

证券代码：000732

证券简称：泰禾集团

公告编号：2016-130 号



关于泰禾集团股份有限公司 非公开发行A股股票申请文件 反馈意见的回复说明

保荐机构（主承销商）



二〇一六年九月

关于泰禾集团股份有限公司

非公开发行 A 股股票申请文件反馈意见的回复说明

中国证券监督管理委员会：

根据贵会 2016 年 8 月 29 日出具的《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》（161844 号），国信证券股份有限公司（以下简称“保荐人”或“保荐机构”）会同泰禾集团股份有限公司（以下简称“泰禾集团”、“公司”或“发行人”）、发行人律师、会计师事务所对本次非公开发行股票申请文件反馈意见所涉及的有关问题进行了认真研究、核查。现将有关问题解释、说明、回复如下，请予审核。

一、重点问题 1：根据申请材料，本次发行拟募集资金总额不超过 98 亿元人民币，其中，拟使用 70 亿元建设房地产项目，请申请人：（1）披露募集资金具体用途，说明投资构成及是否包含土地价款、具体金额及测算依据。（2）说明项目建设进度安排。（3）结合项目所在地的土地取得成本、产品可比市场价格等内容进一步说明已披露的效益预测的依据及谨慎性。

【回复】

（一）本次拟募集 70 亿元建设房地产项目情况概览

经公司第七届董事会第四十八次会议、第八届董事会第二次会议和 2016 年第三次临时股东大会审议通过，本次非公开发行拟募集不超过 70 亿元用于房地产项目建设，主要情况如下：

项目名称	项目总投资额 (万元)	拟利用募集资金 金额(万元)	募集资金占总投 资比例
北京大兴中央广场(泰禾嘉信)项目	642,900.00	175,000.00	27.22%
北京西局西府大院项目	890,034.00	175,000.00	19.66%
北京昌平南邵项目	388,780.00	80,000.00	20.58%
深圳尖岗山项目	900,000.00	270,000.00	30.00%

项目名称	项目总投资额 (万元)	拟利用募集资金 金额(万元)	募集资金占总投 资比例
合计	2,821,714.00	700,000.00	24.81%

若本次发行扣除发行费用后的实际募集资金净额少于上述募集资金投资项目的募集资金投入金额，公司将根据实际募集资金净额，按照项目情况，调整并最终决定募集资金的具体投资项目、优先顺序及各项目的具体投资安排，募集资金不足部分由公司自筹资金解决。

若公司在本次发行的募集资金到位前，根据公司经营状况和发展规划，利用自筹资金对募集资金项目进行先行投入，则先行投入部分将在本次发行募集资金到位后以募集资金予以置换。

(二) 本次募投项目具体用途及投资构成、测算依据

1、北京大兴中央广场（泰禾嘉信）项目

(1) 募集资金投入金额确定的依据

截至公司第七届董事会第四十八次会议召开日（2016年5月17日），北京大兴中央广场（泰禾嘉信）项目已投入金额 455,390.14 万元，尚待投入 187,509.86 万元。故发行人以此为依据，确定拟使用 175,000.00 万元募集资金投入项目开发建设。

(2) 募投项目投资构成和具体金额

北京大兴中央广场（泰禾嘉信）项目总投资 642,900.00 万元，拟投入募集资金 175,000.00 万元。项目投资估算构成和具体金额如下：

序号	投资内容	投资金额 (万元)	利用募集资金 (万元)	投资测算依据
1	土地费用	385,268.00	-	根据土地出让合同，确定土地成交价，包括政府土地收益和土地开发建设补偿费两部分构成。土地出让契税按土地成交价的3%计取。
2	工程费用	158,228.00	157,671.00	本项目建筑安装工程

序号	投资内容	投资金额 (万元)	利用募集资金 (万元)	投资测算依据
2.1	建安工程费	154,246.00	153,689.00	费包括土建工程和安装工程。建筑安装工程费按照《北京市建设工程概算定额(2004年)》、《北京工程造价信息(2016年)》、北京市当前建筑工程有关投资估算指标及市场价格估算。
2.1.1	地上部分	109,066.00	109,065.00	
	其中：商业部分	4,714.00	4,714.00	
	土建工程	3,483.00	3,483.00	
	安装工程	1,231.00	1,231.00	
	办公部分	104,352.00	104,351.00	
	土建工程	72,433.00	72,433.00	
	结构工程	30,321.00	30,321.00	
	装饰工程	42,112.00	42,112.00	
	安装工程	31,918.00	31,918.00	
2.1.2	地下部分	45,100.00	44,624.00	
	其中：土建工程	35,442.00	34,966.00	
	安装工程	9,658.00	9,658.00	
2.2	红线内室外工程	3,982.00	3,982.00	
3	工程建设其他费用	14,224.00	5,062.00	工程建设其他费主要包括勘察费、设计费、项目申请报告编制费、环境评价报告编制费、招标代理服务费等，各项费用按照国家、北京市相关收费文件进行估算。
3.1	项目申请报告编制费	17.00	-	依据已签合同
3.2	节能专篇编制费	17.00	-	依据已签合同
3.3	水资源影响评价费	35.00	-	依据已签合同
3.4	环境影响评价费	12.00	-	依据已签合同
3.5	交通影响评价费	158.00	-	京规发[2001]1001号
3.6	招标代理服务费	128.00	-	依据已签合同

序号	投资内容	投资金额 (万元)	利用募集资金 (万元)	投资测算依据
3.7	招投标交易服务费	99.00	-	京价(收)字[1999]第042号、京价(收)字[2003]195号、196号
3.8	工程勘察费	848.00	-	计价格[2002]10号、发改价格[2011]534号,设计费的20%
3.9	工程设计费	4,240.00	2,258.00	依据已签订合同
3.10	工程监理费	2,412.00	2,412.00	京发改[2007]759号
3.11	施工图审查费	53.00	53.00	京勘设管字(2001)41号、发改价格[2011]534号
3.12	竣工图编制费	339.00	339.00	计价格[2002]10号、发改价格[2011]534号、设计费的8%
3.13	建设单位管理费	470.00	-	财建(2002)394号文
3.14	扬尘排污费	93.00	-	京环发[2015]5号
3.15	城市基础设施建设费	5,303.00	-	按政府主管部门要求
4	预备费	12,659.00	-	按工程费用的8%计取
5	建设期利息	72,521.00	12,267.00	根据实际签署的合同执行
5.1	银行贷款利息(项目专项贷款,资本化利息)	60,671.00	12,267.00	
5.2	咨询费用	11,850.00	-	
	合计	642,900.00	175,000.00	

(3) 项目投资的取值依据

①土地取得费用

A、土地成交价

根据土地出让合同,本项目土地成交价包括政府土地收益和土地开发建设补偿费两部分构成。

B、土地出让契税

土地出让契税按土地成交价的3%计取。

C、土地滞纳金 25,086 万元。

本项目逾期未交出让金的滞纳金，经发行人与政府相关部门沟通后，同意列入本项目土地费用计为开发成本。

②工程费用

A、建筑安装工程费

本项目建筑安装工程费包括土建工程和安装工程。建筑安装工程费按照《北京市建设工程概算定额（2004 年）》、《北京工程造价信息（2016 年）》、北京市当前建筑工程有关投资估算指标及市场价格估算。

其中，土建工程主要包括：

建筑工程：包括土石方工程、基坑围护、桩基工程、基础工程、框架结构、砌筑围护工程、建筑防水、新型外保温等内容。

装饰工程：建筑外装修工程包括大门入口造型、门窗幕墙工程、金属造型、石材涂料工程等；建筑内装修工程包括楼地面墙面工程、天棚工程、楼梯护栏工程等。

安装工程主要包括：

给排水工程：包括给水、排水、喷淋、消防等系统工程。

暖通工程：包括供暖系统、通风系统等。

强电工程：包括照明、动力配线、变压器、配电柜、防雷系统等。

弱电工程：包括电话及综合布线、有线电视、公共安全管理系统。

电梯工程：电梯按照规范及需求合理设置。

燃气工程：包括建筑物内管线及阀门、燃气表等设备。

B、室外工程费用

红线内室外工程费用为建筑物 2 米外和项目建设用地规划红线内各种管线、绿化和道路建设工程费用，包括供电、燃气、供热、供水、雨水、污水、绿化、道路等建设费用。

③工程建设其他费

工程建设其他费主要包括勘察费、设计费、项目申请报告编制费、环境影响评价报告编制费、招标代理服务费、招投标交易服务费、监理费、施工图预算编制费、施工图审查费、竣工图编制费等，各项费用按照相关收费文件进行估算。

工程设计费：依据已签合同；

地质勘察费：按照计价格[2002]10 号、发改价格[2011]534 号，按设计费的 20%计取；

工程监理费：按照依据已签合同及京发改[2007]759 号计取；

项目申请报告编制费：依据已签合同；

节能专篇编制费：依据已签合同；

水资源影响评价费用：依据已签合同；

环境影响评价费：依据已签合同；

交通影响评价费：按照京规发[2001]1001 号计取；

招标代理服务费：依据已签合同；

招投标交易服务费：按照京价(收)字[1999]第 042 号、京价(收)字[2003]195 号、196 号计取；

工程量清单及控制价编制费：按照发改价格[2011]534 号计取；

施工图审查费：京勘设管字(2001)41 号、发改价格[2011]534 号计取；

竣工图编制费：计价格[2002]10 号、发改价格[2011]534 号，按照设计费的 8%计取；

建设单位管理费：按照财建(2002)394 号文计取。

④预备费

按行业主管部门规定的取费标准是在 3-10%范围，本项目预备费按工程费用的 8%计取。

⑤财务费用

按照项目实际贷款合同确认利息支出。

（4）项目建设进度安排

项目总建设期为 46 个月（含前期阶段）。其中前期阶段为 5 个月，施工阶段为 2014 年 11 月开工至 2018 年 3 月完工。主要分前期咨询阶段、勘察设计阶段、工程及监理招标阶段、工程施工及竣工验收阶段。

项目名称	计划竣工时间	剩余投资总额（万元）	未来投资计划				
			2016 年 5-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
北京大兴中央广场（泰禾嘉信）项目	2018 年 3 月	187,509.86	89,962	96,610	937.86	-	-

（5）项目效益测算的依据及合理性、谨慎性分析

①项目所在区域位置及定位

北京大兴中央广场（泰禾嘉信）项目位于北京市大兴区黄村镇，地铁义和庄站东侧，项目周边交通便利，风景优美、人文气息浓郁，市政配套设施齐全。该项目所打造的大型中央广场将定位为高端时尚城市综合体，其建设内容主要为商业、综合（办公）用房。

大兴区是北京未来区域发展的重要节点，在北京发展中具有重要的战略地位，引导发展生物医药等现代制造业，以及商业物流、文化教育等功能。在北京建设现代化国际大都市的进程中，将承担着疏解北京中心城区人口和功能、集聚新的产业，成为带动区域发展的规模化城市发展新区。在北京城市总体规划格局中，大兴处于“连接一轴，横跨两带，关联多中心”的重要战略要冲，位于首都向华北平原辐射的前沿和发展的腹地，成为环渤海经济圈、京津冀城市群以及天

津滨海新区等国家重大开发战略中，承接人流、物流、资金流、信息流等要素的重要节点。

②项目建设规模及内容

北京大兴中央广场（泰禾嘉信）项目共由 0101-017、0101-021a、0101-021c 三个地块组成。0101-017、0101-021a、0101-021c 地块建设规模及内容如下：

序号	地块编号	位置	建设内容	用地面积 (m²)	总建筑面积 (m²)
1	0101-017 地块	项目北侧	办公楼、车库、设备用房	29,931.62	190,462.36
2	0101-021a 地块	项目西南角	集中商业、超市、办公楼、车库、设备用房	8,032.60	37,672.00
3	0101-021c 地块	项目东南角	建设办公楼、车库、设备用房	9,907.21	37,020.53
合计				47,871.43	265,154.89

③项目土地成本及产品价格与周边可比市场价格的对比

本项目利用募集资金投资的内容以商业办公用房为主。项目周边可比的商业办公的销售价格如下表所示：

商品办公	开发商	销售价格
富兴国际中心	北京金地科创置业有限公司	38,000 元/平方米
锋创科技园	锋创科技园发展(北京)有限公司	35,000 元/平方米
荣华国际	北京中伽顺景置业有限公司	48,000 元/平方米

根据上述可比项目价格案例，本项目商业办公售价参照周围在售商业办公项目销售单价并考虑到本项目的定位，商业办公销售价格暂定为 17 地块商业办公 40,000 元/平方米，21 地块商业办公 32,000 元/平方米，低于上述三个项目的平均价格，产品价格测算选取的基础较为谨慎。

本项目土地通过招拍挂的方式取得，发行人支付土地款（含相关税费）共计 385,268 万元。项目建设总用地面积 47,871 平方米，总建筑面积 265,155 平方米。

④项目效益测算过程

A、收入测算过程

序号	项目	第一年	第二年	第三年	合计	单位
1	销售率	-	40%	60%	100%	
2	销售面积	-	662,887	159,093	265,155	平方米
2.1	17 地块商业办公	-	76,185	114,277	190,462	平方米
2.2	21 地块商业办公	-	29,877	44,816	74,693	平方米
3	销售单价	-				-
3.1	17 地块商业办公	40,000				元/平方米
3.2	21 地块商业办公	32,000				元/平方米
4	收入合计	-	401,550	602,325	1,003,875	万元
4.2	17 地块商业办公	-	304,740	457,110	761,849	万元
4.3	21 地块商业办公	-	95,606	143,410	239,016	万元

B、成本测算过程

详见本回复前文“2、募投项目投资构成和具体金额”。

C、项目效益测算结果

单位：万元

序号	项目	金额（万元）
1	销售收入	1,003,875
2	开发成本费用	642,900
3	销售税金及附加	56,217
4	利润总额	304,758
5	应纳税所得额	724,086
6	所得税(25%)	181,021
7	净利润	123,736
8	息税前利润	312,735
9	投资净利润率	19.25%
10	销售净利率	12.33%

⑤结论

公司制定本项目的投资计划经过周密的调研及论证，并聘请了专业的可研编制机构对本项目的投资规模、经济效益以及社会效益进行了充分的论证及测算；公司本项目利用募集资金投资的项目产品售价取值较周边已开发完成并在售的可比项目取值较为谨慎，收入、成本测算合理，项目投资规模与投资内容相匹配，项目投资利润率较好，与公司同类项目的收益率基本匹配。综上所述，本项目的效益测算过程是合理的，效益测算结果是谨慎的。

2、北京西局西府大院项目

（1）募集资金投入金额确定的依据

截至公司第七届董事会第四十八次会议召开日（2016年5月17日），北京西局西府大院项目已投入金额为660,420.00万元，尚待投入金额约229,614.00万元。故发行人以此为依据，确定拟使用175,000.00万元募集资金投入项目开发建设。

（2）募投项目投资构成和具体金额

北京西局西府大院项目总投资890,034.00万元，拟投入募集资金175,000.00万元。项目投资估算构成和具体金额如下：

序号	项目名称	投资金额 (万元)	利用募集资金 (万元)	投资测算依据
1	土地费用	512,849.00	-	土地出让合同及契税标准；不含商业部分地下面积应缴纳的政府土地收益
2	工程费用	179,562.00	158,373.00	测算依据与大兴项目一致
2.1	建安工程费	174,828.00	154,490.00	
2.1.1	地上部分	135,824.00	117,322.00	
	其中：限价商品房部分	18,639.00	17,499.00	
	配套公建	1,029.00	281.00	
	商品房部分	85,906.00	69,292.00	
	商业办公部分	30,250.00	30,250.00	
2.1.2	地下部分	39,005.00	37,169.00	

序号	项目名称	投资金额 (万元)	利用募集资金 (万元)	投资测算依据
2.1.3	住宅部分	35,292.00	33,630.00	
2.1.4	商业办公部分	3,713.00	3,538.00	仅含人防面积
2.2	红线内室外工程	4,733.00	3,883.00	
	其中：道路及场地硬化	948.00	414.00	
	绿地及景观工程	1,046.00	1,046.00	
	室外管线工程	2,739.00	2,423.00	
3	工程建设其他费用	7,380.00	6,267.00	测算依据与大兴项目一致
3.1	项目申请报告编制费	16.00	-	
3.2	节能专篇编制费	19.00	-	
3.3	水影响评价编制费	55.00	55.00	
3.4	环境影响评价编制费	35.00	-	
3.5	交通影响评价费	30.00	30.00	
3.6	招标代理服务费	169.00	34.00	
3.7	招投标交易服务费	121.00	-	
3.8	工程勘察费	586.00	484.00	
3.9	工程设计费	2,927.00	2,927.00	
3.10	工程监理费	1,482.00	1,482.00	
3.11	施工图审查费	47.00	47.00	
3.12	竣工图编制费	234.00	234.00	
3.13	建设单位管理费	690.00	690.00	
3.14	扬尘排污费	326.00	284.00	
3.15	城市基础设施建设费	643.00	-	
4	预备费	14,365.00	-	测算依据与大兴项目一致
5	财务费用	175,877.00	10,360.00	测算依据与大兴项目一致
5.1	建设期利息（项目专项贷款，资本化利息）	153,274.00	10,360.00	
5.2	咨询费用	22,603.00	-	
6	投资估算合计	890,034.00	175,000.00	

（3）项目投资的取值依据

①土地取得费用

A、土地成加价

根据土地出让合同，本项目土地成交价包括政府土地收益和土地开发建设补偿费两部分构成。

B、土地出让契税

土地出让契税按土地成交价的 3%计取。

②工程费用

A、建筑安装工程费

本项目建筑安装工程费包括土建工程和安装工程。建筑安装工程费按照《北京市建设工程概算定额（2004 年）》、《北京工程造价信息（2016 年）》、北京市当前建筑工程有关投资估算指标及市场价格估算。

其中，土建工程主要包括：

建筑工程：包括土石方工程、基坑围护、桩基工程、基础工程、框架结构、砌筑围护工程、建筑防水、新型外保温等内容。

装饰工程：建筑外装修工程包括大门入口造型、门窗幕墙工程、金属造型、石材涂料工程等；建筑内装修工程包括楼地面墙面工程、天棚工程、楼梯护栏工程等。

安装工程主要包括：

给排水工程：包括给水、排水、喷淋、消防等系统工程。

暖通工程：包括供暖系统、通风系统等。

强电工程：包括照明、动力配线、变压器、配电柜、防雷系统等。

弱电工程：包括电话及综合布线、有线电视、公共安全管理系统。

电梯工程：电梯按照规范及需求合理设置。

燃气工程：包括建筑物内管线及阀门、燃气表等设备。

B、室外工程费用

红线内室外工程费用为建筑物 2 米外和项目建设用地规划红线内各种管线、绿化和道路建设工程费用，包括供电、燃气、供热、供水、雨水、污水、绿化、道路等建设费用。

③工程建设其他费

工程建设其他费主要包括勘察费、设计费、项目申请报告编制费、环境影响评价报告编制费、招标代理服务费、招投标交易服务费、监理费、施工图预算编制费、施工图审查费、竣工图编制费等，各项费用按照相关收费文件进行估算。

各项费用按照相关收费文件进行估算：

工程设计费：依据已签合同；

地质勘察费：按照计价格[2002]10 号、发改价格[2011]534 号，按设计费的 20%计取；

工程监理费：按照依据已签合同及京发改[2007]759 号计取；

项目申请报告编制费：依据已签合同；

节能专篇编制费：依据已签合同；

水资源影响评价费用：依据已签合同；

环境影响评价费：依据已签合同；

交通影响评价费：按照京规发[2001]1001 号计取；

招标代理服务费：依据已签合同；

招投标交易服务费：按照京价(收)字[1999]第 042 号、京价(收)字[2003]195 号、196 号计取；

工程量清单及控制价编制费：按照发改价格[2011]534 号计取；

施工图审查费：京勘设管字(2001)41 号、发改价格[2011]534 号计取；

竣工图编制费：计价格[2002]10 号、发改价格[2011]534 号，按照设计费的 8%计取；

建设单位管理费：按照财建(2002)394 号文计取。

④按工程费用的 8%计取。

⑤按照项目实际贷款合同确认利息支出。

（4）项目建设进度安排

项目建设期为 36 个月。施工阶段为 2014 年 6 月开始建设，预计于 2018 年底完工。主要分前期咨询阶段、勘察设计阶段、工程及监理招标阶段、工程施工及竣工验收阶段。

项目名称	计划竣工时间	剩余投资总额 (万元)	未来投资计划				
			2016 年 5-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
北京西局西府大院项目	2018 年 12 月	229,614	67,422	160,406	1,786	-	-

