

**中国银河证券股份有限公司关于
腾达建设集团股份有限公司非公开发行股票申请文件
反馈意见的回复**

中国证券监督管理委员会发行监管部：

感谢贵会对我公司保荐的腾达建设集团股份有限公司非公开发行股票申请文件的审查。

根据贵会 153613 号《中国证监会行政许可项目审查反馈意见通知书》，腾达建设集团股份有限公司及各中介机构已按要求对腾达建设集团股份有限公司反馈意见进行了认真讨论，对反馈意见中所有提到的问题逐项落实并进行书面说明，涉及需要相关中介机构核查并发表意见的问题，已由各中介机构进行核查并发表意见。

本次回复涉及到尽职调查报告的改动部分，已经按照反馈意见通知书的要求进行了修改，并在尽职调查报告中采用楷体加粗方式标注。

为使本次回复表述更为清楚，相关内容采用了以下简称：

腾达建设、公司、发行人	指	腾达建设集团股份有限公司
公司章程	指	腾达建设集团有限公司章程
股东大会	指	腾达建设集团股份有限公司股东大会
董事会	指	腾达建设集团股份有限公司董事会
监事会	指	腾达建设集团股份有限公司监事会
杭州钱江四桥公司	指	杭州钱江四桥经营有限公司
汇鑫置业	指	宜春市汇鑫置业有限公司
汇业海运	指	上海汇业海运有限公司
腾达汇公司	指	台州腾达汇房地产开发有限公司
中国银行	指	中国银行股份有限公司
中国建设银行	指	中国建设银行股份有限公司

中国农业银行	指	中国农业银行股份有限公司
华夏银行	指	华夏银行股份有限公司
中国光大银行	指	中国光大银行股份有限公司
交通银行	指	交通银行股份有限公司
飞龙投资	指	浙江路桥飞龙投资开发有限公司
募投项目	指	募集资金投资项目
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
中国证监会浙江证监局	指	中国证券监督管理委员会浙江监管局
上交所	指	上海证券交易所
国务院	指	中华人民共和国国务院
保荐机构、银河证券	指	中国银河证券股份有限公司
天健所、发行人会计师	指	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《上市公司证券发行管理办法》
近三年及一期、报告期	指	2012年、2013年、2014年及2015年1-9月
元，万元	指	人民币元，人民币万元
本次非公开发行股票、本次发行、本次非公开发行	指	腾达建设集团股份有限公司本次以非公开发行的方式向特定对象发行股票的行为
本反馈意见回复、本报告	指	《中国银河证券股份有限公司关于腾达建设集团股份有限公司非公开发行股票申请报告反馈意见的回复》
股票、A股、新股	指	获准在上海证券交易所上市的以人民币认购和进行交易的、每股面值1.00元的记名式人民币普通股股票
WTO	指	World Trade Organization，即世界贸易组织
GDP	指	国内生产总值

注：本报告中若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均系四舍五入原因造成。

一、重点问题

1、报告期内，申请人存货金额和占比较大。其中包括部分台州汇鑫商务广场等重点城市综合体开发项目。请申请人结合台州汇鑫商务广场项目的销售情况及台州商业地产市场的供求情况，说明在目前房地产市场受国家宏观调控影响，投资需求受到一定程度遏制的背景下，本次募投资金用于建设台州腾达中心项目的原因、本次募投效益测算的审慎性及决策的合理性。

请保荐机构核查房地产区域风险对发行人存量房地产项目效益及本次募投项目效益的影响，并督促发行人以简明的语言说明房地产业务区域风险及本次募投项目的相关风险。请保荐机构对上述事项发表核查意见。

【回复】

一、发行人存货构成情况

报告期内，发行人的存货主要包括在建工程施工成本、已完工尚未决算的工程施工成本、开发成本、开发产品，其中开发成本及开发产品占当期存货余额的比例较大。报告期末，发行人开发成本主要由在建的宜春凤凰春晓项目、拟建的台州腾达中心项目、宜春禅博园商业地块项目及宜春经开区商业地块项目构成，开发产品主要由已竣工的昆明鑫都韵城项目、台州汇鑫商务广场项目构成。报告期内，发行人开发成本及开发产品情况如下：

