证券代码:000732　证券简称:泰禾集团　公告编号:2015-52号

泰禾集团股份有限公司关于非公开发行股票发行申请文件反馈意见回复的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

泰禾集团股份有限公司(以下简称“公司”)及公司非公开发行股票保荐机构中信建投证券股份有限公司于2015年5月4日收到中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)出具的《中国证监会行政许可项目审查反馈意见通知书》(150300号)(以下简称“反馈意见”)。公司及相关中介机构按照中国证监会的要求,对反馈意见中的相关问题进行了逐项落实,具体回复内容如下:

一、重点问题

问题1、请申请人结合历史期合并口径与母公司的未分配利润情况,以及历史期的分红情况,说明过去三年现金分红是否符合公司章程的规定。请说明是否存在适当的安排,以通过子公司向母公司分红缩小合并口径与母公司口径未分配利润的差异。

回复:

一、请申请人结合历史期合并口径与母公司的未分配利润情况,以及历史期的分红情况,说明过去三年现金分红是否符合公司章程的规定

(一)合并口径与母公司的未分配利润情况

根据国富浩华出具的审计报告(国浩审字[2013]第838A0002号),2012年末公司合并报表未分配利润为62,352.87万元(追溯调整后),母公司报表未分配利润为-59,976.03万元。

根据瑞华出具的审计报告(瑞华审字[2014]40020003号),2013年末公司合并报表未分配利润为134,014.91万元,母公司报表未分配利润为10,564.21万元。

根据瑞华出具的审计报告(瑞华审字[2015]40020011号),2014年末公司合并报表未分配利润为211,286.43万元,母公司报表未分配利润为20,506.42万元。

过去三年未分配利润具体情况如下表:

单位:万元

项目	2012年末	2013年末	2014年末
合并口径未分配利润	62,352.87	134,014.91	211,286.43
母公司口径未分配利润	-59,976.03	10,564.21	20,506.42

(二)公司历史期分红情况

1、2012年度

2013年6月14日,公司2012年年度股东大会决议通过《公司2012年度利润分配预案》。鉴于泰禾集团母公司2012年末的未分配利润为负数,2012年度不进行利润分配,也不实施资本公积金转增股本。

2、2013年度

2014年5月9日,公司2013年年度股东大会决议通过《公司2013年度利润分配预案》。鉴于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,2013年度不进行利润分配,也不实施资本公积金转增股本。

3、2014年度

2015年5月8日,公司2014年度股东大会审议通过《公司2014年度利润分配预案》,同意以截至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(含税),合计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。2014年度分红方案已经董事会及2014年度股东大会审议通过,将于股东大会决议后两个月内实施。

(三)公司过去三年现金分红符合公司章程的规定

1、2012年度现金分红情况

泰禾集团《公司章程》(2012年10月修订)关于利润分配的相关规定如下:

“(一)公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报,利润分配政策应保持连续性和稳定性;

(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;

(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。”

2012年末,公司母公司报表的未分配利润为负值,公司处于快速增长阶段,开发地产项目较多,为保证公司持续经营和长期发展,公司未向投资者实施现金分红。

2、2013年度现金分红情况

泰禾集团《公司章程》(2014年5月修订)关于利润分配的相关规定如下:

“(一)公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报,利润分配政策应保持连续性和稳定性;

(二)公司可以采取现金、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;

(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)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%。

(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;

(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。”

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。

3、2014年度现金分红情况

泰禾集团《公司章程》(2015年1月修订)关于利润分配的相关规定如下:

“(一)公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报,利润分配政策应保持连续性和稳定性;

(二)公司可以采取现金、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;

(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)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%。

(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;

(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。”

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。

公司近三年现金分红情况如下表:

单位:万元

分红年度	合并报表中归属于上市公司股东的净利润	年均可分配利润	三年累计现金分红	现金分红比例
2014年	78,376.21			
2013年	72,835.84	61,115.43	20,343.56	33.29%
2012年	32,134.24			