（5）项目效益测算的依据及合理性、谨慎性分析

①项目所在区域位置及定位

北京西局西府大院项目位于北京市西南部，丰台区卢沟桥乡丰北路北，位于西局村内，向东距离西三环约 1.5 公里。项目定位为以居住休闲为主的宜居生活社区。

②项目建设规模及内容

本项目地块是二类居住、商业金融用地，主要用于建设住宅小区、商业及社区配套设施等，规划用地面积 96,390.09 平方米，规划总建筑面积为 243,307.00 平方米。西局村旧村改造是北京市丰台区的重点旧村改造项目之一，本项目投资内容中包含建筑面积为 47,935 平方米的限价商品房。

③项目土地成本及产品价格与周边可比市场价格的对比

A、商品住房价格

本项目定位为以居住休闲为主的宜居生活社区。周边可比商品房住宅的销售价格，如下表：

案例名称	开发商	开盘时间	销售价格/市场均价（元/平方米）
保利百合	保利（北京）房地产开发有限公司	2014 年	75,000
西局欣园	北京宏基源房地产开发有限公司	2005 年	62,000
望园东里	北京城市建设开发集团总公司	2003 年	55,000
龙湖西宸原著	北京葛洲坝龙湖置业有限公司	2016 年	130,000

根据上述案例，本项目普通商品房售价参照周围在售二手房销售单价，同时考虑到 3 年后上市时的涨价因素，并考虑到本项目的定位，商品房销售价格暂定为 90,000 元/平方米。

B、限价商品房价格

根据政府的挂牌文件，本项目限价商品房销售价格为 21,000 元/平方米。

C、商业办公价格

周边可比产品的市场价格情况如下：

商品办公	开发商	销售价格
国投财富广场	国投方城资产管理有限公司	47,000 元/平方米
华宝大厦	北京城市开发集团有限责任公司	35,000 元/平方米
首科大厦	北京林兴房地产开发有限公司	38,000 元/平方米

参考周边商业办公的售价，商业办公部分的销售价格为 35,000 元/平方米。

④本项目土地通过招拍挂的方式取得，发行人支付土地款（含相关税费）共计 512,849 万元。项目建设总用地面积 96,390 平方米，总建筑面积 243,307 平方米，其中限价商品房可售面积 56,736 平方米，普通商品房 123,624 平方米，商业办公物业可售面积 15,000 平方米。

④项目效益测算过程

A、收入测算过程

序号	项目	第一年	第二年	第三年	合计	单位
----	----	-----	-----	-----	----	----

序号	项目	第一年	第二年	第三年	合计	单位
1	销售率	-	40%	60%	100%	
2	销售面积	-	78,144	117,216	195,360	平方米
2.1	限价商品房	-	22,694	34,041	56,736	平方米
2.2	普通商品房	-	49,450	74,175	123,624	平方米
2.3	商业办公	-	6,000	9,000	15,000	平方米
3	销售单价	-				-
3.1	限价回迁房	21,000				元/平方米
3.2	普通商品房	90,000				元/平方米
3.3	商业办公	35,000				元/平方米
4	收入合计	-	513,705	770,558	1,284,263	万元
4.1	限价回迁房	-	47,658	71,487	119,145	万元
4.2	普通商品房	-	445,047	667,571	1,112,618	万元
4.3	商业办公	-	21,000	31,500	52,500	万元

B、成本测算过程

详见本意见回复前文“2、募投项目投资构成和具体金额”。

C、项目效益测算结果

单位：万元

序号	项目	金额（万元）
1	销售收入	1,284,263
2	开发成本费用	890,034
3	销售税金及附加	71,919
5	利润总额	322,310
6	应纳税所得额	885,283
7	所得税(25%)	221,321
8	净利润	100,990
9	息税前利润	341,657
10	投资净利率	11.35%
11	销售净利率	7.86%

⑤结论

公司制定本项目的投资计划经过周密的调研及论证，并聘请了专业的可研编制机构对本项目的投资规模、经济效益以及社会效益进行了充分的论证及测算；公司本项目利用募集资金投资的项目产品售价取值较周边已开发完成并在售的可比项目取值较为谨慎，收入、成本测算合理，项目投资规模与投资内容相匹配，项目投资利润率较好，与公司同类项目的收益率基本匹配。综上所述，本项目的效益测算过程是合理的，效益测算结果是谨慎的。

3、北京昌平南邵项目

(1) 募集资金投入金额确定的依据

截至公司第七届董事会第四十八次会议召开日（2016年5月17日），北京昌平南邵项目已投入金额为295,100.00万元，尚待投入金额预计为93,680.00万元。故发行人以此为依据，确定拟使用80,000.00万元募集资金投入项目开发建设。

(2) 募投项目投资构成和具体金额

北京昌平南邵项目总投资388,780.00万元，拟投入募集资金80,000.00万元。项目投资估算构成和具体金额如下：

序号	项目	投资金额（万元）	利用募集资金（万元）	投资测算依据
1	土地费用	285,825.00	-	土地出让合同及契税标准
2	工程费	84,497.00	80,000.00	测算依据与大兴项目一致
2.1	建筑安装工程费	79,927.00	79,927.00	测算依据与大兴项目一致
2.1.1	限价商品房	17,076.00	17,076.00	
	其中：结构工程	7,840.00	7,840.00	
	安装工程	5,806.00	5,806.00	
	装修工程	3,430.00	3,430.00	
2.1.2	普通商品房	35,649.00	35,649.00	
	其中：结构工程	15,649.00	15,649.00	

序号	项目	投资金额（万元）	利用募集资金（万元）	投资测算依据
	安装工程	12,176.00	12,176.00	
	装修工程	7,824.00	7,824.00	
2.1.3	办公用途	13,444.00	13,444.00	
	其中：结构工程	5,348.00	5,348.00	
	安装工程	4,792.00	4,792.00	
	装修工程	3,304.00	3,304.00	
2.1.4	商业用途	13,758.00	13,758.00	
	其中：结构工程	5,662.00	5,662.00	
	安装工程	4,792.00	4,792.00	
	装修工程	3,304.00	3,304.00	
2.2	室外工程	4,570.00	73.00	
	其中：室外管网工程	2,349.00	73.00	
	道路工程及硬化	503.00	-	
	绿化工程	355.00	-	
	太阳能设施费	1,363.00	-	
3	工程建设其他费用	8,238.00	-	测算依据与大兴项目一致
3.1	勘察费	43.00	-	
3.2	工程设计费	2,074.00	-	
3.3	环境影响评价费	49.00	-	
3.4	水资源论证编制费、水土保持方案编制费、洪水影响评价编制费	120.00	-	
3.5	项目申请报告编制费	18.00	-	
3.6	节能申请报告编制费	18.00	-	
3.7	招标代理服务费	77.00	-	
3.8	招标交易服务费	61.00	-	
3.9	工程监理费	1,312.00	-	根据 607 号文，以建设工程费为基数
3.10	施工图审查费	84.00	-	以建筑面积为基数

序号	项目	投资金额（万元）	利用募集资金（万元）	投资测算依据
3.11	竣工图编制费	145.00	-	
3.12	建设单位管理费	881.00	-	以工程费为基数
3.13	城市基础设施费	3,356.00	-	
4	预备费	3,380.00	-	工程费的 4%
5	建设期贷款利息	6,840.00	-	
6	总投资	388,780.00	80,000.00	

（3）项目投资的取值依据

①土地取得费用

A 土地成加价

根据土地出让合同，本项目土地成交价包括政府土地收益和土地开发建设补偿费两部分构成。

B 土地出让契税

土地出让契税按土地成交价的 3%计取。

②工程费用

A、建筑安装工程费

本项目建筑安装工程费包括土建工程和安装工程。建筑安装工程费按照《北京市建设工程概算定额（2004 年）》、《北京工程造价信息（2016 年）》、北京市当前建筑工程有关投资估算指标及市场价格估算。

其中，土建工程主要包括：

建筑工程：包括土石方工程、基坑围护、桩基工程、基础工程、框架结构、砌筑围护工程、建筑防水、新型外保温等内容。

装饰工程：建筑外装修工程包括大门入口造型、门窗幕墙工程、金属造型、石材涂料工程等；建筑内装修工程包括楼地面墙面工程、天棚工程、楼梯护栏工程等。

安装工程主要包括：

给排水工程：包括给水、排水、喷淋、消防等系统工程。

暖通工程：包括供暖系统、通风系统等。

强电工程：包括照明、动力配线、变压器、配电柜、防雷系统等。

弱电工程：包括电话及综合布线、有线电视、公共安全管理系统。

电梯工程：电梯按照规范及需求合理设置。

燃气工程：包括建筑物内管线及阀门、燃气表等设备。

B、室外工程费用

红线内室外工程费用为建筑物 2 米外和项目建设用地规划红线内各种管线、绿化和道路建设工程费用，包括供电、燃气、供热、供水、雨水、污水、绿化、道路等建设费用。

③工程建设其他费

工程建设其他费主要包括勘察费、设计费、项目申请报告编制费、环境影响评价报告编制费、招标代理服务费、招投标交易服务费、监理费、施工图预算编制费、施工图审查费、竣工图编制费等，各项费用按照相关收费文件进行估算。

各项费用按照相关收费文件进行估算：

工程设计费：依据已签合同；

地质勘察费：按照计价格[2002]10 号、发改价格[2011]534 号，按设计费的 20%计取；

工程监理费：按照依据已签合同及京发改[2007]759 号计取；

项目申请报告编制费：依据已签合同；

节能专篇编制费：依据已签合同；

水资源影响评价费用：依据已签合同；

环境影响评价费：依据已签合同；

交通影响评价费：按照京规发[2001]1001 号计取；

招标代理服务费：依据已签合同；

招投标交易服务费：按照京价(收)字[1999]第 042 号、京价(收)字[2003]195 号、196 号计取；

工程量清单及控制价编制费：按照发改价格[2011]534 号计取；

施工图审查费：京勘设管字(2001)41 号、发改价格[2011]534 号计取；

竣工图编制费：计价格[2002]10 号、发改价格[2011]534 号，按照设计费的 8%计取；

建设单位管理费：按照财建(2002)394 号文计取。

④预备费

按工程费用的 4%计取。

⑤财务费用

按照项目实际贷款合同确认利息支出。

(4) 项目建设进度安排

项目总建设期为 29 个月（含前期阶段、验收阶段），其中前期阶段为 2 个月，施工阶段为 24 个月，验收阶段 3 个月，主要分前期咨询阶段、勘察设计阶段、工程及监理招标阶段、工程施工及竣工验收阶段。该项目于 2016 年 1 月开工建设，预计于 2018 年 3 月完工。

项目名称	计划竣工时间	剩余投资总额 (万元)	未来投资计划				
			2016 年 5-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
北京昌平南邵项目	2018 年 3 月	93,680	76.021	10,980	6,679	-	-

(5) 项目效益测算的依据及合理性、谨慎性分析

①项目所在区域位置及定位

本项目位于北京市昌平区南邵镇。项目地块是住宅混合公建用地，主要用于建设住宅小区、商业、办公建筑及社区配套设施等。

②项目建设规模及内容

本项目建设用地面积 83,892.995 平方米，建设用地性质为 F1 住宅混合公建用地，项目规划地上建筑规模为 209,732 平方米，住宅和公建地上建筑规模比例为 7:3。其中限价商品住房建筑面积为 49,000 平方米（配建面积 44,000 平方米及现场竞建面积 5,000 平方米），普通商品房建筑面积为 97,812 平方米，办公用途建筑面积 31,460 平方米，商业用途建筑面积为 31,460 平方米。

③项目土地成本及产品价格与周边可比市场价格的对比

A、商品住房价格

本项目定位为以改善性低密度综合体生活社区。周边可比商品房住宅的销售价格，如下表：

案例名称	开发商	开盘时间	销售价格（元/平方米）	目前市场均价（元/平方米）
国风美唐	北京首都开发有限公司	2016 年	47,000	48,000
万科如园	北京五矿万科置业有限公司 北京万湖房地产开发有限公司	2016 年	78,000	80,000
华润万橡府	北京华润新镇置业有限责任公司	2016 年	76,000	80,000
领秀慧谷	北科建集团	2016 年	48,000	48,000

综上所述，本项目为改善型叠拼别墅产品，售价参照海淀区域内改善性平层产品及昌平区域热销住宅项目的销售价格，与竞品项目进行对比，本案项目毗邻地铁线，可承载北京北部（中关村硅谷、上地科技产业园区）内改善客群的需求；因此本案从产品、配套等因素考虑销售价格按 54,000 元/平方米进行测算。

B、限价商品房价格

根据政府的挂牌文件，本项目限价商品房销售价格为 10,820 元/平方米。

C、商业办公价格

参考周边商业办公的市场价格，商业办公部分的销售价格暂定按照 12,000 元/平方米进行测算。

商品办公	开发商	销售价格
珠江摩尔国际中心	珠江投资股份有限公司	11,000 元/平方米
港汇新天地	北京中铁鑫房地产开发有限公司	14,000 元/平方米
万德智汇中心	北京万德兴业科技有限公司	18,000 元/平方米

D、本项目土地通过招拍挂的方式取得，发行人支付土地款（含相关税费）共计 285,825 万元。项目建设用地面积 83,893 平方米，其中限价商品住房建筑面积为 49,000 平方米，普通商品房建筑面积为 97,812 平方米，办公用途建筑面积 31,460 平方米，商业用途建筑面积为 31,460 平方米。

④项目效益测算过程

A、收入测算过程

序号	项目	第一年	第二年	第三年	合计	单位
1	销售率	-	40%	60%	100%	-
2	销售面积	-	83,893	125,839	209,732	平方米
2.1	限价商品房	-	19,600	29,400	49,000	平方米
2.2	普通商品房	-	39,125	58,687	97,812	平方米
2.3	商业办公	-	25,168	37,752	62,920	平方米
3	销售单价	-				-
3.1	限价回迁房	10,820				元/平方米
3.2	普通商品房	54,000				元/平方米
3.3	商业办公	12,000				元/平方米
4	收入合计	-	262,683	394,024	656,714	万元
4.1	限价回迁房	-	21,207	31,811	53,018	万元
4.2	普通商品房	-	211,274	316,911	528,185	万元
4.3	商业办公	-	30,202	45,302	75,504	万元

B、成本测算过程

详见本意见回复“2、募投项目投资构成和具体金额”。

C、项目效益测算结果

单位：万元

序号	项目	金额（万元）
1	销售收入	656,714
2	开发成本费用	388,780
3	销售税金及附加	36,776
5	利润总额	231,151
6	应纳税所得额	579,573
7	所得税(25%)	158,803
8	净利润	72,348
9	息税前利润	231,476
10	投资净利润率	18.61%
11	销售净利率	11.02%

⑤结论

公司制定本项目的投资计划经过周密的调研及论证，并聘请了专业的可研编制机构对本项目的投资规模、经济效益以及社会效益进行了充分的论证及测算；公司本项目利用募集资金投资的项目产品售价取值较周边已开发完成并在售的可比项目取值较为谨慎，收入、成本测算合理，项目投资规模与投资内容相匹配，项目投资利润率较好，与公司同类项目的收益率基本匹配。综上所述，本项目的效益测算过程是合理的，效益测算结果是谨慎的。

4、深圳尖岗山项目

（1）募集资金投入金额确定的依据

截至公司第七届董事会第四十八次会议召开日（2016年5月17日），深圳尖岗山项目已投入金额为589,178.00万元，尚待投入金额预计为310,822.00万元。故发行人以此为依据，确定拟使用270,000.00万元募集资金投入项目开发建设。

（2）募投项目投资构成和具体金额

深圳尖岗山项目总投资 900,000.00 万元，拟投入募集资金 270,000.00 万元。

项目投资估算构成和具体金额如下：

序号	项目名称	投资金额 (万元)	利用募集资金 (万元)	投资测算依据
1	土地费用	587,385.00	-	土地出让合同及 契税标准
2	工程费用	274,588.00	270,000.00	
2.1	建安工程费	253,708.00	253,708.00	建筑安装工程费 按照《深圳市建设 工程概算定额 (2004 年)》、 《深圳工程造价 信息(2016 年)》、 深圳市当前建筑 工程有关投资估 算指标及市场价 格估算
2.1.1	地上部分	213,872.00	213,872.00	
	其中：配套公建	6,330.00	6,330.00	
	商品房部分	196,071.00	196,071.00	
	精品商业街	11,471.00	11,471.00	
2.1.2	地下部分	39,836.00	39,836.00	
2.2	红线内室外工程	20,881.00	196,071.00	
	其中：道路及场地硬化	5,716.00	5,655.46	
	绿地及景观工程	8,574.00	4,046.00	
	室外管线工程	6,591.00	6,591.00	
3	工程建设其他费用	7,805.00	-	工程建设其他费 主要包括勘察 费、设计费、项 目申请报告编制 费、环境评价报 告编制费、招标 代理服务费、招 投标交易服务 费、监理费、施 工图预算编制 费、施工图审查 费、竣工图编制

序号	项目名称	投资金额 (万元)	利用募集资金 (万元)	投资测算依据
				费等，各项费用按照相关收费文件进行估算
3.1	项目申请报告编制费	15.00	-	
3.2	节能专篇编制费	20.00	-	
3.3	水影响评价编制费	55.00	-	
3.4	环境影响评价编制费	30.00	-	
3.5	交通影响评价费	30.00	-	
3.6	招标代理服务 fee	150.00	-	
3.7	招投标交易服务费	120.00	-	
3.8	工程勘察费	578.00	-	
3.9	工程设计费	3,627.00	-	
3.10	工程监理费	1,945.00	-	
3.11	施工图审查费	44.00	-	
3.12	竣工图编制费	226.00	-	
3.13	建设单位管理费	653.00	-	
3.14	扬尘排污费	312.00	-	
3.11	城市基础设施建设费	0.00	-	
4	预备费	5,451.00	-	工程费 3%
5	财务费用	24,770.00	-	按实际贷款合同计算
6	合计	900,000.00	270,000.00	

(3) 项目投资的取值依据

①土地取得费用

A、土地成加价

根据土地出让合同，本项目土地成交价包括政府土地收益和土地开发建设补偿费两部分构成。

B、土地出让契税

土地出让契税按土地成交价的 3%计取。

②工程费用

A、建筑安装工程费

本项目建筑安装工程费包括土建工程和安装工程。建筑安装工程费按照《深圳市建设工程概算定额（2004 年）》、《深圳工程造价信息（2016 年）》、深圳市当前建筑工程有关投资估算指标及市场价格估算。

其中，土建工程主要包括：

建筑工程：包括土石方工程、基坑围护、桩基工程、基础工程、框架结构、砌筑围护工程、建筑防水、新型外保温等内容。

装饰工程：建筑外装修工程包括大门入口造型、门窗幕墙工程、金属造型、石材涂料工程等；建筑内装修工程包括楼地面墙面工程、天棚工程、楼梯护栏工程等。

安装工程主要包括：

给排水工程：包括给水、排水、喷淋、消防等系统工程。

暖通工程：包括供暖系统、通风系统等。

强电工程：包括照明、动力配线、变压器、配电柜、防雷系统等。

弱电工程：包括电话及综合布线、有线电视、公共安全管理系统。

电梯工程：电梯按照规范及需求合理设置。

燃气工程：包括建筑物内管线及阀门、燃气表等设备。

B、室外工程费用

红线内室外工程费用为建筑物 2 米外和项目建设用地规划红线内各种管线、绿化和道路建设工程费用，包括供电、燃气、供热、供水、雨水、污水、绿化、道路等建设费用。

③工程建设其他费

工程建设其他费主要包括勘察费、设计费、项目申请报告编制费、环境影响评价报告编制费、招标代理服务费、招投标交易服务费、监理费、施工图预算编制费、施工图审查费、竣工图编制费等，各项费用按照相关收费文件进行估算。

各项费用按照相关收费文件进行估算：

工程设计费：依据已签合同；

地质勘察费：按照计价格[2002]10 号、发改价格[2011]534 号，按设计费的 20%计取；

工程监理费：按照依据已签合同、发改价格[2007]670 号及深价[2000]183 号计取；

项目申请报告编制费：依据已签合同；

节能专篇编制费：依据已签合同；

水资源影响评价费用：依据已签合同；

环境影响评价费：依据已签合同；

招标代理服务费：依据已签合同；

招投标交易服务费：按照深价函[2007]81 号；

工程量清单及控制价编制费：按照发改价格[2011]534 号计取；

施工图审查费：发改价格[2011]534 号计取；

竣工图编制费：计价格[2002]10 号、发改价格[2011]534 号，按照设计费的 8%计取；

建设单位管理费：按照财建(2002)394 号文计取。

④预备费

根据工程费的 3%估算。

⑤财务费用

按照项目实际贷款合同确认利息支出。

(4) 项目建设进度安排

项目建设期为 36 个月。施工阶段为 2015 年 12 月开始建设，预计于 2018 年底完工。主要分前期咨询阶段、勘察设计阶段、工程及监理招标阶段、工程施工及竣工验收阶段。

