

股票代码：000667

股票简称：美好集团



**美好置业集团股份有限公司
关于
配股申请文件反馈意见的回复
(修订稿)**

保荐机构（主承销商）



注册地址：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

中国证券监督管理委员会：

贵会第 161232 号《中国证监会行政许可项目审查反馈意见通知书》（以下简称“《反馈意见通知书》”）已收悉。国泰君安证券股份有限公司（下称“国泰君安”、“保荐机构”）已按要求组织美好置业集团股份有限公司（以下简称“美好集团”、“发行人”、“公司”）及其他中介机构对《反馈意见通知书》进行了认真讨论，对《反馈意见通知书》中提到的问题逐项落实并进行书面说明，涉及需要相关中介机构核查并发表意见的问题，已由各中介机构出具核查意见，涉及申报文件补充披露及修订的部分，已经按照《反馈意见通知书》的要求进行了修订，并以楷体加粗标明。本反馈意见回复中所涉及的相关简称与配股说明书中含义一致。2016 年 8 月 6 日，发行人根据要求对反馈意见答复进行了公开披露，并于 8 月 8 日向中国证监会报送了反馈意见答复材料。

发行人披露并报送反馈意见回复之后，发行人及中介机构在与中国证监会审核人员持续沟通的基础上，对反馈意见中的相关问题进行了进一步补充和修订，现提交贵会，请予审核。

一、 重点问题

问题一

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《上市公司证券发行管理办法》第九条和《国务院进一步加强企业安全生产工作的通知》就上述事故是否对本次融资构成障碍发表核查意见。

答复：

2015 年 8 月 21 日，公司所属武汉“美好公馆”项目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。该项目的施工单位为中建三局第二建设工程有限责任公司、塔吊安装单位为湖北长安设备安装公司、汽车吊出租单位

为武汉安达利物流有限公司。本次事故是在安装塔吊的过程中由于汽车吊副钩钢丝绳断裂导致塔基平衡臂倾斜造成人员坠落的生产安全责任事故。

1、本次事故属于安全生产事故中的较大事故

根据《生产安全事故报告和调查处理条例》第三条第3款规定：“较大事故，是指造成3人以上10人以下死亡，或者10人以上50人以下重伤，或者1000万元以上5000万元以下直接经济损失的事故。”本次事故共计造成4人死亡，2人受伤，属于生产安全事故中的较大事故。

2、发行人不是本次事故的主要责任方，未受到主管部门处罚

武汉市“8.21”较大建筑起重伤害事故调查组于2015年10月作出《硚口区美好公馆“8.21”较大建筑起重伤害事故调查报告》（简称“事故调查报告”），事故调查报告认定此次事故是一起因汽车吊安全防护装置存在缺陷、作业人员安全防护不到位而导致的安全生产责任事故。事故的主要责任方为湖北长安设备工程有限责任公司（塔吊安装单位）、武汉安达利物流有限公司（汽车吊出租单位）以及其相关人员，武汉市泰宇商贸有限公司（发行人子公司，“美好公馆”项目公司）不承担主要责任，被要求对项目负责人按公司内部管理规定进行处理。

湖北省安全生产委员会办公室于2016年3月16日出具《省安委会办公室关于武汉市硚口区美好公馆“8.21”较大建筑起重伤害事故调查报告审核意见的复函》（鄂安办函【2016】6号），对于武汉市安全生产委员会报送的《关于硚口区美好公馆“8.21”较大建筑起重伤害事故调查报告（送审稿）的请示》进行了批复。

武汉市人民政府办公厅于2016年3月29日出具《市人民政府办公厅关于硚口区美好公馆“8.21”较大建筑起重伤害事故调查报告的批复》（【2016】1号），对于武汉市安全监督管理局报送的《关于硚口区美好公馆“8.21”较大建筑起重伤害事故调查报告的请示》进行了批复。

3、本次事故对本次融资不构成实质性障碍

根据《国务院进一步加强企业安全生产工作的通知》（国发〔2010〕

23号)第30条规定:“对于发生重大、特别重大生产安全责任事故或一年内发生2次以上较大生产安全责任事故并负主要责任的企业,以及存在重大隐患整改不力的企业,由省级及以上安全监管监察部门会同有关行业主管部门向社会公告,并向投资、国土资源、建设、银行、证券等主管部门通报,一年内严格限制新增的项目核准、用地审批、证券融资等,并作为银行贷款等的重要参考依据”,发行人本次事故属较大事故,除本次事故外报告期内未发生其他较大事故情形,且发行人在本次事故中不承担主要责任,未受到相关部门的行政处罚。因此,发行人本次事故不构成《上市公司证券发行管理办法》第九条规定的“重大违法行为”,对本次发行不构成实质性障碍。

上述内容已在配股说明书“第四节 发行人基本情况”之“八、公司主要业务情况”之“(七)安全生产制度”中补充披露。

4、律师核查意见

发行人律师经核查后认为:根据《事故调查报告》,公司或其下属公司在本次事故中不承担主要责任。上述事故不构成《上市公司证券发行管理办法》第九条所述“违反国家其他法律、行政法规且情节严重的行为”,不构成《国务院关于进一步加强企业安全生产工作的通知》中“限制新增的项目核准、用地审批、证券融资等”的情形,对发行人本次发行不构成实质性障碍。

5、保荐机构核查意见

保荐机构经核查后认为:根据《事故调查报告》,公司或其下属公司在本次事故中不承担主要责任。上述事故不构成《上市公司证券发行管理办法》第九条所述“违反国家其他法律、行政法规且情节严重的行为”,不构成《国务院关于进一步加强企业安全生产工作的通知》中“限制新增的项目核准、用地审批、证券融资等”的情形,对发行人本次发行不构成实质性障碍。

问题二

根据申请材料,申请人存在两起未决诉讼,标的金额分别为3000万元和1.2亿元,请申请人说明上述案件的最新进展,请保荐机构和申请人律师核查本次发行是否符合《上市公司证券发行管理办法》第七条第(六)项的规定。

答复：

1、两起诉讼的最新进展

（1）建阳村 3000 万诉讼

该诉讼没有更新进展。被告建阳村委会、建阳商贸已向湖北省高级人民法院提起上诉。发行人已经收到建阳村委会、建阳商贸的上诉状，目前仍未收到湖北省高级人民法院应当向公司送达的开庭通知。该诉讼中发行人为原告且一审胜诉，因此不会对发行人的持续经营能力产生不利影响。

（2）北京水产 1.2 亿诉讼

2016 年 6 月 21 日，北京市第二中级人民法院对本案做出一审判决如下：北京市天水房地产开发公司、北京市水产科学研究所与北京未来屋房地产开发有限公司、名流投资有限公司签订的《合作合同》有效；解除《合作合同》第六条的约定；名流投资和美好集团于判决生效后三十日内共同向水产公司补偿经济损失 1,831.85 万元；驳回水产公司的其他诉讼请求。案件评估费 85,000 元，由水产公司负担 68,000 元；由名流投资和美好集团负担 17,000 元。一审案件受理费 783,760 元，由水产公司负担 627,008 元，由名流投资和美好集团共同负担 156,752 元。因双方均不服上述判决，发行人已经收到水产公司和水产研究所的上诉状，发行人和名流投资也已经依法向北京市高级人民法院提起上诉。

鉴于控股股东名流投资已向公司出具承诺：“如因上述诉讼而导致发行人承担相应赔偿责任或受到损失的，或因北京名流在资产置换前存在尚未了结或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚所产生的或有负债而导致发行人承担相应赔偿责任，将由其以全额现金补偿发行人。”本次诉讼事项不会对公司造成损失。

综上所述，上述两项诉讼不存在可能严重影响发行人持续经营的情况。

2、律师核查意见

发行人律师经核查后认为：发行人上述两起诉讼不存在可能严重影响公司持续经营的情况，本次发行符合《上市公司证券发行管理办法》第七条第（六）项的规定。

3、保荐机构核查意见

保荐机构经核查后认为：发行人上述两起诉讼不存在可能严重影响公司持续经营的情况。本次发行符合《上市公司证券发行管理办法》第七条第（六）项的规定。

问题三

根据申请材料，公司董事长、实际控制人刘道明之弟刘道富持有 53% 股权、担任监事的信阳中远房地产开发有限公司和刘道富持有 70% 股权、担任法定代表人的钟祥市名流房地产开发有限公司从事房地产开发业务。请申请人说明上述公司是否存在股权代持的情形，是否与上市公司构成同业竞争。请保荐机构和申请人律师核查并就本次发行是否符合《上市公司证券发行管理办法》第六条第（四）项的规定发表意见。

