

关于美好置业集团股份有限公司公开发行 公司债券申请文件的反馈意见

国泰君安证券股份有限公司：

我会依法对你公司拟承销的美好置业集团股份有限公司公开发行公司债券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在 30 个工作日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，延期时间最长不超过 2 个月。未在上述期限内回复意见，且未按期提交延期回复的申请，或者按期提交延期回复的申请，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。反馈回复涉及修改募集说明书的，请以楷体加粗标明。

1. 请发行人参照《上市公司行业分类指引（2012 年修订）》的分类原则及方法，计算最近一年来自房地产业务的分部收入及分部利润占比情况；计算最近一年房地产业务收入中来自住宅地产、商业地产、保障性住房、工业地产及其他收入明细金额及占比情况；并进一步说明上述各类地产的经营主体、开发资质、经营模式、经营状况等。

2. 请发行人说明是否属于房地产企业申报公司债券的基础范围，是否存在房地产企业不得发行公司债券的相关情形，并提供具体依据。

请主承销商和发行人律师对上述事项进行核查并发表明确意见。

3. 请主承销商依据发行人最近一年的相关财务数据对发行人进行综合指标评价，逐项说明指标的计算过程，明确发行人所属类别，并提供具体依据。

4. 如发行人属于“关注类”，请按照分类监管相关要求完善本次公司债券的相关安排，包括但不限于：

（1）房地产业务针对性的信息披露安排；

（2）偿债资金来源、偿债安排的可行性；

（3）抵质押等增信措施；

（4）投资者保护契约条款；

（5）说明房地产业务非一、二线城市的占比情况，若超过 50%，请主承销商对发行人非一、二线城市业务开展情况出具专项核查意见，请受托管理人完善本次债券存续期内针对非一、二线城市业务开展情况的持续信息披露安排；

（6）对已做出的承诺、未来的预测、募集说明书中风险提示及重大事项提示等相关内容，约定存续期定期报告和临时报告的持续信息披露安排。

请受托管理人完善本次债券存续期的持续信息披露安排并在受托管理协议中进行约定。

5. 请发行人按照分类监管的要求，对债券募集资金规模、用途及存续期信息披露安排进行补充披露，包括但不限于以下事项：

（1）对募集资金规模的合理性进行测算；

（2）细化募集资金用途披露内容并说明募集资金用途是否符合相关规定：一是募集资金拟用于偿还银行贷款的，请逐笔披露拟偿还银行借款明细；二是募集资金拟用于补充流动资金的，请明确用款主体，对流动资金需求进行测算，并详细披露测算依据，解释说明测算选取增长率等指标的合理性。测算方法可参照银监会 2010 年发布的《流动资金贷款管理暂行办法》；

（3）完善信息披露机制，在存续期内定期报告和临时报告中对募集资金实际使用情况进行及时的信息披露；

（4）请发行人承诺本次公司债券募集资金不得用于购置土地并出具书面承诺文件。

请主承销商对上述事项进行核查并发表明确意见。请债券受托管理人完善受托管理报告的披露安排，对募集资金使用情况进行持续信息披露。

6. 请主承销商在房地产业务专项核查意见中，按照分类监管的要求说明以下情况：一是尽职调查、内核以及推荐理

由；二是发行人执行房地产行业和市场调控政策情况；三是督促发行人进行针对性信息披露、风险提示或重大事项提示的情况以及存续期的持续信息披露安排。