

中国证券监督管理委员会

中国证监会行政许可项目审查 一次反馈意见通知书

170154 号

国泰君安证券股份有限公司：

我会依法对你公司提交的《美好置业集团股份有限公司上市公司非公开发行新股核准》行政许可申请材料进行了审查，现需要你公司就有关问题(附后)作出书面说明和解释。请在 30 天内向我会行政许可受理部门提交书面回复意见。



2017 年 4 月 5 日

抄送：美好置业集团股份有限公司

云南证监局

美好置业集团股份有限公司

非公开发行股票申请文件反馈意见

国泰君安证券股份有限公司：

我会依法对你公司推荐的美好置业集团股份有限公司（以下简称“申请人”、“上市公司”或“公司”）非公开发行股票申请文件进行了审核，形成如下反馈意见。依照《中国证券监督管理委员会行政许可实施程序规定》的规定，请你公司对下列问题逐项落实，并督促申请人以临时公告的形式披露反馈意见回复，公告后2个工作日内将回复报送我会。请在30天内提交书面回复意见及电子文档。不能按期回复的，请提前5个工作日向我会提交延期回复的申请，并说明理由及具体回复时限。未在上述期限内回复意见，且未按期提交延期回复申请的，或按期提交延期回复申请，但未说明理由或者理由不充分的，我会将依法作出终止审查的决定。若对本反馈意见有任何问题，请致电我会审核人员。

一、重点问题

1、申请人董事长刘道明参与认购，请保荐机构和申请人律师核查其及一致行动人从定价基准日前六个月至本次发行完成后六个月内是否存在减持情况或减持计划，如是，就该等情形是否违反《证券法》第四十七条以及《上市公司证券发行管理办法》第三十九条第（七）项的规定发表明确意见；如否，请出具承诺

并公开披露。

2、根据申请材料，2015年8月21日，公司拟建的武汉“美好公馆”项目在施工准备过程中，发生了一起塔吊坠落伤人事故，该事故造成4人死亡，2人受伤。请保荐机构和申请人律师结合《国务院关于进一步强化企业安全生产工作的通知》和《上市公司证券发行管理办法》第三十九条第（七）项就上述事故是否对本次融资构成障碍发表核查意见。

3、请申请人按照《上市公司监管指引第4号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》的要求，补充披露对同业竞争的解决方案或避免同业竞争承诺。请保荐机构和申请人律师对上述解决方案是否明确可行、承诺是否有效执行发表核查意见。

4、请申请人对照《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发【2013】17号）等相关法律法规的规定，就公司及下属公司的房地产业务出具自查报告，说明报告期内是否存在闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，是否存在被行政处罚或调查的情况及相应的整改措施和整改效果；公司的董事监事高级管理人员及控股股东和实际控制人是否公开承诺，相关企业如因存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给上市公司和投资者造成损失的，将承担赔偿责任。自查报告和相关承诺应经公司股东大会审议。

请保荐机构和申请人律师就申请人房地产业务出具专项核

查意见，明确说明是否已查询国土资源部门网站，申请人及其下属房地产子公司是否存在用地违法违规行为，是否存在被行政处罚或立案调查的情形。

5、请保荐机构核查认购对象的认购资金来源。认购资金来源于自有资金或合法自筹资金的，应当对其是否存在对外募集、代持、结构化安排或者直接间接使用上市公司及其关联方资金用于本次认购等情形发表明确意见。保荐工作底稿中应包括但不限于最终出资人对上述情形出具的承诺及签字确认。

6、申请人本次非公开发行拟募集资金 19 亿元，其中：13.1 亿元用于武汉名流印象项目（NK7 地块），1.97 亿元用于武汉名流公馆项目 NK6 地块，3.93 亿元用于西安曲江项目一期。