项目名称	计划竣工时间	剩余投资总额（万元）	未来投资计划				
			2016 年 5-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
深圳尖岗山项目	2018 年 12 月	310,822	54,489	161,627	94,706	-	-

(5) 项目效益测算的依据及合理性、谨慎性分析

①项目所在区域位置及定位

深圳尖岗山项目位于深圳市宝安区西乡街道尖岗山片区（尖岗山大道与卧龙一路交汇处），项目定位为以居住休闲为主的宜居生活社区，以别墅、洋房和高层住宅为主。

②项目建设规模及内容

本项目地块是居住用地，主要用于建设住宅小区、商业及社区配套设施等，规划用地面积 91,955 平方米，规划总建筑面积为 145,070 平方米。

③项目土地成本及产品价格与周边可比市场价格的对比

A、商品住房价格

本项目定位为以居住休闲为主的宜居生活社区。周边可比商品房住宅的销售价格，如下表：

案例名称	开发商	开盘时间	销售价格（元/平方米）
新世界名铸	深圳市拓万房地产开发有限公司（香港新世界）	2015 年 5 月	市场价格 150,000
香山美墅	深圳华侨城房地产有限公司（华侨城）	2015 年 7 月	开盘价格 160,000
壹方中心玖誉	西岸新天置业(深圳)有限公司（鸿荣源集团）	2016 年 5 月	开盘价格 110,000

根据上述案例，本项目普通商品房售价参照周围在售单价，同时考虑到上市时的市场因素，并考虑到本项目的定位，商品房销售价格为 126,656 元/平方米。

B、商业配套价格

精品商业街部分的销售价格为 144,840 元/平方米。周边可比项目情况如下：

案例名称	开发商	开盘时间	销售价格 (元/平方米)
中洲华府金街	深圳市中洲宝城置业有限公司	2015 年 12 月	70,000-200,000

C、本项目土地通过招拍挂的方式取得，发行人支付土地款（含相关税费）共计 587,385 万元。项目建设总用地面积 91,955 平方米，总建筑面积 145,070 平方米，商品住房 79,685 平方米，商业办公物业可售面积 10,000 平方米，配套面积 2,270 平方米。

④项目效益测算过程

A、收入测算过程

序号	项目	第一年	第二年	第三年	合计	单位
1	销售率	-	38%	67%	100%	
2	销售面积	-	30,099	69,586	89,685	平方米
2.1	普通商品房	-	30,099	49,586	79,685	平方米
2.2	精品商业街	-	-	10,000	10,000	平方米
3	销售单价	-				-
3.1	普通商品房	126,656				元/平方米
3.2	精品商业街	144,840				元/平方米
4	收入合计	-	440,100	714,000	1,154,100	万元
4.1	普通商品房	-	440,100	569,160	1,009,260	万元
4.2	精品商业街	-	-	144,840	144,840	万元

B、成本测算过程

详见本意见回复“2、募投项目投资构成和具体金额”。

C、项目效益测算结果

单位：万元

序号	项目	总计（万元）
1	销售收入	1,154,100
2	开发成本费用	900,000
3	销售税金及附加	60,537
4	土地增值税	40,394
5	利润总额	193,563
6	应纳税所得额	213,014
7	所得税(25%)	53,253
8	净利润	159,760
9	息税前利润	213,014
10	投资净利润率	17.75%
11	销售利润率	13.84%

⑤结论

公司制定本项目的投资计划经过周密的调研及论证，并聘请了专业的可研编制机构对本项目的投资规模、经济效益以及社会效益进行了充分的论证及测算；公司本项目利用募集资金投资的项目产品售价取值较周边已开发完成并在售的可比项目取值较为谨慎，收入、成本测算合理，项目投资规模与投资内容相匹配，项目投资利润率较好，与公司同类项目的收益率基本匹配。综上所述，本项目的效益测算过程是合理的，效益测算结果是谨慎的。

保荐机构已在尽职调查报告“第九章 募集资金运用调查”之“三、本次募集资金投资项目基本情况及必要性、可行性分析”对上述事项进行了补充披露。

二、重点问题 2：请申请人说明：（1）前次募集资金的使用进度和实现效益情况，相关项目实施进展是否与披露文件一致；（2）结合上市公司前次募集资金尚未使用的金额及使用安排、货币资金余额及用途、上市公司资产负债率等财务状况及与同行业的比较情况说明本次股权融资的必要性；（3）说明本次募集资金规模是否与上市公司现有生产经营规模、资产规模相匹配。

请保荐机构发表明确意见。

【回复】

（一）前次募集资金的使用进度、实现效益及相关项目实施进展与披露情况

1、前次募集资金的基本情况

根据 2015 年第三次临时股东大会会议决议及中国证监会“证监许可[2015]1812 号”文《关于核准泰禾集团股份有限公司非公开发行股票的批复》核准，发行人于 2015 年 9 月 16 日非公开发行人民币普通股 227,272,727 股，每股面值 1 元，每股发行价格为人民币 17.60 元，实际募集资金总额为人民币 3,999,999,995.20 元，扣除发行费用人民币 71,999,999.91 元后，募集资金净额 3,927,999,995.29 元于 2015 年 9 月 17 日存入公司募集资金专用账户。

募集资金分别用于福州东二环泰禾广场东区项目、泰禾·厦门院子项目和泰禾·宁德红树林项目，剩余募集资金用于偿还金融机构借款，具体如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目预计总投资额	其中：募投项目预计投资额	募集资金拟投入额
1	福州东二环泰禾广场东区	867,119.70	419,300.60	130,000.00
2	泰禾·厦门院子	769,545.98	437,662.41	130,000.00
3	泰禾·宁德红树林	241,434.00	241,434.00	60,000.00
4	偿还金融机构借款	80,000.00	80,000.00	80,000.00
合计		1,958,099.68	1,178,397.01	400,000.00

2、前次募集资金的使用情况及实现效益

（1）募集资金投资项目先期投入及置换

根据发行人第七届董事会第二十五次、二十六次会议决议，发行人计划将募集资金分别用于福州东二环泰禾广场东区项目、泰禾·厦门院子项目和泰禾·宁德红树林项目，剩余募集资金用于偿还金融机构借款。根据董事会决议，在本次募集资金到位前，发行人将以自筹资金对上述募集资金项目先行投入，待募集资金到位后以募集资金置换上述先行投入的资金。截至 2015 年 9 月 30 日止，发行

人以自筹资金预先投入上述募集资金投资项目款项计人民币 189,373.93 万元，以募集资金置换金额为 189,373.93 万元。扣除以募集资金置换预先投入的自筹资金后，募集资金余额为 124,866.07 万元。

以募集资金置换预先投入的自筹资金具体情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	募集资金承诺 投资总额	截至 2015 年 9 月 30 日止 以自筹资金预先投入金额
1	福州东二环泰禾广场东区	130,000.00	114,583.95
2	泰禾·厦门院子	130,000.00	52,008.45
3	泰禾·宁德红树林	60,000.00	22,781.53
合计		320,000.00	189,373.93

上述自筹资金投入金额已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）鉴证，并已出具《泰禾集团股份有限公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目情况报告的鉴证报告》（瑞华专字[2015]40020011 号），公司第七届董事会第三十七次会议审议通过了《关于使用募集资金置换预先投入募集资金投资项目自筹资金的议案》，同意以募集资金置换上述预先投入的自筹资金。

（2）用闲置募集资金暂时补充流动资金

公司第七届董事会第三十七次会议、第七届监事会第十五次会议及 2015 年 11 月 2 日召开的 2015 年第七次临时股东大会审议通过了《关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》，同意公司使用不超过人民币 65,000 万元的闲置募集资金暂时补充流动资金，使用期限自股东大会批准之日起不超过 6 个月，上述部分闲置募集资金暂时补充流动资金已于 2016 年 4 月 15 日全部归还到公司募集资金专用账户。

2016 年 4 月 18 日，公司第七届董事会第四十五次会议、第七届监事会第十七次会议审议通过了《关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》，同意公司使用不超过人民币 60,000 万元（含本数）的闲置募集资金暂时补充流动资金，使用期限不超过 6 个月。根据公司《募集资金管理制度》相关规定，本议案无需提交公司股东大会审议。截止 2016 年 6 月 30 日，实际补充流动资金的募集资金金额 60,000 万元，未超过使用期限。

(3) 截至 2016 年 6 月 30 日，前次募集资金专用账户情况

账户名称	银行名称	银行账号	初始存放 金额（元）	2016.6.30 余额（元）
福州中夏房地产开发有限公司	建设银行福州 城北支行	35001890007052 546046-0003	1,276,600,000.00	688.17
厦门泰禾房地产开发有限公司	平安银行厦门 分行营业部	11014821267001	1,276,600,000.00	163,040,583.64
宁德市中维房地产开发有限公司东侨分公司	建设银行宁德 市分行	35001682433052 538724	589,200,000.00	10,393,498.29
北京中维泰禾房地产开发有限公司	中信银行北京 媒体村支行	81107010144001 58159	392,799,997.65	21,494.43
福州泰禾新世界房地产开发有限公司	兴业银行福州 华林支行	11713010010019 3255	392,799,997.64	-
合计			3,927,999,995.29	173,456,264.53

尚未使用的募集资金将按照已披露并公告的项目实施计划，继续投入募投项目。

(4) 发行人不存在变更前次募集资金投资项目的情况。

(5) 前次募集资金实际使用及实现效益情况汇总

单位：万元

募集资金总额			392,800.00			已累计使用募集资金总额		315,758.98	
变更用途的募集资金总额比例			0.00%			其中：2016 年 1-6 月投入金额		25,466.27	
投资项目			募集资金投资总额			截止 2016 年 6 月 30 日募集资金累计投资额			截止日项目 完工程度
序号	承诺投资项目	实际投资项目	募集资金承 诺投资金额	调整后投资 总额（1）	本期投入 金额	截止期末累计 投入金额（2）	截止期末投资 进度 （2） / （1）	本期实现 的效益	
1	福州东二环泰禾广场东区项目	福州东二环泰禾广场东区项目	130,000.00	127,660.00	4,427.78	127,660.00	100.00%	1,710.83	注 1
2	泰禾·厦门院子项目	泰禾·厦门院子项目	130,000.00	127,660.00	11,888.11	67,570.36	52.93%	-1,860.05	注 2
3	泰禾·宁德红树林项目	泰禾·宁德红树林项目	60,000.00	58,920.00	9,150.39	41,969.62	71.23%	361.85	注 3
4	偿还金融机构借款	偿还金融机构借款	80,000.00	78,560.00	-	78,559.00	100.00%	-	-
合计			400,000.00	392,800.00	25,466.28	315,758.98	-	212.63	-
注 1： 募投项目包含 C 区和 D 区，截止 2016 年 6 月 30 日，C 区尚未竣工，预计 2016 年 10 月前竣工；D 区的 2015 年 12 月前竣工验收，已实现销售面积 200,126.96 平方米，占 C/D 区可售面积 358,660.57 平方米的 55.8%；截止 2016 年 6 月 30 日实现净利润 5,281.09 万元，占预期效益的 8.81%。									
注 2： 募投项目分为 A、B、C 三个地块，预计分别于 2017 年 8 月、2018 年 6 月、2016 年 12 月前竣工；已经实现销售面积 216,141.87 平方米；占可售面积 359,785.23 平方米的 60.08%；截止 2016 年 6 月 30 日，尚无效益产生。									
注 3： 募投项目分为三期，一期在 2015 年 12 月 31 日前已竣工验收，二期预计在 2016 年 12 月前竣工验收，三期预计在 2017 年 12 月前竣工验收；已实现销售面积 205,507.16 平方米，占募投项目可售面积 359,521.34 平方米的 57.16%；截止 2016 年 6 月 30 日实现净利润 10,870.94 万元，占预期效益的 35.61%									

(6) 募集资金使用进度、项目效益的披露情况

①前次非公开发行股票预案公告的募集资金计划

2015 年 2 月 7 日，发行人于巨潮资讯网上公告的《2015 年度非公开发行 A 股股票预案（修订稿）》中披露，该次非公开发行募集资金主要用于以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	项目预计总投资额	募集资金拟投入额	项目建设期	预计效益
1	福州东二环泰禾广场东区	867,119.70	130,000.00	50 个月（2014 年 1 月-2018 年 2 月）	59,965.62
2	泰禾·厦门院子	769,545.98	130,000.00	3 年	53,466.00
3	泰禾·宁德红树林	241,434.00	60,000.00	5 年	30,524.52
4	偿还金融机构借款	80,000.00	80,000.00	-	-
合计		1,958,099.68	400,000.00	-	-

②前次募集资金使用情况的持续信息披露

2015 年 9 月前次募集资金到位后，发行人按照相关规则持续履行募集资金使用情况的信息披露义务。发行人先后于 2016 年 3 月 18 日、2016 年 8 月 20 日公告了《董事会关于募集资金 2015 年度存放与实际使用情况的专项报告》、瑞华会计师事务所《关于泰禾集团股份有限公司募集资金年度存放与实际使用情况的鉴证报告》（瑞华核字[2016]40020003 号）和《董事会关于募集资金 2016 年半年度存放与实际使用情况的专项报告》。根据发行人《董事会关于募集资金 2016 年半年度存放与实际使用情况的专项报告》，截至 2016 年 6 月 30 日，发行人前次募集资金的实际使用进度及实现效益情况如下表：

单位：万元

序号	投资项目		投资总额		截止期末累计投入金额	截止期末投资进度	预计效益		项目进展	
	披露投资	实际投资	承诺金额	调整后金额			披露预计实现的效益	截止期末实现效益	披露的建设期	目前的进展状态
1	福州东二环泰禾广场东区项目	福州东二环泰禾广场东区项目	130,000.00	127,660.00	127,660.00	100.00%	59,965.62	截止 2016 年 6 月 30 日实现净利润 5,281.09 万元，占预期效益的 8.81%。	50 个月 (2014 年 1 月-2018 年 2 月)	募投项目包含 C 区和 D 区，截止 2016 年 6 月 30 日，C 区尚未竣工，预计 2016 年 10 月前竣工；D 区的 2015 年 12 月前竣工验收，已实现销售面积 200,126.96 平方米，占 C/D 区可售面积 358,660.57 平方米的 55.8%；
2	泰禾·厦门院子项目	泰禾·厦门院子项目	130,000.00	127,660.00	67,570.36	52.93%	53,466.00	截止 2016 年 6 月 30 日，尚无效益产生。	3 年	募投项目分为 A、B、C 三个地块，预计分别于 2017 年 8 月、2018 年 6 月、2016 年 12 月前竣工；已经实现销售面积 216,141.87 平方米；占可售面积 359,785.23 平方米的 60.08%；
3	泰禾·宁德红树林项目	泰禾·宁德红树林项目	60,000.00	58,920.00	41,969.62	71.23%	30,524.52	截止 2016 年 6 月 30 日实现净利润 10,870.94 万元，占预期效益的 35.61%	5 年	募投项目分为三期，一期在 2015 年 12 月 31 日前已竣工验收，二期预计在 2016 年 12 月前竣工验收，三期预计在 2017 年 12 月前竣工验收；已实现销售面积 205,507.16 平方米，占募投项目可售面积 359,521.34 平方米的 57.16%；
4	偿还金融机构借款	偿还金融机构借款	80,000.00	78,560.00	78,559.00	100.00%	-	-	-	-

3、保荐机构意见

经核查，保荐机构认为，发行人对前次募集资金的使用进度和实现效益情况均按照相关规则的要求履行了披露义务，前次募集资金相关项目的实施进展与披露文件一致。

(二) 结合上市公司前次募集资金尚未使用的金额及使用安排、货币资金余额及用途、上市公司资产负债率等财务状况及与同行业的比较情况说明本次股权融资的必要性

1、上市公司前次募集资金尚未使用的金额及使用安排、货币资金余额及用途、上市公司资产负债率等财务状况

(1) 上市公司前次募集资金尚未使用的金额及使用安排

① 发行人前次募集资金尚未使用的金额包括现有募集资金专户的余额 17,345.63 万元以及用于补充流动资金的暂时闲置募集资金 60,000 万元，合计余额 77,345.63 万元。具体情况详见本题回复之“一、前次募集资金的使用进度、实现效益及相关项目实施进展与披露情况”。

② 前次募集资金尚未使用的金额及使用安排如下表：

账户名称	募集资金初始存放金额（万元）	截至 2016.6.30 余额（万元）	用途/项目名称
福州中夏房地产开发有限公司	127,660.00	0.07	福州东二环泰禾广场东区项目
厦门泰禾房地产开发有限公司	127,660.00	16,304.06	泰禾·厦门院子项目
宁德市中维房地产开发有限公司东侨分公司	58,920.00	1,039.35	泰禾·宁德红树林项目
北京中维泰禾房地产开发有限公司	39,280.00	2.15	偿还金融机构借款
福州泰禾新世界房地产开发有限公司	39,280.00	-	偿还金融机构借款
小计	392,800.00	17,345.63	-
闲置募集资金暂时补充流动资金		60,000.00	补充流动资金
合计		77,345.63	

由上表可见，发行人前次募集资金已有明确使用计划，上述资金将全部继续用于尚未完成的募集资金项目。

(2) 截至 2016 年 6 月 30 日，上市公司货币资金构成及用途

单位：万元

项目	2016 年 6 月 30 日
库存现金	76.28
银行存款	717,009.49
其他货币资金	1,425.00
其中：借款质押	1,425.00
合计	718,510.78

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人账面货币资金余额 71.8 亿元，主要包括前次募集资金尚未使用完毕的资金 7.73 亿元，存放银行并指定用于在建项目保证金、土地购置保证金等资金约 20 亿元，存放银行并受建委等房地产政府主管部门监管的资金约 10 亿元，剩余约 34 亿元用于维持公司日常经营活动。货币资金占发行人流动资产比例 7.84%，占总资产比例 6.91%，发行人期末货币资金可支配的资金规模相对其流动资产及总资产的规模较小，保有适规模的货币资金是公司维持日常经营、资金周转的基础。

（3）截至 2016 年 6 月 30 日，上市公司资产负债率情况

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人资产负债率为 83.34%，可比上市公司资产负债率平均值为 73.73%，高于可比上市公司水平，偿债压力较大，财务风险加大。同时，发行人 2013 年、2014 年、2015 年和 2016 年半年度的利息费用（不含资本化部分）分别为 730.43 万元、4,111.79 万元、26,935.74 万元和 8,025.04 万元。因此，发行人有息债务负担较重，存在一定的偿债压力。

2、本次股权融资的必要性

（1）优化公司资本结构，降低财务风险和成本

①截至 2016 年 6 月 30 日，发行人及同行业可比上市公司的合并报表资产负债率如下：

项目	阳光城	大名城	中国武夷	冠城大通	平均	泰禾集团
资产负债率	82.61%	74.52%	80.40%	57.39%	73.73%	83.34%

注：数据来源于 Wind 资讯终端。公司属于房地产行业，上表中泰禾集团可比上市公司的选择标准如下：（1）上市公司主要市场具有可比性；（2）资产和权益规模与公司具有可比性。

②截至 2016 年 6 月 30 日，发行人与证监会房地产行业 A 股上市公司的合并报表资产负债率（数据来源：wind）对比如下：

序号	证券代码	证券简称	资产负债率（%）
1	000002.SZ	万科 A	80.60
2	000006.SZ	深振业 A	66.18
3	000011.SZ	深物业 A	65.33
4	000014.SZ	沙河股份	64.77
5	000029.SZ	深深房 A	47.82
6	000031.SZ	中粮地产	81.48
7	000036.SZ	华联控股	64.56
8	000040.SZ	东旭蓝天	42.91
9	000042.SZ	中洲控股	81.14
10	000043.SZ	中航地产	80.35
11	000046.SZ	泛海控股	84.80
12	000056.SZ	皇庭国际	48.21
13	000402.SZ	金融街	74.83
14	000502.SZ	绿景控股	61.33
15	000505.SZ	*ST 珠江	115.45
16	000514.SZ	渝开发	53.77
17	000517.SZ	荣安地产	58.11
18	000526.SZ	紫光学大	96.58
19	000534.SZ	万泽股份	44.92
20	000537.SZ	广宇发展	75.27
21	000540.SZ	中天城投	72.60
22	000558.SZ	莱茵体育	40.31
23	000567.SZ	海德股份	32.79
24	000573.SZ	粤宏远 A	52.31
25	000608.SZ	阳光股份	59.58
26	000609.SZ	绵石投资	32.05
27	000615.SZ	京汉股份	79.15
28	000616.SZ	海航投资	50.28
29	000620.SZ	新华联	83.35
30	000631.SZ	顺发恒业	63.38

