》、《主板信息披露业务备忘录第 1 号——定期报告披露相关事宜》(2018 年修订) 等文件及要求, 公司组织编制了 2018 年年度报告全文及摘要。

具体内容, 详见公司于 2019 年 2 月 28 日披露于指定媒体的《美好置业集团股份有限公司 2018 年年度报告》、《美好置业集团股份有限公司 2018 年年度报告摘要》(公告编号: 2019-09)。

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

2019 年 2 月 28 日

议案六：

关于 2019 年度预计为子公司提供担保额度的议案

一、概述

根据公司 2019 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 2019 年年度股东大会召开之日止，公司预计为合并报表范围内子公司提供担保事项如下：

1、公司预计对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），具体详见预计被担保人和担保金额情况。

2、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。

3、在满足下列条件下，公司可将股东大会批准的担保额度在担保对象间之间进行调剂：

（1）获调剂方为上市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上市公司最近一期经审计净资产的 10%；

（3）在调剂发生时资产负债率超过 70% 的担保对象，仅能从资产负债率超过 70%（股东大会审议担保额度时）的担保对象处获得担保额度；

（4）在调剂发生时，获调剂方不存在逾期未偿还负债等情况；

（5）上市公司按出资比例对获调剂方提供担保、获调剂方或者其他主体采取了反担保等相关风险控制措施。

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、预计被担保人和担保金额情况

公司拟为合并报表范围内子公司提供总额不超过 231.25 亿元担保（包括延续至 2019 年度已审批担保额度 59.25 亿元，以及拟新增担保额度 172 亿元），以支持子公司的业务发展。

担保方	被担保方	担保方持股比例 (%)	被担保方最近一期资产负债率	截至 2018 年 12 月末已审批额度 (亿元)	本年度拟新增担保额度 (亿元)	合计拟担保额度 (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	
本公司	房地产业务	武汉南部新城投资有限公司	100	86.21%	28	12	40	55.59%	否
本公司		武汉美好锦程置业有限公司	100	102.89%	12	7	19	26.40%	否
本公司		武汉市泰宇商贸有限公司	100	93.57%		8	8	11.12%	否
本公司		杭州美生置业有限公司	100	91.56%		3.5	3.5	4.86%	否
本公司		芜湖美创置业有限公司	100	93.17%		15	15	20.84%	否
本公司		芜湖美好置业有限公司	100	98.99%		2.5	2.5	3.47%	否
本公司		江阴美好盛大置业有限公司	99	55.81%		2	2	2.78%	否
本公司		嘉兴伟涛置业有限公司	100	55.03%		2	2	2.78%	否
本公司		重庆东方豪富房地产开发有限公司	100	7.48%		2	2	2.78%	否
本公司		重庆名流置业有限公司	100	98.44%		4	4	5.56%	否
本公司		重庆美永实业发展有限公司	55	6.05%		3	3	4.17%	否
本公司		陕西名流置业有限公司	100	86.46%		4	4	5.56%	否
本公司		安徽东磁投资有限公司	100	96.16%		5	5	6.95%	否
本公司		沈阳美鑫置业有限公司	60	99.63%		2	2	2.78%	否
本公司		中山市雍陌房地产开发有限公司	100	18.46%		3	3	4.17%	否
本公司		武汉美好新城建设发展有限公司	100	79.46%		8	8	11.12%	否
本公司	现代农业业务	美亿（洪湖）农业发展有限公司	100	20.94%	4	2	6	8.34%	否
本公司		美亿（监利）农业发展有限公司	100	0.06%		7	7	9.73%	否
本公司	装配式建筑业	美好建筑装配科技有限公司	49	79.86%	5.65	39.9	45.55	63.30%	否
本公司		武汉美好绿色建筑科技有限公司	49	95.47%	3	2	5	6.95%	否