公司2012-2014年三年年均可分配利润为61,115.43万元,三年累计现金分红为20,343.56万元,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33.29%,超过了《公司章程》中规定的30%比例,符合《公司章程》的规定。

综上,公司过去三年的现金分红符合《公司章程》的规定。

二、请说明是否存在适当的安排,以通过子公司向母公司分红缩小合并口径与母公司口径未分配利润的差异

(一)过去三年子公司向母公司分红情况

泰禾集团下属主要子公司为控股子公司,母公司对其具有控制权,可以保证子公司向母公司分红机制的顺畅运行。

2012-2014年,泰禾集团子公司分别于2013年度和2014年度向母公司进行了两轮分红,合计共向母公司分红84,132.08万元。母公司口径的未分配利润大幅度增加,由2012年末的-59,976.03万元增加至2014年末的20,506.42万元。

近三年母公司未分配利润变化情况如下:

单位:万元

项目	2012年	2013年	2014年
子公司分红金额	-	72,132.08	12,000.00
母公司未分配利润	-59,976.03	10,564.21	20,506.42
合并报表未分配利润	62,352.87	134,014.91	211,286.43

随着子公司向母公司的分红,母公司口径的未分配利润逐步改善,2013年母公司未分配利润由负转正,截至2014年年末,母公司未分配利润为20,506.42万元,为公司实施分红回报股东创造了条件。

(二)利用控制权影响子公司的分红决策并完善相关制度

重组前泰禾集团母公司亏损严重,形成了较大数额的未弥补亏损,导致重组后的上市公司母公司未分配利润为负,随着子公司向母公司的分红,2013年母公司未分配利润增加至正值。2014年母公司未分配利润进一步改善,并对股东进行了现金分红。但因重组前母公司亏损较大,目前母公司口径未分配利润与合并口径未分配利润仍然有较大差距。母公司目前利润主要来源于下属子公司分红,主要子公司为控股公司,为缩小母公司口径未分配利润与合并口径未分配利润差异和进一步提高对股东的现金分红回报,公司会利用对子公司的控制权影响子公司的分红决策。为使子公司的分红机制更加完善,公司将福州泰禾、福州泰维、福州中维、北京泰禾、南京吉庆、厦门新世界等6家重要子公司《公司章程》中的利润分配政策统一修订为:“公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润,向公司股东分配。公司利润分配政策应保持连续性和稳定性。公司可以进行中期现金分红。在无重大资本性支出、当年盈利且累计未分配利润为正的情况下,公司将积极采取现金方式分配股利。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,具体的利润分配方案由公司股东审核决定。”

(三)公司制定未来三年股东回报规划

为了完善和健全公司科学、持续、稳定的分红决策和监督机制,积极回报投资者,切实保护公众投资者的合法权益,公司制定了《泰禾集团股份有限公司未来三年(2015—2017年)股东回报规划》,对2015-2017年公司的分红做出了规划:“公司可以采取现金、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;在公司具有成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素的条件下,公司可以采用发放股票股利方式进行利润分配。在有条件情况下,公司可以进行中期现金分红。

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)控股股东出具关于利润分配的承诺

为进一步保障投资者利益,缩小母公司未分配利润与合并口径未分配利润之间的差异,泰禾集团控股股东泰禾投资出具了关于利润分配的承诺,承诺将促进子公司向母公司分红和促进上市公司分红。承诺内容如下:

“在泰禾集团满足现金分红条件的情形下,本公司将及时提请召开泰禾集团董事会,并提交股东大会审议现金分红的利润分配方案,且本公司在表决利润分配方案时投赞成票。本公司将积极促使泰禾集团达成股东会决议,保证泰禾集团各控股子公司按照其《公司章程》及相关法规的要求向泰禾集团进行年度现金分红。”