序号	证券代码	证券简称	资产负债率（%）
31	000656.SZ	金科股份	83.89
32	000667.SZ	美好集团	62.89
33	000668.SZ	荣丰控股	64.07
34	000671.SZ	阳光城	82.61
35	000691.SZ	ST 亚太	68.10
36	000711.SZ	京蓝科技	24.99
37	000718.SZ	苏宁环球	61.90
38	000736.SZ	中房地产	71.46
39	000797.SZ	中国武夷	80.40
40	000838.SZ	财信发展	64.95
41	000863.SZ	三湘股份	59.63
42	000882.SZ	华联股份	43.84
43	000886.SZ	海南高速	17.96
44	000897.SZ	津滨发展	75.48
45	000918.SZ	嘉凯城	93.55
46	000926.SZ	福星股份	70.24
47	000965.SZ	天保基建	31.13
48	000979.SZ	中弘股份	64.06
49	000981.SZ	银亿股份	77.10
50	001979.SZ	招商蛇口	71.33
51	002016.SZ	世荣兆业	71.89
52	002077.SZ	大港股份	46.82
53	002113.SZ	天润数娱	16.42
54	002133.SZ	广宇集团	58.33
55	002146.SZ	荣盛发展	81.55
56	002147.SZ	新光圆成	57.21
57	002208.SZ	合肥城建	78.23
58	002244.SZ	滨江集团	69.87
59	002285.SZ	世联行	46.40
60	002305.SZ	南国置业	74.78
61	002314.SZ	南山控股	47.80
62	600007.SH	中国国贸	45.37
63	600048.SH	保利地产	74.86

序号	证券代码	证券简称	资产负债率（%）
64	600052.SH	浙江广厦	58.81
65	600053.SH	九鼎投资	69.37
66	600064.SH	南京高科	58.10
67	600067.SH	冠城大通	57.39
68	600077.SH	宋都股份	67.22
69	600094.SH	大名城	74.52
70	600158.SH	中体产业	52.79
71	600159.SH	大龙地产	25.43
72	600162.SH	香江控股	66.86
73	600173.SH	卧龙地产	59.33
74	600177.SH	雅戈尔	64.48
75	600185.SH	格力地产	83.51
76	600208.SH	新湖中宝	77.24
77	600215.SH	长春经开	29.62
78	600223.SH	鲁商置业	93.70
79	600225.SH	天津松江	90.23
80	600239.SH	云南城投	88.37
81	600240.SH	华业资本	72.61
82	600246.SH	万通地产	71.48
83	600266.SH	北京城建	71.89
84	600322.SH	天房发展	79.50
85	600325.SH	华发股份	80.35
86	600340.SH	华夏幸福	84.60
87	600376.SH	首开股份	77.65
88	600383.SH	金地集团	68.19
89	600393.SH	粤泰股份	50.09
90	600466.SH	蓝光发展	82.30
91	600503.SH	华丽家族	39.36
92	600510.SH	黑牡丹	62.20
93	600533.SH	栖霞建设	72.08
94	600555.SH	海航创新	53.37
95	600565.SH	迪马股份	79.52
96	600604.SH	市北高新	65.46

序号	证券代码	证券简称	资产负债率（%）
97	600606.SH	绿地控股	88.36
98	600621.SH	华鑫股份	48.57
99	600622.SH	嘉宝集团	54.08
100	600638.SH	新黄浦	61.11
101	600639.SH	浦东金桥	52.12
102	600641.SH	万业企业	46.18
103	600649.SH	城投控股	49.44
104	600657.SH	信达地产	85.60
105	600658.SH	电子城	38.21
106	600663.SH	陆家嘴	69.73
107	600665.SH	天地源	85.66
108	600675.SH	*ST 中企	86.74
109	600683.SH	京投发展	89.68
110	600684.SH	珠江实业	69.55
111	600696.SH	匹凸匹	58.78
112	600708.SH	光明地产	84.17
113	600716.SH	凤凰股份	64.52
114	600724.SH	宁波富达	78.14
115	600730.SH	中国高科	66.27
116	600732.SH	*ST 新梅	50.69
117	600733.SH	S 前锋	37.38
118	600736.SH	苏州高新	68.40
119	600743.SH	华远地产	79.81
120	600748.SH	上实发展	67.45
121	600773.SH	西藏城投	73.20
122	600791.SH	京能置业	59.46
123	600807.SH	天业股份	72.60
124	600823.SH	世茂股份	60.30
125	600848.SH	上海临港	48.17
126	600890.SH	中房股份	9.42
127	601155.SH	新城控股	82.81
128	601588.SH	北辰实业	78.60
同行业上市公司整体平均资产 ^{注1}		77.00	

序号	证券代码	证券简称	资产负债率（%）
同行业上述 128 家 A 股公司算术平均			64.74
泰禾集团			83.34

注 1：同行业上市公司平均资产负债样本的选取选取标准是按照 wind 系统中国证监会行业分类的房地产上市公司样本，行业平均资产负债率指标按照 wind 系统中国证监会行业分类中直接法对应的行业平均资产负债率水平。

从上面两个表格可以看出，截至 2016 年 6 月 30 日，发行人的资产负债率为 83.34%，高于同行业可比上市公司 73.73%的平均资产负债率水平，也高于证监会房地产行业 A 股上市公司整体法的行业平均资产负债率 77.00%和算术平均资产负债率 64.74%，发行人的资产负债率在同行业中处于较高水平，偿债压力较大。

③假设以 2016 年 6 月 30 日数据进行测算，不考虑融资相关费用，本次非公开发行股票完成后，本次非公开发行前后发行人合并报表口径资产负债率如下：

项目	资产总额（万元）	负债总额	资产负债率
发行前	10,399,466.16	8,667,332.64	83.34%
发行后	11,099,466.16	8,667,332.64	78.09%

从上表可以看出，本次非公开发行股票完成、募集资金运用到位后发行人资产负债率为 78.09%，发行人资产负债率虽然仍高于可比上市公司平均资产负债率的水平以及证监会房地产行业上市公司平均资产负债率，但总体负债水平较高的情况得到一定的缓解。因此，本次非公开发行股票募集资金有利于降低公司资产负债率，减少财务成本、降低财务风险，同时提高资金周转效率，与发行人的实际需求相符。

（2）满足后续资金需求，支持公司项目开发建设

房地产项目开发及运营具有前期资金投入大，开发及投资回报期较长的特点。特别是在目前我国土地价格不断攀升，土地出让金及开发建设资金支付要求日趋严格的背景下，房地产发展商如同时从事多个项目开发、运营及增加合理的土地储备，将进一步加大预售或可出租项目的资金回笼的压力。截至 2016 年 6 月 30 日，公司在建项目基本情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目位置	开发主体	规划建筑面积	规划用途	预计投资总额	
						已投资总额	待投资金额
1	福州东二环“泰禾广场”东区	福建福州	福州中夏	79.02	商业、住宅	660,648.95	389,095.23
2	泰禾·红悦	福建福州	福州泰屿	35.99	居住、商业	234,032.23	12,978.77
3	泰禾·长乐红誉	福建长乐	福州泰航	19.52	商业、住宅	159,292.19	17,662.81
4	泰禾·长乐红誉二期	福建长乐	福州泰瑞	12.73	住宅	90,256.95	19,311.05
5	泰禾·宁德红树林	福建宁德	宁德中维	43.00	商业、住宅	186,660.62	60,129.38
6	福鼎泰禾红树林	福建福鼎	福鼎泰禾	13.15	商业、住宅	43,601.19	17,826.81
7	永泰·泰禾红峪	福建永泰	福州泰福	16.22	商业、住宅	65,902.78	3,676.22
8	永泰·泰禾红峪二、三期	福建永泰	福州泰悦	18.93	商业、住宅	13,863.86	68,533.14
9	福州东二环“泰禾广场”西区	福建福州	泰禾新世界	66.54	商业	712,744.09	57,106.91
10	泉州华大“泰禾广场”	福建泉州	泉州华大	48.88	商业、住宅	289,303.10	201,793.90
11	东海泰禾广场	福建泉州	泉州连禾置业	71.34	住宅、商业	275,495.17	228,256.83
12	泉州石狮“泰禾广场”	福建石狮	石狮泰禾	44.81	商业、住宅	282,691.25	12,988.75
13	泰禾·厦门院子	福建厦门	厦门泰禾	37.40	住宅、商业	656,931.89	112,613.11
14	泰禾·北京院子	北京朝阳	北京中维泰禾	10.85	住宅	430,755.94	40,462.06
15	泰禾1号街区	北京通州	北京中维置业	25.34	商业、综合、住宅	427,946.68	68,191.32
16	拾景园	北京通州	北京泰禾置业	16.82	住宅	213,380.71	718.29
17	泰禾长安中心	北京石景山	北京泰禾嘉盈	10.54	商业	239,363.54	129,934.46
18	上海泰禾红御	上海宝山	上海泰维	14.47	住宅	351,743.95	4,579.05
19	上海红桥	上海青浦	上海禾启	16.60	住宅	247,963.04	16,768.96
20	泰禾·江阴院子	江苏江阴	江阴泰禾	22.77	住宅	159,379.45	765.55
21	南京院子	江苏南京	南京吉庆	8.31	文化娱乐、住宅	107,661.11	41,311.89
22	长阳半岛城	北京房山	北京祥筑	21.50	文化娱乐、社会停车	158,368.39	120,588.61

序号	项目名称	项目位置	开发主体	规划建筑面积	规划用途	预计投资总额	
						已投资总额	待投资金额
					场库、交通设施及邮电设施		
23	北京西局西府大院项目	北京丰台	北京中维房地产	17.05	住宅、商业	660,420.00	229,614.00
24	闸北项目	上海闸北	上海红御房地产	2.09	商业、办公	99,289.53	32,470.47
25	泰禾城市广场	北京大兴	北京泰禾嘉华/北京泰禾嘉信	35.84	商业、综合	455,390.14	187,509.86
26	尤溪泰禾·红峪（2014G01地块、2014G02地块）	福建三明	尤溪泰禾	22.92	商业、综合	49,304.86	2,975.14
27	杭州院子	杭州	杭州泰峪	13.76	住宅	100,668.36	101,358.64
合计		-	-	746.39	-	7,373,059.97	2,179,221.21

由上表可以看出，截至 2016 年 6 月 30 日，发行人在建项目 27 个，后续开发资金还需约 218 亿元。同时，对房地产企业而言，土地储备是房地产公司持续发展的基础，取得合理的土地储备需要发行人有雄厚的资金实力，发行人现有的 71.85 亿元货币资金并不足以支持其现有项目的后续开发建设和土地储备。通过本次非公开发行募集资金，将有效增强公司资金实力，有利于重点项目的开发建设，提高资金使用效率，满足公司的持续发展。

（3）增强公司资金实力，保障公司战略实施

发行人坚持以房地产为核心发展战略，紧紧把握福建自贸区、“一带一路”核心区、京津冀一体化等历史性战略机遇。公司在房地产市场布局前瞻，土地储备优质，产品优势显著，通过本次非公开发行股票募集资金，发行人的资金实力将获得大幅提升，为公司战略的实施提供有力的资金保障，有利于公司保持高速增长。

3、保荐机构意见

经核查：保荐机构认为，公司本次发行前资产负债率较高且高于行业平均水平，有息债务负担较大，持续通过债权融资的空间有限；公司现有账面货币

资金主要满足日常经营和资金周转所需且均有明确用途；现有在建项目未来资金需求较大。因此，为了有效控制财务风险，降低财务成本，满足公司的业务发展的资金需求，公司本次采取股权方式进行融资具备必要性。

（三）本次募集资金规模与上市公司现有生产经营规模、资产规模的匹配情况分析

1、报告期内，发行人资产规模及主要经营情况

单位：万元

项目	2016.6.30 /2016 年 1-6 月	2015.12.31 /2015 年度	2014.12.31 /2014 年度	2013.12.31 /2013 年度
总资产	10,399,466.16	8,478,162.79	6,240,608.92	3,570,171.94
其中：流动资产	9,165,058.45	7,386,244.84	6,084,261.09	3,448,649.72
存货	7,170,395.22	5,804,216.83	5,255,405.83	2,337,337.37
净资产	1,732,133.53	1,706,829.05	673,027.83	509,513.83
营业收入	661,793.92	1,481,325.84	837,232.58	612,849.96
净利润	77,678.45	126,452.24	71,265.13	70,212.21
每股收益（元）	0.63	1.23	0.77	0.72
净资产收益率（%）	5.70%	20.63%	22.53%	26.19%
筹资活动产生的现金流量净额	1,402,897.22	624,361.34	1,310,541.49	1,566,312.78

（1）从公司的财务结构上看，随着近年来处于快速发展阶段，资产规模、盈利水平也不断扩大，资金需求也不断增加。2014 年末净资产规模较 2013 年末增长 32.09%，2015 年末较 2014 年末增长 153.60%；同时，销售收入及净利润也保持较快增长速度，2014 年度营业收入较 2013 年度增长 36.61%，2015 年度较 2014 年度增长 76.93%；2013 年、2014 年和 2015 年每股收益分别为 0.72 元、0.77 元、1.23 元，保持持续快速的增资态势。

（2）拉动公司资产规模及销售收入快速增长的动力主要来自发行人的房地产开发项目。发行人 2013 年、2014 年和 2015 年年末存货分别为 2,337,337.37 万元、5,255,405.83 万元和 5,804,216.83 万元。发行人正处于规模的快速发展阶段，报告期内的在建项目、拟建项目数量不断增加，土地储备数量及规模也不断扩充。上半年新增土地储备建筑面积 212.01 万平方米（新增权益建筑面积为

154.07 万平方米）。

(3) 发行人业务规模的快速发展，带来了较高的资金需求。报告期内，发行人筹资活动现金流持续保持较高的水平。2013 年以来，发行人融资手段不断增加，股权融资、债务融资规模不断提升，2013 年筹资活动现金流净额为 1,566,312.78 万元，2014 年为 1,310,541.49 万元，2015 年为 624,361.34 万元，2016 年上半年为 1,402,897.22 万元。良好的筹资渠道为上市公司持续发展奠定了重要基础。

2、本次募集资金规模与上市公司现有生产经营规模、资产规模相匹配

(1) 发行人本次拟非公开发行股份募集资金 700,000 万元，占 2016 年 6 月 30 日总资产及净资产比重分别为 6.73%及 40.41%。公司管理层是在考虑其营运规模、财务结构、项目开发、发展战略等综合因素基础上决定实施本次开行的。本次发行符合发行人的发展战略，募集资金规模与发行人现有资产规模相匹配。

(2) 发行人最近三年及一期，资产规模及盈利水平保持持续快速增长态势，处于快速发展阶段。本次拟利用募集资金 70 亿元进行房地产项目建设，能够进一步带动发行人主营业务的发展，提高资金周转效率，巩固发行人的市场地位，进一步提升市场竞争力，与发行人的市场地位相匹配。

(3) 发行人在建项目、拟建项目储备较多，且为保持持续发展需不断丰富土地储备，后续发展的资金需求规模较大。募集资金规模与发行人现有主营业务发展阶段及未来的发展需求相匹配。

3、保荐机构意见

综上所述，保荐机构认为，发行人本次募集资金规模与上市公司现有生产经营规模、资产规模相匹配。

保荐机构已分别在尽职调查报告“第九章 募集资金运用调查”之“一、前次募集资金使用情况”、“第二章 本次非公开发行情况调查”之“六、结合上市公司前次募集资金尚未使用的金额及使用安排、货币资金余额及用途、上市公司资产负债率等财务状况及与同行业的比较情况说明本次股权融资的必要

性”、“七、说明本次募集资金规模是否与上市公司现有生产经营规模、资产规模相匹配”对上述事项进行了补充披露。

三、重点问题 3：请保荐机构针对申请人本次非公开发行股票是否符合《上市公司证券发行管理办法》第三十九条第（四）项的规定发表明确意见。

【回复】

（一）《上市公司证券发行管理办法》第三十九条第（四）项的规定

“第三十九条 上市公司存在下列情形之一的，不得非公开发行股票：（四）现任董事、高级管理人员最近三十六个月内受到过中国证监会的行政处罚，或者最近十二个月内受到过证券交易所公开谴责”。

（二）发行人现任董事、高级管理人员符合《上市公司证券发行管理办法》第三十九条第（四）项的规定

2016 年 9 月 6 日，公司召开 2016 年第六次临时股东大会，完成董事会、监事会换届工作，公司第八届董事会第一次会议也对高级管理人员进行了选举表决。截至本回复出具日，公司现任董事、高级管理人员如下：

序号	姓名	担任职务
1	黄其森	董事长、总裁
2	廖光文	董事
3	沈 琳	董事、副总裁
4	葛 勇	董事、副总裁
5	封和平	独立董事
6	蒋杰宏	独立董事
7	郑新芝	独立董事
8	郑 钟	副总裁
9	朱进康	副总裁
10	沈力男	副总裁
11	张晋元	副总裁

序号	姓名	担任职务
12	成尔骏	副总裁
13	罗 俊	副总裁、财务总监
14	洪再春	董事会秘书

根据公司现任董事、高级管理人员的书面声明，并经保荐机构查询中国证券监督管理委员会网站公开披露信息、深圳证券交易所网站公开披露信息，以及保荐机构对公司现任董事、高级管理人员进行的现场或电话访谈，截至本回复出具日，公司现任董事、高级管理人员不存在最近三十六个月内受到过中国证券监督管理委员会的行政处罚的情形，也不存在最近十二个月内受到过证券交易所公开谴责的情形。

经核查：保荐机构认为，发行人现任董事、高级管理人员不存在最近 36 个月内受到中国证监会的行政处罚的情形，也不存在最近 12 个月内受到交易所的公开谴责的情形。本次非公开发行符合《上市公司证券发行管理办法》第三十九条第（四）项的规定。

（三）发行人第七届董事会（即上一届董事会）成员中，存在受到中国证监会行政处罚的情形

1、发行人第七届董事会成员构成

发行人第七届董事会成员共 6 名，其中独立董事 3 名。

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期
黄其森	董事长	男	51	2013-04-24至2016-04-23
廖光文	董事	男	54	2013-04-24至2016-04-23
沈琳	董事	女	48	2013-04-24至2016-04-23
洪波	独立董事	男	57	2013-04-24至2016-04-23
张白	独立董事	男	56	2013-04-24至2016-04-23
任真	独立董事	女	65	2013-04-24至2016-04-23

2016 年 4 月，根据发行人《关于公司董事会及监事会延期换届的提示性公告》：“第七届董事会及第七届监事会于 2016 年 4 月 23 日任期届满三年。鉴于

公司第八届董事会董事候选人、第八届监事会监事候选人的提名工作尚未完成，为有利于相关工作安排，同时为进一步构建结构合理、决策科学、运转高效、监督有力的新一届董事会、监事会，公司决定第七届董事会、监事会延期换届选举，公司第七届董事会各专业委员会及公司高级管理人员的任期相应顺延。公司将在上述事项完成后，及时推进董事会、监事会换届工作，并履行相应的信息披露义务。

在换届选举工作完成之前，公司第七届董事会全体成员及高级管理人员、第七届监事会全体成员将依照法律、行政法规和《公司章程》的有关规定继续履行相应职责。公司董事会、监事会延期换届不会影响公司正常经营。”

因此，公司第七届董事会成员在任期届满后仍在按公司章程的有关规定履行相应职责。

2、发行人原独立董事张白受到中国证监会厦门监管局行政处罚的情况说明

经查阅中国证券监督管理委员会厦门监管局网站、相关上市公司公告文件，并经对发行人相关董事、高级管理人员进行访谈，发行人原独立董事张白在任新华都购物广场股份有限公司（股票代码：002264，以下简称“新华都”）独立董事期间，因新华都信息披露违法行为被中国证券监督管理委员会厦门监管局认定为其他直接责任人员。

根据新华都公告，该公司于 2016 年 6 月 28 日收到中国证券监督管理委员会厦门监管局《行政处罚事先告知书》（厦证监处罚字[2016]2 号）（以下简称“事先告知书”），该事先告知书对时任公司独立董事的张白决定给予警告、并处以 3 万元罚款。

根据中国证监会厦门监管局网站披露的信息显示，在收到事先告知书后，张白等相关当事人于 2016 年 6 月 30 日向中国证监会厦门监管局提交了《申诉书》，并要求听证。2016 年 7 月 15 日，中国证监会厦门监管局举行了听证会并决定对相关当事人的陈述、申辩意见不予采纳。2016 年 7 月 21 日，中国证监会厦门监管局下发《行政处罚决定书（2016）2 号》决定，对张白等相关当事人给予警告，并分别处以 3 万元罚款。