（一）开发成本

2012年末、2013年末、2014年末及2015年9月末，发行人存货中开发成本余额分别为234,678.95万元、270,334.93万元、86,621.27万元及100,913.89万元，占同期末存货余额的比例分别为89.66%、82.61%、26.49%及33.61%，具体情况如下：

单位：万元

	项目名称	所在地区	开工时间	2015年9月末	2014年末	2013年末	2012年末
已完工	台州汇鑫商务广场	台州市路桥区	2009年10月	-	-	-	21,170.81
	昆明鑫都韵城	昆明市	2011年7月	-	-	225,655.19	176,662.16

在建	昆明鑫都韵城 幼儿园工程	昆明市	2014年7月	680.78	680.78		
	宜春凤凰春晓	宜春市	2012年8月	56,951.58	43,108.52	37,673.30	29,847.34
拟建	宜春经开区商业 地块项目	宜春市	未动工	7,006.44	7,006.44	7,006.44	6,998.64
	台州腾达中心	台州市经济 开发区中央 商务区	未动工	30,810.14	30,360.58		
	宜春禅博园商业 地块	宜春市	未动工	5,464.95	5,464.95		
小计		-	-	100,913.89	86,621.27	270,334.93	234,678.95

(二) 开发产品

2013年末、2014年末及2015年9月末，发行人存货中开发产品余额分别为20,132.58万元、208,240.35万元及167,259.24万元，占同期末存货余额的比例分别为6.15%、63.68%及55.70%，具体情况如下：

单位：万元

项目名称	竣工时间	2015年9月末	2014年末	2013年末	2012年末
昆明鑫都韵城	2014年12月	155,708.56	196,561.80	-	-
台州汇鑫商务 广场	2013年12月	11,550.68	11,678.55	20,132.58	-
小计	-	167,259.24	208,240.35	20,132.58	-

2014年末，发行人开发产品余额占当期存货余额的比例较2013年末大幅上升，主要因昆明鑫都韵城项目竣工成本结转造成。

二、本次募投项目的可行性分析

发行人本次募集资金拟用于建设城市综合体台州腾达中心项目，经测算，该项目总投资253,175万元，建成后除自持部分外，对外销售部分计划实现销售收入303,887万元。

(一) 台州市房地产市场情况

台州腾达中心项目坐落于台州市经济开发区中央商务区，属台州中心区的几何中心。中央商务区建成后将作为城市新名片，以高端商贸商务、总部经济和文化创意为主导功能，融合城市综合服务及产业服务相关功能，是未来城市发展的商贸核心区域。

1、发行人在台州市存量商品房的销售情况

截至本报告出具日，发行人与本次募投项目实施地同属浙江台州区域的存量商品房仅为台州汇鑫商务广场项目，该项目坐落于台州市路桥区，建筑面积为6.64万平方米，已于2013年12月竣工。

(1) 报告期内台州汇鑫商务广场项目实现收入情况

报告期各期，台州汇鑫商务广场项目实现销售收入情况如下：

单位：万元

时间	台州汇鑫商务广场项目销售收入	
	金额	占当期房地产开发项目收入比例
2012年度	-	-
2013年度	16,300.59	100.00%
2014年度	5,749.96	6.58%
2015年1-9月	553.43	1.54%
合计	22,603.98	16.18%

2013年度、2014年度及2015年1-9月，发行人台州汇鑫商务广场项目实现销售收入共计22,603.98万元，呈逐年降低趋势，主要因2014年以来，受宏观经济发展环境影响，我国房地产市场表现低迷，投资增速显著放缓。

