股票简称:泰禾集团　股票代码:000732

泰禾集团股份有限公司2016年公开发行公司债券募集说明书摘要（面向合格投资者）

（福州市湖东路43号奥林匹克大厦）

主承销商\受托管理人

东兴证券股份有限公司 DONGXING SECURITIES CO.,LTD.

（北京市西城区金融大街5号新盛大厦B座12层）

签署日期:2016年5月17日

发行人声明

本募集说明书摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第23号——公开发行公司债券募集说明书（2015年修订）》及其它现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于深圳证券交易所网站（http://www.szse.cn）。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、发行人经中国证券监督管理委员会“证监许可[2016]517号”文核准面向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币45亿元的公司债券。本次公司债券发行规模为不超过人民币45亿元，基础发行规模为人民币20亿元，可超额配售不超过25亿元。其中，品种一（债券简称“16泰禾02”，债券代码“112394”）基础发行规模为20亿元，可超额配售不超过10亿元；品种二（债券简称“16泰禾03”，债券代码“112395”）基础发行规模为0亿元，可超额配售不超过10亿元。

二、经东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）综合评定，发行人的主体信用等级为AA+，本期债券的信用等级为AA+。

本期债券上市前，发行人截至2016年3月31日净资产为1,732,290.07万元（2016年3月31日合并报表中所有者权益合计），合并口径资产负债率为79.89%，母公司口径资产负债率为64.95%；发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为94,587.21万元（2013年、2014年和2015年调整后合并报表中归属于母公司股东的净利润的平均值），预计不少于本期债券一年利息的1.5倍。本期债券发行及上市交易安排请参见发行公告。

三、根据《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定，本期公司债券面向合格投资者发行，公众投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限合格投资者参与交易，公众投资者认购或买入的交易行为无效。

四、本期债券分为两个品种，品种一（债券简称“16泰禾02”，债券代码“112394”）为3+2年期，附第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二（债券简称“16泰禾03”，债券代码“112395”）为5年期。

发行人将于品种一存续期内第3个计息年度付息日前的第30个交易日，在中国证券监督管理委员会指定的信息披露媒体上发布关于是否上调品种一的票面利率以及上调幅度的公告，并在利率调整日前至少披露三次。若发行人未行使利率上调权，则品种一后续期限票面利率约维持原有票面利率不变。

发行人发出关于是否上调品种一的票面利率及上调幅度的公告后，投资者有权选择在品种一存续期内第3个计息年度付息日将其持有的品种一的全部或部分按面值回售给发行人。品种一存续期内第3个计息年度付息日即为回售支付日，发行人按照顺延交易和登记机构相关业务规则完成回售支付工作。发行人应当在回售申报起始日前披露回售程序、回售申报期、回售价格、回售资金到账日等内容，并在回售申报结束日前至少披露三次。发行人第一次发出关于是否上调品种一的票面利率及上调幅度的公告之日起3个交易日内，行使回售权的债券持有人可通过指定的交易系统进行回售申报，债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券份额转被冻结交易，回售申报期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有品种一并接受上述关于是否上调品种一的票面利率及上调幅度的决定。

五、本次发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本次债券上市交易的申请。本次债券符合在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台进行交易的条件，但是由于本期债券上市事宜需要在债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批流程推，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照期上市交易，且债券上市流程经审批后，具体上市流程经审批后方可开展相关活动。

六、本次公司债券发行结束后在满足上市条件的前提下，将申请在深圳证券交易所转让。发行人将根申请本期债券在深圳证券交易所上市流通。但是由于本期债券上市事宜需要在债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批流程推，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照期上市交易，且债券上市流程经审批后方可开展相关活动。

七、本期债券分为两个品种，品种一为3+2年期，附第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二为5年期。

八、本期债券无担保债券。在本期债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人作为无担保债权人外的第三方处置资产，发行人将存在被迫变现资产以满足偿付本期债券的偿债保障，必要时可以通过提高资产变现效率和处置债券资金，对本期债券偿付本金造成影响。