3、审议本次发行预案等相关议案时，发行人董事会及股东大会决议通过情况

（1）发行人第七届董事会第四十八次会议于 2016 年 5 月 17 日召开审议通过了本次发行的预案、方案、募投项目可行性等议案。审议上述相关议案时，发行人董事、高级管理人员不存在违反《上市公司证券发行管理办法》第三十九条第（四）项规定的情形。

（2）发行人 2016 年第三次临时股东大会于 2016 年 6 月 2 日召开审议通过了本次发行的预案、方案、募投项目可行性等议案。审议上述相关议案时，发行人董事、高级管理人员不存在违反《上市公司证券发行管理办法》第三十九条第（四）项规定的情形。

（四）保荐机构意见

经核查，保荐机构认为，发行人本次发行预案董事会及股东大会决议日分别为 2016 年 5 月 17 日和 2016 年 6 月 2 日，发行人董事、高级管理人员在上述两个决议时点不存在违反《上市公司证券发行管理办法》相关规定的情形，发行人审议本次发行的相关决议程序不存在瑕疵；发行人原独立董事张白受到中国证监会厦门监管局正式的行政处罚决定的日期为 2016 年 7 月 21 日，本次发行申报日期为 2016 年 7 月 13 日，取得《中国证监会行政许可申请受理通知书》日期为 7 月 20 日；在发行人第八届董事会换届后，原独立董事张白已不再担任公司董事，发行人现任董事、高级管理人员不存在受到中国证监会行政处罚或交易所公开谴责的情形。因此，发行人原独立董事张白受到中国证监会厦门监管局行政处罚的事项对本次发行不构成重大影响，本次发行不存在违反《上市公司证券发行管理办法》第三十九条第（四）项规定的情形。

保荐机构已在尽职调查报告“第五章 董事、监事及高级管理人员调查”之“十、关于发行人第七届董事会成员存在最近 36 个月内被中国证监会行政处罚的情况说明”对上述事项进行了补充披露。

四、重点问题 4：本次募集资金拟使用 28 亿元用于偿还金融机构借款，上

述事项不符合相关规定，请予以调整。

【回复】

根据现行规定，经慎重考虑并经公司于 2016 年 9 月 8 日召开的第八届董事会第二次会议审议通过，公司决定取消使用募集资金 28 亿元用于偿还金融机构借款。本次非公开发行的募集资金总额由不超过 98 亿元相应调减为不超过 70 亿元，扣除发行费用后将全部用于投资建设房地产开发项目，即北京大兴中央广场（泰禾嘉信）项目、北京西局西府大院项目、北京昌平南邵项目、深圳尖岗山项目等四个项目。后续公司拟通过自筹资金或其他方式偿还金融机构借款，本次调整对公司日常经营不会产生较大影响。

上述调整为募集资金金额的调减，不构成本次发行方案的重大调整。同时，上述调整公司已经于 2016 年 9 月 8 日召开的第八届董事会第二次会议审议通过。根据公司 2016 年第三次临时股东大会审议通过的《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行 A 股股票相关事宜的议案》规定，“如证券监管部门有关政策提出新的规定或新的要求，或市场条件发生变化时，股东大会充分授权董事会相应调整本次非公开发行相应事宜。在不导致发行方案重大调整的情况下，董事会根据实际情况签订补充协议或调整募集资金用途。”因此上述调整募集资金数额及用途之相关事宜无需提交公司股东大会审议。

综上所述，发行人已按要求对 28 亿元偿还金融机构借款项目进行了调整并履行了相应的程序，上述调整对本次发行不构成重大影响。

五、重点问题 5：请保荐机构和申请人律师核查控股股东、实际控制人及其关联方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。

【回复】

（一）上市公司控股股东、实际控制人及其关联方定价基准日前六个月减

持上市公司股票的情况

经查阅发行人本次预案公告前 6 个月内的定期报告、调阅相关截止日的股东名册，上市公司控股股东、实际控制人及其关联方不存在在定价基准日前六个月减持上市公司股票的情形，具体如下：

发行人的控股股东为控股股东为福建泰禾投资有限公司（以下简称“泰禾投资”），实际控制人为黄其森，实际控制人黄其森的关联方主要包括有叶荔、黄敏等等。自 2015 年 6 月 30 日至 2016 年 6 月 30 日，发行人控股股东、实际控制人及其关联方（以下简称“黄其森及其一致行动人”）持有发行人股份变动情况如下：

1、根据《泰禾集团股份有限公司 2015 年半年度报告》，截至 2015 年 6 月 30 日，黄其森及其一致行动人持有发行人股份的情况如下：

股东名称	持股数量（股）	持股比例
泰禾投资	588,400,795	57.85%
叶荔	110,000,000	10.81%
黄敏	13,264,106	1.30%
黄其森	1,854,696	0.18%
合计	713,519,597	70.14%

2、2015 年 7 月 28 日至 2015 年 7 月 29 日期间，公司实际控制人黄其森先生由一致行动人黄敏女士通过银河汇通 19 号定向资产管理计划于买入公司股票 5,652,825 股，增持人承诺在本次增持完成后的六个月内不减持其所持有的本公司股份。本次增持完成后，黄其森及其一致行动人持有发行人股份的情况如下：

股东名称	持股数量（股）	持股比例
泰禾投资	588,400,795	57.85%
叶荔	110,000,000	10.81%
黄敏	13,264,106	1.30%
黄其森	1,854,696	0.18%
中国银河证券股份有限公司	5,652,825	0.56%
合计	719,172,422	70.70%

上述增持完毕后，黄其森及其一致行动人遵守承诺，在增持完毕后至本反馈回复出具日，均未公告宣布减持公司股份。

3、根据《泰禾集团股份有限公司 2015 年年度报告》，截至 2015 年 12 月 31 日，黄其森及其一致行动人持有发行人股份的情况如下：

股东名称	持股数量（股）	持股比例
泰禾投资	609,400,795	48.97%
叶荔	150,000,000	12.05%
黄敏	13,264,106	1.07%
黄其森	1,854,696	0.15%
中国银河证券股份有限公司	5,652,825	0.45%
合计	780,172,422	62.69%

注：2015 年 9 月，公司采取非公开发行的方式增发 227,272,727 股股票，故黄其森及其一致行动人的持股比例在未减持的情况下有所下降。

4、2016 年 5 月 17 日，发行人召开第七届董事会第四十八次会议，审议本次非公开发行事宜，2016 年 5 月 18 日，发行人公告本次董事会决议及《2016 年度非公开发行 A 股股票预案》，该预案披露，截至 2016 年 5 月 18 日，黄其森及其一致行动人持有公司股份的具体情况如下：

股东名称	持股数量（股）	持股比例
泰禾投资	609,400,795	48.97%
叶荔	150,000,000	12.05%
黄敏	13,264,106	1.07%
黄其森	1,854,696	0.15%
中国银河证券股份有限公司	5,652,825	0.45%
合计	780,172,422	62.69%

5、2016 年 7 月 18 日，黄敏女士购回中国银河证券股份有限公司银河汇通 19 号定向资产管理计划所持公司股票。截至 2016 年 8 月 31 日，黄其森及其一致行动人持有公司股份的具体情况如下：

股东名称	持股数量（股）	持股比例
泰禾投资	609,400,795	48.97%

叶荔	150,000,000	12.05%
黄敏	18,916,931	1.52%
黄其森	1,854,696	0.15%
合计	780,172,422	62.69%

（二）上市公司控股股东、实际控制人及其关联人在本次发行完成后六个月内无减持上市公司股份的计划

上市公司控股股东泰禾投资、实际控制人黄其森已分别出具承诺如下：

1、发行人控股股东泰禾投资出具的承诺

“一、自泰禾集团本次非公开发行股票定价基准日（2016年5月18日）前六个月至本承诺出具日，本公司及本公司关联方（包括但不限于本公司董事、监事、高级管理人员及其直系亲属、公司股东及实际控制人、公司控制的其他公司）未减持泰禾集团股票。

二、本公司承诺，自本承诺函做出之日起至本次发行完成后六个月，本公司及本公司关联方不减持所持泰禾集团的股票。

三、本公司不存在违反《证券法》第四十七条以及《上市公司证券发行管理办法》第三十九条第七项规定的情形。

本公司将忠实履行以上承诺，如因违反以上承诺，本公司及关联方将承担因此导致的法律责任，所得收益全部归泰禾集团所有。”

2、发行人实际控制人黄其森及其关联方出具的承诺

“一、自泰禾集团本次非公开发行股票定价基准日（2016年5月18日）前六个月至本承诺出具日，本人及本人关联方（包括但不限于本人关系密切的家庭成员及本人控制的其他公司）未减持泰禾集团股票。

二、本人承诺，自本承诺函做出之日起至本次发行完成后六个月，本人及本人关联方不减持所持泰禾集团的股票。

三、本人不存在违反《证券法》第四十七条以及《上市公司证券发行管理办法》第三十九条第七项规定的情形。

本人将忠实履行以上承诺，如因违反以上承诺，本人及关联方将承担因此导致的法律责任，所得收益全部归泰禾集团所有。”

根据上述承诺，发行人控股股东、实际控制人及其关联方在本次发行完成后六个月内不存在减持公司股份的计划。

经核查，保荐机构认为，公司控股股东泰禾投资、实际控制人黄其森及其关联方从本次发行定价基准日前六个月内未减持上市公司股票，本次发行完成后六个月内无减持公司股票的计划，泰禾投资、黄其森及其关联方已就有关情况作出了承诺，不存在违反《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。

经核查，发行人律师认为，发行人实际控制人黄其森及其关联方自定价基准日前六个月至今，不存在减持发行人股票的情况；自本补充法律意见书出具日至本次发行完成后六个月内亦不存在减持发行人股票的计划；且实际控制人与控股股东已出具相应《承诺函》，不存在违反《证券法》第四十七条或《上市公司证券发行管理办法》第三十九条第（七）项规定的情形。

保荐机构已在尽职调查报告“第一章 发行人基本情况调查”之“五、主要股东及实际控制人情况”对上述事项进行了补充披露。

六、重大问题 6：申请材料显示，根据募投项目投资建设的最新预测与计划，公司正就部分备案内容履行变更程序，待相关程序完成后，公司还将就该等变更取得相关批复文件。请申请人补充披露：（1）募投项目涉及相关批复文件的取得情况，是否符合《上市公司证券发行管理办法》第十条相关规定；（2）备案内容变更是否涉及募投项目内容变更，是否存在《上市公司非公开发行股票实施细则》第十六条的情形。

请保荐机构和申请人律师发表核查意见。

【回复】

（一）《上市公司证券发行管理办法》第十条的相关规定以及《上市公司

非公开发行股票实施细则》第十六条相关规定

1、《上市公司证券发行管理办法》第十条相关规定如下：

“第十条上市公司募集资金的数额和使用应当符合下列规定：

（1）募集资金数额不超过项目需要量；

（2）募集资金用途符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理等法律和行政法规的规定；

（3）除金融类企业外，本次募集资金使用项目不得为持有交易性金融资产和可供出售的金融资产、借予他人、委托理财等财务性投资，不得直接或间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司。

（4）投资项目实施后，不会与控股股东或实际控制人产生同业竞争或影响公司生产经营的独立性；

（5）建立募集资金专项存储制度，募集资金必须存放于公司董事会决定的专项账户。”

2、《上市公司非公开发行股票实施细则》第十六条相关规定如下：

“第十六条 非公开发行股票的董事会决议公告后，出现以下情况需要重新召开董事会的，应当由董事会重新确定本次发行的定价基准日：

（1）本次非公开发行股票股东大会决议的有效期已过；

（2）本次发行方案发生变化；

（3）其他对本次发行定价具有重大影响的事项。”

（二）本次募投项目备案内容不存在变更的情形

1、发行人公告预案时，由于北京大兴中央广场（泰禾嘉信）项目、北京西局西府大院项目涉及发改委批复文件尚未最终取得，发行人根据与当地发改委的多次交流，对募投项目投资总额在预案阶段进行了预估。由于预估数并非发改委最终的备案金额，因此，谨慎起见，发行人在预案公告中对该事项进行了提示。

2、截至本次非公开发行 A 股股票申报日（2016 年 7 月 13 日），北京大兴中央广场（泰禾嘉信）项目、北京西局西府大院项目已取得所有发改委批复文件，根据发改委最终备案的金额，北京大兴中央广场（泰禾嘉信）项目的总投资额为 642,900.00 万元，北京西局西府大院项目的实际总投资额为 890,034.00 万元，募投项目的实际总投资额为 3,101,714.00 万元。

预案披露的房地产募投项目预计投资额与批复文件实际数对比情况如下：

项目名称	预案中披露的预计总投资额（万元）	批复的项目总投资额（万元）	拟利用募集资金额（万元）
北京大兴中央广场（泰禾嘉信）项目	671,000.00	642,900.00	175,000.00
北京西局西府大院项目	900,000.00	890,034.00	175,000.00
北京昌平南邵项目	388,780.00	388,780.00	80,000.00
深圳尖岗山项目	900,000.00	900,000.00	270,000.00
偿还金融机构借款	280,000.00	-	-
合计	3,139,780.00	2,221,714.00	700,000.00

因此，本次募投项目经相关政府部门批复后的投资总额变化不影响本次发行拟募集资金数量，且拟利用募集资金金额未超过项目需要量，符合《上市公司证券发行管理办法》第十条的相关规定；经批复/备案的募投项目投资总额与预案披露的预估数相比进行了调减，不涉及募集资金金额、投资内容的调整，因此不涉及《上市公司非公开发行股票实施细则》第十六条的情形，不构成方案的重大调整。

（三）截至首次申报日（2016 年 7 月 13 日），本次募投项目涉及相关批复/备案文件已全部取得

1、北京大兴中央广场（泰禾嘉信）项目

资格文件	编号
项目核准的批复	京发改[2015]334 号 京发改（核）[2016]178 号
环评批复	京环审[2015]94 号

资格文件	编号
国有土地使用权证	京兴国用（2015 出）第 00060 号
	京兴国用（2015 出）第 00061 号
	京兴国用（2015 出）第 00062 号
建设用地规划许可证	地字第 110115201500021 号 2015 规（大）地字 0014 号
建设工程规划许可证	建字第 110115201500142 号 2015 规（大）建字 0058 号
	建字第 110115201500118 号 2015 规（大）建字 0048 号
	110100201511020301 [2015]施建字 0634 号
建筑工程施工许可证	110100201511020401 [2015]施建字 0635 号
	110100201508210701 [2015]施建字 0413 号
	110100201508210801 [2015]施建字 0414 号
	110100201511030201 [2015]施建字 0637 号

2、北京西局西府大院项目

资格文件	编号
项目核准的批复	京发改[2015]87 号
	京发改（核）[2016]153 号
环评批复	京环审[2015]83 号
国有土地使用证	京丰国用（2014 出）第 00165 号
	京丰国用（2014 出）第 00167 号
建设用地规划许可证	地字第 110106201500008 号 2015 规（丰）地字 0003 号
建设工程规划许可证	建字第 110106201500067 号 2015 规（丰）建字 0014 号

资格文件	编号
建筑工程施工许可证	110106201506190601 [2015]施[丰]建字 0030 号
	110106201506190701 [2015]施[丰]建字 0031 号
	110106201506290101 [2015]施[丰]建字 0032 号
商品房预售许可证	京房售证字（2015）限 28 号

3、北京昌平南邵项目

资格文件	编号
项目核准的批复	京发改（核）[2015]53 号
环评批复	昌环保审字[2016]0264 号
不动产权证书	京（2016）昌平区不动产权第 0000010 号
建设用地规划许可证	地字第 110114201600001 号 2016 规（昌）地字 0001 号

4、深圳尖岗山项目

资格文件	编号
投资项目备案证	深宝安发改备案（2016）0044 号
	深宝安发改备案（2016）0045 号
环评备案	BABA201600126
	深宝环水批[2016]600370 号
不动产权证书	粤（2016）深圳市不动产权第 0061330 号
	粤（2016）深圳市不动产权第 0061335 号
建设用地规划许可证	深规土许 BA-2016-0008 号
	深规土许 BA-2016-0009 号

截至本次发行申请文件首次申报日（2016 年 7 月 13 日），上述募投项目的批复文件均已齐备。募投项目涉及国家产业政策、土地、环境保护等相关部门均对募投项目的实施进行了批复或备案，履行了必要的法律程序，募集资金用途符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理等法律和行政法规的规定，具备了实

施募投项目的基础，符合《上市公司证券发行管理办法》第十条的相关规定。

（四）保荐机构及发行人律师核查意见

经核查，保荐机构认为，发行人本次募投项目备案内容未发生变更，申请文件涉及的募投项目批复/备案文件齐备，符合《上市公司证券发行管理办法》第十条的相关规定；发行人本次预案披露的募投项目投资总额预估数与批复/备案文件的投资总额差异，主要是项目投资总额的调减，不涉及募集资金金额、投资方向的调整，不构成方案的重大调整，不存在《上市公司非公开发行股票实施细则》第十六条所涉及的情形。

经核查，发行人律师认为，发行人已就本次非公开发行募集资金投资项目取得了必要的批复/备案文件，符合《上市公司证券发行管理办法》第十条的规定；上述募集资金投资项目取得的批复/备案文件的内容，批准/备案文件记载的项目信息与发行人最终确定的募集资金投资项目一致，不涉及对募集资金投资项目的变更，不存在《上市公司非公开发行股票实施细则》第十六条所涉及的情形。

七、重点问题 7：请保荐机构和申请人律师就已签订的附条件生效的股份认购协议是否明确了违约承担方式，违约责任条款是否切实保护上市公司利益和上市公司股东利益发表核查意见。

【回复】

（一）2016 年 5 月 17 日，发行人与其控股股东泰禾投资签订了《股票认购协议》，协议中就泰禾投资参与本次非公开发行认购的股份数量进行了约定，对违约责任也进行了约定。附条件生效的《股票认购协议》第八条对违约责任条款约定如下：

“任何一方违反本合同的，或违反本合同所作承诺或保证的，或所作承诺或保证存在虚假、重大遗漏的，视为违约。违约方应依法承担相应的违约责任。除本合同另有约定或法律另有规定外，本合同任何一方未履行本合同项下的义务或者履行义务不符合本合同的相关约定，守约方均有权要求违约方继续履行或采取

补救措施，并要求违约方赔偿因此给守约方造成的实际损失。

本合同项下约定的非公开发行股票事宜如未获得（1）甲方董事会通过；（2）甲方股东大会通过；或（3）中国证监会的核准，则不构成甲方违约，甲方无须承担任何法律责任。”

（二）为切实保护上市公司利益和上市公司股东利益，发行人与泰禾投资签署了《股票认购协议之补充协议》就违约责任做了进一步明确约定：

“本次非公开发行启动后，如乙方未能在按照甲方的要求按时、足额缴纳认购款导致最终实际认购数量低于本次非公开发行实际发行数量的 10%的，视为乙方违约，乙方应向甲方支付违约金，违约金金额为认购不足 10%部分的 10%，即【本次发行数量的*10%—乙方实际认购股票数量】*发行价格*10%。”

综上所述，保荐机构及发行人律师认为，发行人与泰禾投资签署的附条件生效的股份认购协议及其补充协议，明确约定了违约责任条款和违约方的责任承担方式，有利于保护上市公司利益和上市公司股东的利益。

保荐机构已在尽职调查报告“第二章 本次非公开发行情况调查”之“三、本次非公开发行股票方案”对上述事项进行了补充披露。

八、重点问题 8：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股东大会审议。

【回复】

发行人根据国务院、国土资源部及证监会等相关法律、法规、规章和规范性

文件的规定，对自 2013 年 1 月 1 日至 2016 年 6 月 30 日期间（以下简称“报告期”），发行人及其报告期内纳入合并报表范围的子公司在房地产项目开发过程中是否涉及闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为进行了专项自查，自查的情况及结论如下：

（一）本次专项自查的范围

根据中国证监会针对房地产行业上市公司再融资项目的最新要求并结合发行人的实际情况，本次针对主要房地产项目（包括已完工、在建和拟建的项目）自查范围如下：

1、已完工项目

报告期内，公司已完工项目基本情况如下：

序号	项目名称	项目位置	开发主体	规划用途
1	福州红树林 AB 地块	福建福州	福建中维	住宅、商业
2	福州红树林 C 地块	福建福州	福州泰禾	住宅、商业
3	泰禾·红峪	福建福州	福州泰禾	商业、住宅
4	福州五四北“泰禾广场”	福建福州	福州中维	商业、办公、社会停车场用地
5	泰禾·红郡	福建宁德	宁德中维	住宅、商业
6	泰禾·首府	福建福州	福州泰维	住宅、商业
7	厦门泰禾·红门	福建厦门	厦门新世界	住宅、商业