本公司	务	武汉美好装配智造科技有限公司	49	51.16%		2.3	2.3	3.20%	否
本公司		荆州市美好装配式房屋智造有限公司	49	83.56%	2	2	4	5.56%	否
本公司		合肥美好智造装配房屋有限公司	49	50.14%	1.8	2	3.8	5.28%	否
本公司		重庆美好智造装配式房屋有限公司	49	84.23%	2.8	2	4.8	6.67%	否
本公司		青岛名流建筑装配科技有限公司	49	88.52%		4.5	4.5	6.25%	否
本公司		岳阳市美建装配式建筑有限公司	49	70.50%		4.5	4.5	6.25%	否
本公司		扬州名流装配智造科技有限公司	49	62.50%		2	2	2.78%	否
本公司		山东美建装配式建筑材料有限公司	49	79.96%		2.3	2.3	3.20%	否
本公司		玉田美好装配科技有限公司	49	95.95%		2	2	2.78%	否
本公司		佛山美装装配建筑有限公司	49	43.74%		2	2	2.78%	否
本公司		天津美好智造科技有限公司	49	7.04%		3	3	4.17%	否
本公司		河南美好智造装配式房屋有限公司	49	79.47%		2.5	2.5	3.47%	否
本公司		长沙美好智造装配式建筑有限公司	49	71.54%		2.5	2.5	3.47%	否
本公司		美好智造（金堂）科技有限公司	49	74.81%		4.5	4.5	6.25%	否
合计					59.25	172	231.25		

三、被担保人基本情况

(1) 被担保人基本情况

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、	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)	汤国强	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	1,000	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	硚口区古田二路特1号	汤国强	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

产业新镇)								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
	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。
	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	汤国强	2,000	房地产开发、销售；房屋租赁。
	江阴美好盛大置业有限公司	99	91320281MA1W8W4H30	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8月27日	浙江省嘉兴市秀洲区王江泾镇南方大厦601室-B5	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。
	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	汤国强	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。
	安徽东磁投资有限公司	100	923401237489055120	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。
	沈阳美鑫置业有限公司	60	91210102MA0XQE314J	2018年5月2日	辽宁省沈阳市和平区兰州北街28-4号(27-13)	尹沧	1,000	房地产开发；商品房销售；房屋租赁；物业管理；建筑工程设计、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	27,009.8592	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	100	91421083MA491K2H	2017年10	武汉经济技术开发区洪	汤国强	20,000	园区城市道路、桥梁、轨道交通、供水、排水、污水处理、

	设发展有限公司		4P	月12日	湖新滩经济合作区张家地村			燃气热力、园林绿化工程项目的与运营管理;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	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;农业机械设备设计、安装、维修、批零兼营;生态旅游观光服务;招待住宿;花卉、饲料、初级农产品、鲜活水产品批零兼营;初级农产品、饲料加工;园林绿化工程设计及施工;对旅游行业、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	武汉市新洲区李集街老北街	孟凡中	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。
	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	冯嫻	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、销售。
	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	冯嫻	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、装饰装修工程的设计、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	孟凡中	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	孟凡中	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、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	孟凡中	6,000		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)。
青岛名流建筑装配科技有限公司	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	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、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。
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。
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。
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。
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。
长沙美好智造装配式建筑有限公司	49	91430100MA4M5R988H	2017年9月29日	宁乡经济技术开发区谐园北路玉屏山国际产业城D组团D5栋201	冯娴	6,000		装配式建筑设计、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。

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	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。
----------------	----	--------------------	-------------	----------------------------	----	-------	---