九、受国经济政策、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，债券的投资价值在存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，因而本期债券投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

十、由于房地产行业的特殊性，拥有一定规模的土地储备是保证发行人后续经营、发展的基础，由于报告期内发行人快速扩张，土地储备和房地产开发规模较高于销售资金回笼情况，致使发行人经营活动产生的现金流量净额为负。如果发行人经营活动产生的现金流量持续为负数，可能给公司偿付一定的债务风险。

十一、发行人所在房地产行业存在资产负债率偏高的特点。2013年至2015年及2016年3月末，发行人调整后合并报表资产负债率分别为85.73%、89.22%、79.87%及79.89%。由于发行人资产负债率较高，财务杠杆比率较高，如果发行人流动资金紧张，则可能影响发行人的财务状况和项目正常运转，从而对本期债券偿付造成不利影响。

十二、发行人已根据实际情况安排偿债保障措施来控制和保障偿付本息，但是在本期债券存续期内，由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素可能导致目前拟定的偿债保障措施不完全或无法履行，债券持有人亦无法通过保证人或担保物受偿本期债券本息，从而对债券持有人的利益造成不利影响。

十三、房地产行业与国际经济及国家宏观经济紧密相关，受政府政策的影响较大，为保持房地产行业扶持、稳定、健康的发展，政府可以利用行政、税收、金融、信贷等手段对房地产市场进行调控。政府出台的政策将影响房地产市场的总体供求关系与产品供应结构，对房地产市场造成较大影响，对房地产开发企业各个业务环节，如土地获得、贷款申请、预售许可、税收等产生影响，并对消费者的购房需求产生一定的压制或刺激作用，影响到开发商的房地产产品销售业绩。如果发行人不能及时适应政策的变化，则有可能对企业的经营与发展造成不利影响。

十四、截至2016年3月末，发行人有息债务总额481.03亿元，其中长期有息债务为324.33亿元，短期有息债务为156.70亿元。截至2016年3月末，发行人通过非公开发行公司债券募集资金110亿元。以公司2015年12月31日的债务为基础，本期债券存续期内，若本期债券发行规模全部发行，则发行人债务规模将大幅增加，公司在2016年一2020年每年期需偿还的长期债务分别为53亿元、147.18亿元、110.63亿元、6.30亿元和72.00亿元；若本次债券发行使用完毕，每年期期需偿还的长期债务相应增加。综合来看，公司期债务的集中偿还压力较大。为应对公司偿债压力，未来公司考虑采取加快项目开发及销售速度、继续引入权益性资本、持续进行发行债券及中期票据等方式进行融资以保障公司债券按期偿还。

十五、发行人的控股股东为泰禾投资，实际控制人为黄其森。截至2016年3月31日，发行人控股股东本投资持有发行人48.97%的股份，泰禾投资累计质押的发行人股份数为泰禾投资持有发行人股份的99.16%。报告期内，泰禾投资的经营状况良好；泰禾投资不在金融市场进行融资，商业信誉良好，其资押的股份未出现过被强制平仓或被强制要求追加质押物的可能性较小。在特殊情况下，发行人的控股股东及实际控制人的持股比例存在因其资产状况低下或质押比例较高而被强制平仓的可能性，进而会对控股股东及实际控制人本期债券持有人的利益造成不利影响。

十六、发行人第七届董事会第二十六次会议、第七届董事会第十四次会议审议通过了《关于公司发行公司债券相关事宜的议案》（无需提交股东大会审议），并于2015年9月29日发布了《关于公司发行公司债券相关事宜的公告》。根据发行人届时机构提供文件的内容，发行人拟发行不超过人民币45亿元（含45亿元）的公司债券（以下简称“本次债券”）。