2、在建项目

截至 2016 年 6 月 30 日，公司在建项目基本情况如下：

单位：万平方米

序号	项目名称	项目位置	开发主体	规划建筑面积	规划用途
1	福州东二环“泰禾广场”东区	福建福州	福州中夏	79.02	商业、住宅
2	泰禾·红悦	福建福州	福州泰屿	35.99	居住、商业
3	泰禾·长乐红誉	福建长乐	福州泰航	19.52	商业、住宅
4	泰禾·长乐红誉二期	福建长乐	福州泰瑞	12.73	住宅
5	泰禾·宁德红树林	福建宁德	宁德中维	43.00	商业、住宅

序号	项目名称	项目位置	开发主体	规划建筑面积	规划用途
6	福鼎泰禾红树林	福建福鼎	福鼎泰禾	13.15	商业、住宅
7	永泰·泰禾红峪	福建永泰	福州泰福	16.22	商业、住宅
8	永泰·泰禾红峪二、三期	福建永泰	福州泰悦	18.93	商业、住宅
9	福州东二环“泰禾广场”西区	福建福州	泰禾新世界	66.54	商业
10	泉州华大“泰禾广场”	福建泉州	泉州华大	48.88	商业、住宅
11	东海泰禾广场	福建泉州	泉州连禾	71.34	住宅、商业
12	泉州石狮“泰禾广场”	福建石狮	石狮泰禾	44.81	商业、住宅
13	泰禾·厦门院子	福建厦门	厦门泰禾	37.40	住宅、商业
14	泰禾·北京院子	北京朝阳	北京中维泰禾	10.85	住宅
15	泰禾1号街区	北京通州	北京中维置业	25.34	商业、综合、住宅
16	拾景园	北京通州	北京泰禾置业	16.82	住宅
17	泰禾长安中心	北京石景山	北京泰禾嘉盈	10.54	商业
18	上海泰禾红御	上海宝山	上海泰维	14.47	住宅
19	上海红桥	上海青浦	上海禾启	16.60	住宅
20	泰禾·江阴院子	江苏江阴	江阴泰禾	22.77	住宅
21	南京院子	江苏南京	南京吉庆	8.31	文化娱乐、住宅
22	长阳半岛城	北京房山	北京祥筑	21.50	文化娱乐、社会停车场库、交通设施及邮电设施
23	北京西局西府大院项目	北京丰台	北京中维房地产	17.05	住宅、商业
24	闸北项目	上海闸北	上海红御	2.09	商业、办公
25	泰禾城市广场	北京大兴	北京泰禾嘉华、北京泰禾嘉信	35.84	商业、综合
26	尤溪泰禾·红峪（2014G01地块、2014G02地块）	福建三明	尤溪泰禾	22.92	商业、综合

序号	项目名称	项目位置	开发主体	规划建筑面积	规划用途
27	杭州院子	浙江杭州	杭州泰峪	13.76	住宅
合计		-	-	746.39	-

其中，北京西局西府大院项目、北京大兴中央广场是本次非公开发行的募投项目。

3、拟建项目

截至 2016 年 6 月 30 日，公司拟建项目基本情况如下：

单位：万平方米

序号	项目名称	项目位置	开发主体	规划建筑面积	规划用途
1	永泰葛岭	福建永泰	福州泰盛	38.00	商业、住宅
2	佛山项目	佛山顺德	佛山顺德中维	20.97	住宅、商服
3	泰禾姑苏院子	苏州姑苏	苏州禾发	9.20	住宅
4	东莞项目	东莞东城	金泽置业	14.85	商服
5	长兴岛项目	上海崇明	上海兴闳	11.56	住宅
6	长兴岛项目	上海崇明	上海禾矜	11.66	住宅
7	深圳坪山项目	深圳坪山	深圳中维菁山	39.30	商业
8	苏州吴中新区项目	苏州吴中	苏州禾瑞	21.57	住宅、商业
9	福州泰康山庄项目	福州晋安	福建泰康	27.73	住宅
10	泰禾名城	福州长乐	长乐泰城	27.17	住宅
11	北京昌平南邵项目	北京昌平	北京泰禾嘉兴	8.00	住宅
12	深圳尖岗山项目	深圳宝安	深圳泰禾	48.12	住宅
13	上海院子	上海杨浦	上海泰瓴置业	18.63	住宅、商业
合计		-	-	296.76	-

其中，北京昌平南邵项目、深圳尖岗山项目是本次非公开发行的募投项目。

(二) 针对公司主要房地产项目所涉土地的专项自查

1、自查方式

根据《证监会监管政策》中相关要求，为自查主要房地产项目所涉土地是否

存在闲置土地、炒地等违法违规行为，采取的自查方式包括但不限于：

(1) 查阅自查范围内房地产项目的相关文件，包括但不限于土地出让合同及其付款凭证、交地确认书、土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证、竣工验收备案文件等。截至 2016 年 6 月 30 日，发行人及其控股子公司在建及拟建项目的土地出让合同约定开工日（若土地出让合同未约定开工日期，则以土地出让合同生效日为准）与最早取得的建筑工程施工许可证约定的开工日期比较如下表：

序号	项目名称	所在城市	土地出让合同约定最晚开工日期	最早取得的建筑工程施工许可证发证日期（施工许可证编号）	实际开工时间
一、在建项目（共 27 个）					
1	福州东二环“泰禾广场”东区	福州	2015 年 10 月 9 日	2014 年 11 月 20 日 (350005201411130201、 350005201411130301)	2014 年 11 月
2	泰禾·红悦	福州	2013 年 12 月 28 日	2013 年 9 月 23 日 (侯施字(2013)112号)	2013 年 9 月
3	泰禾·长乐红誉	长乐	2014 年 10 月 1 日	2013 年 7 月 24 日 (3501262013072401)	2013 年 7 月
4	泰禾·长乐红誉二期	长乐	2015 年 6 月 11 日	2014 年 5 月 12 日 (350126201405120101)	2014 年 5 月
5	泰禾·宁德红树林	宁德	2014 年 3 月 6 日	2013 年 10 月 24 日 (352221201310240101、 352221201310240102)	2013 年 10 月
6	福鼎泰禾红树林	福鼎	2015 年 11 月 30 日	2014 年 8 月 13 日 (FJSGXK-0593-FD-2014-00042)	2014 年 8 月
7	永泰·泰禾红峪	永泰	2014 年 7 月 23 日	2014 年 3 月 25 日 (350125201403250101)	2014 年 3 月
8	福州东二环“泰禾广场”西区	福州	2013 年 1 月 20 日	2012 年 4 月 10 日 (350005201202210101)	2012 年 4 月
9	泉州华大“泰禾广场”	泉州	2013 年 3 月 28 日	2013 年 6 月 27 日 (FJSGXK-0595-FZ-2)	2013 年 6 月

序号	项目名称	所在城市	土地出让合同约定最晚开工日期	最早取得的建筑工程 施工许可证发证日期 (施工许可证编号)	实际 开工时间
				013-00014)	
10	东海泰禾广场	泉州	2014 年 8 月 17 日	2014 年 8 月 12 日 (FJSGXK-0595-FZ-2 014-00013)	2014 年 8 月
11	泉州石狮“泰禾 广场”	石狮	2013 年 11 月 11 日	2013 年 7 月 26 日 (FJSGXK-0595-SS-2 013-00123)	2013 年 7 月
12	泰禾·厦门院子	厦门	2013 年 12 月 31 日	2013 年 11 月 28 日 (35021120131128020 1)	2013 年 11 月
13	泰禾·北京院子	北京	2014 年 1 月 31 日	2013 年 9 月 18 日 ([2013]施[朝]建字 0259 号)	2013 年 9 月
14	泰禾 1 号街区	北京	2014 年 4 月 26 日	2013 年 12 月 11 日 ([2013]施[通]建字 0077 号)	2013 年 12 月
15	拾景园	北京	2014 年 6 月 4 日	2014 年 5 月 19 日 ([2014]施建字 0290 号)	2014 年 5 月
16	泰禾长安中心	北京	2014 年 7 月 12 日	2014 年 9 月 1 日 ([2014]施[石]建字 0029 号)	2014 年 9 月
17	上海泰禾红御	上海	2014 年 12 月 17 日	2014 年 5 月 30 日 (1402BS0007D01310 113201401210119)	2014 年 5 月
18	上海红桥	上海	2015 年 4 月 18 日	2014 年 10 月 13 日 (1402QP0188D01310 118201406111219)	2014 年 10 月
19	泰禾·江阴院子	江阴	2014 年 1 月 9 日	2013 年 11 月 28 日 (320281020130343)	2013 年 11 月
20	南京院子	南京	2015 年 6 月 1 日	2014 年 10 月 29 日 (320100020140209)	2014 年 10 月
21	长阳半岛城	北京	2014 年 7 月 23 日	2014 年 10 月 16 日 ([2014]施建字 0645 号)	2014 年 10 月
22	北京西局西府 大院项目	北京	2015 年 3 月 6 日	2015 年 6 月 19 日 ([2015]施[丰]建字	2015 年 6 月

序号	项目名称	所在城市	土地出让合同约定最晚开工日期	最早取得的建筑工程 施工许可证发证日期 (施工许可证编号)	实际 开工时间
				0030/0031 号)	
23	闸北项目	上海	2014 年 8 月 1 日	2015 年 6 月 19 日 (1402ZB0001D01310 108201401071519)	2015 年 6 月
24	泰禾城市广场 (0101-016a 等 地块)	北京	2015 年 4 月 25 日	2015 年 7 月 23 日 ([2015]施建字 0342/0343/0344 号)	2015 年 7 月
	泰禾城市广场 (0101-017 等 地块)	北京	2015 年 4 月 25 日	2015 年 8 月 21 日 ([2015]施建字 0635/0414 号)	2015 年 8 月
25	尤溪泰禾·红峪 (2014G01 地 块、2014G02 地 块)	三明	2015 年 5 月 5 日	2015 年 2 月 11 日 (35042620150211010 1)	2015 年 2 月
26	永泰红峪二、三 期	永泰	二期: 2016 年 7 月 20 日; 三期: 2017 年 1 月 20 日	二期: 2015 年 12 月 2 日 (35012520151202010 1); 三期: 未取得施 工许可证	二期: 2015 年 12 月; 三期: 未开工
27	杭州院子	杭州	2017 年 3 月 23 日	2016 年 4 月 27 日 (33011020160427080 1)	2016 年 4 月
二、拟建项目 (共 13 个)					
1	永泰葛岭	永泰	2015 年 7 月 31 日	未取得施工许可证	未开工
2	佛山项目	佛山	2017 年 9 月 24 日	未取得施工许可证	未开工
3	泰禾姑苏院子	苏州	2017 年 6 月 15 日	未取得施工许可证	未开工
4	东莞项目	东莞	2017 年 1 月 11 日	未取得施工许可证	未开工
5	长兴岛项目 (上海兴闳)	上海	约定交付土地后 12 个 月内开工; 合同生效 日为 2016 年 5 月 23 日	未取得施工许可证	未开工
6	长兴岛项目 (上海禾岭)	上海	约定交付土地后 12 个 月内开工; 合同生效 日为 2016 年 5 月 23 日	未取得施工许可证	未开工

序号	项目名称	所在城市	土地出让合同约定最晚开工日期	最早取得的建筑工程施工许可证发证日期 (施工许可证编号)	实际开工时间
7	深圳坪山项目	深圳	2017年5月19日	未取得施工许可证	未开工
8	苏州吴中新区项目	苏州	2017年11月24日	未取得施工许可证	未开工
9	福州泰康山庄项目	福州晋安	2017年5月11日	未取得施工许可证	未开工
10	泰禾名城	长乐	2017年12月8日	未取得施工许可证	未开工
11	北京昌平南邵项目	北京	2016年11月6日	未取得施工许可证	未开工
12	深圳尖岗山项目	深圳	土地出让合同未约定最晚开工日期，合同生效日为：2015年12月25日	未取得施工许可证	未开工
13	上海院子	上海	2016年5月25日	未取得施工许可证	未开工

注1：“南京院子”项目，2008年8月26日南京市国土资源局出具《国有土地使用权公开出让成交书》，确认南京市秦淮区商业网点房地产开发有限公司竞得编号2008G18地块颜料坊道路以东地块，成交价为43,771.3186万元。2008年12月9日，南京市国土资源局（出人）与南京市秦淮区商业网点房地产开发有限公司（受让人）签订《国有土地使用权出让合同》（合同编号：3201012008CR0081），根据该合同，出让人将坐落于秦淮区中山南路颜料坊宗地编号为2008G18-2地块土地使用权出让给受让人。受让人应在2009年10月10日之前开工建设并于2012年1月30日之前竣工。2008年12月31日，南京市国土资源局出具《关于同意变更秦淮区中山南路颜料坊地块受让方的批复》（宁国土资[2008]506号），同意将该地块受让人变更为南京吉庆房地产有限公司。

2014年4月23日，发行人子公司福州泰禾房地产开发有限公司通过产权交易取得原合同受让主体南京吉庆房地产有限公司100%股权，从而取得该项目所有权。2014年12月9日，南京吉庆房地产开发有限公司与南京市国土资源局签订《土地出让合同补充协议》，约定将开竣工时间变更为2015年6月1日之前开工、2017年6月1日前竣工。目前，该项目已取得开工许可证并进入开工建设阶段。

因此，福州泰禾房地产开发有限公司系通过产权交易取得该项目所有权，针对取得该项目时该项目的现状与当地国土部门签订了补充协议，重新约定了项目开竣工时间并已在合同约定的开工日期之前取得施工许可证并开工建设。

注2：“永泰葛岭”项目，根据土地出让合同约定，受让人福州泰盛置业有限公司应于2015年7月31日前开工。但根据永泰县国土资源局出具的证明，因部分土地尚不具备交地条件，尚未交付，福州泰盛置业有限公司无法在约定开工日期一年内开工建设。福州泰盛置业有限公司不存在闲置土地、炒地等违法违规行受到永泰县国土资源局行政处罚的情况。

综上，上述项目均不存在超过土地出让合同约定、规定的动工开发日期满一年的情况。

(2) 对前述核查范围内的项目公司实施电话或现场访谈，获得项目公司关于项目开发建设的情况说明，并实地走访相关房地产项目，核查土地实际开工状态；

(3) 取得相关土地主管部门出具的无行政处罚、无被（立案）调查的证明文件；

(4) 查询如下各级土地管理部门的官方网站，自查公司及项目公司是否存在违反土地管理法律法规的行为。

序号	土地管理部门名称	官方网站
1	中华人民共和国国土资源部	http://www.mlr.gov.cn/
2	浙江省国土资源厅	http://www.zjdlr.gov.cn/
3	长乐市国土资源局	http://www.clgtzy.gov.cn/
4	无锡市国土资源局	http://gtj.wuxi.gov.cn/
5	深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局	http://ba.szpl.gov.cn/
6	深圳市规划和国土资源委员会(市海洋局)	http://www.szfdc.gov.cn/
7	上海市闸北区规划和土地管理局	http://www.shzb.gov.cn/
8	上海市杨浦区规划和土地管理局	http://gtj.shyp.gov.cn/
9	上海市青浦区规划和土地管理局	http://prog.shqp.gov.cn/gb/special/node_4501.htm
10	上海市规划和国土资源管理局	http://www.shgtj.gov.cn/
11	上海市宝山区规划和土地管理局	http://www.shbsgh.gov.cn/
12	厦门市国土资源与房产管理局	http://www.xmtfj.gov.cn/xxgk/zfxxgk/
13	三明市国土资源局	http://www.smgjt.gov.cn/index.aspx
14	泉州市国土资源局	http://www.qzgtj.gov.cn/
15	宁德市国土资源局	http://www.ndgt.gov.cn/
16	南京市国土资源局	http://www.jsmlr.gov.cn/
17	江阴市国土资源局	http://www.jygt.gov.cn/
18	江苏省国土资源厅	http://www.jsmlr.gov.cn/
19	杭州市国土资源局	http://www.hzgtj.gov.cn/fore/index
20	广东省国土资源厅	http://www.gdlr.gov.cn/

序号	土地管理部门名称	官方网站
21	福州市国土资源局	http://www.fzgtzyj.gov.cn/Index.asp
22	福建省国土资源厅	http://www.fjgtzy.gov.cn/
23	北京市国土资源局通州分局	http://tz.bjgtj.gov.cn/
24	北京市国土资源局石景山分局	http://sjs.bjgtj.gov.cn/
25	北京市国土资源局丰台分局	http://ft.bjgtj.gov.cn/
26	北京市国土资源局房山分局	http://fs.bjgtj.gov.cn/
27	北京市国土资源局大兴分局	http://dx.bjgtj.gov.cn/
28	北京市国土资源局朝阳分局	http://cy.bjgtj.gov.cn/
29	北京市国土资源局昌平分局	http://cp.bjgtj.gov.cn/
30	北京市国土资源局	http://www.bjgtj.gov.cn/

2、自查的结论意见

（1）关于是否存在闲置土地的自查意见

自 2013 年 1 月 1 日至专项自查报告出具日，本次自查范围内各房地产项目用地均不存在收到《闲置土地认定书》、《征缴土地闲置费决定书》、《收回国有建设用地使用权决定书》等被政府主管部门认定存在土地闲置、征缴土地闲置费、收回土地的情形。

根据公司对各级土地管理部门官方网站的核查以及获得的相关土地主管部门出具的合规证明文件，截至专项自查报告出具日，相关项目公司在开发建设本次核查范围内各房地产项目的过程中在报告期内不存在土地闲置、炒地等的重大违法违规行为，不存在重大行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

根据相关法律法规的规定，公司的房地产项目用地不存在被认定为闲置土地的情形，目前不存在被收取土地闲置费或被无偿收回的风险。公司不存在土地闲置的违法违规行为。

（2）关于土地转让情况的核查意见

根据本公司的自查，截至专项自查报告出具日，项目公司在实施本次核查范围内各房地产项目开发的过程中不存在违反相关法律、法规规定转让项目所涉土

地使用权及炒地之情形。

（三）针对公司主要在售房地产项目是否涉及捂盘惜售及哄抬房价的专项自查

1、自查方式

根据《证监会监管政策》中相关要求，为自查公司主要在售房地产项目是否存在捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，采取的自查方式包括但不限于：

（1）查阅前述自查范围内公司房地产项目所涉及的《商品房预售许可证》、商品房预售方案、项目现场公示的房源表和价目表、销控表等；

（2）对公司前述核查范围内的项目公司实施电话或现场访谈，并实地走访相关房地产项目；

（3）取得自查范围内项目公司出具的有关其实施相关房地产项目开发过程中不存在捂盘惜售、哄抬房价等违反住房保障和房屋管理法律法规的行为的情况说明；

（4）取得相关房地产主管部门出具的有关相关房地产项目不存在捂盘惜售、哄抬房价等违反住房保障和房屋管理法律法规的行为而曾受到行政调查或行政处罚的证明文件。

（5）查询如下各级房屋管理部门的官方网站，核查公司及项目公司是否存在违反住房保障和房屋管理法律法规的行为。

序号	房屋管理部门名称	官方网站
1	中华人民共和国住房和城乡建设部	http://www.mohurd.gov.cn/
2	浙江省住房和城乡建设厅	http://jst.zj.gov.cn/
3	杨浦区住房保障和房屋管理局	http://www.eastmv.com/ypfw/about.html
4	无锡市住房和城乡建设局	http://js.wuxi.gov.cn/
5	通州区住房和城乡建设委员会	http://jw.bjtz.gov.cn/
6	石景山区住房和城乡建设委员会	http://www.sjsjs.gov.cn/
7	深圳市住房和建设局	http://www.szjs.gov.cn/
8	上海市住房和城乡建设管理委员会	http://www.shucm.sh.cn/