2015年第四季度，发行人台州汇鑫商务广场项目实现销售收入（未经审计）2,434.47万元，该项目全年累计实现销售收入（未经审计）2,987.90万元。

(2) 报告期末台州汇鑫商务广场项目销售面积情况

截至2015年9月末，台州汇鑫商务广场项目销售面积情况具体如下：

单位：平方米

项目	可供出售面积 ①	自持物业面积 ②	对外销售面积 ③=①-②	累计销售面积 ④	待售面积 ⑤=③-④
住宅	19,725.54	-	19,725.54	15,401.74	4,323.80
写字楼	18,779.18	3,855.98	14,923.20	6,805.44	8,117.80
商铺	9,556.54	8,996.79	559.75	559.75	-
合计	48,061.26	12,852.77	35,208.49	22,766.93	12,441.60

注：除住宅、写字楼及商铺外，台州汇鑫商务广场其他部分建筑面积中还包括车库及人防设施等。

截至2015年末，发行人台州汇鑫商务广场项目待售住宅33套，共计面积

3,848.77平方米；待售写字楼58套，共计面积5,646.46平方米；除自持外，其余商铺已售罄。

截至2015年末，台州汇鑫商务广场项目累计待售面积为9,495.23平方米，占全部可供出售房产面积的19.76%。

(3) 台州汇鑫商务广场项目销售毛利率及销售均价的变动趋势

台州汇鑫商务广场项目于2013年12月竣工，2013年度、2014年度及2015年1-6月，该项目销售毛利率及销售均价的变动情况如下表所示：

单位：元/平方米

时间	住宅			写字楼			商铺		
	单位成本	销售均价	销售毛利率	单位成本	销售均价	销售毛利率	单位成本	销售均价	销售毛利率
2013年度	5,995.50	9,841.00	39.08%	5,995.50	9,786.00	38.73%	5,995.50	45,000.00	86.68%
2014年度	5,995.50	9,825.00	38.98%	5,995.50	9,908.00	39.49%	5,995.50	44,323.00	86.47%
2015年1-6月	5,995.50	9,730.00	38.38%	5,995.50	9,908.00	39.49%	5,995.50	44,323.00	86.47%

注：因发行人2015年第三季度报告中未列明各房地产项目销售均价相关情况，故上表中销售均价来源于发行人2015年半年度报告中公开披露的信息。

经统计发行人2015年度台州汇鑫商务广场项目的销售面积及销售总额，获得该项目2015年度已售住宅销售均价为9,731.17元/平方米、写字楼销售均价为9,654.36元/平方米、商铺销售均价为44,364.94元/平方米。报告期内，发行人台州汇鑫商务广场项目的销售均价有小幅波动、呈下降趋势，毛利率水平基本保持平稳。

2、台州市房地产市场现状及报告期内的变动趋势

(1) 台州市房地产开发投资情况

根据台州市统计信息网关于“主要年份固定资产投资”相关数据统计，2012年、2013年及2014年度，台州市房地产开发投资分别为2,879,879万元、3,244,423万元及3,371,799万元，总体呈上升趋势，近三年复合增长率为5.40%。

(2) 台州市房地产施工及竣工情况

最近三年，台州市房屋建筑施工及竣工情况具体如下：

单位：万平方米

项目		2014 年度	2013 年度	2012 年度	最近三年走势分析
房屋建筑	施工情况	6,548.10	6,127.40	5,769.20	总体呈上升趋势，近三年复合增长率为 4.31%
	竣工情况	1,194.90	1,233.00	1,110.90	总体呈上升趋势，近三年复合增长率为 2.46%
其中：住宅	施工情况	2,111.90	2,024.20	2,071.70	总体呈上升趋势，近三年复合增长率为 0.64%
	竣工情况	260.10	277.40	277.70	基本持平、总体略有下降

数据来源：台州市统计公报

最近三年，台州市房屋建筑施工及竣工面积均呈上升趋势，其中住宅施工面积亦呈上升趋势，竣工面积基本持平、略呈下降趋势。

(3) 台州市商品房销售均价情况

最近三年，台州市的商品房销售金额及销售面积存在一定的波动，2014年较2013年略有下降，整体呈上升趋势；销售均价总体呈下降趋势。具体情况如下：

项目	2014 年度		2013 年度		2012 年度		最近三年走势分析
	住宅	其他商业	住宅	其他商业	住宅	其他商业	
销售金额 (亿元)	263.65	43.36	299.54	40.29	276.50	28.81	2014 年度有所下降，总体呈上升趋势
销售面积 (万平方米)	272.50	72.10	301.20	50.55	276.00	43.72	2014 年度有所下降，总体呈上升趋势
销售均价 (元/平方米)	9,675.23	6,013.87	9,944.89	7,970.33	10,018.12	6,589.66	总体呈下降趋势