发行人本期债券未设一次性发行的方式。

2、本期债券发行规模不超过人民币45亿元，基础发行规模为人民币20亿元，可超额配售不超过25亿元。其中，品种一（债券简称“16泰禾02”，债券代码“112394”）基础发行规模为20亿元，可超额配售不超过10亿元；品种二（债券简称“16泰禾03”，债券代码“112395”）基础发行规模为0亿元，可超额配售不超过12亿元。本期债券发行规模全部发行完毕，发行人将在本期债券发行结束后，在本期债券上市流通前，根据届时市场情况，选择合适时机，在不超过规模限额内进行一次或多次发行。

3、根据《公司债券发行与交易管理办法》相关规定，本期债券仅面向合格投资者发行，公众投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限合格投资者参与交易，公众投资者认购或买入的交易行为无效。

4、经东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）综合评定，发行人的主体信用等级为AA+，本次债券的信用等级为AA+。

本期债券上市前，发行人截至2016年3月31日净资产为1,732,290.07万元（2016年3月31日合并报表中所有者权益合计），合并口径资产负债率为79.89%，母公司口径资产负债率为64.95%；发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为94,587.21万元（2013年、2014年和2015年调整后合并报表中归属于母公司股东的净利润的平均值），不少于本期债券一年利息的1.5倍。发行人在本期发行前的财务指标符合相关规定。

5、本次发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本次债券上市交易的申请。本次债券符合在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台进行交易的条件。但本次债券上市事宜需要在债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批流程推，发行人目前无法保证本次债券发行结束后在满足上市条件的前提下，将申请在深圳证券交易所转让。发行人将根申请本期债券在深圳证券交易所上市流通。但是由于本期债券上市事宜需要在债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批流程推，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照期上市交易，且债券上市流程经审批后方可开展相关活动。

6、本期债券分为两个品种，品种一为3+2年期，附第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二为5年期。

发行公司债券的发行条款

发行主体:泰禾集团股份有限公司

债券名称:泰禾集团股份有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券

债券简称:泰禾集团股份有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券

债券期限:本期债券分为两个品种，品种一为3+2年期，附第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二为5年期

发行总额:本次公司债券票面总额不超过人民币45亿元（含45亿元）人民币，其基础发行规模为人民币20亿元，可超额配售不超过25亿元。其中，品种一基础发行规模为20亿元，可超额配售不超过10亿元；品种二基础发行规模为0亿元，可超额配售不超过12亿元。本期债券一次性发行。

票面金额:人民币100元

发行价格:按面值平价发行

债券持有人选择权的债券票面利率及其支付方式由公司与主承销商根据发行前市场情况共同协商确定

债券形式:实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户登记托管。本期债券发行结束后，债券持有人以登记机构出具的证明文件或登记机构确定进行债券的转让、质押等操作

还本付息方式:本期公司债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。若品种一的投资者在第3年末行使回售选择权，所留售债券应加本计息的部分在投资者回售支付日2019年5月25日一起支付。本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理

起息日:2016年5月25日

利息登记日:债券登记机构登记日按登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所有本期债券按债券票面利率及其支付方式享有当期应计利息。

付息日:2017年至2021年间每年的5月25日为上一计息年度的付息日。如品种一的投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2017年至2019年间每年的5月25日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）

兑付日:本期债券品种一兑付日为2021年5月25日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2019年5月25日；品种二兑付日为2021年5月25日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

4.持续权利承诺:发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。

5.债券期限:本期债券分为两个品种，品种一为3+2年期，附第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二为5年期。

6.债券形式:实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在证券登记机构开立的托管账户托管记账。本期债券发行结束后，债券持有人以登记机构出具的证明文件或登记机构确定进行债券的转让、质押等操作。

7.超额配售选择权:发行人和主承销商根据网下申购情况，决定是否行使超额配售选择权，即在品种一基础发行规模为20亿元、品种二基础发行规模为0亿元的基础上，由主承销商在本期债券品种一基础发行规模上追加不超过10亿元（含10亿元），品种二基础发行规模上追加不超过12亿元（含12亿元）的发行规模。