上述措施和安排,明确了子公司向母公司分红的具体方式,有利于通过分红缩小合并口径与母公司口径未分配利润的差异,并进一步保护投资者利益和回报股东。

问题2、请结合本次募投建设项目建设期较长。请说明本次募投资金在建设期内是否存在其他使用计划。请保荐机构核查。

回复:

本次募集资金拟投入金额为福州东二环泰禾广场东区项目130,000.00万元、厦门院子项目130,000.00万元、以及宁德红树林项目60,000.00万元。

一、募投项目工程进展情况

根据募投项目的可研报告,各项目建设周期情况如下:

单位:月

项目	东二环泰禾广场东区	厦门院子	宁德红树林
可研报告建设期	50	36	60
已经实施时间	15	12	25
剩余实施时间	35	24	35

(一)截至5月4日福州东二环泰禾广场东区项目工程进展情况

C地块:

1#楼梁板全部浇捣完成;3#楼六层梁板浇捣完成;5#楼土方开挖完成80%,砖胎模完成20%。

D地块:

1#楼东面第一道预应力锚索锁锚;2#楼南面锚索完成,2#楼大面积开挖;3#楼东、西、北面铝单板、黄铜安装完成,外架拆除完成;5#楼地下室顶板砼浇筑完成,一层柱筋安装、二层梁板模板开始安装;6#楼三层梁板砼完成,105单元一层及地下一层移交精装施工、水电配合;7#楼三层、四层反梁浇筑,二层、三层梁柱勾刷;8#楼六层墙柱、七层梁板模板安装;9#楼十四层墙柱、十五层梁板模板完成;10#楼冲孔桩继续施工;南面水泥搅拌桩完成;11#楼塔吊基础土方开挖;12#楼静载试验完成,静载配重退场;13#楼六层梁板钢筋安装、砼浇筑;七层梁板模板及七层梁板砼浇筑完成;16#楼三层柱、四层梁板模板完成,北面连接体退土完成,北面连接体承台砖模砌筑;17#楼开始大面积退土,塔吊基础完成。

福州东二环东区项目工程如期进行,符合可研报告规划进度。

(二)截至5月4日厦门院子项目工程进展情况

1#地块A1#11层,A2#8层,A3#4层,AS1#、AS2#主体封顶;2#地块进行桩基工程施工;3#地块高层C1#,C2#达到23层;低密住宅C7#-C9#封顶。

厦门院子项目工程如期进行,符合可研报告规划进度。

(三)截至5月4日宁德红树林项目工程进展情况

1号楼1-21屋面构架层模板安装完成;22-42轴屋面构架层梁板模板安装完成30%,22层砌体施工完成;2号楼23-27层外墙抹灰施工、16-19层内墙抹灰完成;3号楼铝合金门窗玻璃安装;1-5层外墙涂料施工;楼地面找平;5号楼铝合金窗玻璃安装、12-17层外墙涂料施工及外架拆除完成;6号楼铝合金窗玻璃安装、1-6层外墙涂料施工、EPS线条施工;7号楼EPS施工完成、2-4层真石漆施工完成;8号楼大屋面找平层、保温层、防水层施工完成;26 -22层真石漆施工完成;9号楼16-14层外墙粉刷完成、19-15层铝合金窗框安装完成;10号楼26层梁板模板安装完成;11号楼A区26层梁板模板安装完成,B区26层梁板砼浇筑完成;12号楼32层砌体施工完成;13号楼屋面构架层梁板砼浇筑完成,31层砌体施工;15号楼土方回填完成;16号楼27层梁板模板安装完成;17号楼26层墙柱模板安装完成;22号楼20层梁板模板安装;S-1a号楼、S-1b号楼外墙装饰施工;S-2#6-15轴外墙装饰完成80%;S-3#1-2层铝合金门窗安装;S-5#外墙干挂石材施工;S-6#砌体施工完成。