答复：

（一）信阳中远房地产开发有限公司和钟祥市名流房地产开发有限公司不存在股权代持的情形，与上市公司不构成同业竞争

1、信阳中远房地产开发有限公司和钟祥市名流房地产开发有限公司不存在股权代持的情形

刘道富自上世纪 90 年代即开始经商，逐渐积累一定资本。因看好国内房地产行业发展前景，先后投资设立信阳中远房地产开发有限公司和钟祥市名流房地产开发有限公司。刘道富出资参与设立两家公司、增资及受让两家公司股权的资金为自有资金，其投资行为属个人经商业发展的需要。因此，刘道富所持有两家公司股权不存在股权代持的情形。

2、两家公司与上市公司不构成同业竞争

信阳中远自成立以来，只开发了“茗阳天下”项目，该项目位于河南省信阳市浉河南岸，项目处于尾盘销售状态。信阳中远没有与发行人在相同或相近区域开发房地产项目，与美好集团不存在同业竞争。钟祥名流在湖北省钟祥市开发了两个房地产项目，湖北省钟祥市距离武汉市两百多公里。钟祥名流没有与发行人在

相同或相近区域开发房地产项目，与美好集团不存在同业竞争。

为避免潜在同业竞争，刘道富先生承诺：（1）在建项目建设、推广期内独立运作，不使用与美好集团有关的宣传文案。（2）除在开发中的项目外，不再开发新的房地产项目，在存量项目销售完毕后，相关公司将予以注销。

（二）本次发行符合《上市公司证券发行管理办法》第六条第（四）项的规定

《上市公司证券发行管理办法》第六条第（四）项要求，上市公司的组织机构健全、运行良好，符合下列规定：上市公司与控股股东或实际控制人的人员、资产、财务分开，机构、业务独立，能够自主经营管理。

1、业务独立性情况

发行人的经营范围为：“资产管理、股权、产权的投资转让，投资策划咨询服务、实业投资；房地产业、科研信息咨询服务业及市场建设的开发投资和经营管理，房地产开发、经营；房屋租赁（凭许可证开展经营活动）”，发行人主要从事房地产的开发与销售及物业服务，具有独立完整的系统，不依赖于其控股股东、实际控制人。发行人具有完整的业务体系，其经营管理实行独立核算，独立承担责任与风险。发行人已建立完善的法人治理结构，不存在依赖股东及其他关联方决策经营的情形。

2、资产独立性情况

发行人资产独立，且具备与业务经营相关的完整的生产系统、辅助系统和经营系统，合法拥有与生产经营相关的房屋建筑物、土地使用权、商标等资产的所有权或者使用权。根据会计师出具《审计报告》，发行人与控股股东资产分开，不存在被控股股东或其他关联方违规占用资金、资产及干预发行人资产经营管理的情形。

3、人员独立性情况

发行人已制定独立的劳动、人事及工资管理制度，发行人的经营与行政管理（包括劳动、人事、工资管理）独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。发行人的总经理、副总经理、董事会秘书、财务负责人等高级管理人员均不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外职务

的情形，且未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领取薪水。发行人董事、监事、高级管理人员的推荐、选举、聘任均通过合法程序进行。发行人的人员独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。

4、机构独立性情况

发行人机构的设置根据公司章程而定，股东大会、董事会、监事会独立运作，各个内部机构日常工作受总经理的领导，总经理对董事会负责并报告工作，各个部门的经营和决策不受控股股东的影响。发行人机构设置独立、完整、科学，具有良好的运作机制与运行效率，不存在与控股股东混合经营、合署办公的情形。

5、财务独立性调查

发行人拥有独立的财务会计部门，并已建立独立的财务核算体系，制定了具体的财务会计制度与会计业务制度。发行人的财务人员在发行人处工作并在发行人处领取薪水，不存在在控股股东及实际控制人控制的其他企业中兼职的情形。发行人已在银行独立开设账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况。发行人已办理了税务登记并依法独立纳税。

综上所述，发行人本次发行符合《上市公司证券发行管理办法》第六条第（四）项的规定。

（三）律师核查意见

发行人律师经核查后认为：刘道富持有信阳中远以及钟祥名流股权均为其真实出资，不存在股权代持情形。信阳中远、钟祥名流从事房地产开发业务与美好集团不构成同业竞争。美好集团与控股股东或实际控制人的人员、资产、财务分开，机构、业务独立，能够自主经营管理，本次发行符合《上市公司证券发行管理办法》第六条第（四）项的规定。

（四）保荐机构核查意见

保荐机构经核查后认为：刘道富持有的信阳中远房地产开发有限公司和钟祥市名流房地产开发有限公司股权均为其真实出资，不存在股权代持情形，两家公司与上市公司不构成同业竞争。发行人与控股股东或实际控制人的人员、资产、财务分开，机构、业务独立，能够自主经营管理，本次发行符合《上市公司证券

发行管理办法》第六条第（四）项的规定。

问题四

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。

答复：

（一）发行人说明房地产业务自查和有关承诺事项

发行人按照《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了自查报告，并已报送贵会。

发行人在《美好置业集团股份有限公司关于房地产业务自查报告》中说明：“针对前述土地闲置情形、有偿取得土地、土地一级开发项目通过招标取得、分割取得国有土地使用证、招拍挂出让制度、以租代征情形、完工项目竣工完备性、是否存在炒地行为、是否存在捂盘惜售及哄抬房价等九个方面的自查内容，本公司认为，公司及其下属公司不违反国发〔2008〕3号文第（六）条、第（十）条、第（十一）条、第（十二）条、第（十三）条、第（十六）条、第（二十）条等适用自查条款及国发〔2010〕10号文第（八）条、第（九）条，国办发〔2013〕17号文第五条的相关规范性要求，不存在前述法规规定的土地闲置情形及炒地行为，亦不存在捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价等行为；公司及其下属公司报告期内不存在因土地、房产问题被国土资源管理部门及房产管理部门行政处罚或

（立案）调查的情况。”

发行人董事、高级管理人员、控股股东、实际控制人均承诺：“《美好置业集团股份有限公司关于房地产业务之专项自查报告》已如实披露了美好集团在报告期内房地产开发项目的自查情况，如美好集团因存在自查范围内未披露的闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，给美好集团和投资者造成损失的，承诺人将按照有关法律、行政法规的规定承担相应的赔偿责任。”

发行人出具的房地产业务自查报告和发行人董事、高级管理人员、控股股东、实际控制人出具的承诺已经第七届董事会第二十次会议和 2015 年年度股东大会审议通过。发行人第七届董事会第二十六次会议和 2016 年第三次临时股东大会审议通过了更新后的上述自查报告和有关承诺。

（二）律师核查意见

发行人律师经核查后认为：根据公司提供的材料并经本所律师查询中华人民共和国国土资源部网站（<http://www.mlr.gov.cn>）以及发行人及其下属房地产子公司所在地国土资源部门网站，发行人及其下属房地产子公司不存在用地违法违规行为，不存在被行政处罚或立案调查的情形。

（三）保荐机构核查意见

保荐机构经核查后认为：根据公司提供的材料并保荐机构查询中华人民共和国国土资源部网站（<http://www.mlr.gov.cn>）以及发行人及其下属房地产子公司所在地国土资源部门网站，发行人及其下属房地产子公司不存在用地违法违规行为，不存在被行政处罚或立案调查的情形。

问题五

发行人本次拟募集资金总额不超过 300,000 万元，其中 15.655 亿元用于武汉名流印象项目(NK7 地块)项目，3 亿用于武汉名流世家项目（K2 地块）项目，11.345 亿元用于偿还贷款。

（1）根据发行人申报的配股说明书，武汉名流印象项目（NK7 地块）项目中，160,894 万元用于拆迁安置成本，153,372 万元用于项目建设成本费用，

8,749 万元用于前期准备费用，32,854 万元用于开发间接费用；武汉名流世家项目(K2 地块) 项目中 22,510 万元用于拆迁安置成本，21,701 万元用于项目建设成本费用，1,124 万元用于前期准备费用，4,270 万元用于开发间接费用；请发行人明确前期准备费用、建设成本费用、开发间接费用的具体内容，并详细说明本次募投项目的投资构成及具体测算依据、测算过程及合理性，并就相关事项在配股说明书中进行补充，请保荐机构核查上述事项，并就测算合理性及募集资金是否超过实际需求发表明确核查意见。

(2) 请申请人详细披露此次偿还金融机构借款的具体安排，及公司对未来财务结构的战略安排。并结合本次发行前后的自身及同业可比上市公司资产负债比例、银行授信及使用等情况，补充说明并披露通过股权融资方式偿还金融机构借款的必要性和合理性，补充披露募集资金偿还金融机构借款的具体安排，是否可能超过实际需要量。请保荐机构核查上述事项并发表明确意见。

答复：

(一) 请发行人明确前期准备费用、建设成本费用、开发间接费用的具体内容，并详细说明本次募投项目的投资构成及具体测算依据、测算过程及合理性，并就相关事项在配股说明书中进行补充，请保荐机构核查上述事项，并就测算合理性及募集资金是否超过实际需求发表明确核查意见