(2) 被担保人财务状况

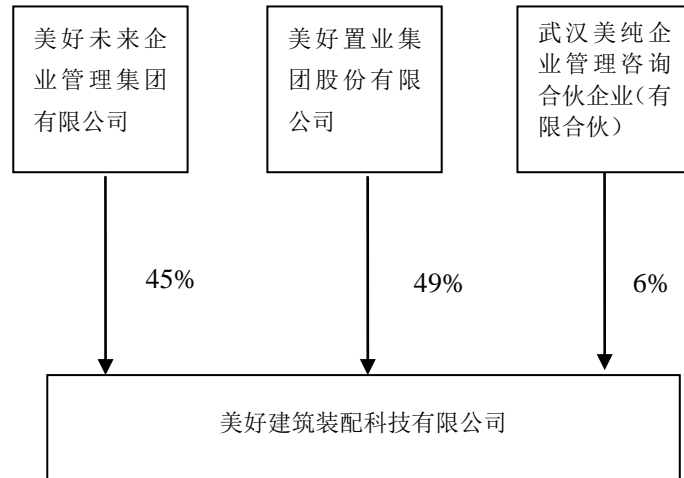
被担保人		公司对被担保人持股比例 (%)	被担保人 2018 年度财务状况 (万元)							
			总资产	负债总额	其中：银行贷款	流动负债	净资产	营业收入	利润总额	净利润
房地产业务板块(含房产开发、城市土地开发、产业新镇)	武汉南部新城投资有限公司	100	600,509.74	517,696.44	169,000.00	405,696.44	82,813.29	0	-5,529.02	-5,529.02
	武汉美好锦程置业有限公司	100	280,040.97	288,131.62	103,000.00	226,331.62	-8,090.65	0	-9,530.55	-6,599.41
	武汉市泰宇商贸有限公司	100	161,335.08	150,964.64	0	150,964.64	10,370.44	4,519.65	-7,316.86	-7,316.86
	杭州美生置业有限公司	100	56,378.18	51,617.68	0	51,617.68	4,760.51	0	-239.49	-239.49
	芜湖美创置业有限公司	100	144,304.64	134,443.31	0	134,443.31	9,861.33	0	-138.67	-138.67
	芜湖美好置业有限公司	100	116,653.11	115,469.41	0	115,469.41	1,183.70	0	-764.65	-764.65
	江阴美好盛大置业有限公司	99	8,456.93	4,719.74	0	4,719.74	3,737.19	0	-262.81	-262.81
	嘉兴伟涛置业有限公司	100	17,485.07	9,621.87	0	9,621.87	7,863.21	0	-115.15	-115.15
	重庆东方豪富房地产开发有限公司	100	10,717.72	802.06	0	802.06	9,915.66	6,482.73	1,769.91	1,236.05
	重庆名流置业有限公司	100	109,594.70	107,885.15	0	107,885.15	1,709.55	43,906.83	8,086.81	7,888.60
	重庆美永实业发展有限公司	55	617.56	37.36	0	741.36	580.20	0	-106.02	-106.02
	陕西名流置业有限公司	100	134,398.51	116,200.39	0	116,200.39	18,198.12	37,419.58	-5,009.02	-3,767.80
	安徽东磁投资有限公司	100	107,764.88	103,629.59	0	101,202.90	4,135.30	2,624.69	-6,238.04	-6,238.04
	沈阳美鑫置业有限公司	60	9,531.59	9,495.96	0	10,095.96	35.63	0	-564.37	-564.37
	中山市雍陌房地产开发有限公司	100	32,747.96	6,044.95	0	6,044.95	26,703.00	0	-276.86	-276.86
武汉美好新城建设发展有限公司	100	93,054.91	73,943.35	0	73,943.35	19,111.56	0	-823.14	-823.14	
现代农	美亿（洪湖）农业发展有限公司	100	12,494.47	2,616.07	2,600.00	16.07	9,878.40	0	-121.6	-121.6