8.债券利率及确定方式:本期债券的票面利率及其支付方式由公司与主承销商根据国家有关规定共同协商确定。

9.还本付息的期限和方式:本期公司债券采用单利按年计息，不计复利，到期一次还本、利息随年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。若品种一的投资者在第3年末行使回售选择权，所留债券的票面面值加第3年的利息在投资者回售支付日2019年5月25日一起支付。本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理

10.起息日:2016年5月25日。

11.付息、兑付方式:本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照证券登记机构的相关规定办理。

12.回售日:2017年至2021年间每年的5月25日为上一计息年度的付息日。如品种一的投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2017年至2019年间每年的5月25日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间计息款项不另计利息）

13.兑付日:本期债券品种一兑付日为2021年5月25日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2019年5月25日；品种二兑付日为2021年5月25日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

14.持续权利承诺:发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

发行人上调票面利率选择权:发行人有权决定是否在品种一存续期的第3年末上调本期债券后2年的票面利率。发行人将于品种一第3个计息年度付息日前第30个交易日，在中国证券监督管理委员会指定的信息披露媒体上发布是否上调品种一票面利率以及上调幅度的公告，并在利率调整日前至少披露三次。若发行人未行使利率上调权，则品种一后续期限票面利率维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权:发行人发出关于是否上调品种一票面利率及上调幅度的公告后，投资者有权选择在品种一第3个计息年度的投资者回售选择权的日期，将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第3个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照深圳证券交易所和债权登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

投资者回售选择权:发行人发出关于是否上调品种一票面利率及上调幅度的公告后，投资者有权选择在品种一第3个计息年度的投资者回售选择权的日期，将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第3个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照深圳证券交易所和债权登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

15.本公司债券发行方式:本期债券发行方式为网下面向合格投资者协议申购方式。

16.本次本期债券发行结果后的债券持有人数:本期债券发行结果后，上市前本期债券持有人数不超过200人。

17.本公司债券上市安排:

本期公司债券发行结束后，发行人将申请本期债券在深交所进行转让，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

三、本期债券发行的有关机构

（一）发行人

公司名称:泰禾集团股份有限公司

办公地址:福州市湖东路43号奥林匹克大厦

法定代表人:黄其森

联系人:洪开春

电话:0591－87580732，87731557

传真:0591－87731800

（二）主承销商

公司名称:东兴证券股份有限公司

住所:北京市西城区金融大街5号（新盛大厦）12、15层

法定代表人:魏庆华

联系人:刘晓涛、潘文火

电话:010－66555164

传真:010－66555435

（三）分销商

公司名称:国泰君安证券股份有限公司

住所:中国（上海）自贸区商城路618号

法定代表人:杨鹏红

联系人:杨思思、肖旌

电话:010－59312833，010－59312764

传真:010－59312989

（四）律师事务所

公司名称:北京市国浩律师事务所

住所:北京市朝阳区幸福二村40号楼C座40－3五层

负责人:付洋

经办律师:魏小江、李林

电话:010－50867666

传真:010－50867998

（五）会计师事务所

公司名称:瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所:北京市海淀区西四环中路16号院2号楼3－4层