宁德红树林项目工程如期进行,符合可研报告规划进度。

各项目严格按照可研报告项工程规划如期进行,且资金使用时间安排较紧凑,募集资金不存在其他使用计划。

二、募投项目2015年资金支出规划

2015年,公司募投项目资金支出安排如下:

单位:万元

项目	东二环泰禾广场东区	厦门院子	宁德红树林
项目投资总额	867,119.70	769,545.98	241,434.00
其中募投项目总额(注)	419,300.60	437,662.41	241,434.00
2015年募投项目资金支出安排			
土地成本	-	-	-
前期工程费	6,461.93	1,922.65	1,268.25
主体建筑安装费	57,381.24	53,321.62	42,916.98
市政管网	4,586.89	4,791.21	6,075.37
园林工程	-	-	-
预备费用	-	-	-
开发间接费	264.00	3,385.23	8,070.05
期间费用	12,181.69	7,127.39	3,003.44
建设期利息	40,514.40	37,023.08	5,408.47
合计	121,390.14	107,571.18	66,742.56

注:福州东二环泰禾广场东区项目共由F02(A区)、F03(B区)、F08(C区)、F06(D区)四个地块组成,募投项目为其中F08(C区)、F06(D区)地块。泰禾?厦门院子项目共分5个地块(A、B、C、D、E),募投项目为其中A、B、C地块。

募投项目自2015年1月16日第七届董事会第二十五次会议董事会召开日至募集资金到位日之间的资金支出均为可置换金额。

根据公司《募集资金管理制度》第十三条的规定,公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目的,可以在募集资金到账后6个月内,以募集资金置换自筹资金。置换事项应当经董事会审议通过,会计师事务所出具鉴证报告,并由独立董事、监事会、保荐机构发表明确同意意见并履行信息披露义务后方可实施。公司已在发行申请文件披露拟以募集资金置换预先投入的自筹资金且预先投入金额确定的,应当在置换实施前对外公告。

福州东二环泰禾广场东区项目、厦门院子项目、宁德红树林项目拟使用募集资金金额分别为130,000.00万元、130,000.00万元及60,000.00万元。募投项目2015年1月16日(第七届董事会第二十五次会议董事会召开日)到2015年5月4日可置换投资金额分别为21,592.13万元、31,284.24万元及8,868.52万元,可置换实际金额将根据募资资金到位时间后确定。本次发行完成后,公司将以募集资金置换自筹资金。

募集资金扣除2015年项目规划资金支出(含已投入可置换金额)后余额较小,分别剩余8,609.86万元、22,428.82万元、-6,742.56万元,募集资金不存在其他使用计划。

三、公司募集资金管理制度的制定有效保证了募集资金的规范使用

为规范公司募集资金管理,提高募集资金的使用效率和效果,切实保护投资者利益,公司根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司证券发行管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》、《上市公司监管指引第2号——公司募集资金管理和使用的监管要求》等法律、法规、规范性文件以及深圳证券交易所、《公司章程》的有关规定,结合公司的实际情况,特制定了《募集资金管理制度》,并经公司2015年第二次临时股东大会审议通过。本次非公开发行股票结束后,募集资金将存放于董事会指定的专项账户中,专户存储,专款专用,以保证募集资金合理规范使用。

根据《募集资金管理制度》第三条,公司应当审慎使用募集资金,保证募集资金的使用与招股说明书或募集说明书的承诺相一致,未经股东大会批准任何人不得改变募集资金用途。公司应当真实、准确、完整地披露募集资金的实际使用情况,并在年度审计的同时聘请会计师事务所对募集资金存放与使用情况进行鉴证。

根据《募集资金管理制度》第七条,公司应当按照发行申请文件中承诺的募集资金投资计划使用募集资金。出现严重影响募集资金投资计划正常进行的情形时,公司应当及时公告。

根据《募集资金管理制度》第三十条 公司应当真实、准确、完整地披露募集资金的实际使用情况。董事会应当每半年度全面核查募集资金投资项目的进展情况,出具《公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告》并披露。年度审计时,公司应当聘请会计师事务所对募集资金存放与使用情况出具鉴证报告。