数据来源：Wind 资讯

① 台州汇鑫商务广场所在路桥区商品房市场平均售价走势

根据腾讯房产网统计，2015年6月，台州市一手商品房平均售价为10,462元/平方米，路桥区一手商品房平均售价为12,108元/平方米；2015年9月，台州市一手商品房平均售价为10,125元/平方米，路桥区一手商品房平均售价为12,058元/平方米；2015年12月，台州市一手商品房平均售价为9,678元/平方米，路桥区一手商品房平均售价为10,093元/平方米，整体呈下降趋势。

发行人台州汇鑫商务广场项目实际销售均价较台州市及台州市路桥区一手商品房市场平均售价相对略低，且报告期各期该项目销售毛利率均保持稳定趋

势，不存在大幅降价或无法实现销售的情况。截至2015年末，台州汇鑫商务广场项目的待售商品房面积占可售面积的比例较低，预计未来该项目发生重大损失的风险很小。

② 本次募投项目所在中央商务区商品房市场平均售价走势

因本次募投项目所在中央商务区内刚泰国际中心及天盛中心等项目均未开盘销售，故仅选取中央商务区周边在售商品房销售均价作为参考，具体情况如下：

	周边可比项目 1	周边可比项目 2
项目名称	紫薇花园	玉兰广场
开发商名称	台州绿城能源房地产有限公司	台州浙能绿城置业有限公司
楼盘地址	位于台州商务区南，中心大道和东海大道交界处西南角	玉兰广场位于台州经济开发区西商务区
性质/用途	住宅	住宅、商铺
销售参考价格	21,000 元/平方米	28,000 元/平方米

数据来源：腾讯房产网

自2014年以来，上述两个可比项目销售参考价格均进行了调整，其中，紫薇花园于2014年3月将销售价格自15,000元/平方米调整至13,000元/平方米，后于2014年7月将销售价格调整至17,000-18,000元/平方米；保持至2015年12月后再次调整销售价格至21,000元/平方米，呈波动上升态势；玉兰广场于2014年5月将销售价格自23,000元/平方米调整至25,000元/平方米，后又于2014年12月调整至28,000元/平方米，整体呈上升趋势。

（二）本次募投项目的可行性分析

1、本次募投资金用于建设台州腾达中心项目的原因

（1）区域资源的稀缺

本次募集资金拟用于建设台州腾达中心项目，该项目位于台州市经济开发区中央商务区西南角，紧邻东海大道与学院路。中央商务区呈正方形，作为台州商贸核心区以及台州市未来商贸业发展的核心区域，区内划分为办公、商业、居住等不同的功能区块，东北角由台州银行、浙江泰隆行业银行、浙江民泰银行、台州市开投公司总部经济大楼五幢大楼组成，现已相继投入使用；东南角的刚泰国

际中心系集办公楼、商业、五星级酒店于一体的高端城市综合体，也是台州最高的地标性商务建筑；西北角天盛中心计划于2018年底竣工，将是一座集综合百货、高级酒店、酒店式公寓、观光和文化休闲娱乐等功能于一体的大型商务综合体。此外，位于中央商务区内的中央公园，还将是市民广场与体育公园的景观延续，成为台州市中心区绿地系统的重要组成部分，故中央商务区被当地称为“台州的陆家嘴”。综上，台州腾达中心项目所在中央商务区较好的承载了金融、行政、商务等城市功能与优美的自然环境的结合，具有一定的稀缺性。

（2）区域市场逐步回暖的背景

继2013年下半年台州市房地产市场需求逐步回落，2014年至今，台州市商品房交易持续稳步回升，现相较于以前年度已回归至供需相对均衡状态。报告期内，台州市商品房月度交易面积如下图所示：



