



美好置业集团股份有限公司  
关于公司第八届董事会第二十六次会议  
审议相关事项的独立董事事前认可意见

根据中国证监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120号文）、《深圳证券交易所股票上市规则（2018年修订）》、《公司章程》等的相关规定，我们作为美好置业集团股份有限公司（以下简称“公司”）的独立董事，对公司第八届董事会第十三次会议相关事项发表事前认可意见如下：

一、对《关于2019年度预计日常关联交易的议案》的事前认可意见

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。

我们对《关于2019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）公司与美好生活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2017年年度股东大会批准公司与美好生活在2018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，2018年度公司与美好生活实际发生日常关联交易合同金额为7,220.86万元，实际发生额与预计金额差异为-27.79%。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美好生活未承接公司部分项目的销售代理业务。

(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。

综上所述，我们同意将本议案提交公司董事会审议。在审议该议案时，与上述交易有利害关系的关联董事应回避对该议案的表决。

## 二、对《关于2019年度向控股股东美好集团借款的议案》的事前认可意见

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。具体借款协议待实际发生时签订。

我们对《关于2019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推进业务发展，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。

综上所述，我们同意将本议案提交公司董事会审议。在审议该议案时，与上述交易有利害关系的关联董事应回避对该议案的表决。

## 三、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》的事前认可意见

根据业务发展需要，为互相支持，实现共同发展，公司拟与控股股东美好未来企业管理集团有限公司（以下简称“美好集团”）建立互保关系。美好集团将根据公司需求，为公司融资提供不超过总额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。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。

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，公司风险可控。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。

综上所述，我们同意将本议案提交公司董事会审议。在审议该议案时，与上述交易有利害关系的关联董事应回避对该议案的表决。

#### 四、对《关于公司向控股子公司美好装配提供财务资助的议案》的事前认可意见

美好建筑装配科技有限公司（以下简称“美好装配”）系公司控股子公司。为满足装配式建筑市场的业务需求，美好装配拟于 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。

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。

综上所述，我们同意将本议案提交公司董事会审议。在审议该议案时，与上述交易有利害关系的关联董事应回避对该议案的表决。

## 五、对《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》的事前认可意见

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。为支持该专项计划的发行，公司拟向其提供差额支付承诺、售回与购回承诺、流动性支持承诺。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。

我们对《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》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）经公司 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。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。

（2）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和用户满意度，符合公司和股东的整体利益。

（3）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，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。

综上所述，我们同意将本议案提交公司董事会审议。在审议该议案时，与上述交易有利害关系的关联董事应回避对该议案的表决。

此页无正文，为《美好置业集团股份有限公司关于第八届董事会第二十六次会议审议相关事项的独立董事之事前认可意见》的签字页

独立董事：

---

江跃宗

---

唐国平

---

肖 明

2019年2月15日