1、本次募投项目中建设成本费用、前期准备费用、开发间接费用的具体内容

募投项目成本、费用项目按照武汉市政府相关部门文件及武汉市概预算定额予以测算，相关内容如下表所示：

名称	内容
建设成本	建设成本包括主体建筑安装工程、社区管网工程、园林景观工程、公共配套设施，其中配套设施包括物业用房、设备用房、居委会用房的建设成本。
前期开发投入	前期开发投入包括勘察设计、报批报建、三通一平、临时设施等，其中勘察设计按市场常规设计费估算，报批报建按武汉市相关职能部门收费标准估算，三通一平及临时设施按现场实际场地条件及总平面布置估算。
开发间接支出	开发间接支出包括现场工程质量监管检测、工程监理、物

	业公司交房前完善费用、资本化利息等，按武汉市相关职能部门收费标准及物业公司收费标准估算。
--	--

2、本次募投项目的投资构成及具体测算依据

(1) 募投项目投资构成各科目是否资本化说明及依据

《企业会计准则第1号——存货》的相关规定：存货应当按照成本进行初始计量。存货成本包括采购成本、加工成本和使存货达到目前场所和状态所发生的其他支出其他成本。不能归属于使存货达到目前场所和状态的其他支出确认为当期损益。

《企业产品成本核算制度（试行）》（财会[2013]17号）的相关规定：房地产企业成本项目一般包括土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施建设费、公共配套设施费、开发间接费、借款费用等。

募投项目投资测算的成本科目、会计核算的成本项目、相关规定的成本核算项目的对比情况表如下：

募投项目投资构成			发行人会计核算设置的成本项目和内容	《企业产品成本核算制度（试行）》规范房地产企业的成本核算项目和范围
序号	投资项目的成本科目	是否计入产品成本		
一	拆迁安置成本		土地征用及拆迁补偿费：包括取得土地使用权所支付的金额，土地征用费，耕地占用税，劳动力安置费及有关地上、地下附着物拆迁补偿的净支出，安置动迁用房支出等。	土地征用及拆迁补偿费，是指为取得土地开发使用权（或开发权）而发生的各项费用，包括土地买价或出让金、大市政配套费、契税、耕地占用税、土地使用费、土地闲置费、农作物补偿费、危房补偿费、土地变更用途和超面积补交的地价及相关税费、拆迁补偿费用、安置及动迁费用、回迁房建造费用等。
1.1	拆迁补偿支出	是		
1.2	安置房建设	是		
二	开发前期投入		前期工程费：包括规划、设计、项目可行性研究和水文、地质、测绘、七通一平支出等。	前期工程费，是指项目开发前期发生的政府许可规费、招标代理费、临时设施费以及水文地质勘察、测绘、规划、设计、可行性研究、咨询论证费、筹建、场地通平等前期
2.1	勘察设计	是		
2.2	报批报建	是		
2.3	三通一平	是		
2.4	临时设施	是		

2.5	咨询服务	是		费用。
三	建设成本			
3.1	主体建筑安装工程	是	建筑安装工程费:包括地基及基础费、建筑安装工程费等。	建筑安装工程费,是指开发项目开发过程中发生的各项主体建筑的建筑工程费、安装工程费及精装修费等。
3.2	社区管网工程	是	基础设施建设费:开发小区内的道路、供水、供电、供气、排污、排洪、通讯、照明、环卫、绿化支出等。	基础设施建设费,是指开发项目在开发过程中发生的道路、供水、供电、供气、供暖、排污、排洪、消防、通讯、照明、有线电视、宽带网络、智能化等社区管网工程费 and 环境卫生、园林绿化等园林、景观环境工程费用等。
3.3	园林景观工程	是		
3.4	公共配套设施	是	公共配套设施费:不能有偿转让的开发小区内公共配套设施所发生的支出等。	公共配套设施费,是指开发项目内发生的、独立的、非营利性的且产权属于全体业主的,或无偿赠与地方政府、政府公共事业单位的公共配套设施费用等。
四	开发间接支出		开发间接费:包括工程监理费,预算编审费,直接组织、管理开发项目所发生的行政费用等。	开发间接费,指企业为直接组织和管理开发项目所发生的,且不能将其直接归属于成本核算对象的工程监理费、造价审核费、结算审核费、工程保险费等。
4.1	工程管理支出	是		
4.2	物业完善支出	否		
4.3	资本化利息	按资本化条件计算	借款费用:公司利用借款开发,需要经过相当长时间的建造期,所发生的借款费用。在所开发的产品达到预定可使用或者可销售状态之前,根据其借款费用发生额予以资本化,计入符合资本化条件的资产的成本。	借款费用,是指符合资本化条件的借款费用。
五	销售费用	否		
六	管理费用	否		

(2) 武汉名流印象项目 (NK7 地块)

单位: 万元、元/m²

序号	投资构成	是否资本化	总投资(万元)	已投入金额(万元)	尚需投入金额(万元)	拟使用募集资金投入金额(万元)	测算依据	单位投资(元/m²)
一	拆迁安置成本		160,893.98	78,220.49	82,673.49	12,010.31		2,769.25
1.1	拆迁补偿支出	是	81,930.89	76,976.66	4,954.23	0.00	按武汉市城中村拆迁改	1,410.17

							造的有关政策投入的拆迁补偿款	
1.2	安置房建设	是	78,963.09	1,243.83	77,719.26	12,010.31	按还建安置房建设标准和武汉市房屋建设价格水平测算	1,359.09
二	开发前期投入		8,749.00	3,570.09	5,178.91	5,178.91		150.58
2.1	勘察设计	是	4,064.49	2,784.87	1,279.62	1,279.62	按常规设计费用预估	69.96
2.2	报批报建	是	3,157.28	137.41	3,019.87	3,019.87	按武汉市相关职能部门收费标准	54.34
2.3	三通一平	是	1,076.27	605.28	470.99	470.99	按现场实际条件及开发要求预估	18.52
2.4	临时设施	是	346.77	8.00	338.77	338.77	按项目施工要求，投入的临时设施	5.97
2.5	咨询服务	是	104.20	34.53	69.67	69.67	按国家规定标准及市场价格测算	1.79
三	建设成本		153,372.00	14,011.22	139,360.78	139,360.78		2,639.79
3.1	主体建筑安装工程	是	133,342.69	13,857.62	119,485.07	119,485.07	按规划方案及公司标准化产品成本估算	2,331.57
3.2	社区管网工程	是	15,092.89	0.00	15,092.89	15,092.89	按规划方案及公司标准化产品成本估算	259.77
3.3	园林景观工程	是	3,580.79	153.60	3,427.19	3,427.19	按规划方案及公司标准化产品成本估算	400.00
3.4	公共配套设施	是	1,355.63	0.00	1,355.63	1,355.63	按规划方案及公司标准化产品成本估算	1,489.52
四	开发间接支出		32,854.00	1,556.85	31,297.15	0.00		565.47
4.1	工程管理支出	是	1,893.69	6.53	1,887.16	0.00	按工程管理及市场	32.59

							价格估算	
4.2	物业完善支出	否	2,998.61	0.00	2,998.61	0.00	按工程管 理成本及市 场价格估算	51.61
4.3	资本化利息	按资 本化 条件 计算	27,961.70	1,550.32	26,411.38	0.00	按已发生及 预计所需现 金流估算	481.27
五	销售费用	否	7,774.00	0.00	7,774.00	0.00	结合前期项 目同等比例 考虑	133.80
六	管理费用	否	9,804.00	0.00	9,804.00	0.00	结合前期项 目同等比例 考虑	168.74
合计			373,446.98	97,358.65	276,088.33	156,550.00		6,427.65

(3) 武汉名流世家项目(K2 地块)

单位：万元、元/m²

序号	投资构成	是否资本化	总投资(万元)	已投入金额(万元)	尚需投入金额(万元)	拟使用募集资金投入金额(万元)	测算依据	单位投资(元/m²)
一	拆迁安置成本		22,510.00	14,573.64	7,936.36	0.00		3,171.21
1.1	拆迁补偿支出	是	13,661.47	13,661.47	0.00	0.00	按武汉市城中村拆迁改造的有关政策	1,924.63
1.2	安置房建设	是	8,848.53	912.17	7,936.36	7,831.45	按还建安置房建设标准和武汉市房屋建设价格水平测算	1,246.58
二	开发前期投入		1,124.39	492.63	631.76	631.76		158.40
2.1	勘察设计	是	480.79	154.23	326.56	326.56	按常规设计费用预估	67.73
2.2	报批报建	是	440.40	214.03	226.37	226.37	按武汉市相关职能部门收费标准	62.04
2.3	三通一平	是	113.51	71.10	42.41	42.41	按现场实际条件及开发要求预估	15.99
2.4	临时设施	是	74.49	39.23	35.26	35.26	按项目前期建设方案估算	10.49
2.5	咨询服务	是	15.20	14.04	1.16	1.16	按市场价格	2.14