业业务 板块	美亿（监利）农业发展有限公司	100	9,922.14	5.61	0	5.61	9,916.53	0	-83.47	-83.47
装配式 建筑板 块	美好建筑装配科技有限公司	49	405,449.16	323,803.49	139,500.00	222,803.49	81,645.67	38,219.97	-19396.54	-19705.69
	武汉美好绿色建筑科技有限公司	49	51,988.44	49,635.39	44,000.00	22,635.39	2,353.05	0	-4,266.40	-4,266.40
	武汉美好装配智造科技有限公司	49	12,243.19	6,263.94	0	6,263.94	5,979.25	0	-20.75	-20.75
	荆州市美好装配式房屋智造有限公司	49	32,091.97	26,815.93	10,000.00	16,815.93	5,276.04	0	-711.43	-711.43
	合肥美好智造装配房屋有限公司	49	33,735.06	16,914.86	9,000.00	7,914.86	16,820.20	0	-1,158.32	-1,158.32
	重庆美好智造装配式房屋有限公司	49	32,227.14	27,145.49	20,000.00	7,145.49	5,081.65	0	-891.01	-891.01
	青岛名流建筑装配科技有限公司	49	40,762.35	36,083.95	0	36,083.95	4,678.40	0	-1,279.73	-1,279.73
	岳阳市美建装配式建筑有限公司	49	19,991.42	14,094.92	0	14,094.92	5,896.50	0	-103.5	-103.5
	扬州名流装配智造科技有限公司	49	15,749.58	9,843.01	0	9,843.01	5,906.57	0	-93.43	-93.43
	山东美建装配式建筑材料有限公司	49	6,029.82	4,821.68	0	4,821.68	1,208.14	0	-293.86	-293.86
	玉田美好装配科技有限公司	49	3,451.78	3,311.87	0	3,311.87	139.91	0	-60.09	-60.09
	佛山美装装配建筑有限公司	49	4,447.58	1,945.57	0	1,945.57	2,502.01	0	-65.12	-65.12
	天津美好智造科技有限公司	49	6,384.18	449.41	0	449.41	5,934.77	0	-65.23	-65.23
	河南美好智造装配式房屋有限公司	49	23,893.83	18,988.78	0	18,988.78	4,905.05	0	-542.34	-542.34
	长沙美好智造装配式建筑有限公司	49	17,647.45	12,624.84	0	12,624.84	5,022.60	0	-888.92	-888.92
美好智造（金堂）科技有限公司	49	22,045.88	16,491.75	0	16,491.75	5,554.13	0	-445.87	-445.87	

(3) 公司控股子公司美好建筑装配科技有限公司（以下简称“美好装配”）系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。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 15.58%，为公司控股股东；武汉美

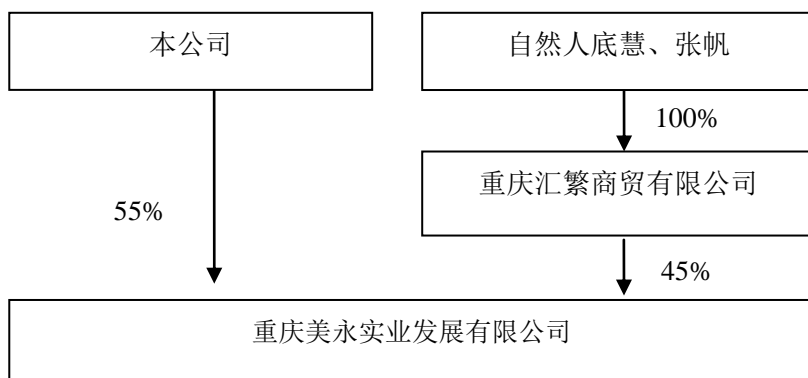
纯持有美好装配 6% 股权，该公司普通合伙人王磊兴现任美好装配总裁助理；有限合伙人刘怡祥现任公司财务负责人；有限合伙人王耀现任美好集团总裁助理及公司第八届监事会监事。