序号	房屋管理部门名称	官方网站
9	厦门市国土资源与房产管理局	http://www.xmtfj.gov.cn/
10	三明市住房和城乡建设局	http://www.smsjs.com/
11	泉州市住房和城乡建设局	http://www.qzfdc.gov.cn/
12	青浦区住房保障和房屋管理局	http://housing.shqp.gov.cn/
13	宁德市住房和城乡建设局	http://www.ndjsj.gov.cn/
14	南京市住房和城乡建设委员会	http://www.njszjw.gov.cn/index2286.htm
15	江阴市住房和城乡建设局	http://jsj.jiangyin.gov.cn/
16	江苏省住房和城乡建设厅	http://www.jscin.gov.cn/
17	杭州市住房保障和房产管理局	http://www.hzfc.gov.cn/
18	广东省住房与城乡建设厅	http://www.gdcic.gov.cn/
19	福州市住房保障和房产管理局	http://fgj.fuzhou.gov.cn/
20	福建住房与城乡建设厅	http://www.fjjs.gov.cn/
21	丰台区住房和城乡建设委员会	http://zjw.bjft.gov.cn/
22	房山区住房和城乡建设委员会	http://zjw.bjfsh.gov.cn/
23	朝阳市住房与城乡规划建设委员会	http://www.cysjw.gov.cn/
24	昌平区住房城乡建设委	http://cpzjw.bjchp.gov.cn/
25	北京市住房和城乡建设委员会	http://www.bjjs.gov.cn/
26	宝山区住房保障和房屋管理局	http://bsfd.baoshan.sh.cn/

2、自查的结论意见

根据公司的自查，针对自查范围内公司所有在售房地产项目，项目公司均已取得相应的《商品房预售许可证》。此外，根据实地走访结果、核查范围内项目公司出具的情况说明、对各级房屋管理部门官方网站的核查以及相关房地产主管部门出具的证明文件，前述核查范围内的项目公司在其房地产项目开发销售过程中严格遵守国家有关法律法规之规定，且不存在捂盘惜售及哄抬房价的重大违法违规行，不存在重大行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

综上，截至专项自查报告出具日，前述自查范围内的项目公司在其房地产项目开发销售过程中严格遵守国家有关法律法规之规定，且不存在捂盘惜售及哄抬房价的重大违法违规行，不存在重大行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

（四）发行人的董事、监事、高级管理人员及控股股东和实际控制人已分别出具承诺

承诺如下：“本人/本公司对泰禾集团股份有限公司（以下简称“发行人”）本次非公开发行股票事宜做出如下承诺：

1、发行人已经如实披露了 2013 年 1 月 1 日起发行人及其控股子公司房地产相关违法违规情况、受到的行政处罚以及相应的整改措施和整改效果。

2、发行人及其控股子公司目前不存在正在被（立案）调查的事项。

3、本承诺作出后，发行人因用地违法违规行为受到处罚的，发行人将及时、如实披露相关信息。

4、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，本人/本公司将承担赔偿责任。

5、本承诺自做出之日起生效。”

（五）关于本次发行人房地产业务自查履行的董事会、股东大会审议情况

公司针对报告期内房地产业务进行了自查，并出具了《泰禾集团股份有限公司执行国务院房地产调控政策规定的专项自查报告》。公司董事、监事及高级管理人员也已出具了承诺。

上述自查报告及承诺已于 2016 年 9 月 8 日经公司第八届董事会第二次会议审议通过，尚待股东大会审议。2016 年 9 月 8 日发行人董事会已发出召开审议本事项的临时股东大会召开通知。

保荐机构已在尽职调查报告“第三章 发行人业务情况调查”之“十一、公司房地产业务专项自查情况”对上述事项进行了补充披露。

九、一般问题 1：请保荐机构对申请人《公司章程》与现金分红相关的条款、最近三年现金分红政策实际执行情况是否符合证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第 3 号—上市公司现金分红》的规定发表核查意见；说明申请人最近三年的现金分红是否符合《公司章

程》的规定。

【回复】

（一）《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》及《上市公司监管指引第 3 号—上市公司现金分红》中对现金分红政策实际执行情况的相关规定

1、《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》中第二条、第三条、第四条对现金分红政策实际执行的规定如下：

“二、上市公司制定利润分配政策尤其是现金分红政策时，应当履行必要的决策程序。董事会应当就股东回报事宜进行专项研究论证，详细说明规划安排的理由等情况。上市公司应当通过多种渠道充分听取独立董事以及中小股东的意见，做好现金分红事项的信息披露，并在公司章程中载明以下内容：

（一）公司董事会、股东大会对利润分配尤其是现金分红事项的决策程序和机制，对既定利润分配政策尤其是现金分红政策作出调整的具体条件、决策程序和机制，以及为充分听取独立董事和中小股东意见所采取的措施。

（二）公司的利润分配政策尤其是现金分红政策的具体内容，利润分配的形式，利润分配尤其是现金分红的期间间隔，现金分红的具体条件，发放股票股利的条件，各期现金分红最低金额或比例（如有）等。

首次公开发行股票公司应当合理制定和完善利润分配政策，并按照本通知的要求在公司章程（草案）中载明相关内容。保荐机构在从事首次公开发行股票保荐业务中，应当督促首次公开发行股票公司落实本通知的要求。

三、上市公司在制定现金分红具体方案时，董事会应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，独立董事应当发表明确意见。股东大会对现金分红具体方案进行审议时，应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。

四、上市公司应当严格执行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。确有必要对公司章程确定的现金分红政策进行调整或者变更的，应当满足公司章程规定的条件，经过详细论证后，履行相应的决策程序，并经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过。”

2、《上市公司监管指引第 3 号—上市公司现金分红》中第三条至第七条对现金分红政策实际执行作出了如下规定：

“第三条上市公司制定利润分配政策时，应当履行公司章程规定的决策程序。董事会应当就股东回报事宜进行专项研究论证，制定明确、清晰的股东回报规划，并详细说明规划安排的理由等情况。上市公司应当在公司章程中载明以下内容：

（一）公司董事会、股东大会对利润分配尤其是现金分红事项的决策程序和机制，对既定利润分配政策尤其是现金分红政策作出调整的具体条件、决策程序和机制，以及为充分听取独立董事和中小股东意见所采取的措施。

（二）公司的利润分配政策尤其是现金分红政策的具体内容，利润分配的形式，利润分配尤其是现金分红的期间间隔，现金分红的具体条件，发放股票股利的条件，各期现金分红最低金额或比例（如有）等。

第四条上市公司应当在章程中明确现金分红相对于股票股利在利润分配方式中的优先顺序。

具备现金分红条件的，应当采用现金分红进行利润分配。

采用股票股利进行利润分配的，应当具有公司成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素。

第五条 上市公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照公司章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策：

（一）公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；

（二）公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，

现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；

（三）公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%；

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

第六条 上市公司在制定现金分红具体方案时，董事会应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，40 独立董事应当发表明确意见。

独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。

股东大会对现金分红具体方案进行审议前，上市公司应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，及时答复中小股东关心的问题。

第七条 上市公司应当严格执行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。确有必要对公司章程确定的现金分红政策进行调整或者变更的，应当满足公司章程规定的条件，经过详细论证后，履行相应的决策程序，并经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过。”

（二）发行人《公司章程》中现金分红相关的条款

依照《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》及《上市公司监管指引第 3 号—上市公司现金分红》，发行人分别对公司章程中，关于公司利润分配尤其是现金分红事项的决策程序和机制、具体内容、信息披露等内容进行了两次修订。

1、发行人对公司章程中关于公司利润分配事项的第一次修订

发行人于 2012 年 6 月 18 日、2012 年 6 月 19 日分别召开第六届董事会第二十五次会议、2011 年年度股东大会，审议通过《关于修订公司章程的议案》，按照《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》要求对公司利润分配尤其是现金分红事项的决策程序和机制、具体内容、信息披露等进行了修订，修订具体内容及现金分红条款落实情况如下：

有关条款修订前内容	有关条款修订后内容	《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》现金分红相关条款的落实情况
第一百五十四条 公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后 2 个月内完成股利（或股份）的派发事项。	第一百五十四条 公司利润分配决策程序为： （一）公司年度的股利分配方案由公司董事会根据每一会计年度公司的盈利情况、资金需求和利润分配规划提出分红建议和预案，独立董事应对分红预案发表意见，公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会审议通过后 2 个月内完成股利（或股份）的派发事项； （二）在符合国家法律、法规及《公司章程》规定的情况下，董事会可提出分配中期股利或特别股利的方案，独立董事应对分配方案发表意见。公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后 2 个月内完成股利（或股份）的派发事项；	三、上市公司在制定现金分红具体方案时，董事会应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，独立董事应当发表明确意见。股东大会对现金分红具体方案进行审议时，应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。
	（三）监事会应当对董事会和管理层执行公司分红政策和利润分配规划的情况及决策程序进行监督，对董事会制订或修改的利润分配政策进行审议，并经过半数监事通过，在公告董事会决议时应同时披露独立董事及监事会的审核意见；	二、（一）公司董事会、股东大会对利润分配尤其是现金分红事项的决策程序和机制，对既定利润分配政策尤其是现金分红政策作出调整的具体条件、决策程序和机制，以及为充分听取独立董事和中小股东意见所采取的措施。 四、上市公司应当严格执行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。确有必要对公司章程确定的现金分红政策进行调整或者变更的，应当满足公司章程规定的条件，经过详细论证后，履行相应的决策程序，并经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过。
	（四）股东大会审议利润分配方案时，公司应当通过多种渠道主动与独立董事、中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，及时答复中小股东关心的问题。对报告期盈利但公司董事会未提出现金分红预案的，应当在定期报告中披露原	三、上市公司在制定现金分红具体方案时，董事会应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，独立董事应当发表明确意见。股东大会对现金分红具体方案进行审议时，应当通过多种渠

有关条款修订前内容	有关条款修订后内容	《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》现金分红相关条款的落实情况
	因，独立董事应当对此发表独立意见，公司在召开股东大会时除现场会议外，还应向股东提供网络形式的投票平台； （五）公司利润分配政策的制订或修改由董事会向股东大会提出，董事会提出的利润分配政策需经全体董事过半数通过，并经三分之二以上独立董事通过，独立董事应当对利润分配政策的制订或修改发表独立意见； （六）公司如因外部经营环境或自身经营状况发生重大变化而需要调整分红政策和利润分配规划的，应以股东权益保护为出发点，详细论证和说明原因，并由董事会提交股东大会审议批准。	道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。 二、（一）公司董事会、股东大会对利润分配尤其是现金分红事项的决策程序和机制，对既定利润分配政策尤其是现金分红政策作出调整的具体条件、决策程序和机制，以及为充分听取独立董事和中小股东意见所采取的措施。 四、上市公司应当严格执行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。确有必要对公司章程确定的现金分红政策进行调整或者变更的，应当满足公司章程规定的条件，经过详细论证后，履行相应的决策程序，并经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过。
第一百五十五条 公司应实施积极的利润分配办法： （三）公司再融资时，最近三年以现金方式累计分配的利润应当不少于最近三年公司实现的年均可分配利润的 30%； （四）董事会未做出现金利润分配预案的，应当在定期报告中披露原因，独立董事应当对此发表独立意见；公司最近三年未进行现金	第一百五十五条 公司应实施积极的利润分配办法： （三）公司根据《公司法》、《公司章程》等规定，足额提取法定公积金、任意公积金以后，在公司盈利且现金能够满足公司持续经营和长期发展的前提下，任何三个连续年度内，以现金方式累计分配的利润原则上应不少于该三年实现的年均可分配利润的百分之三十，具体每个年度的分红比例由董事会根据公司年度盈利状况和未来资金使用计划提出预案； （四）存在股东违规占用公司资金情况的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。	二、（二）公司的利润分配政策尤其是现金分红政策的具体内容，利润分配的形式，利润分配尤其是现金分红的期间间隔，现金分红的具体条件，发放股票股利的条件，各期现金分红最低金额或比例（如有）等。

有关条款修订前内容	有关条款修订后内容	《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》现金分红相关条款的落实情况
利润分配的，不得向社会公众增发新股、发行可转换公司债券或向原有股东配售股份； （五）存在股东违规占用公司资金情况的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。		

2、发行人对公司章程中关于公司利润分配事项的第二次修订

发行人于 2014 年 4 月 16 日、2014 年 5 月 9 日分别召开第七届董事会第十七次会议、2013 年年度股东大会，审议通过《关于修订<公司章程>中有关利润分配政策的议案》，按照《上市公司监管指引第 3 号—上市公司现金分红》要求对公司利润分配尤其是现金分红事项的决策程序和机制、具体内容、信息披露等进行了修订，修订具体内容及现金分红条款落实情况如下：

有关条款修订前内容	有关条款修订后内容	《上市公司监管指引第 3 号—上市公司现金分红》现金分红相关条款的落实情况
第一百五十四条 公司利润分配决策程序为： （六）公司如因外部经营环境或自身经营状况发生重大变化而需要调整分红政策和利润分配规划的，应以股东权益保护为出发点，详细论证和说明原因，并由董事会提交股东大会审议批准。	第一百五十四条 公司利润分配决策程序为： （六）公司如因外部经营环境或自身经营状况发生重大变化而需要调整分红政策和利润分配规划的，应以股东权益保护为出发点，详细论证和说明原因，并由董事会提交股东大会审议批准，且经持有效表决权 2/3 以上通过。	第七条 上市公司应当严格执行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。确有必要对公司章程确定的现金分红政策进行调整或者变更的，应当满足公司章程规定的条件，经过详细论证后，履行相应的决策程序，并经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过。
第一百五十五条 公司应实施积极的利润分配办法：	第一百五十五条 公司应实施积极的利润分配办法： （二）公司可以采取现金、	第四条 上市公司应当在章程中明确现金分红相对于股票股利在利润分配方式中的优先顺序。

有关条款修订前内容	有关条款修订后内容	《上市公司监管指引第3号—上市公司现金分红》现金分红相关条款的落实情况
(二) 公司可以采取现金或者股票等符合法律、法规的方式分配股利, 可以进行中期现金分红; (四) 存在股东违规占用公司资金情况的, 公司应当扣减该股东所分配的现金红利, 以偿还其占用的资金。	股票或现金与股票相结合的方式分配股利, 并优先采取现金分红的利润分配方式, 公司可以进行中期现金分红;	具备现金分红条件的, 应当采用现金分红进行利润分配。 采用股票股利进行利润分配的, 应当具有公司成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素。
	(四) 公司董事会应当综合考虑公司行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素, 区分情形并按照公司章程规定的程序, 提出差异化的现金分红政策, 但需保证现金分红在本次利润分配中的比例符合如下要求: 1、公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的, 进行利润分配时, 现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%; 2、公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的, 进行利润分配时, 现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%; 3、公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的, 进行利润分配时, 现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%; 4、公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的, 进行利润分配时, 现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%。	第五条 上市公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素, 区分下列情形, 并按照公司章程规定的程序, 提出差异化的现金分红政策: (一) 公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的, 进行利润分配时, 现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%; (二) 公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的, 进行利润分配时, 现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%; (三) 公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的, 进行利润分配时, 现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%; 公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的, 可以按照前项规定处理。
	(五) 若公司快速成长, 并且董事会认为公司每股净资产的摊薄、股票价格与公司股本规模不匹配时, 公司可以提出实施股票股利分红;	第四条 上市公司应当在章程中明确现金分红相对于股票股利在利润分配方式中的优先顺序。 具备现金分红条件的, 应当采用现金分红进行利润分配。 采用股票股利进行利润分配的, 应

有关条款修订前内容	有关条款修订后内容	《上市公司监管指引第3号—上市公司现金分红》现金分红相关条款的落实情况
	(六) 股东违规占用公司资金情况的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金； (七) 独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。	当具有公司成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素。 第六条 上市公司在制定现金分红具体方案时，董事会应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，独立董事应当发表明确意见。 独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。 股东大会对现金分红具体方案进行审议前，上市公司应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，及时答复中小股东关心的问题。

(三) 公司最近三年现金分红执行情况

2013 年，因公司处于高速成长期，正在开发投资项目较多，资金需求量大，为保证公司持续经营和长期发展，未向投资者实施现金分红。

2014 年的利润分配方案为：以截至 2014 年 12 月 31 日公司总股本 1,017,177,993 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.00 元人民币(含税)，合计人民币 203,435,598.60 元，剩余未分配利润留存以后年度分配，不进行资本公积金转增股本。

2015 年的利润分配方案为：以截至 2015 年 12 月 31 日公司总股本 1,244,450,720 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.00 元人民币(含税)，合计人民币 124,445,072.00 元，剩余未分配利润留存以后年度分配，不进行资本公积金转增股本。

公司 2013-2015 年三年年均可分配利润为 94,596.49 万元，三年累计现金分红为 32,788.07 万元，以现金方式累计分配的利润占三年实现的年均可分配利润的 34.66%，超过了《公司章程》中规定的 30%比例，符合《公司章程》的规定。

具体如下表所示：

单位：元

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
合并报表归属于母公司股东的净利润	1,325,155,637.50	784,102,302.72	728,635,979.36
现金分红金额（含税）	124,445,072.00	203,435,598.60	-
现金分红占归属于母公司股东的净利润的比例	9.39%	25.95%	-
最近三年累积现金分红合计	327,880,670.60		
最近三年年均合并报表归属于上市公司股东的净利润	945,964,639.86		
最近三年累计现金分红占最近三年年均可分配利润的比例	34.66%		

注：2013 年及 2014 年合并报表归属于母公司股东的净利润数据为经过追溯调整之后的数据。

（四）保荐机构意见

经核查，保荐机构认为，发行人《公司章程》与现金分红相关的条款、最近三年现金分红政策实际执行情况符合证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第 3 号—上市公司现金分红》的规定；发行人最近三年的现金分红符合《公司章程》的规定。

十、一般问题 2：请申请人按照《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》（证监会公告[2015]31 号）的规定履行审议程序和信息披露义务。即期回报被摊薄的，填补回报的措施与承诺的内容应明确且具有可操作性。请保荐机构对申请人落实上述规定的情况发表核查意见。

【回复】

（一）发行人关于非公开发行股票摊薄即期回报及填补回报措施的议案的审议情况

根据《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）、中国证监会《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》（证监会公告[2015]31号）的要求，发行人分别于2016年5月17日及2016年6月2日分别召开第七届董事会第四十八次会议及2016年第三次临时股东大会审议通过了《关于公司非公开发行股票摊薄即期回报的风险提示及填补措施的议案》。发行人已于2016年5月18日在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上公开披露《关于非公开发行股票摊薄即期回报的风险提示及填补措施的公告》（公告编号：2016-60）。

2016年9月8日，公司召开第八届董事会第二次会议，审议通过了《关于调整公司非公开发行股票方案的议案》、《泰禾集团股份有限公司2016年度非公开发行A股股票预案（修订稿）的议案》等议案，对公司第七届董事会第四十八次会议和2016年第三次股东大会审议通过的《泰禾集团股份有限公司2016年度非公开发行A股股票方案的议案》之募集资金规模和发行数量进行调整。根据前述发行方案的调整，公司对本次非公开发行股票摊薄即期回报对公司主要财务指标的影响内容进行了相应的调整，其他部分内容不变。《关于公司非公开发行股票摊薄即期回报的风险提示及填补措施（修订稿）的议案》已经公司第八届董事会第二次会议审议通过。

该议案对于本次非公开发行摊薄即期回报对公司每股收益和净资产收益率的影响、本次非公开发行股票摊薄即期回报的风险提示、董事会选择本次非公开发行股票的必要性和合理性、并提出了公司应对本次发行摊薄即期回报拟采取的填补措施，具体情况如下：

“一、本次非公开发行摊薄即期回报对公司主要财务指标的影响

公司本次非公开发行计划募集资金不超过700,000.00万元，按照发行底价18.20元/股计算，将发行不超过38,461.5385万股，公司股本规模将由124,445.07万股增加至不超过162,906.6085万股，归属于母公司所有者权益也将有较大幅度增加，公司即期及未来每股收益和净资产收益率面临下降的风险。

（一）财务指标计算主要假设和说明

1、2015年度，公司实现净利润126,452.24万元，合并报表归属于母公司股东的净利润为132,515.56万元，假设2016年度净利润及归属于母公司股东的净利润在2015年度基础上按照10%和20%的增幅分别测算。

该假设分析及本公告中关于本次发行前后公司主要财务指标的情况不构成公司的盈利预测，投资者不应据此进行投资决策，投资者据此进行投资决策造成损失的，公司不承担赔偿责任。