执行事务合伙人:杨剑涛、顾仁荣

经办注册会计师:凌运良、楚三平

电话:0756－2611885，2611279

传真:010－88210558

（六）资信评级机构

公司名称:东方金诚国际信用评估有限公司

住所:上海市浦东新区福山路33号建工大厦21楼C座

法定代表人:罗元

经办分析师:杜薇、朱天明、陈彤羽

电话:010－62299705

传真:010－65660988

（七）债券受托管理人

公司名称:东兴证券股份有限公司

住所:北京市西城区金融大街5号（新盛大厦）12、15层

法定代表人:魏庆华

联系人:刘晓涛、潘文火

电话:010－66555164

传真:010－66555435

（八）募集资金专项账户开户银行

银行:中国银行银行股份有限公司福州城北支行

户名:泰禾集团股份有限公司

账号:3505 0189 0007 0000 0167

（九）公司债券申请上市后转让服务的证券交易所

名称:深圳证券交易所

住所:深圳市福田区深南大道2012号

总经理:王建军

电话:0755－88668888

传真:0755－88666149

（十）公司债券登记机构

名称:中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

住所:深圳市深南中路1093号中信大厦18楼

法定代表人:戴文华

联系电话:0755－25938000

传真:0755－25988122

四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至2016年12月31日，发行人及其控股股东泰禾投资合计持有东兴证券3.96%的股份，但并非东兴证券控股股东（东兴证券控股股东为中国东方资产管理公司，截至2015年12月末其持有东兴证券58.00%的股份）。除此以外，发行人及其东兴证券与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

泰禾集团持有东兴证券2.80%的股份，泰禾投资持有东兴证券1.16%的股份。

第二节　发行人及债券的资信状况

一、信用评级情况

发行人聘请了东方金诚对本次公司债券发行的资信情况进行评级，根据东方金诚出具的《泰禾集团股份有限公司2016年公开发行公司债券(面向合格投资者)信用评级报告》，发行人的主体信用等级为AA+，本次公司债券的信用等级为AA+。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

序号	定义
AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，还约定的风险极低。
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，还约风险很低。
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，还约风险较低。
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，还约风险一般。
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，还约风险较高。
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，还约风险很高。
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，还约风险极高。
CC	受破产或重组可以获得保护较小，基本不能保证偿还债务。
C	不能偿还债务。

注:按AAA级、CCC级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

（二）评级报告的主要内容

东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）通过对泰禾集团股份有限公司（以下简称“泰禾集团”或“公司”）经营环境、竞争力、业务运营、企业管理以及财务状况的综合分析，认为公司具有国家一级房地产开发资质，项目开发经验丰富，在区域房地产市场具有较强的竞争实力；公司房地产项目开发效率较高，近年合同销售金额和销售均价持续增长，盈利水平较好；公司产品业态较多元，住宅地产品牌“红系列”、和“院子系列”以及商业地产品牌“泰禾广场”系列产品具有一定的知名度；公司在建和拟建项目较为充足，能够为其房地产业务的进一步开展提供有力支撑；公司2015年9月非公开发行股票募集资金39.28亿元，资本实力有所增强。

同时，东方金诚也关注到公司房地产开发项目主要分布在福州、北京，易受房地产行业调控政策及区域经济发展状况的影响；公司在建项目投资额大，后续面临一定的资金压力；公司有息债务规模较大，以长期有息债务为主。

东方金诚评定泰禾集团主体信用等级为AA+，评级展望为稳定。基于对公司主体长期信用的评估，东方金诚评定本期债券的信用等级为AA+，该级别反映了本期债券具备很强的偿还保障，到期不能偿还的风险很低。