三	建设成本		21,701.00	164.21	21,536.79	21,536.79		3,057.24
3.1	主体建筑安装工程	是	18,938.84	158.39	18,780.45	18,780.45	按规划方案及公司标准化产品成本估算	2,713.98
3.2	社区管网工程	是	2,123.69	5.82	2,117.87	2,117.87	按规划方案及公司标准化产品成本估算	299.19
3.3	园林景观工程	是	421.37	0.00	421.37	421.37	按规划方案及公司标准化产品成本估算	400.00
3.4	公共配套设施	是	217.10	0.00	217.10	217.10	按规划方案及公司标准化产品成本估算	1,809.13
四	开发间接支出		4,270.31	123.16	4,147.15	0.00		601.60
4.1	工程管理支出	是	613.59	9.67	603.92	0.00	按工程管理成本及市场价格估算	86.44
4.2	物业完善支出	否	304.39	0.00	304.39	0.00	按工程管理成本及市场价格估算	42.88
4.3	资本化利息	按资本化条件计算	3,352.33	623.72	2,728.61	0.00	按已发生及预计所需现金流估算	472.28
五	销售费用	否	1,038.12	24.63	1,013.49	0.00	结合前期项目同等比例考虑	146.25
六	管理费用	否	585.18	16.42	568.76	0.00	结合前期项目同等比例考虑	82.44
合计			51,229.00	15,904.92	35,324.08	30,000.00		7,217.14

发行人拟使用募集资金投入NK7项目和K2项目的支出均为可资本化的支出。募集资金到位后，发行人可根据项目建设过程中各项支出发生的轻重缓急等情况，在NK7项目和K2项目各自确定的使用范围内进行调整。如本次募集资金到位时间与项目实施进度不一致，发行人可根据实际情况需要以其他资金先行投入，募集资金到位后予以置换。

发行人武汉名流印象项目（NK7地块）和武汉名流世家项目（K2地块）的测算额是合理的。

上述内容已在配股说明书“第八节 本次募集资金运用”之“二、武汉名流印象项目（NK7地块）”和“三、武汉名流世家项目（K2地块）”中补充披露。

(4) 本次募集资金未超过资金需求量

本次募集资金项目投资需求如下表所示

单位：万元

募投项目	总投资	已投资	尚需投资	拟投募集资金
武汉名流印象项目（NK7 地块）	373,447	97,358.65	276,088.35	156,550
武汉名流世家项目（K2 地块）	51,229	15,904.92	35,324.08	30,000
合计	-	-	424,862.43	186,550

发行人募集资金项目尚需投资 424,862.43 万元，本次募集资金拟投资 186,550 万元；本次发行计划募集资金不超过 186,550 万元，不超过资金需求量。

3、会计师事务所核查意见

会计师事务所经核查后认为：本次发行募投项目投资中资本化与费用化支出的区分准确，符合企业会计准则和企业产品成本核算制度的相关规定。

4、保荐机构核查意见

保荐机构经核查后认为：本次发行募投项目投资中资本化与费用化支出的区分准确、投资构成合理、测算依据充分，测算过程清晰，且募集资金不超过实际资金需求量。

(二) 请申请人详细披露此次偿还金融机构借款的具体安排，及公司对未来财务结构的战略安排。并结合本次发行前后的自身及同业可比上市公司资产负债比例、银行授信及使用等情况，补充说明并披露通过股权融资方式偿还金融机构借款的必要性和合理性，补充披露募集资金偿还金融机构借款的具体安排，是否可能超过实际需要量。请保荐机构核查上述事项并发表明确意见

答复：

调整根据 2016 年 9 月 2 日发行人第七届董事会第三十四次会议审议通过的《关于公司配股方案的议案》，本次配股已取消偿还银行借款的募集资金投资项目。

问题六

报告期内，发行人城中村综合改造业务毛利率在 98% 以上。根据发行人申请材料，该业务收入以收取合作方款项与支付拆迁、安置成本后的净额确认收入，按照完工进度确认当期收入，对应的成本为人工成本，金额较小，主要是相关人员的工资，因此毛利率较高，请发行人结合上述情况补充说明城中村综合改造业务的经营模式及盈利模式，请保荐机构、会计师核查上述业务相关会计处理及收入确认方法是否符合《企业会计准则》相关规定。

答复：

1、发行人城中村综合改造业务的经营模式及盈利模式

发行人城中村综合改造业务，是指发行人通过项目公司取得城中村综合改造区域的土地，将项目公司转让给发行人以外的房地产公司后继而为项目公司提供拆迁、补偿、安置、土地整合等协作服务从而取得土地整理收入的业务。

根据项目公司取得的国有建设用地使用权成交确认书要求①项目公司建设还建安置房及公共服务设施，建设支出包含在成交价款中；②项目公司与原土地使用者签订《国有建设用地使用权转让补偿合同》，补偿合同约定原土地使用者将上述地块转让给项目公司，项目公司向原土地使用者支付转让补偿价款，该转让补偿价款包括转让地块的土地使用权、转让地块内建（构）筑物、附属物、附着物所有权以及转让地块内所有拆迁住户、出租户、合伙经营人的拆迁安置等补偿费用。

根据上述情况，项目公司为项目的合法开发主体，负有建设还建安置房及支付拆迁安置等补偿费的义务，原土地使用者负有腾退后交付地块的义务。

根据项目公司与发行人负责城中村改造业务的子公司武汉江北签署的城中村综合改造合作协议，项目公司委托武汉江北完成挂牌文件中约定的拆迁、还建安置等义务，并以包干的方式向其支付拆迁安置等补偿款以及相应的服务费用。报告期内项目公司股权分别转让给华润置地（武汉）有限公司、武汉市煊玖商贸有限公司和武汉东湖高新集团股份有限公司。股权转让后，武汉江北继续按协议履行合同约定权利义务。

报告期内发行人转让的三个项目公司情况如下表所示：

项目公司名称	转让时间	位置	地块	受让方
武汉园博园置业有限公司	2016	长丰村	A	武汉东湖高新集团股份有限公司
武汉美丰采房地产有限公司	2014	长丰村	C1	华润置地（武汉）有限公司
武汉名流时代置业有限公司	2015	长丰村	D	武汉市场玖商贸有限公司

上述内容已在配股说明书“第四节 发行人基本情况”之“六、公司的主要业务及主要产品”之“（一）房地产的开发与销售”中补充披露。

2、发行人城中村综合改造业务的会计处理

《企业会计准则第 14 号——收入》规定：收入是指企业在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加的、与所有者投入资本无关的经济利益的总流入，包括销售商品收入、提供劳务收入和让渡资产使用权收入。企业代第三方收取的款项应当作为负债处理，不应当确认为收入。

在上述交易中，项目公司与政府、原土地使用人是土地使用权的交易双方。武汉江北并非土地交易的一方，不承担土地交易的后果，仅就其提供居间代理服务，即按当地政府规定的补偿标准支付拆迁、安置等补偿费及还建安置房建设，其资金来源于委托方。武汉江北在提供拆迁服务环节收到委托人支付的包干款包括了代委托人支付拆迁、安置等补偿费及还建安置房建设支出，属于土地成交价的主要构成部分，这部分流入并不引起武汉江北权益的增加，并不是收入，确认的收入只限于向项目公司提供拆迁、补偿、安置、土地整合等协作服务而取得的金额，应按净额法确认收入。武汉江北取得的代理服务费适用于《企业会计准则第 14 号——收入》准则中“提供劳务收入”的规定，在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，应当采用完工百分比法确认提供劳务收入。

对于该等业务收入，发行人根据一级开发业务（土地摘牌、拆迁、交付土地、还建房建设等）的执行进度按照完工百分比法在不同会计期间分阶段确认。合同执行进度以工作量进度进行确定，即用已完成工作量占总工作量的比例进行确定。

综上，发行人城中村综合改造业务相关会计处理及收入确认方法符合《企

业会计准则》的相关规定。

3、会计师事务所核查意见

会计师事务所经核查后认为：发行人城中村综合改造业务相关会计处理及收入确认方法符合《企业会计准则》的相关规定。

4、保荐机构核查意见

保荐机构经核查后认为：发行人城中村综合改造业务相关会计处理及收入确认方法符合《企业会计准则》的相关规定。

问题七

名流投资集团有限公司持有公司 15.58%股份，是公司控股股东。截至 2016 年 3 月 31 日，名流投资已质押其持有的发行人 37,353.8 万股股份，占发行人总股本的 14.59%，请保荐机构和申请人律师补充核查：（1）上述股份质押借款的具体用途，是否存在因违约导致的股权变动风险；（2）结合本次配股对公司股权结构的影响，说明公司是否存在实际控制人变更风险及相应防范措施。