根据《募集资金管理制度》第三十一条 独立董事应当关注募集资金实际使用情况与公司信息披露情况是否存在重大差异。经二分之一以上独立董事同意,独立董事可以聘请会计师事务所对募集资金的存放与使用情况出具鉴证报告。公司应当全力配合专项审计工作,并承担必要的审计费用。

根据《募集资金管理制度》第三十二条 保荐机构应当按照《证券发行上市保荐业务管理办法》的规定,对公司募集资金的管理和使用履行保荐职责,做好持续督导工作。保荐机构应当至少每半年度对公司募集资金的存放与使用情况进行一次现场核查。每个会计年度结束后,保荐机构应当对公司年度募集资金存放与使用情况出具专项核查报告并披露。保荐机构在对公司进行现场调查时发现公司募集资金管理存在重大违规情形或重大风险的,应当及时向深交所报告。

根据《募集资金管理制度》第三十条、第三十一条、第三十二条,公司募资资金使用由会计师、独董、保荐机构监督,可以保证募集资金的规范使用。

四、保荐机构核查意见

经核查,本保荐机构认为:公司2015年募集资金有明确规划,本次募投资金在建设期内不存在其他使用计划。本次非公开发行股票结束后,募集资金将严格按照公司的《募集资金管理制度》中相关规定存放于董事会指定的专项账户中,专户存储,专款专用,以保证募集资金合理规范使用。

问题3、请申请人提供本次偿还银行贷款的明细,如存在提前还款的情形,请说明是否取得银行同意函。请对比同行业上市公司资产负债率情况,说明偿还银行贷款金额的合理性。请保荐机构核查。

回复:

一、公司本次募集资金拟偿还金融机构借款的情况

经2015年1月16日召开的公司第七届董事会第二十五次会议和2015年2月4日召开的2015年第三次临时股东大会审议通过,公司2015年度非公开发行股票方案拟募集资金总额不超过400,000.00万元,其中80,000.00万元将用于“偿还金融机构借款”。

考虑到项目后续资金压力及项目回笼销售资金的能力,以及借款的金额、利率以及偿还期,公司原先计划偿还的金融机构借款明细如下:

序号	借款方	合同签订时间	借款金额	借款用途
1	上银瑞金资产管理(上海)有限公司	2014.4.8	14亿元	上海市青浦区新城一站大型社区62A-02A地块项目的开发建设
2	中国长城资产管理公司北京分事处	2014.10	10亿元	偿还五矿国际信托有限公司《信托贷款合同》(编号P2013M11A-THGC-002)项下债权及“拾景园”项目的后续开发建设

由于上述借款利率水平较高,且对应项目公司已取得利率水平相对较低的项目开发贷款和意向性贷款,为节省公司利息支出,公司通过交通银行北京通州支行的10亿元项目开发贷款对中国长城资产管理公司北京办事处的借款进行了提前偿还, 并拟通过上海银行青浦支行的12.89亿元项目开发贷款对上银瑞金资产管理(上海)有限公司的借款进行提前偿还,该笔项目开发贷款已于2015年4月30日通过上海银行贷款审批委员会审批,近期将拿到正式的批复文件。

基于上述变动,公司相应调整了本次募集资金拟偿还的金融机构借款。调整后公司拟偿还的金融机构借款明细如下:

序号	借款方	合同签订时间	借款金额	截至2015.3.31借款余额	借款用途
1	北京融普夏投资中心(有限合伙)	2013.5.21	9.2亿元	7.2亿元	东二环泰禾城市广场西区项目在建工程的后期开发、建设
2	渤海国际信托有限公司	2013.12.26	12.00亿元	4.5亿元	泰禾·北京院子项目的开发建设、优化资本结构等