1、东方金诚关于发行人及本期债券信用评级所考虑的优势

（1）公司具有国家一级房地产开发资质，项目开发经验丰富，在区域房地产市场具有较强的竞争实力。

（2）公司房地产项目开发效率较高，近年合同销售金额和销　售均价持续增长，盈利水平较好

（3）公司产品业态较多元，住宅地产品牌“红系列”、和“院　子系列”以及商业地产品牌“泰禾广场”系列产品具有　一定的知名度。

（4）公司在建和拟建项目较为充足，能够为其房地产业务的　进一步开展提供有力支撑　。

（5）公司2015年9月非公开发行股票募集资金39.28亿元，资本实力有所增强。

2、东方金诚关于发行人及本期债券信用评级提请投资者关注的因素

（1）公司房地产开发项目主要分布在福州、北京，易受房地产行业调控政策及区域经济发展状况的影响。

（2）公司有息债务规模较大，后续面临一定的资金压力。

（3）公司在房地产开发项目投资额大、后续面临一定的资金压力；公司有息债务规模较大，以长期有息债务为主。

（4）公司在建和拟建项目较为充足，能够为其房地产业务的进一步开展提供有力支撑；公司2015年9月非公开发行股票募集资金39.28亿元，资本实力有所增强。

（5）公司2015年9月非公开发行股票募集资金39.28亿元，资本实力有所增强。

2、东方金诚关于发行人及本期债券信用评级提请投资者关注的因素

（1）公司房地产开发项目主要分布在福州、北京，易受房地产行业调控政策及区域经济发展状况的影响。

（2）公司有息债务规模较大，以长期有息债务为主。

（3）公司在房地产开发项目投资额大、后续面临一定的资金压力；公司有息债务规模较大，以长期有息债务为主。

（4）公司在建和拟建项目较为充足，能够为其房地产业务的进一步开展提供有力支撑；公司2015年9月非公开发行股票募集资金39.28亿元，资本实力有所增强。

（5）公司2015年9月非公开发行股票募集资金39.28亿元，资本实力有所增强。

（6）公司在建和拟建项目较为充足，能够为其房地产业务的进一步开展提供有力支撑；公司2015年9月非公开发行股票募集资金39.28亿元，资本实力有所增强。

（7）公司房地产开发项目主要分布在福州、北京，易受房地产行业调控政策及区域经济发展状况的影响。

（8）公司在建和拟建项目较为充足，能够为其房地产业务的进一步开展提供有力支撑；公司2015年9月非公开发行股票募集资金39.28亿元，资本实力有所增强。

（9）公司在建和拟建项目较为充足，能够为其房地产业务的进一步开展提供有力支撑；公司2015年9月非公开发行股票募集资金39.28亿元，资本实力有所增强。

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节　发行概况

一、本期发行的基本情况

（一）发行人基本情况

注册名称:泰禾集团股份有限公司

法定代表人:黄其森

设立日期:1992年12月29日

注册资本:1,244,450,720元人民币

注册地址:福建省三明市梅列区徐碧

联系地址:福建省福州市湖东路43号奥林匹克大厦6楼

邮政编码:350003

联系电话:0591－87731800

经营范围:房地产开发经营;本公司商标转许经营;酒店管理;物业管理;园林绿化工程的设计、施工;商业物资供销（专营、专控、专卖及专项审批的商品除外）;对外贸易;技术开发及技术转让;对第一产业、第二产业及第三产业的投资及投资管理;营养健康咨询服务;金融信息服务;企业管理咨询。（依法经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

统一社会信用代码:91350000155384573M

（二）公司债券发行核准情况

2015年10月16日，发行人第七届董事会第三十七次会议审议通过《关于公司符合公开发行公司债券条件的议案》、《关于拟公开发行不超过人民币45亿元公司债券方案的议案》等有关议案，并决定将该议案提交股东大会审议。

2015年11月23日，发行人2015年第七次临时股东大会表决通过《关于公司符合公开发行公司债券条件的议案》、《关于拟公开发行不超过人民币45亿元公司债券方案的议案》等议案，批准公司面向合格投资者公开发行不超过45亿元（含45亿元）的公司债券。

公司本次公开发行总规模为不超过人民币45亿元的公司债券已经中国证监会证监许可[2016]517号文核准。本次发行的公司债券在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台进行交易，且债券持有人可通过指定的交易系统进行回售申报，债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券份额转被冻结交易，回售申报期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有品种一并接受上述关于是否上调品种一的票面利率及上调幅度的决定。

五、本次发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本次债券上市交易的申请。本次债券符合在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台进行交易的条件，但是由于本期债券上市事宜需要在债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批流程推，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照期上市交易，且债券上市流程经审批后方可开展相关活动。

六、本次公司债券发行结束后在满足上市条件的前提下，将申请在深圳证券交易所转让。发行人将根申请本期债券在深圳证券交易所上市流通。但是由于本期债券上市事宜需要在债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批流程推，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照期上市交易，且债券上市流程经审批后方可开展相关活动。

七、本期债券分为两个品种，品种一为3+2年期，附第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二为5年期。