答复：

（一）名流投资集团持有发行人股份质押借款的具体用途及是否存在因违约导致的股权变动风险

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人控股股东名流投资集团持有发行人股份的质押借款情况如下表所示：

单位：万股、万元

序号	质押人	质押股份数	质权人	债务人	主债务本金	主债务类型	主债务期限	是否存在逾期或违约
1	名流投资	5,300	天风证券股份有限公司	名流投资	13,000	股票质押式回购交易	2015.06.24 起不超过三年	否

2	名流投资	4,850	长江证券股份有限公司	名流投资	10,712	股票质押式回购交易	2015.10.30-2016.10.28	否
3	名流投资	2,000	长江证券股份有限公司	名流投资	4,700	股票质押式回购交易	2016.01.05-2017.01.04	否
4	名流投资	4,850	海通证券股份有限公司 上海桂林路证券营业部	名流投资	10,977	股票质押式回购交易	2016.01.11-2017.01.11	否
5	名流投资	2,350	海通证券股份有限公司 上海桂林路证券营业部	名流投资	4,100	股票质押式回购交易	2016.03.11-2017.03.10	否
6	名流投资	503.8	海通证券股份有限公司 上海桂林路证券营业部	名流投资	900	股票质押式回购交易	2016.03.22-2017.03.22	否
7	名流投资	2,529.04	海通证券股份有限公司 上海桂林路证券营业部	名流投资	4,520	股票质押式回购交易	2016.04.01-2017.04.01	否
8	名流投资	3,278.68	华融证券股份有限公司 武汉中北路证券营业部	名流投资	5,999.98	股票质押式回购交易	2016.06.06-2017.06.06	否
9	名流投资	1,600	湖北银行股份有限公司 荆州银海支行	武汉奥楠园林绿化工程有限公司	3,000	流动资金借款	2015.09.21-2016.09.21	否

10	名流投资	2,300	湖北银行股份有限公司洪湖支行	名流集团洪湖现代农业有限公司	4,000	流动资金借款	2015.08.31-2016.08.31	否
11	名流投资	2,200	湖北银行股份有限公司荆州银海支行	中工建设有限公司	5,000	流动资金借款	已还款	否
12	名流投资	1,700	湖北银行股份有限公司洪湖支行	洪湖市现代基业商品砼有限公司	3,000	流动资金借款	已还款	否
合计	--	33,461.5202	--	--	69,908.98		-	--

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人控股股东名流投资质押发行人股份共 33,461.5202 万股，对应主债务金额 69,908.98 万元，其中股票质押式回购交易金额 54,909.98 万元，用于对关联方流动资金借款提供担保的质押股份为 7,800 万股，对应借款金额 15,000 万元。

发行人股票质押式回购所得 54,909.98 万元主要用于借款给发行人等用途。截至 2016 年 6 月 30 日，名流投资及关联方对发行人的借款余额为 53,242.19 万元，发行人生产经营正常，具有按期偿还上述借款的资金实力。截至 2016 年 6 月 30 日，洪湖市现代基业商品砼有限公司和中工建设有限公司已归还流动资金借款 8,000 万元，对应的质押股份 3,900 万股，解押手续尚未办理；剩余质押股份 3,900 万股对应的关联方借款金额共计 7,000 万元，借款人生产经营正常，能按期足额偿还相关借款。

发行人控股股东名流投资及实际控制人刘道明于 2016 年 7 月 27 日出具承诺，承诺其将督促相关债务人按期偿还债务，防止债务逾期后以质押股权偿还债务。

发行人已在配股说明书“第三节 风险因素”之“四、管理风险”中补充“（五）控股股东股权质押风险”如下：

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人控股股东名流投资共持有发行人股份 398,828,402 股，已质押股份共 334,615,202 股，质押率为 83.90%，名流投资已质押发行人股份占发行人股份总额的 13.07%。名流投资质押所得款项主要用于借款给发行人、补充名流投资流动资金等用途，上述借款不存在已经逾期或违约的情形。如果名流投资未来不能合理筹划还款资金，不能按时偿还股权质押借款，发行人存在因控股股东股权质押违约导致的股权变动风险。

（二）本次配股不会稀释控股股东持有发行人的股份比例，不存在实际控制人变更风险

根据发行人第七届董事会第二十次会议和 2015 年年度股东大会审议通过的《关于公司配股方案的议案》，本次配股拟按照每 10 股配售不超过 3 股的比例向全体股东配售。控股股东名流投资已出具承诺，将全额参与本次认购。因此，本次配股本身并不会稀释控股股东持有的发行人股份比例，不存在实际控制人变更风险。

（三）律师核查意见

发行人律师核查后认为：发行人控股股东的股份质押所得款项主要用于借款给发行人、补充名流投资流动资金等用途，不存在已经逾期或违约的情形。发行人控股股东名流投资及实际控制人刘道明于 2016 年 7 月 27 日出具承诺，承诺其将督促相关债务人按期偿还债务，防止债务逾期后以质押股权偿还债务，如控股股东名流投资及实际控制人刘道明的相关承诺得到切实履行，则不存在因违约导致控股股东持有的上市公司股权变动的风险。本次配股不会导致控股股东的持股比例的降低，公司不会因为本次配股存在实际控制人变更的风险。

（四）保荐机构核查意见

保荐机构经核查后认为：发行人控股股东的股份质押所得款项主要用于借款给发行人、补充名流投资流动资金等用途，不存在已经逾期或违约的情形。发行人控股股东名流投资及实际控制人刘道明于 2016 年 7 月 27 日出具承诺，承诺其将督促相关债务人按期偿还债务，防止债务逾期后以质押股权偿还债务，如控股股东名流投资及实际控制人刘道明的相关承诺得到切实履行，则不存在因违约导

致控股股东持有的上市公司股权变动的风险。

本次配股拟按照每 10 股配售不超过 3 股的比例向全体股东配售。控股股东名流投资已出具承诺，将全额参与本次认购。本次配股不会导致控股股东的持股比例的降低，公司不会因为本次配股存在实际控制人变更的风险。

问题八

请申请人补充说明武汉名流印象项目（NK7 地块）的立项备案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。

答复：

1、武汉名流印象项目（NK7 地块）的立项备案文件在有效期内

武汉市汉阳区发展和改革委员会于 2011 年 10 月 26 日向名流置业武汉有限公司（以下简称“武汉名流置业”）核发《武汉市汉阳区发展和改革委员会关于“名流公馆·印象”开发建设项目核准的意见》（阳发改[2011]62 号），核准“名流公馆·印象”项目（汉阳邓甲村城中村改造 NK1-7 地块）进行开发建设，该批文核准有效期为 2 年。

《湖北省企业投资项目核准暂行办法》第 20 条规定：“项目核准文件有效期 2 年，自发布之日起计算。在项目核准文件有效期内未开工建设的，项目单位应在核准文件有效期届满 30 日前向原项目核准机关申请延期，原项目核准机关应在有效期届满前以书面形式作出是否准予延期的决定。项目在核准文件有效期内未开工建设也未向原项目核准机关申请延期，原项目核准文件自动失效。”根据武汉名流印象提供的项目建设文件，武汉名流印象项目 NK2、NK3、NK4、NK5 地块已在上述批文有效期内进行开工建设，未违反批文的规定，该批文有效。

根据《国务院关于发布政府核准的投资项目目录（2014 年本）的通知》、《市人民政府关于发布政府核准的投资项目目录（武汉市 2015 年本）的通知》（武政〔2015〕37 号）的相关规定，武汉市房地产项目建设仅需进行备案手续。名流置业武汉有限公司向武汉市汉阳区发展和改革委员会提起关于名流公馆·印象项目的备案申请，武汉市汉阳区发展和改革委员会已于 2016 年 7 月 18 日向其核发了编号为 B201642010570101016 的《湖北省企业投资项目备案证》，名流公馆·印

象项目（汉阳邓甲村城中村改造 NK1-NK7 地块）已完成备案，备案证有效期 2 年（有效期至 2018 年 7 月 17 日）。

因此，武汉名流印象项目（NK7 地块）的立项备案文件在有效期内。

2、律师核查意见

发行人律师经核查后认为：武汉名流印象项目（NK7 地块）的立项备案文件符合相关法律法规的规定，在有效期内。

3、保荐机构核查意见

保荐机构经核查后认为：武汉名流印象项目（NK7 地块）的立项备案文件符合相关法律法规的规定，在有效期内。

二、 一般问题

问题一

申请人 2013、2014 年度均未进行现金分红，请申请人补充说明原因及合理性，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。

答复：

（一）发行人补充说明 2013、2014 年度未进行现金分红的原因及合理性

1、2013 年度未进行现金分红的说明

发行人 2013 年度实现的归属于上市公司股东的净利润为 5,169.14 万元，经 2014 年 5 月 9 日召开的 2013 年年度股东大会审议通过，发行人 2013 年度利润分配方案为：不进行利润分配，不进行资本公积金转增股本。