公司本次拟偿还的上述两笔借款均为提前还款。资金提供方北京融普夏投资中心(有限合伙)和渤海国际信托有限公司均已出具提前还款的同意函。

北京融普夏投资中心(有限合伙)出具的承诺函具体内容如下:

“本中心、福州泰禾新世界房地产开发有限公司与华夏银行股份有限公司福州闽江支行签订了《委托贷款借款合同》(编号:2013年融普夏委借字第0220号)、《委托贷款借款合同之补充协议》(编号:2013年融普夏委借字第0220号补充01号)、《委托贷款借款合同之补充协议》(编号:2013年融普夏委借字第0220号补充02号),另本中心与福州泰禾新世界房地产开发有限公司签订了《北京融普夏投资中心(有限合伙人) 与福州泰禾新世界房地产开发有限公司之协议书》(编号:2014年融普夏泰禾第1201号)。根据上述合同,本中心通过华夏银行向贵司共计发放金额为人民币920,000,000.00元的委托贷款,贷款期限自2013年6月9日至2015年12月18日。

现根据贵我双方协商结果,我司做出如下承诺:

如贵司申请提前还款,本中心将予以同意,应付利息按实际用款天数和用款金额计收。”

渤海国际信托有限公司出具的承诺函具体内容如下:

“本公司与贵司签署了《信托贷款合同》(合同编号:bitc2013(lr)-5059号)、《信托贷款合同之补充协议》(合同编号:bitc2014(lr)-1459号),本公司向贵公司累计发放金额为人民币1,500,000,000.00元的贷款。目前,贷款本金余额人民币450,000,000.00元,到期日为2015年12月27日。

如贵公司于贷款到期日前申请提前还款、利随本清,本公司将予以同意。”

二、公司本次偿还金融机构借款金额的合理性

近几年,公司业务规模快速扩张,用于购置土地、新项目开发的投入较多,基于房地产行业属资金密集型行业的特殊性,公司的资金需求不断提高,而由于近年来银行紧缩信贷等因素影响,企业融资渠道较为狭窄,主要依靠债务融资解决资金缺口,报告期内公司资产负债率一直保持在较高水平。

截至2014年9月30日、2014年12月31日和2015年3月31日,公司合并财务报表口径的资产负债率分别为88.93%、89.23%和87.86%,远远高于同行业上市公司及可比上市公司的平均水平;假设本次非公开发行募集资金400,000.00万元全部到位,其中80,000.00万元用于偿还金融机构借款,以上述时点进行静态测算,则本次发行完成后公司资产负债率分别为83.12%、83.65%和82.69%,仍高于同行业上市公司及地域与规模相当的可比上市公司之平均水平。

同行业上市公司及公司可比上市公司的资产负债率(合并报表)水平如下:

序号	项目	2015.03.31	2014.12.31	2014.09.30
一	同行业上市公司的平均值	62.72%	62.69%	63.09%
二	可比上市公司的平均值	75.47%	73.58%	76.55%
	其中:阳光城000671.SZ	85.54%	84.69%	90.96%
	中国武夷000797.SZ	84.41%	78.35%	77.60%
	冠城大通600067.SH	63.75%	64.35%	65.84%
	大名城600094.SH	68.19%	66.94%	71.80%
三	泰禾集团	87.86%	89.23%	88.93%
四	泰禾集团(模拟)	82.69%	83.65%	83.12%

数据来源:Wind资讯

截至2015年3月31日,公司金融机构借款余额3,910,569.10万元,其中“短期借款”和“一年内到期的非流动负债”合计1,636,432.82万元,公司面临一定的偿债压力,为节省财务费用,降低财务风险,公司本次利用募集资金80,000.00万元偿还部分金融机构借款具有合理性。

三、保荐机构核查意见

经核查,本保荐机构认为:鉴于自身资产负债率较高的现状,公司本次拟使用部分募集资金偿还部分金融机构借款具有合理性,且提前还款事宜均取得资金提供方的同意,募集资金使用不存在实施风险。