2、本次非公开发行预计于 2016 年 10 月完成，该完成时间仅为估计，最终以经中国证监会核准发行的股份数量和实际发行完成时间为准。

3、本次非公开发行预计募集资金 700,000 万元（含发行费用）。

4、本次预计发行数量为 38,461.5385 万股，最终发行数量以经证监会核准发行的股份数量及发行价格确定后计算的股份数量为准。

5、上述测算未考虑本次发行募集资金到账后，对公司生产经营、财务状况（如财务费用、投资收益）等的影响。

6、在预测公司发行后净资产时，未考虑除募集资金和净利润之外的其他因素对净资产的影响。

（二）对公司发行当年每股收益、净资产收益率的影响

基于上述假设，公司测算了本次非公开发行股票对公司的每股收益和净资产收益率的影响如下：

项目	2015 年 12 月 31 日 /2015 年度	2016 年 12 月 31 日 /2016 年度	
	相关指标	非公开发行前	非公开发行后
非公开发行股份（万股）	-	-	38,461.54
总股本（万股）	124,445.07	124,445.07	162,906.61
假设 1	2016 年度上市公司净利润和归属于母公司股东的净利润同比增长 10%		
上市公司实现的净利润（万元）	126,452.24	139,097.46	139,097.46
归属母公司股东的净利润（万元）	132,515.56	145,767.12	145,767.12
期末归属母公司股东的权益（万元）	1,344,554.93	1,490,322.05	2,190,322.05
基本每股收益（元/股）	1.23	1.17	1.11
稀释每股收益（元/股）	1.23	1.17	1.11
加权平均净资产收益率	20.63%	10.28%	9.50%

项目	2015 年 12 月 31 日 /2015 年度	2016 年 12 月 31 日 /2016 年度	
	相关指标	非公开发行前	非公开发行后
假设 2	2016 年度上市公司净利润和归属于母公司股东的净利润同比增长 20%		
上市公司实现的净利润（万元）	126,452.24	151,742.69	151,742.69
归属母公司股东的净利润（万元）	132,515.56	159,018.67	159,018.67
期末归属母公司股东的权益（万元）	1,344,554.93	1,503,573.60	2,203,573.60
基本每股收益（元/股）	1.23	1.28	1.22
稀释每股收益（元/股）	1.23	1.28	1.22
加权平均净资产收益率	20.63%	11.17%	10.32%

注：基本每股收益、稀释每股收益、加权平均净资产收益率按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）规定计算。

二、本次非公开发行股票摊薄即期回报风险的特别提示

由于本次非公开发行募集资金到位后从投入使用至产生效益需要一定周期，若募集资金到位当年未对股东回报实现增益，股东回报仍然依赖于公司现有业务基础。由于公司总股本和净资产均较大幅度增加，本次非公开发行股票将可能导致公司每股收益和净资产收益率等指标下降。本次非公开发行股票存在摊薄公司即期回报的风险，敬请广大投资者理性投资，并注意投资风险。

三、本次非公开发行的必要性和合理性

本次非公开发行的募集资金净额将主要投入北京西局西府大院项目、北京大兴中央广场（泰禾嘉信）项目、北京昌平南邵项目、深圳尖岗山项目。对于拟投入的项目，非公开发行是必要的、合理的，符合国家相关的产业政策以及公司整体战略发展方向，使得公司的综合实力将进一步得到有效提升，市场竞争能力和抗风险能力将显著增强。

（一）有助于公司抓住发展机遇，进一步提升公司发展

2014 年以来，中央宏观调控政策由单一抑制房价转变为促进房地产行业持续健康稳步发展，各级政府连续从首付比例、公积金、利率、契税、营业税等多方面针对楼市出台多项利好政策，着眼于稳房价、去库存，提振了市场信心。据

中国房地产业协会与中国房地产测评中心联合发布的《2016 中国房地产开发企业 500 强测评研究报告》显示，2015 年 500 强房地产开发企业销售明显加速，全年商品房销售面积总额达 3.4 亿平方米，同比增长 11.6%，销售金额创下 4 万亿新高。面对房地产行业发展的新形势，作为国内领先的房地产公司，通过本次非公开发行，抢抓机遇，深度聚焦北京、深圳等一线城市，拓展有潜力的二线城市，加大重点房地产项目的开发力度，更好的推动公司战略落实，进一步促进公司的可持续发展。

（二）增强公司资金实力，支持公司项目开发建设

公司在业内处于领先地位，资源优势突出，坚持走高品质精品化产品路线，具有较高的产品价值和品牌影响力，“院子”系列、“泰禾广场”系列、“泰禾红”系列等产品持续地获得了市场的认可。

公司本次非公开发行募集资金拟主要投入于北京西局西府大院项目、北京大兴中央广场（泰禾嘉信）项目、北京昌平南邵项目、深圳尖岗山项目等项目。本次非公开发行的实施，有利于支持公司开发项目建设、增强持续盈利能力，将降低项目融资成本、提高盈利水平，有力地支持公司在建项目的运转及拟建项目的开发。

（三）优化公司资本结构，降低财务成本

为了给股东创造更好的回报，公司近年来在严格控制风险的前提下充分运用财务杠杆，经营业绩稳步提升，但同时也使得资产负债率逐渐升高。截至 2016 年 6 月 30 日，公司的资产负债率（合并口径）为 83.34%，在同行业中处于相对较高水平。房地产行业属于资金密集型行业，充足的资金支持对公司发展至关重要，本次非公开发行一方面可以有效降低公司资产负债率水平，减少财务成本并降低财务风险，提高公司的盈利水平，另一方面有利于提升公司的资金实力，拓展公司的经营规模，促进公司良性扩张、健康发展。

综上，本次非公开发行募集资金投资项目的实施，有利于满足公司业务发展的资金需求，优化公司资本结构，增强公司抗风险能力，提高公司盈利能力，促进公司长远健康发展，符合全体股东的利益，具有必要性、合理性。

四、本次募集资金投资项目与公司现有业务的关系

本次公司非公开发行募集资金全部用于房地产投资项目。本次募投项目基于对公司核心竞争优势以及战略规划的综合考虑，将进一步优化公司的产业布局，提升公司综合竞争实力。

本次募集资金投资项目符合国家的相关政策以及公司发展战略，房地产开发和经营为公司目前的核心主业，公司储备了大量高素质的房地产项目开发和经营人才，具有多年房地产开发和经营经验。

本次募集资金将进一步做大做强公司房地产主营业务，加快房地产项目的开发节奏，提升公司的核心竞争力，改善自身资本结构，实现可持续发展，为投资者提供更好的投资回报。

五、公司从事募投项目在人员、技术、市场等方面的储备情况

（一）人员储备

公司经过近 20 年的发展和积累，在房地产开发和经营领域汇聚了大批优秀的管理人才、专业技术人才和开发管理及经营团队。公司通过建立良好的内部职业规划和培训机制，结合市场化人才引进模式，为未来业务的发展储备了多层次的人才资源，确保项目能够按期、高效、优质的完成建设目标并持续地创造价值。在中国房地产业协会指导举办的“2015 中国房地产人力资源高峰论坛”上，公司上榜“2015 中国房地产最佳雇主企业 30 强”及“2015 中国房地产优质人才培养企业 10 强”。

（二）技术经验储备

经过多年的经营和提升，公司在房地产领域坚持“扎根福建本土，深耕一线城市”的发展战略，以自主开发和轻资产运营相结合的经营模式，在房地产的开发和经营上积累了丰富的技术经验，实现住宅地产和商业地产齐头并进发展。

住宅地产领域，近年来公司利用开发管理及品牌优势，积极探寻土地及项目获取方式上的创新方式，已经形成轻资产运作及品牌输出的优势经营模式。“北科建泰禾丽春湖院子”和“信达泰禾上海院子”是公司以输出产品、品牌和管理的形式合作开发；“杭州院子”则是以委托管理、代建的合作方式共同开发。此

类输出品牌或合作拿地的方式将不仅有助于住宅类产品在一、二线城市实现更快的复制和拓展，也有助于拓展项目资源、缓解融资风险和提升品牌影响力。

商业地产领域，公司一直坚持差异化定位竞争和多元化精品商业模式，为所在区域量身打造城市核心资产。目前公司已在北京、上海、福州、泉州布局有多个泰禾广场和写字楼、商住公寓项目，在商业地产的开发和经营上积累了丰富的开发和管理经验。

（三）市场资源储备

公司坚持“扎根福建本土，深耕一线城市”的房地产战略布局，目前开发的项目遍及福建本土及以北京为中心的“京津冀”地区、以上海为中心的“长三角”地区。2016年1-6月，上半年新增土地储备建筑面积212.01万平方米（新增权益建筑面积为154.07万平方米）。截至目前，公司已拿地未开工建筑面积为451.05万平方米，并已将项目拓展至深圳等华南区域。受益于国内一线房地产市场的景气形势，公司房地产业务具有良好的盈利前景，资源布局的优势正日渐为市场所认同。

六、公司为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所采取的措施

（一）公司为保证募集资金有效使用所采取的措施

本次非公开发行拟募集资金总额不超过700,000.00万元，扣除发行费用后的募集资金净额将用于以下项目：

项目名称	预计总投资额 (万元)	募集资金拟投入额 (万元)
北京大兴中央广场（泰禾嘉信）项目	642,900.00	175,000.00
北京西局西府大院项目	890,034.00	175,000.00
北京昌平南邵项目	388,780.00	80,000.00
深圳尖岗山项目	900,000.00	270,000.00
合计	3,101,714.00	700,000.00

上述募集资金的使用将有助于进一步优化公司业务结构，提升公司核心竞争能力，同时有利于降低公司财务风险，保证公司经济效益的持续增长和可持续发展。

展。

根据《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司监管指引第2号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、《深圳证券交易所股票上市规则》等规则的要求，公司制定和完善了《募集资金管理制度》，对募集资金的专户存储、使用、用途变更、管理和监督进行了明确的规定。

（二）公司为有效防范即期回报被摊薄的风险、提高未来的回报能力所采取的措施

1、提高募集资金使用效率，为股东带来持续回报

公司将严格按照股东大会审议通过的募集资金用途，抓紧推进本次募投项目的实施工作，积极调配资源，合理统筹项目的投资建设进度，力争提高资金使用效率，实现预期效益。公司将通过募集资金投资项目的实施，进一步夯实主营业务，拓展产业布局，提高盈利水平。随着募集资金的到位和合理使用，一方面可增加公司总资产与净资产规模，降低资产负债率和财务风险，使公司财务结构更加稳健；另一方面，公司筹资活动现金流入将大幅增加，资本实力将得以提升，随着公司主营业务的盈利能力进一步加强，未来经营活动现金流入和投资现金流出将有所增加。此外，净资产的充实将为公司使用更多资源创造条件，公司能够利用这些资源进一步做大做强主营业务，为股东带来持续回报。

2、持续推进产业布局，实现有质量的持续增长

随着本次非公开发行的顺利实施，公司将继续坚持以房地产业务为核心的发展战略，紧紧把握福建自贸区、“一带一路”核心区、京津冀一体化等历史性战略机遇，在聚焦一线城市及经济发达地区的基础上，择机进入二线发达潜力新区域，不断优化项目布局；同时，坚持品牌发展战略，进一步探索轻资产运作模式，扩大公司品牌在全国范围内的影响力，巩固公司在行业中的地位。此外，公司也将择机介入与房地产紧密相关的文化产业、医疗养老等行业，进一步完善公司产业链，不断完善公司的战略布局，提升公司抵御行业风险的能力，实现有质量的持续增长。

3、严格执行现金分红政策，强化投资者回报机制

为完善和健全公司科学、持续、稳定、透明的分红决策和监督机制，积极有效地回报投资者，根据《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》以及《上市公司章程指引(2014年修订)》的有关规定，公司2015年第二次临时股东大会审议通过了关于制定公司《未来三年（2015-2017年）股东回报规划》的议案，对公司的利润分配制度进行了进一步的健全和完善。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。

4、不断完善公司治理，保障中小投资者权益

公司将严格遵循《公司法》、《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，确保股东能够充分行使权利，确保董事会能够认真履行职责，进一步维护公司整体利益，尤其是中小投资者的合法权益，切实保障好中小投资者的投票权、知情权等权益，为公司发展提供制度保障。”

（二）公司控股股东、实际控制人以及公司董事、高级管理人员关于保证公司填补即期回报措施切实履行的承诺

1、公司控股股东泰禾投资承诺如下：

“本公司为泰禾集团股份有限公司（以下简称“公司”）的控股股东，根据中国证监会对再融资填补即期回报措施能够得到切实履行的相关规定要求，针对本次非公开发行摊薄即期回报的风险，作为填补回报措施相关责任主体之一，承诺不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益。若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，同意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，作出相关处罚或采取相关管理措施。”

2、公司实际控制人黄其森承诺如下：

“本人为泰禾集团股份有限公司（以下简称“公司”）的实际控制人，根据中国证监会对再融资填补即期回报措施能够得到切实履行的相关规定要求，针对本次非公开发行摊薄即期回报的风险，作为填补回报措施相关责任主体之一，承诺不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益。若违反上述承诺或拒不履行

上述承诺，同意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，作出相关处罚或采取相关管理措施。”

3、公司董事、高级管理人员承诺如下：

“（一）本人承诺不会无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不会采用其他方式损害公司利益；

（二）本人承诺将对职务消费行为进行约束；

（三）本人承诺不会动用公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动；

（四）本人承诺由董事会或薪酬委员会制订的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

（五）本人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。

本人承诺严格履行其所作出的上述承诺事项，确保公司填补回报措施能够得到切实履行。如果承诺人违反其所作出的承诺或拒不履行承诺，承诺人将按照《指导意见》等相关规定履行解释、道歉等相应义务，并同意中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所和中国上市公司协会依法作出的监管措施或自律监管措施；给公司或者股东造成损失的，承诺人愿意依法承担相应补偿责任。”

（三）保荐机构的意见

保荐机构对公司所预计的即期回报摊薄情况、填补即期回报措施进行了审慎核查：

1、公司所预计的即期回报摊薄情况是合理的，并就填补即期回报采取了相应的措施，且董事、高级管理人员对公司填补回报措施能够得到切实履行作出了相应承诺；

2、公司本次非公开发行相关事项已经公司第八届董事会第二次会议审议通过，履行了必要的程序。

经核查，保荐机构认为，公司所预计的即期回报摊薄情况、填补即期回报

措施及相关承诺主体的承诺事项以及发行人拟采取的填补回报的措施切实可行，且发行人董事、高级管理人员对公司填补回报措施能够得到切实履行作出了相关承诺，符合《国务院关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》（国发[2014]17号）、《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）以及《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》（证监会公告[2015]31号）等规定，未损害中小投资者的合法权益。

保荐机构已在尽职调查报告“第九章 募集资金运用调查”之“四、本次募集资金对发行人经营状况及财务状况的影响”对上述事项进行了补充披露。

十一、一般问题 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。

【回复】

（一）公司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如下：

1、中国证监会福建监管局关注函

（1）关注函主要内容

2012年1月19日，中国证监会福建监管局向公司发出《关于泰禾集团股份有限公司的监管关注函》（闽证监函[2012]8号），认为公司存在公司部分制度不完善、2010年年报披露存在遗漏、财务核算不规范、内幕交易防控相关制度有待进一步完善等问题，要求公司针对上述问题采取措施，积极整改。

（2）公司的整改措施

2012年2月29日，公司作出《泰禾集团股份有限公司关于闽证监函[2012]8号监管关注函整改情况的报告》，对上述问题予以说明，并采取了以下整改措施：①全面梳理《公司章程》并对相关条款进行修改和完善；②制定《对外投资管理

制度》和《重大信息保密制度》并在日后工作中予以严格执行；③修订《接待和推广工作制度》并在日后工作中严格执行，在定期报告前后规定的时间范围内避免相关投资者、媒体的采访；④检查、复核年报数据并将进一步完善会计复核制度，加强内部审核把关；⑤召集财务部和营销部人员讲解并强调收入确认的原则及方法，将加强业务部门和财务部门双重复核，严谨把握确认收入的时点；⑥从形式和实质上完善各项债权债务协议，规范相关会计处理工作；⑦宣讲公司的财务会计制度，加强对会计基础工作的监督力度；⑧制定《防控内幕交易规范管理制度》并在日后工作中严格执行防控内幕交易的各项制度。公司明确在今后的工作中进一步完善和提升公司的治理水平，维护公司及全体股东的合法权益，实现公司的可持续健康发展。

近年来，公司通过制定和完善《公司章程》、《信息披露管理制度》、《募集资金管理制度》、《对外担保管理制度》、《财务管理制度》、《内部审计管理制度》、《年报信息披露重大差错责任追求制度》、《重大信息内部保密制度》、《关联交易决策制度》、《防控内幕交易规范管理制度》、《公司内部问责管理制度》等相关制度，不断提高公司的治理水平与风控能力，加强公司的规范运作。

2、深圳证券交易所关注函

（1）关注函主要内容

2015年2月6日，深圳证券交易所向公司发出《关于对泰禾集团股份有限公司的关注函》（公司部关注函[2015]第60号）。公告显示公司拟对2015年2月3日股东大会审议通过的非公开发行预案的募集资金投资项目进行调整：取消原募集金额为4亿元的补充流动资金项目，同时将偿还金融机构借款项目募集金额由原方案的4亿元调增为8亿元，调整后本次非公开发行总募集资金金额不变。深圳证券交易所要求公司对本次非公开发行方案调整是否构成重大调整作出说明，如构成重大调整，要求公司及时履行相关决策程序。

（2）公司的回复

2015年2月10日，公司作出《关于〈关于对泰禾集团股份有限公司的关注函〉（公司部关注函[2015]第60号）的说明》。结合公司短期偿债压力较大的现状，公司董事会决定在不改变本次发行募集资金总额的前提下对募集资金投资项

目明细进行微调。本次非公开发行方案调整不构成重大调整，原因如下：①方案调整仅涉及部分募集资金投资项目明细，调整前后募集资金总额不变；②本次募集资金投资项目的调整不涉及主要投向的房地产建设项目，该类项目募集资金计划投入金额合计占本次发行募集资金总额的 80%；③由于行业普遍的高负债、高杠杆经营特征，对于房地产企业而言，“偿还金融机构借款”和“补充流动资金”具有同类性质，且明确指定为“偿还金融机构借款”将更加强化对上市公司募集资金使用的约束；④本次方案调整涉及金额 4 亿元，占募集资金总额 40 亿元的比例仅为 10%，比照中国证监会上市部问题解答中对重大方案调整 20%的量化标准，本次方案调整金额不构成重大调整。本次非公开发行募集资金投资项目明细调整在 2015 年第三次临时股东大会决议对公司董事会的授权范围内进行，符合公司及全体股东的利益。

3、其他关注事项

深圳证券交易所于 2015 年 2 月 10 日向叶荔、黄敏发出《关于对泰禾集团股份有限公司股东叶荔、黄敏的监管函》（公司部监管函[2015]第 8 号）。叶荔、黄敏作为发行人实际控制人黄其森的一致行动人，于 2015 年 1 月 29 日至 2 月 5 日期间，通过约定购回式证券交易、集中竞价交易及大宗交易等方式共计减持了占上市公司总股本 7.54%的股份，且未及时履行信息披露义务。叶荔、黄敏的上述行为违反了《收购管理办法》第十三条、《上市公司规范运作指引》第 4.2.22、4.2.23 条规定。深圳证券交易所督促叶荔、黄敏吸取教训，严格遵守《证券法》、《公司法》等法规及《上市规则》的规定，及时、真实、准确、完整地履行信息披露义务，杜绝此类事件发生。

发行人接到监管函后，向叶莉、黄敏转达了交易所的监管要求，对其进行了信息披露的教育及培训。截至目前，叶莉、黄敏未发生类似问题。

（二）保荐机构的核查过程及核查意见

保荐机构通过中国证监会及交易所网站信息检索、查阅发行人最近五年被证券监督管理部门和交易所处罚或采取监管措施的相关文件，并对发行人董事长、总经理、董事会秘书、财务总监等相关信息披露义务人进行了访谈。

经核查，保荐机构认为，发行人针对最近五年被中国证监会福建监管局、深圳证券交易所采取的监管措施已经进行了相应的整改，该等措施对发行人进一步加强规范运作、完善公司治理起到了重要指导和推动作用；发行人针对其部分制度不完善、年报披露存在遗漏、财务核算不规范、内幕交易防控相关制度有待进一步完善等问题，通过认真落实涉及公司制度建设、信息披露、财务核算、内幕交易防控等方面的整改措施，不断完善公司治理，增强内控制度的建设，提高上市公司规范运作水平。除上述情形外，最近五年发行人未有被证券监管部门和深圳证券交易所采取其他监管措施或处罚的情况。

保荐机构已在尽职调查报告“第十章 风险因素及其他重要事项调查”之“五、最近五年被证券监管部门和交易所采取监管措施或处罚情况”对上述事项进行了披露。

（本页无正文，为《关于泰禾集团股份有限公司非公开发行A股股票申请文件反馈意见的回复说明》之发行人签字盖章页）

泰禾集团股份有限公司

二〇一六年九月八日

（本页无正文，为《国信证券股份有限公司关于泰禾集团股份有限公司非公开发行A股股票之反馈意见回复》之保荐人签字盖章页）

保荐代表人：

孟繁龙

魏安胜

内核负责人：

曾 信

保荐业务负责人：

胡华勇

国信证券股份有限公司

2016 年 9 月 8 日