发行人 2013 年度在实现盈利情况下未进行现金分红的原因是发行人 2014 年新增项目、新开工及后续开发项目较多，对于资金需求较大。发行人最近三年

(2011 年至 2013 年)以现金方式累计分配的利润,已达到最近三年实现的年均可分配利润的 50.58%,符合公司利润分配政策及《公司章程》的相关规定。

2、2014 年度未进行现金分红的说明

发行人 2014 年度实现的归属于上市公司股东的净利润为 7,531.78 万元,经 2015 年 3 月 10 日召开的 2014 年年度股东大会审议通过,发行人 2014 年度利润分配方案为:不进行利润分配,不进行资本公积金转增股本。

发行人 2014 年度在实现盈利情况下未进行现金分红的原因是:(1)发行人处于发展阶段,2015 年建和村、新湖村、邓甲村、沈阳名流印象、合肥名流高尔夫庄园等项目开复工面积较大,建设资金需求较多。(2)发行人 2012 年至 2014 年年平均净利润为 9,732.19 万元,2012 年度已向全体股东派发现金股利 6,449.71 万元,占近三年年平均净利润的 66.27%,符合公司利润分配政策及《公司章程》的相关规定。

3、保荐机构核查意见

保荐机构经核查后认为:发行人 2013 年、2014 年未进行现金分红符合公司的利润分配政策及《公司章程》的相关规定。

(二) 发行人落实《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》情况的核查

(1) 对发行人落实《通知》第二条有关要求的核查

①制定利润分配政策时是否履行必要的决策程序

发行人修改公司章程中载明的利润分配政策经过 2013 年 12 月 31 日召开的第六届董事会第五十二次会议和 2014 年 2 月 10 日召开的 2014 年度第一次临时股东大会审议通过。发行人制定《未来三年股东回报规划(2016 年-2018 年)》获第七届董事会第二十次会议和 2015 年年度股东大会审议通过。

保荐机构经核查后认为:发行人制定利润分配政策,已履行必要的决策程序。

②是否就股东回报事宜进行专门研究

经保荐机构核查，2016 年 1 月 14 日发行人召开第七届董事会第二十次会议决议通过，并经 2016 年 2 月 5 日召开的 2015 年年度股东大会批准，制定了《未来三年股东回报规划（2016 年-2018 年）》，明确了制定股东长期回报规划的制定原则，提出了未来三年（2016-2018 年）合理、可行、具体的股东回报规划，并规定了未来股东回报规划的制定周期和相关决策机制。

保荐机构经核查后认为：发行人董事会已就股东回报事宜进行专项研究论证，并详细说明规划安排的理由等情况。

③就制定利润分配政策充分听取独立董事以及中小股东的意见，并在《公司章程》中载明相关内容

发行人制定利润分配政策时能够充分听取独立董事以及中小股东的意见，并相应修订了的《公司章程》第一百九十三条至第一百九十六条。上述董事会决议、股东大会决议等事项已经按照证监会、交易所要求进行披露。

保荐机构经核查后认为：发行人建立了对投资者持续、稳定、科学的回报机制，落实了《通知》第二条的相关要求。

（2）对发行人落实《通知》第三条有关要求的核查

经保荐机构核查，发行人在制定现金分红具体方案时，董事会就利润分配方案的合理性进行充分讨论，独立董事发表了明确意见。董事会形成专项决议后提交股东大会审议。股东大会在审议利润分配方案时，发行人为股东提供网络投票方式，积极为中小股东创造表达意见和诉求的机会。

保荐机构经核查后认为：发行人落实了《通知》第三条的相关要求。

（3）对发行人落实《通知》第四条有关要求的核查

2015 年度经股东大会批准并实施完成的分红派息方案：以公司 2015 年末总股本 2,559,592,332 股为基数，每 10 股派发现金红利 0.25 元（含税），共计派发现金红利 63,989,808.30 元。

公司 2013 年、2014 年和 2015 年经股东大会批准的以现金方式分配的利润占当年归属于母公司股东的净利润(合并报表口径)的比例分别为 0、0 和 14.94%，

累计现金分红为 63,989,808.30 元，为最近三年实现的年均可分配利润 185,063,446.06 元的 34.58%，现金分红已于 2016 年 4 月 5 日实施完毕。严格执行了发行人《公司章程》确定的现金分红政策以及股东大会审议批准的现金分红具体方案。

保荐机构经核查后认为：发行人落实了《通知》第四条的相关要求。

（4）对发行人落实《通知》第五条有关要求的核查

发行人在 2013 年度报告“第四节 董事会报告”之“十四、公司利润分配及分红派息情况”中披露报告期内现金分红政策的执行情况。根据公司发展需要，发行人 2013 年度不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本，将未分配利润滚存至下一年度，未用于分红的现金利润将用于公司开发项目的建设投入。发行人利润分配政策符合《公司章程》及审议程序的规定，重视对股东的合理投资回报并兼顾公司当年的实际经营情况和可持续发展，充分保护了股东特别是中小股东的合法权益，独立董事尽职履责并发挥了应有的作用，审议现金分红方案的股东大会为股东提供了网络投票。

发行人在 2014 年度报告“第四节 董事会报告”之“十四、公司利润分配及分红派息情况”中披露报告期内现金分红政策的执行情况。根据公司发展需要，发行人 2014 年度不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本，将未分配利润滚存至下一年度，未用于分红的现金利润将用于公司开发项目的建设投入。发行人利润分配政策符合《公司章程》及审议程序的规定，重视对股东的合理投资回报并兼顾公司当年的实际经营情况和可持续发展，充分保护了股东特别是中小股东的合法权益，独立董事尽职履责并发挥了应有的作用，审议现金分红方案的股东大会为股东提供了网络投票。

发行人在 2015 年度报告“第五节 重要事项”之“一、利润分配或资本公积金转增预案”中披露了报告期内现金分红政策的执行情况。发行人以 2015 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。现金分红于 2016 年 4 月 5 日实施完毕后，母公司剩余未分配利润留待以后年度分配。发行人利润分配政策符合《公司章程》及审议程序的规定，重视对股东的合理投资回报并兼顾公司当年

的实际经营情况和可持续发展，充分保护了股东特别是中小股东的合法权益，独立董事尽职履责并发挥了应有的作用，审议现金分红方案的股东大会为股东提供了网络投票。

保荐机构经核查后认为：发行人落实了《通知》第五条的相关要求。

（5）对发行人落实《通知》第七条有关要求的核查

发行人第七届董事会第二十次会议和 2015 年年度股东大会审议通过了《公司 2016-2018 年度股东回报规划》，明确了制定股东长期回报规划的制定原则，提出了未来三年（2016-2018 年）合理、可行、具体的股东回报规划，并规定了未来股东回报规划的制定周期和相关决策机制。

发行人在本次配股的募集说明书中增加披露了利润分配政策尤其是现金分红政策的制定及执行情况、最近 3 年现金分红金额及比例，并作“重大事项提示”，提醒投资者关注上述情况。

2015 年度经股东大会批准并实施的以现金方式分配的利润占当年归属于母公司股东的净利润（合并报表口径）的比例分别为 14.94%，为最近三年实现的年均可分配利润 185,063,446.06 元的 34.58%。由于近年来，发行人的主营业务发展较快，对资金的需求量较大，同时公司的资产负债率较高，有息负债金额较大。因此，发行人将现金分红后剩余的未分配利润均用于了支持主营业务发展所需的营运资金。公司最近一年的利润分配方案充分考虑了公司发展的需求及股东的要求和意愿、在保障公司正常经营的同时给予了投资者合理回报，公司的现金分红政策符合上市公司股东利益最大化原则。

保荐机构经核查后认为：发行人落实了《通知》第七条的相关要求。

综上所述，发行人利润分配政策的决策机制符合相关规定，发行人建立了对投资者持续、稳定、科学的回报机制，发行人现金分红的承诺得到严格履行。对于《通知》的相关要求，发行人均以落实。

（三）发行人在年度股东大会落实《上市公司监管指引第 3 号—上市公司现金分红》相关要求

(1) 发行人已于 2013 年 12 月 31 日召开的第六届董事会第五十二次会议和 2014 年 2 月 10 日召开的 2014 年度第一次临时股东大会审议, 批准了有关修订《公司章程》的议案, 已逐条落实了《上市公司监管指引第 3 号—上市公司现金分红》的相关要求。修改完善了《公司章程》中有关利润分配政策的条款, 进一步明确和规范了利润分配政策, 有效提高了分红决策的透明度和可操作性, 充分考虑了投资者特别是中小投资者的要求和意愿, 兼顾了对投资者的合理回报及公司的可持续发展, 切实维护了所有股东特别是中小投资者的利益, 《公司章程》的修改已经发行人董事会决议及股东大会审议通过。