问题4、根据申请人公告,截止至2014年3月20日,申请人控股股东泰禾投资质押申请人股份58,755.2474万股,占申请人总股本的比例为57.76%。请保荐机构说明上述股份质押的具体情况并核查是否存在实际控制人持股变化的风险。

回复:

一、泰禾投资股份质押的具体情况

发行人的控股股东为泰禾投资,实际控制人为黄其森。

根据发行人2015年3月20日的公告,截至2015年3月20日,泰禾投资持有发行人588,400,795股,占发行人总股本57.85%;泰禾投资累计质押的发行人股份数为587,552,474股,占发行人总股本的57.76%。根据发行人2015年4月28日的公告,截至2015年4月28日,泰禾投资持有发行人588,400,795股,占发行人总股本57.85%;泰禾投资累计质押的发行人股份数为585,602,474股,占发行人总股本的57.57%。该等股份质押的具体情况如下:

(一)560,602,474股股份(占发行人总股本的55.11%)用于股票质押式回购交易,具体情况如下:

序号	交易对方	质押股份数量(股)	占公司总股本比例	初始交易日期	购回交易日期	贷款余额(元)
1	重庆国际信托有限公司	112,102,474	11.02%	2014-9-12	2015-9-12	760,000,000
2	金元证券股份有限公司	68,650,000	6.75%	2014-7-16	2015-7-15	300,000,000
3	长江证券股份有限公司(注1)	46,000,000	4.52%	2014-9	2015-9	300,000,000
4	金元证券股份有限公司	20,000,000	1.97%	2014-9-12	2015-9-11	100,000,000
5	申银万国证券股份有限公司	58,600,000	5.76%	2014-11-21	2015-11-23	300,000,000
6	长江证券股份有限公司	11,050,000	1.09%	2014-12-1	2015-12-1	50,000,000
7	国盛证券有限责任公司(注2)	21,450,000	2.11%	2014-12-4	2015-12-4	137,500,000
8	东方证券股份有限公司	88,900,000	8.74%	2014-12-9	2015-12-9	500,000,000
9	华福证券有限责任公司	39,000,000	3.83%	2014-12-11	2015-12-11	300,000,000
10	中国中投证券有限责任公司	15,000,000	1.47%	2015-3-17	2016-3-17	140,000,000
11	东兴证券股份有限公司	13,850,000	1.36%	2015-3-18	2015-9-22	160,000,000
12	中国中投证券有限责任公司	33,000,000	3.24%	2015-4-8	2015-10-8	300,000,000
13	中航证券有限公司	33,000,000	3.24%	2015-4-9	2016-4-7	342,000,000
合计		560,602,474	55.11%	-	-	-

注1:原质押股份数量为60,000,000股,初始交易金额为300,000,000元。后经泰禾投资和长江证券股份有限公司协商一致,质押股份数量于2015年3月12日变更为46,000,000股,贷款余额仍为300,000,000元。

注2:原质押股份数量为23,400,000股,初始交易金额为150,000,000元;截至2015年4月28日因泰禾投资还款12,500,000元,1,950,000股已解除质押,质押股份数量变更为21,450,000股,贷款余额为137,500,000元。

(二)25,000,000股股份(占公司总股本的2.46%)用于为第三方向银行借款提供质押担保,具体情况如下:

序号	债权人	债务人	质押股数(股)	担保债权
1	兴业银行股份有限公司福州分行	福建晖禾贸易有限公司(以下简称“晖禾贸易”)	15,000,000	80,000,000元
2	兴业银行股份有限公司福州分行	中城建设有限责任公司(以下简称“中城建设”)	10,000,000	30,000,000元及债权人与债务人自2015年1月29日至2016年1月28日止签订的额度授信合同及其项下所有分合同和具体约定每笔债务金额、债务履行期限及其他权利、义务的合同项下的债权提供质押担保,质押最高本金限额为120,000,000元。