美好装配的产权控制关系如下：

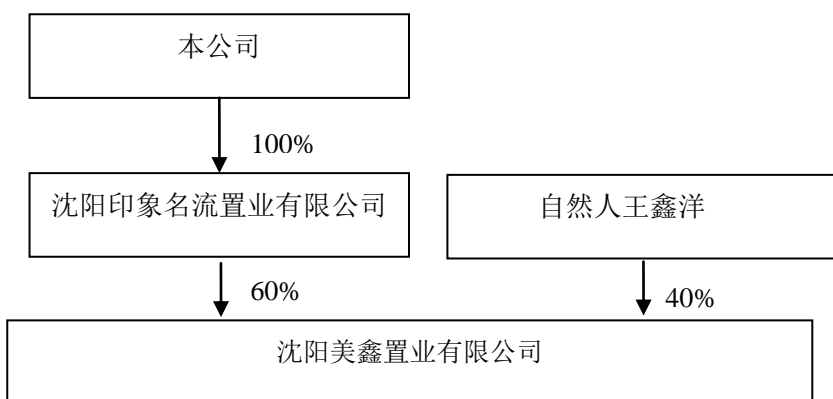


武汉美好绿色建筑科技有限公司、武汉美好装配智造科技有限公司、荆州市美好装配式房屋智造有限公司、合肥美好智造装配房屋有限公司、重庆美好智造装配式房屋有限公司、青岛名流建筑装配科技有限公司、岳阳市美建装配式建筑有限公司、扬州名流装配智造科技有限公司、山东美建装配式建筑材料有限公司、玉田美好装配科技有限公司、佛山美装装配建筑有限公司、天津美好智造科技有限公司、河南美好智造装配式房屋有限公司、长沙美好智造装配式建筑有限公司、美好智造（金堂）科技有限公司均为美好装配投资设立的全资子公司。

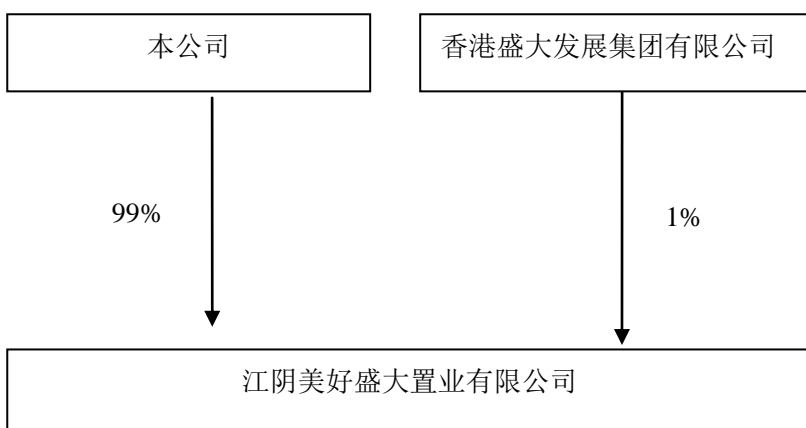
(4) 公司控股子公司重庆美永实业发展有限公司于 2017 年 11 月 28 日设立，其产权控制关系如下：



(5) 公司控股子公司沈阳美鑫置业有限公司于 2018 年 5 月 2 日设立，其产权控制关系如下：



(6) 公司控股子公司江阴美好盛大置业有限公司于 2018 年 3 月 23 日设立，其产权控制关系如下：



三、担保协议的主要内容

本次预计2019年度对上述控股子公司融资提供担保额度并非实际发生担保金额，实际担保金额尚需以实际签署并发生的担保合同为准。

四、担保目的和对公司的影响

由于公司所从事的装配式建筑、房产开发、城市土地开发、现代农业、产业新镇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，解决上述子公司经营中对资金的需求问题，有利于筹措项目开发资金，保障公司经营目标和发展规划的顺利实现。

公司本次对外担保对象均为公司控股子公司，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。若公司控股某子公司股权时，在实际担保业务发生时，公司及该公司其他股东按照各自持股比例对相应债务提供担保。若公司提供全额担保时，则该公司的其他股东按其持股比例对公司提供相应反担保。