（1）请申请人补充说明并披露此次各募投项目具体投资数额安排明细，投资数额的测算依据和测算过程，各项投资构成是否属于资本性支出，募投项目投资进度安排情况。请保荐机构核查申请人此次非公开发行各募投项目金额是否超过实际募集资金需求量，相关测算依据及结果是否合理。

（2）请申请人补充说明本次各地产项目的具体类型及具体建设内容，是否使用募集资金支付土地价款，是否使用募集资金置换董事会决议日前已投资金额。

（3）请补充说明武汉、西安房地产限购政策的具体情况，请说明上述地区房地产行业发展情况、房地产库存情况，并请结合房地产行业主要公司的收入及盈利情况，说明本次募投各项目

收益情况的具体测算过程、测算依据及合理性。

(4) 请说明本次各募投项目的实施主体，若是非全资子公司，请说明实施方式，其他股东是否同比例增资，如否，请补充说明单方面增资扩股的考虑、增资的定价依据及合理性。请保荐机构对上述事项发表核查意见，并对实施主体的安排是否存在损害公司中小股东利益的情况发表意见。

请保荐机构对上述事项进行核查并发表明确意见。

7、报告期内，申请人净利润分别为 0.51 亿元、0.75 亿元、4.25 亿元、3.09 亿元。最近一年及一期业绩增长较快，主要是申请人城改项目大幅提升且毛利率较高。

8、请量化说明最近一年及一期净利润大幅上升的原因。请补充说明申请人城改业务的经营模式及盈利模式，城改业务毛利率水平较高的原因，最近一年城改业务大幅增长的原因。请保荐机构核查并发表意见。

9、2016 年 9 月，申请人公告终止配股方案并撤回配股申请文件。请申请人补充说明终止前次配股方案的原因，导致配股方案终止的相关问题是否已解决，上述问题是否会影响本次非公开发行。请补充说明前次配股方案与本次非公开发行方案的异同情况。请保荐机构核查并发表明确意见。

10、2016 年 3 月，发行人董事刘柳对武汉奥楠增资 1000 万元，持有 50%股份，担任武汉奥楠法定代表人、执行董事，武汉奥楠成为发行人关联方。2016 年 12 月 1 日，刘柳对外转让全部

所持武汉奥楠股份。

11、请补充披露最近一年及一期，发行人及其子公司与武汉奥楠的关联交易情况及资金往来情况。请说明在武汉奥楠成为发行人关联方的期间内，相关关联交易是否经过审批，交易价格是否公允。请补充说明发行人董事刘柳增资武汉奥楠的原因、增资价格及测算依据，增资后短期内又转让全部股份的原因及合理性，对外转让的价格及测算依据。请保荐机构、会计师核查并发表明确意见。

12、报告期内，申请人其他应付款余额分别为 0.99 亿元、5.54 亿元、24.36 亿元、26.57 亿元，主要是拆迁补偿款及往来款增长较快。请补充说明最近一年及一期，拆迁补偿款及往来款的具体情况，其他应付款增长较快的原因及合理性。请保荐机构、会计师核查并发表意见。

二、一般问题

1、申请人 2013、2014 年度均未进行现金分红，请申请人补充说明未分红的原因及合理性。请保荐机构核查申请人分红情况是否符合《公司章程》的有关规定，并对申请人落实《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》的内容逐条发表核查意见，并核查申请人是否在年度股东大会上落实《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》的相关要求。

2、请申请人说明本次募投项目的立项备案、环评以及其他资质文件是否在有效期内，请保荐机构和申请人律师发表核查意

见。

3、请申请人公开披露最近五年被证券监管部门和交易所采取处罚或监管措施的情况，以及相应整改措施；同时请保荐机构就相应事项及整改措施进行核查，并就整改效果发表核查意见。

监管五处审核员：黎亮

电话：010-88061931 Email: li-liang@csrc.gov.cn

监管六处审核员：郭青柏

电话：010-88061023 Email: guoqb@csrc.gov.cn

传真：010-88061252