

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股票事项

摊薄即期回报情况、相关填补措施及承诺的核查意见

中国证券监督管理委员会：

泰禾集团股份有限公司（以下简称“公司”、“泰禾集团”）第七届董事会第四十八次会议、2016年第三次临时股东大会、第八届董事会第二次会议、第八届董事会第二十次会议、2016年年度股东大会审议通过了本次非公开发行股票相关事项，尚需贵会的核准批准。根据公司第八届董事会第三十九次会议审议通过的《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（二次修订稿）的议案》等议案，公司拟向特定对象非公开发行股票不超过 38,674.0331 万股，募集资金总额不超过 700,000 万元，发行价格不低于 18.10 元/股。该议案尚需提交 2017 年第十五次临时股东大会审议。

国信证券股份有限公司（以下简称“国信证券”、“保荐机构”）根据国务院发布的《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）以及中国证监会发布的《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（证监会公告[2015]31号）等规定，对公司本次非公开发行股票完成后摊薄即期回报对公司主要财务指标的影响及公司采取的措施进行了核查，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 18.10 元/股计算，将发行不超过 38,674.0331 万股，公司股本规模将由 124,445.07 万股增加至不超过 163,119.1031 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、2016年度，公司实现净利润171,393.06万元，合并报表归属于母公司股东的净利润为170,732.24万元，假设2017年度净利润及归属于母公司股东的净利润

在2016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2017年11月完成，该完成时间仅为估计，最终以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700,000.00万元，未考虑发行费用。

4、本次预计发行数量为38,674.0331万股，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	2016年12月31日 /2016年度	2017年12月31日 /2017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）	-	-	38,674.03
总股本（万股）	124,445.07	124,445.07	163,119.10
假设 1	2017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）	171,393.06	188,532.37	188,532.37
归属母公司股东的净利润（万元）	170,732.24	187,805.46	187,805.46
期末归属母公司股东的权益（万元）	1,800,083.60	1,987,889.06	2,687,889.06
基本每股收益（元/股）	1.37	1.51	1.47
稀释每股收益（元/股）	1.37	1.51	1.47
加权平均净资产收益率	11.96%	9.92%	9.62%
假设 2	2017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）	171,393.06	205,671.67	205,671.67
归属母公司股东的净利润（万元）	170,732.24	204,878.69	204,878.69
期末归属母公司股东的权益（万元）	1,800,083.60	2,004,962.29	2,704,962.29
基本每股收益（元/股）	1.37	1.65	1.60

项目	2016年12月31日 /2016年度	2017年12月31日 /2017年度	
	相关指标	非公开发行前	非公开发行后
稀释每股收益（元/股）	1.37	1.65	1.60
加权平均净资产收益率	11.96%	10.77%	10.45%

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、本次公开发行的必要性和合理性

本次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《2017中国房地产开发企业500强测评研究报告》显示，2016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5.2亿平方米，同比增长31.6%，销售金额创下6.3万亿元新高，同比增长40.1%。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2017年6月30日，公司的资产负债率（合并口径）为85.89%，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主要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、以“深圳”为中心的珠三角地区，并将适时进入部分强势热点城市，如太原、济南、武汉、合肥、郑州等。2015年公司新增土地储备38.69万平方米（新增权

益面积为31.14万平方米);2016年公司在项目获取上合计投入资金266.40亿元(含土拍和并购),新增土地储备204万平方米,计容建筑面积为396万平方米;2017年上半年,公司新增土地储备304.54万平方米,计容建筑面积为560.03万平方米,截止报告期末,公司已拿地未开工建筑面积为996.43万平方米。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	项目总投资额(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	2,821,714.00	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。

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。

七、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

公司董事、高级管理人员承诺忠实、勤勉地履行职责，维护公司和全体股东的合法权益，并根据中国证监会相关规定对公司填补即期回报措施能够得到切实履行作出如下承诺：

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

2、本人承诺对本人的职务消费行为进行约束；

3、本人承诺不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动；

4、本人承诺由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

5、如公司未来实施股权激励方案，本人承诺股权激励方案的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

6、本人承诺切实履行公司制定的有关填补回报措施以及本人对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，给公司或者股东造成损失的，依法承担补偿责任。”

八、保荐机构意见

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七届董事会第四十八次会议、2016年第三次临时股东大会、第八届董事会第二次会议、第八届董事会第二十次会议、2016年年度股东大会、第八届董事会第三十九次会议审议通过，《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（二次修订稿）的议案》尚需提交2017年第十五次临时股东大会审议；


综上，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，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。

（以下无正文）

(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股票事项摊薄即期回报情况、相关填补措施及承诺之核查意见》之签字盖章页)

保荐代表人：


孟繁龙


魏安胜