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

2019 年 2 月 28 日

议案七：**关于 2019 年度预计日常关联交易的议案**

各位股东：

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”）的控股子公司美好生活投资有限公司（以下简称“美好生活”）与公司所处行业为上下游产业链关系，为公司战略合作单位。美好生活及其子公司参与公司项目的销售代理、客户服务、物业管理、产品销售等业务。为保证公司的业务发展顺利进行，2019 年度公司将继续与美好生活保持合作。

2019 年度，根据公司项目的情况以及美好生活的服务能力，公司与美好生活的日常关联交易合同签约金额预计不超过 10,000 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关业务合同。2018 年度公司与美好生活同类交易实际发生总金额为 7,131.94 万元。

一、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	10,000	515	5,823.38
向关联人销售商品		车位销售	履行相关评审程序后签订相应的销售合同		0	1,010.26

二、关联人介绍和关联关系**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：吕卉；注册资本：5,000 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 2017 年 12 月 31 日，美好生活资产总额 14,374.73 万元，负债总额 10,205.93 万元，净资产 4,168.79 万元，2017 年度营业收入 15,597.31 万元，净利润 915.16 万元。（以上数据未经审计）

截至 2018 年 12 月 31 日，美好生活资产总额 20,942.09 万元，负债总额 14,646.02 万元，净资产 6,296.08 万元，2018 年度营业收入 22,778.42 万元，净利润 127.29 万元。（以上数据未经审计）

3、与本公司关联关系

美好集团和本公司分别持有美好生活 60%和 40%股权，美好生活为美好集团的控股子公司。截至 2019 年 2 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 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

美好生活及其子公司依法存续且生产经营正常，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，以及产品销售等业务。2019 年度，根据公司项目的情况以及美好生活的服务能力，公司与美好生活的日常关联交易合同签约金额预计不超过 10,000 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

美好生活及其子公司具有相关行业资质、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。

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

2019 年 2 月 28 日

议案八：

关于 2019 年度向控股股东美好集团借款的议案

各位股东：

为保障公司的业务发展，2019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12%/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，公司将按照相关法律、法规和公司《关联交易管理制度》履行审批程序。

一、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2017年12月31日，美好集团资产总额78,072.87万元，负债总额33,657.41万元，净资产44,415.46万元，2017年度净利润4,549.56万元。（以上数据未经审计）。

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。（以上数据未经审计）。

3、美好集团与本公司的关系

截至2019年2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15.58%，为本公司控股股东。

二、关联交易协议的主要内容

2019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12%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。

三、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。

四、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。

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

2019 年 2 月 28 日

议案九：

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：

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。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30亿元的担保，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 2019 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，公司将按照相关法律、法规和公司《关联交易管理制度》履行审批程序。

一、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2017年12月31日，美好集团资产总额78,072.87万元，负债总额33,657.41万元，净资产44,415.46万元，2017年度净利润4,549.56万元。（以上数据未经审计）。

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。（以上数据未经审计）。

3、美好集团与本公司的关系

截至2019年2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15.58%，为本公司控股股东。

二、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30亿元的担保，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2019年年度股东大会召开之日止。

三、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。

四、交易目的和对上市公司的影响

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。

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。

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

2019年2月28日

议案十：

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：

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 2019 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 2019 年度向其提供总额不超过 200,000 万元借款，公司将收取不超过 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，与该事项有关联关系的股东将回避表决。

一、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：孟凡中；注册资本：80,000 万元；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 3,000 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。（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 2017 年 12 月 31 日，美好装配总资产 87,049.49 万元，负债总额 37,125.76 万元，净资产 49,923.72 万元；2017 年度实现营业收入 33,448.39 万元，净利润-1,352.84 万元。