八、本期债券无担保债券。在本期债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人作为无担保债权人外的第三方处置资产，发行人将存在被迫变现资产以满足偿付本期债券的偿债保障，必要时可以通过提高资产变现效率和处置债券资金，对本期债券偿付本金造成影响。

九、受国经济政策、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，债券的投资价值在存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，因而本期债券投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

十、由于房地产行业的特殊性，拥有一定规模的土地储备是保证发行人后续经营、发展的基础，由于报告期内发行人快速扩张，土地储备和房地产开发规模较高于销售资金回笼情况，致使发行人经营活动产生的现金流量净额为负。如果发行人经营活动产生的现金流量持续为负数，可能给公司偿付一定的债务风险。

十一、发行人所在房地产行业存在资产负债率偏高的特点。2013年至2015年及2016年3月末，发行人调整后合并报表资产负债率分别为85.73%、89.22%、79.87%及79.89%。由于发行人资产负债率较高，财务杠杆比率较高，如果发行人流动资金紧张，则可能影响发行人的财务状况和项目正常运转，从而对本期债券偿付造成不利影响。

十二、发行人已根据实际情况安排偿债保障措施来控制和保障偿付本息，但是在本期债券存续期内，由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素可能导致目前拟定的偿债保障措施不完全或无法履行，债券持有人亦无法通过保证人或担保物受偿本期债券本息，从而对债券持有人的利益造成不利影响。

十三、房地产行业与国际经济及国家宏观经济紧密相关，受政府政策的影响较大，为保持房地产行业扶持、稳定、健康的发展，政府可以利用行政、税收、金融、信贷等手段对房地产市场进行调控。政府出台的政策将影响房地产市场的总体供求关系与产品供应结构，对房地产市场造成较大影响，对房地产开发企业各个业务环节，如土地获得、贷款申请、预售许可、税收等产生影响，并对消费者的购房需求产生一定的压制或刺激作用，影响到开发商的房地产产品销售业绩。如果发行人不能及时适应政策的变化，则有可能对企业的经营与发展造成不利影响。

十四、截至2016年3月末，发行人有息债务总额481.03亿元，其中长期有息债务为324.33亿元，短期有息债务为156.70亿元。截至2016年3月末，发行人通过非公开发行公司债券募集资金110亿元。以公司2015年12月31日的债务为基础，本期债券存续期内，若本期债券发行规模全部发行完毕，则发行人债务规模将大幅增加，公司在2016年一2020年每年期需偿还的长期债务分别为53亿元、147.18亿元、110.63亿元、6.30亿元和72.00亿元；若本次债券发行使用完毕，每年期期需偿还的长期债务相应增加。综合来看，公司期债务的集中偿还压力较大。为应对公司偿债压力，未来公司考虑采取加快项目开发及销售速度、继续引入权益性资本、持续进行发行债券及中期票据等方式进行融资以保障公司债券按期偿还。

十五、发行人的控股股东为泰禾投资，实际控制人为黄其森。截至2016年3月31日，发行人控股股东本投资持有发行人48.97%的股份，泰禾投资累计质押的发行人股份数为泰禾投资持有发行人股份的99.16%。报告期内，泰禾投资的经营状况良好；泰禾投资不在金融市场进行融资，商业信誉良好，其资押的股份未出现过被强制平仓或被强制要求追加质押物的可能性较小。在特殊情况下，发行人的控股股东及实际控制人的持股比例存在因其资产状况低下或质押比例较高而被强制平仓的可能性，进而会对控股股东及实际控制人本期债券持有人的利益造成不利影响。

十六、发行人第七届董事会第二十六次会议、第七届董事会第十四次会议审议通过了《关于公司发行公司债券相关事宜的议案》（无需提交股东大会审议），并于2015年9月29日发布了《关于公司发行公司债券相关事宜的公告》。根据发行人届时机构提供文件的内容，发行人拟发行不超过人民币45亿元（含45亿元）的公司债券（以下简称“本次债券”）。