二、股权质押的法律后果

根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国担保法》的有关规定,泰禾投资将其持有的发行人上述股份质押,如债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现质权的情形,质权人可与泰禾投资协议以质押股份折价,也可以就拍卖、变卖质押股份所得的价款优先受偿。

三、因上述股份质押导致实际控制人持股比例变化的风险较小

(一)泰禾投资股票质押式回购交易所获得的资金主要用于统借统还

泰禾投资进行股票质押式回购交易所获得的资金主要通过统借统还用于补充发行人日常经营流动资金及房地产项目开发建设。

发行人最近三年的主要财务数据如下:

单位:万元

项目	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
资产总额	6,239,545.26	3,569,537.01	1,364,851.71
负债总额	5,567,315.17	3,060,499.38	1,134,578.70
所有者权益总额	672,230.09	509,037.63	230,273.01
营业收入	837,232.58	612,849.96	262,569.59
营业利润	95,338.06	92,698.31	32,309.03
利润总额	94,692.44	94,054.33	37,625.29
净利润	71,231.11	70,184.45	29,258.09
经营活动产生的现金流量净额	-1,662,570.52	-1,144,127.18	-80,246.98
投资活动产生的现金流量净额	-52,683.88	-34,550.91	-95,688.75
筹资活动产生的现金流量净额	1,310,541.49	1,566,312.78	382,083.79
现金及现金等价物净增加额	-404,310.24	387,634.68	206,148.41
期末现金及现金等价物余额	210,666.56	614,976.80	227,342.12

近三年,发行人的经营状况良好,无法偿还泰禾投资统借统还资金的可能性较小,泰禾投资因发行人无法偿还统借统还资金而导致无法偿还股票质押式回购交易借款的风险较小。

(二)泰禾投资经营状况良好

泰禾投资近三年的财务数据如下:

单位:万元

项目	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
资产总额	6,479,921.27	3,805,256.64	1,498,784.25
负债总额	5,897,399.95	3,366,170.56	1,312,587.32
所有者权益总额	582,521.31	439,086.08	186,196.93
营业收入	847,809.41	620,127.93	264,619.14
营业利润	61,880.08	71,853.81	16,202.46
利润总额	61,371.48	75,385.19	22,153.20
净利润	37,533.20	51,464.50	13,785.90
经营活动产生的现金流量净额	1,484,654.77	-1,252,827.71	-35,716.11
投资活动产生的现金流量净额	3,729.75	-50,873.91	-96,529.17
筹资活动产生的现金流量净额	4,618,009.19	1,691,694.89	341,470.76
现金及现金等价物净增加额	-404,092.55	387,993.26	209,225.88
期末现金及现金等价物余额	215,488.83	619,581.39	231,115.30

近三年,泰禾投资的经营状况良好;泰禾投资不存在逾期未偿还贷款的情形,商业信誉良好,其质押的股份未出现过质权人实现质权的情形;泰禾投资无法偿还股票质押式回购交易的借款的可能性较小。

(三)泰禾投资及其他债务人的承诺

根据泰禾投资2015年5月8日出具的《承诺函》,泰禾投资将按照相关股票质押式回购交易协议的约定如期还款及解除股份质押;如其在约定的购回交易日无法解除股份质押的,泰禾投资将与相关交易对方协商一致延长购回期限,不会出现到期无法解除质押而导致持股比例发生变化的情形。

根据晖禾贸易于2015年5月8日出具的《承诺函》,晖禾贸易将按照《流动资金借款合同》(编号:流HL2014156)的约定如期还款及解除股份质押,且泰禾投资持有公司57.85%股份,而该等质押股份仅占公司总股本的1.47%,即使质权人权人实现质权,也不会导致公司的实际控制人发生变更。

根据中城建设于2015年5月8日出具的《承诺函》,中城建设将按照《流动资金借款合同》(编号:流HL2014163)的约定如期还款及解除股份质押,且泰