(2) 发行人历次利润分配方案均已经年度股东大会审议通过, 并在中国证监会指定信息披露网站刊登了利润分配实施公告。自《上市公司监管指引第 3 号—上市公司现金分红》施行以来, 发行人现金分红均严格执行《公司章程》及《上市公司监管指引第 3 号—上市公司现金分红》等相关法律法规要求。

保荐机构将继续督促发行人严格按照《公司法》、《上市公司监管指引第 3 号—上市公司现金分红》的规定, 牢固树立回报股东的意识, 健全现金分红制度, 保持现金分红政策的一致性、合理性和稳定性, 保证现金分红信息披露的真实性。

问题二

请申请人公开披露本次发行当年每股收益、净资产收益率等财务指标与上年同期相比, 可能发生的变化趋势和相关情况, 如上述财务指标可能出现下降的, 应对于本次发行摊薄即期回报的情况进行风险提示。同时, 请申请人公开披露将采用何种措施以保证此次募集资金有效使用、有效防范即期回报被摊薄的风险、提高未来的回报能力。如有承诺的, 请披露具体内容。

答复:

发行人已于 2016 年 9 月 2 日披露《关于配股摊薄即期回报对公司主要财务指标的影响及公司采取措施(二次修订稿)》, 有关内容如下:

1、发行人本次发行完成后, 主要财务指标的影响及其变化趋势

为进一步落实国务院办公厅于 2013 年 12 月 25 日发布的《国务院办公厅关

于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发〔2013〕110号）及中国证监会于2015年12月30日发布的《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（〔2015〕31号），保障中小投资者知情权，维护中小投资者利益，发行人就本次配股摊薄即期回报对公司主要财务指标的影响说明如下：

（1）主要假设

①假设宏观经济环境和发行人所处行业的市场情况没有发生重大不利变化；

②假设本次配股方案于2016年11月实施完成；

③假设发行人2016年度净利润与2015年相同（该净利润数值并不代表公司对2016年度的盈利预测，能否实现取决于市场状况变化等多重因素，存在不确定性）；

④假定募集资金总额为186,550万元（未扣除发行费用及漏配金额）；

⑤假设本次配股发行股份数量为767,877,699股；

⑥假设不考虑本次发行募集资金到账后对公司生产经营、财务状况等方面的其他影响。

2、本次发行对发行人主要财务指标的影响

基于上述假设，本次配股发行完毕后，摊薄即期回报对公司主要财务指标的影响如下：

项目	2015 年末/2015 年	2016 年末/2016 年	
		未实施配股	实施配股
总股本（股）	2,559,592,332	2,559,592,332	3,327,470,032
归属于母公司的净利润	42,818.11	42,818.11	42,818.11
期初归属于母公司股东的净资产（万元）	545,062.67	587,880.78	587,880.78
期末归属于母公司股东的净资产（万元）	587,880.78	624,299.91	810,849.91
基本每股收益（元/股）	0.17	0.17	0.16
全面摊薄每股收益（元/股）	0.17	0.17	0.13

项目	2015 年末/2015 年	2016 年末/2016 年	
		未实施配股	实施配股
每股净资产（元/股）	2.30	2.44	2.44
加权平均净资产收益率	7.56%	7.08%	6.90%
全面摊薄净资产收益率	7.28%	6.86%	5.28%

由上表测算可见，本次配股发行完毕后，发行人净资产将大幅增加，总股本亦相应增加。虽然本次募集资金投资项目实施后，预计未来几年净利润仍将保持增长，但由于房地产项目建设周期较长，项目效益释放需要一定的过程和时间，因此，每股收益和净资产收益率在短期内可能会出现下降。

3、关于本次配股摊薄即期回报的风险提示

本次配股完成募集资金到位后，公司的总股本、期末归属于上市公司股东的所有者权益、每股净资产将会有所增加，当年的基本每股收益、加权平均净资产收益率则将出现一定幅度的下降，本次配股存在摊薄即期回报的风险。

保荐机构已在配股说明书“第三节 风险因素”之“六、本次配股有关的风险”之“（三）本次配股发行摊薄即期回报的风险”中披露如下：

本次配股完成募集资金到位后，公司的总股本、期末归属于上市公司股东的所有者权益将会有所增加，当年的基本每股收益、加权平均净资产收益率则将出现一定幅度的下降，本次配股存在摊薄即期回报的风险。

4、保证此次募集资金有效使用、有效防范即期回报被摊薄的风险、提高未来的回报能力的具体措施

本次发行可能导致投资者的即期回报有所下降，考虑上述情况，发行人拟通过增强公司主营业务整体竞争力，加大研发投入和技术创新，提高资金使用效率，加强募集资金管理等方式，积极应对行业变化和挑战，努力提升公司盈利能力，实现公司发展目标，以填补股东回报，充分保护中小股东的利益，具体措施如下：

（1）增强公司主营业务整体竞争力

发行人未来将不断加强企业内部精细化管理水平，提升公司生产效率与盈利能力，同时继续加大市场推广力度，积极拓宽公司产品销售渠道，努力提高公司

盈利水平。

（2）加强募集资金管理、提高资金使用效率

发行人本次配股募集资金总额预计不超过 186,550 万元，扣除本次发行费用外，募集资金将用于房地产开发项目。公司未来将加强资金管理，努力提高该部分资金的使用效率，提升公司盈利水平。公司已按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司证券发行管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规要求制定了《募集资金管理办法》，对公司募集资金的存放、募集资金的使用、募投项目的变更、募集资金的监管等事项进行了详细的规定。本次配股募集资金到位后，发行人董事会将持续监督公司严格按照《募集资金使用管理办法》的规定管理和使用本次配股募集资金，保证募集资金的合理合法使用。

（3）不断完善公司治理，为公司发展提供制度保障

发行人将严格遵循《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司治理准则》等法律、法规和规范性文件的要求，不断完善公司治理结构，确保股东权利能够得以充分行使；确保董事会能够按照法律、法规和公司章程的规定行使职权，科学、高效的进行决策；确保独立董事能够认真履行职责，维护公司整体利益，尤其是中小股东的合法权益；确保监事会能够独立有效地行使对董事、经理和其他高级管理人员及公司财务的监督权和检查权，为公司发展提供制度保障。

（4）不断完善利润分配政策，特别是现金分红政策，优化投资回报机制

发行人按照《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》和《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》及其他相关法律、法规和规范性文件的要求修订了《公司章程》，进一步明确了公司利润分配尤其是现金分红的具体条件、比例、分配形式和股票股利分配条件等，完善了公司利润分配的决策程序和决策机制以及利润分配政策的调整原则，强化了对中小投资者的权益保障机制。本次配股发行完成后，发行人将继续严格执行现行分红政策，在符合利润分配条件的情况下，积极推动对股东的利润分配，努力提升对股东的回报。

5、发行人董事、高级管理人员、控股股东、实际控制人的有关承诺

（1）公司董事、高级管理人员承诺

根据国务院办公厅发布的《关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》、《关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》及中国证监会于 2015 年 12 月 30 日发布的《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》等要求，为贯彻执行上述规定和文件精神，切实维护公司和全体股东的合法权益，发行人全体董事、高级管理人员作出以下承诺：

①承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益。

②承诺对个人的职务消费行为进行约束。

③承诺不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动。

④承诺由董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。

⑤承诺拟公布的公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。

作为填补回报措施相关责任主体之一，若本人违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人同意接受中国证监会和深圳证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，对本人作出处罚或采取相关监管措施。

（2）发行人控股股东、实际控制人承诺

发行人控股股东名流投资集团有限公司及实际控制人刘道明作出以下承诺：不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益。

问题三

请申请人对股东大会授权董事会办理配股具体事宜的有效期予以规范。

答复：

经2016年1月14日召开的发行人第七届董事会第二十次会议和2016年2月5日

召开的2015年年度股东大会审议通过的《关于提请股东大会授权公司董事会全权办理本次配股具体事宜的议案》，股东大会授权董事会办理配股具体事宜的有效期为：“本授权自公司股东大会批准之日起12个月内有效。但如果公司已于该有效期内取得中国证监会关于本次配股的核准文件，则本授权有效期自动延长至配股实施完成日。”

根据2016年7月15日发行人第七届董事会第三十次会议通过的《关于提请股东大会调整授权公司董事会全权办理本次配股具体事宜有效期的议案》，股东大会授权董事会办理配股具体事宜的有效期调整为：“授权的有效期调整为本次股东大会审议通过之日起12个月内有效。”该议案已经2016年8月1日召开的2016年第四次临时股东大会审议通过。

问题四

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。

答复：

一、发行人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

发行人最近五年，严格按照《公司法》、《证券法》、中国证监会《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等相关法律法规的要求，致力于完善公司治理结构，建立健全内部控制制度，规范公司运营，促进公司持续、稳定、健康发展，不断提高公司的治理水平。