发行人本期债券未设一次性发行的方式。

2、本期债券发行规模不超过人民币45亿元，基础发行规模为人民币20亿元，可超额配售不超过25亿元。其中，品种一（债券简称“16泰禾02”，债券代码“112394”）基础发行规模为20亿元，可超额配售不超过10亿元；品种二（债券简称“16泰禾03”，债券代码“112395”）基础发行规模为0亿元，可超额配售不超过12亿元。本期债券发行规模全部发行完毕，发行人将在本期债券发行结束后，在本期债券上市流通前，根据届时市场情况，选择合适时机，在不超过规模限额内进行一次或多次发行。

3、根据《公司债券发行与交易管理办法》相关规定，本期债券仅面向合格投资者发行，公众投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限合格投资者参与交易，公众投资者认购或买入的交易行为无效。

4、经东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）综合评定，发行人的主体信用等级为AA+，本次债券的信用等级为AA+。

本期债券上市前，发行人截至2016年3月31日净资产为1,732,290.07万元（2016年3月31日合并报表中所有者权益合计），合并口径资产负债率为79.89%，母公司口径资产负债率为64.95%；发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为94,587.21万元（2013年、2014年和2015年调整后合并报表中归属于母公司股东的净利润的平均值），不少于本期债券一年利息的1.5倍。发行人在本期发行前的财务指标符合相关规定。

5、本次发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本次债券上市交易的申请。本次债券符合在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台进行交易的条件。但本次债券上市事宜需要在债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批流程推，发行人目前无法保证本次债券发行结束后在满足上市条件的前提下，将申请在深圳证券交易所转让。发行人将根申请本期债券在深圳证券交易所上市流通。但是由于本期债券上市事宜需要在债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批流程推，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照期上市交易，且债券上市流程经审批后方可开展相关活动。

6、本期债券分为两个品种，品种一为3+2年期，附第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二为5年期。

发行公司债券的发行条款

发行主体:泰禾集团股份有限公司

债券名称:泰禾集团股份有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券

债券简称:泰禾集团股份有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券

债券期限:本期债券分为两个品种，品种一为3+2年期，附第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二为5年期

发行总额:本次公司债券票面总额不超过人民币45亿元（含45亿元）人民币，其基础发行规模为人民币20亿元，可超额配售不超过25亿元。其中，品种一基础发行规模为20亿元，可超额配售不超过10亿元；品种二基础发行规模为0亿元，可超额配售不超过12亿元。本期债券一次性发行。

票面金额:人民币100元

发行价格:按面值平价发行

债券持有人选择权的债券票面利率及其支付方式由公司与主承销商根据发行前市场情况共同协商确定

债券形式:实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户登记托管。本期债券发行结束后，债券持有人以登记机构出具的证明文件或登记机构确定进行债券的转让、质押等操作

还本付息方式:本期公司债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。若品种一的投资者在第3年末行使回售选择权，所留债券的票面面值加第3年的利息在投资者回售支付日2019年5月25日一起支付。本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理

起息日:2016年5月25日

利息登记日:债券登记机构登记日按登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所有本期债券按债券票面利率及其支付方式享有当期应计利息。

付息日:2017年至2021年间每年的5月25日为上一计息年度的付息日。如品种一的投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2017年至2019年间每年的5月25日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间计息款项不另计利息）。

兑付日:本期债券品种一兑付日为2021年5月25日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2019年5月25日；品种二兑付日为2021年5月25日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

14.持续权利承诺:发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

发行人上调票面利率选择权:发行人有权决定是否在品种一存续期的第3年末上调本期债券后2年的票面利率。发行人将于品种一第3个计息年度付息日前第30个交易日，在中国证券监督管理委员会指定的信息披露媒体上发布是否上调品种一票面利率以及上调幅度的公告，并在利率调整日前至少披露三次。若发行人未行使利率上调权，则品种一后续期限票面利率维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权:发行人发出关于是否上调品种一票面利率及上调幅度的公告后，投资者有