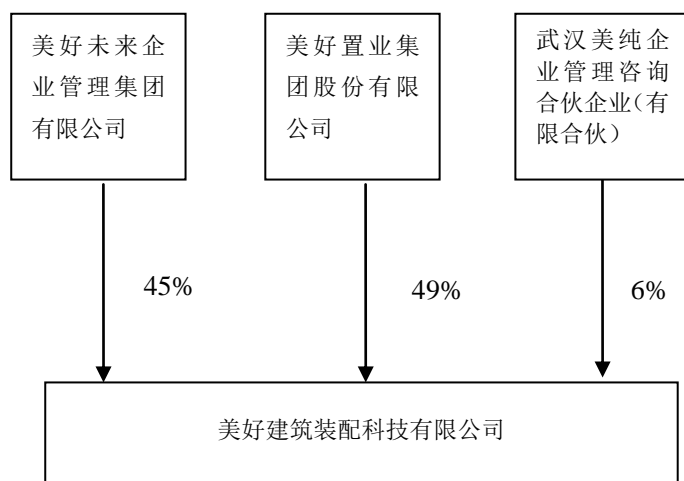
截至 2018 年 12 月 31 日，美好装配总资产 402,468.61 万元，负债总额 320,822.94 万元，净资产 81,645.67 万元；2018 年度实现营业收入 38,219.97 万元，净利润-19,705.69 万元。

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 15.58%，为公司控股股东；

武汉美纯持有美好装配 6% 股权，该公司普通合伙人王磊兴现任美好装配总裁助理；有限合伙人刘怡祥现任公司财务负责人；有限合伙人王耀现任美好集团总裁助理及公司第八届监事会监事。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2018年5月14日召开的2017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103,972万元，其中到期归还14,000万元，尚未到期的借款本金余额为89,972万元。

二、协议的主要内容

2019 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 200,000 万元借款，公司将收取不超过 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。

三、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2018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。

四、交易的目的和对公司的影响

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，我国装配式建筑领域有望迎来较大增长空间。

公司控股子公司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 总包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全国范围进行生产基地布局，完善装配式建筑解决方案。其武汉江夏、青岛即墨生产基地已分别于 2018 年 11 月和 12 月实现投产，单厂年产 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、空调板、飘窗、沉箱等。2019 年，美好装配拟继续布局重点市场区域，计划建成投产生产基地 13 个，为更多客户提供装配式建筑领域的全方位服务。

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。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。

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

2019 年 2 月 28 日

议案十一：

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

各位股东：

美好生活投资有限公司（以下简称“美好生活”）为美好置业集团股份有限公司（以下简称“公司”）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”）共同投资的子公司。美好集团和本公司分别持有美好生活 60%和 40%股权。美好生活的全资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”）为满足其业务发展需要，拟在深圳证券交易所发行“美好幸福物业费资产支持专项计划”（具体名称以实际发行时的名称为准，以下简称“专项计划”），产品总规模不超过 53,000 万元，其中优先级不超过 50,000 万元，产品期限不超过 9 年。该专项计划的资产服务机构为美好幸福物业，计划管理人为符合相关法律法规要求的证券公司或基金管理公司子公司。

为支持该专项计划的发行，本公司拟提供相关承诺如下：

1、本公司拟作为差额支付承诺人，承诺对专项计划资金不足以根据相关交易文件约定的顺序支付完毕专项计划费用、优先级资产支持证券的各期预期收益和到期应付本金的差额部分承担补足义务（“差额支付承诺交易”）；

2、本公司拟作为售回与购回承诺人，承诺根据相关交易文件的约定在售回日/购回日对优先级资产支持证券进行售回和/或购回（“售回与购回承诺交易”）；

3、本公司拟作为流动性支持承诺人，承诺根据相关交易文件的约定对美好幸福物业及其全资子公司的必要支出提供流动性资金支持（“流动性支持承诺交易”）。

提供上述承诺后，公司将向美好幸福物业及其全资子公司收取担保额 0.1%/年的担保费用。

除另有定义外，本公告中使用的与专项计划有关的词语含义与专项计划标准条款中使用的词语含义一致。

鉴于美好幸福物业系公司关联法人美好生活的全资子公司，且本公司董事吕卉担任美好幸福物业法定代表人、执行董事兼总经理，上述交易构成关联交易。公司将按照相关法律、法规和公司《关联交易管理制度》履行审批程序。