（一）发行人2011年至2015年被证券监管部门和交易所采取处罚或监管措施及披露的情况

经发行人自查，2011年至2015年不存在被中国证券监督管理委员会、中国证券监督管理委员会云南监管局和深圳证券交易所采取监管措施或处罚及整改的情况。

发行人已于2016年1月16日披露《美好置业集团股份有限公司关于最近

五年被证券监管部门和交易所采取监管措施或处罚以及整改情况的公告》。

（二）2016 年 8 月发行人收到云南证监局监管关注函的事项

1、监管关注函的内容

2016 年 8 月 24 日，发行人收到中国证券监督管理委员会云南监管局发出的《云南证监局关于美好集团实际控制人承诺及履行事项的监管关注函》（云证监函【2016】154 号），主要内容如下：

“我局关注到，你公司 2015 年 7 月 11 日披露《关于公司实际控制人增持计划的公告》，公告称公司实际控制人刘道明先生拟自 2015 年 7 月 11 日起六个月内通过深圳证券交易所系统在每股 5 元以下择机增持公司股份，增持额度为 2 亿元。2016 年 1 月 16 日、8 月 3 日，美好集团先后两次披露《关于公司实际控制人延期履行增持计划的公告》，均未就承诺延期及调整事项提交股东大会审议。

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》（证监会公告【2013】55 号）（以下简称“监管指引第 4 号”）相关规定，公司实际控制人刘道明已构成超期未履行承诺。针对上述问题，请你公司严格按照监管指引第 4 号的有关要求，督促实际控制人切实规范并履行承诺事项，维护上市公司及投资者的合法权益；建立和完善承诺履行约束机制，进一步加强对承诺事项的管理，确保承诺事项科学可行、保障到位、执行及时，杜绝超期未履行承诺事项的发生。

你公司需将本监管关注函要求公开披露，我局将视整改情况采取进一步的监管措施。”

2、发行人采取的措施

截至 2016 年 8 月 24 日，刘道明及一致行动人履行完毕了股份增持计划，发行人于 2016 年 8 月 25 日、8 月 26 日分别已公告《关于公司实际控制人增持公司股票计划的完成公告》和《关于收到中国证券监督管理委员会云南监管局监管关注函的公告》。

2016年8月25日，发行人发出召开董事会通知，于8月29日召开董事会审议《关于同意公司实际控制人延期履行增持计划的议案》，并于9月14日召开股东大会对上述议案进行补充审议。

3、对监管关注函涉及事项的说明

(1) 刘道明股份增持计划的背景

2015年7月，A股市场出现非理性下跌，刘道明于2015年7月10日书面通知发行人，根据中国证监会《关于上市公司大股东及董事、监事、高级管理人员增持本公司股票相关事项的通知》(证监发[2015]51号)文件精神，基于对发行人未来持续稳定发展的信心以及对公司价值的认可，刘道明计划增持本公司股份。刘道明将自2015年7月11日起六个月内通过深圳证券交易所系统在每股5元以下择机增持公司股份，增持额度为2亿元。

(2) 刘道明延期履行股份增持计划的原因

①首次增持计划披露后至2015年9月期间，刘道明本人与某证券公司进行了沟通，筹划了股权质押融资、股票收益权互换等多种融资方式，拟于二级市场进行择机增持。在增持账户的开户筹备过程中，因市场和政策原因相关证券业务陷于停滞，暂缓了增持计划。2015年10月，发行人与蓝光发展股份有限公司(SH.600466)下属子公司筹划并签署了合作开发武汉市长丰村城中村D包改造事项，涉及金额13.37亿元，该事项对公司业绩有较为积极影响；10月14日，发行人披露了2015年前三季度业绩预增公告，2015年前三季度业绩比上年同期增长450%-500%；11月份起，发行人开始筹划股权融资事项且拟定于2016年1月披露2015年年度报告。上述事项均属于对发行人股票价格产生较大影响的事件，刘道明为上述事项的内幕知情人，为避免敏感期内交易公司股票，始终没有合适时机增持股票，故于2016年1月16日重新出具了延期增持股票计划。

②延期增持计划披露后，发行人于2016年2月开始与武汉东湖高新集团股份有限公司(SH.600133)筹划合作开发武汉市长丰村城中村A包改造事项，并于6月22日签署合作协议，涉及金额29.14亿元，该事项对发行人业绩有较为积极影响；2016年4月16日发行人披露2016年第一季度报告，归属于上市公司

司股东的净利润较去年同期增长 746.49%，预计 2016 年半年度经营业绩较上年同期增长 311% - 360%；2016 年 7 月 14 日，发行人披露 2016 年半年度业绩预告修正公告，预计 2016 年半年度经营业绩较上年同期增长 626.14% - 667.25%。上述事项均属于对公司股票价格产生较大影响的事件，刘道明作为上述事项的内幕知情人，为避免敏感期内交易公司股票，始终没有合适时机增持股票。

③发行人分别于 2015 年 10 月 22 日、2016 年 1 月 16 日、4 月 16 日和 7 月 20 日披露定期报告，按照深圳证券交易所《主板上市公司规范运作指引》（2015 年修订）之第 3.8.15 条规定，刘道明作为董事在定期报告披露日前三十日内也不得交易公司股票。

发行人于 2016 年 1 月 16 日、8 月 3 日先后两次公告了《关于公司实际控制人延期履行增持计划的公告》。

（4）刘道明及一致行动人已经履行完毕股份增持计划

2016 年 8 月 17 日至 2016 年 8 月 24 日，刘道明及其一致行动人共增持发行人股份 47,312,101 股，金额 20,096 万元，股份增持计划已履行完毕。

（5）延期履行增持计划不会对本次配股产生不利影响

根据《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》（证监会公告【2013】55 号）（以下简称《监管指引第 4 号》）中的规定：“上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司（以下简称承诺相关方）在首次公开发行股票、再融资、股改、并购重组以及公司治理专项活动等过程中作出的解决同业竞争、资产注入、股权激励、解决产权瑕疵等各项承诺事项，必须有明确的履约时限，不得使用“尽快”、“时机成熟时”等模糊性词语，承诺履行涉及行业政策限制的，应当在政策允许的基础上明确履约时限。”

刘道明股份增持计划不属于《监管指引第 4 号》所规定的“承诺事项”，同时刘道明未及时履行增持计划主要受到外部客观因素及监管政策的影响且在受到外部客观因素及监管政策的影响时及时更改了增持计划，其已于近期完成了相关的股份增持计划，因此刘道明延期履行股份增持计划不会对本次配股产生

不利影响。

二、律师核查意见

发行人律师经核查后认为：根据发行人声明与承诺并经本所律师核查，除 2016 年 8 月收到云南证监局监管关注函以外，发行人最近五年不存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。

针对云南证监局监管关注函提及的发行人实际控制人刘道明先生延期履行股份增持计划的事项，刘道明先生已完成股份增持计划；发行人已根据监管关注函的要求公开披露并提请召开董事会和股东大会，对刘道明延期履行增持计划进行补充审议，落实了监管关注函的有关要求。该股份增持计划不属于《监管指引第 4 号》所规定的“承诺事项”，刘道明未及时履行增持计划主要受到外部客观因素及监管政策的影响且在受到外部客观因素及监管政策的影响时及时更改了增持计划，并且已于近期完成了相关的股份增持计划，在股东大会审议通过后，发行人就实际控制人增持计划延期履行相关事宜履行了必要的审批程序和披露程序，因此刘道明延期履行股份增持计划不会对本次配股产生不利影响。

三、保荐机构核查意见

保荐机构经核查后认为：除 2016 年 8 月收到云南证监局监管关注函以外，发行人最近五年不存在被证券监管部门和交易所采取监管措施或处罚及整改的情况。

针对云南证监局监管关注函提及的发行人实际控制人刘道明先生延期履行股份增持计划的事项，刘道明先生已完成股份增持计划；发行人已根据监管关注函的要求公开披露并提请召开董事会和股东大会，对刘道明延期履行增持计划进行补充审议，落实了监管关注函的有关要求。该股份增持计划不属于《监管指引第 4 号》所规定的“承诺事项”，刘道明未及时履行增持计划主要受到外部客观因素及监管政策的影响且在受到外部客观因素及监管政策的影响时及时更改了增持计划，并且已于近期完成了相关的股份增持计划，在股东大会审议通过后，发行人就实际控制人增持计划延期履行相关事宜履行了必要的审批

程序和披露程序，因此刘道明延期履行股份增持计划不会对本次配股产生不利影响。

上述内容已在配股说明书“第四节 发行人基本情况”之“十五、最近五年监管部门检查情况”中补充披露。

（此页无正文，为《美好置业集团股份有限公司关于配股申请文件反馈意见的回复（修订稿）》之盖章页）

美好置业集团股份有限公司



2016年9月2日

（此页无正文，为《美好置业集团股份有限公司关于配股申请文件反馈意见的回复（修订稿）》之盖章页）