一、差额支付承诺交易、售回与购回承诺交易以及流动性支持承诺交易（合称“本次交易”）

的预计情况

交易对方	本公司（直接/间接）持股比例	交易对方最近一期资产负债率	本次交易金额	交易金额占上市公司最近一期经审计净资产比例	是否关联交易
美好幸福物业	40%	88.20%	不超过5.30亿元	不超过7.37%	是

二、交易对方基本情况

1、美好幸福物业基本情况

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 30 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。（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）。

2、美好幸福物业主要财务数据

截至 2017 年 12 月 31 日，美好幸福物业经审计资产总额为 14,137.19 万元；负债总额为 12,045.26 万元，其中：流动负债为 12,045.26 万元；所有者权益为 2,091.93 万元。2017 年度，美好幸福物业实现主营业务收入 15,426.16 万元，净利润 1,136.19 万元。

截至 2018 年 9 月 30 日，美好幸福物业未经审计资产总额为 20,717.43 万元；负债总额为 18,272.42 万元，其中：流动负债为 18,272.42 万元；所有者权益为 2,445.00 万元。2018 年 1-9 月，美好幸福物业实现营业收入 9,774.74 万元，净利润 353.07 万元。

3、与本公司的关联关系

美好集团和本公司分别持有美好生活 60%和 40%股权，美好生活为美好集团的控股子公司。截至 2019 年 2 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 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。

美好幸福物业系美好生活的全资子公司，且本公司董事吕卉担任美好幸福物业法定代表人、执行董事兼总经理。本次交易构成关联交易。

4、经核实，美好幸福物业非失信被执行人。

三、交易文件的主要内容

1、差额支付承诺交易事项

《差额支付承诺函》主要内容：本公司作为差额支付承诺人，承诺对专项计划资金不足以根据相关交易文件的约定的顺序支付完毕专项计划费用、优先级资产支持证券的各期预期收益和到期应付本金的差额部分承担补足义务。

2、售回与购回承诺交易事项

《售回与购回承诺函》主要内容：本公司作为售回与购回承诺人，承诺根据相关交易文件的约定在售回日/购回日对优先级资产支持证券进行售回和/或购回。

3、流动性支持承诺交易事项

《流动性支持承诺函》主要内容：本公司作为流动性支持承诺人，承诺根据相关交易文件的约定对美好幸福物业及其全资子公司的必要支出提供流动性资金支持。

提供上述承诺后，公司将向美好幸福物业及其全资子公司收取担保额 0.1%/年的担保费用。

四、本次交易对公司的影响

经 2018 年 5 月 14 日召开的公司 2017 年年度股东大会批准，自股东大会审议通过之日起至公司 2018 年年度股东大会召开之日止，公司与控股股东美好集团建立互保关系。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。

截至 2019 年 2 月 20 日，美好集团为公司融资提供的担保余额为 25 亿元，拟收取担保额 0.1%/年的担保费用。本次公司为美好集团控股子公司美好生活之子公司融资提供不超过 5.3 亿元担保，担保金额在公司股东大会授权批准范围内，同样拟收取担保额 0.1%/年的担保费用，体现了公平、对等的原则。

公司所开发项目目前主要由美好幸福物业承接相关物业服务工作，通过开展资产证券化融资，有利于美好幸福物业经营活动的顺利开展，有利于提升公司所开发项目的服务品质 and 用户满意度。

目前美好幸福物业经营正常，财务风险处于公司可有效控制的范围内。美好集团将按其所持美好幸福物业的股权比例为公司的担保责任提供反担保，公司担保风险可控，公司的担保责任不会损害公司的利益。

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

2019 年 2 月 28 日