数据来源:Wind资讯

（3）紧随我国市场化发展需求步伐

台州腾达中心项目为城市综合体建设项目，城市综合体的开发和运营可以带动大量就业和巨额税收，从而推动城市的经济发展。在城市综合体内，各种经济活动有效互动，各种资源有效整合，物业资源获得优化配置，从而建筑的空间效益得到更大发挥，起到省地节能的功效。

在城市人口日益膨胀、土地资源日益稀缺、个人生活成本加大、经济运行效率降低的背景下，城市综合体以规模大、功能强的优势，逐渐成为高端商业地产

开发的主流模式，二三线城市提出未来的城市建设、招商和开发以城市综合体为主的战略目标。2014年我国人口总数为13.7亿人，其中城镇常住人口74,916万人。据麦肯锡预测，按照目前中国城市化的发展趋势，中国城镇人口将于2025年达到9.26亿，到2030年将突破10亿。未来解决城市人口的居住和生活需求，城市综合体是一个现实的选项。

综上，基于对台州近年来形成的浙商回归新热潮背景、台州市商业地产市场的实际情况及良好预期和对中央商务区作为台州商贸核心区以及台州市未来商贸业发展的核心区域优越发展环境的分析，发行人提出建设多功能、高效率的城市综合体台州腾达中心项目。

2、本次募投效益测算的审慎性及决策的合理性分析

(1) 本次募投项目总投资情况

本次募投项目总投资253,175万元，其中工程费用179,324万元，工程建设其他费用39,666万元，工程预备费用10,950万元，建设期利息及铺底流动资金等其他费用23,235万元。

(2) 募投项目效益预测

本次募投项目财务效益分析主要针对办公用房和商业用房等销售部分及自持商业部分进行分析评价（本项目自持商业部分建筑面积2万平方米）。本项目建设期为5年，办公用房和商业用房出售部分销售期为5年，商业用房自持部分运营期为20年，计算期共25年。本项目销售部分计划在计算期第三年取得房屋预售许可证后开始销售，到计算期第七年销售完毕，销售部分总收入为303,887万元。

项目自持部分的营业收入包括自持商业部分使用权有偿使用费和物业管理费。根据项目建设规模及当地市场行情，自持商业部分运营期第1年营业收入按正常年的80%计，为5,968万元；运营期第2年营业收入按正常年的90%计，为6,714万元；本项目正常年营业收入为7,460万元。

项目建成后，计划实现总营业收入450,849万元，利润总额126,460万元，税后利润为94,845万元。项目所得税前财务内部收益率为25.84%，税前投资回收期（含建设期）为5.91年；所得税后财务内部收益率20.45%，税后投资回收期5.94

年，投资收益合理。

(3) 投资效益测算的审慎性及决策的合理性分析

结合发行人在台州市存量房地产项目台州汇鑫商务广场的实际销售情况进行分析，该项目于2012年末竣工，自2013年开始实现销售收入至今已历经3年的销售周期，平均每年实现销售收入7,534.66万元，销售均价一直保持平稳。截至2015年末，该项目待售面积占可供出售面积已不足20%，销售情况较为良好。

根据测算，发行人本次募投项目中商务办公部分预计平均销售单价为16,800元/平方米、商铺部分预计平均销售单价为30,000元/平方米；项目单位成本为10,979.96元/平方米。通过将台州腾达中心项目预计销售单价与同处中央商务区但位置稍逊的紫薇花园及玉兰广场等房地产开发项目销售参考价格进行对比，台州腾达中心项目预计平均销售单价略低于同区域市场销售参考价格，发行人本次募投项目投资效益测算依据选取较为谨慎。

综上，发行人本次募投项目所在台州区域房地产市场环境趋于平稳、城市经济环境较为良好，募投项目效益测算较为审慎、决策相对合理，符合目前的市场状况。

三、保荐机构补充核查房地产区域风险对发行人存量房地产项目效益及本次募投项目效益的影响

发行人存量商品房所处区域主要包括浙江省台州市、云南省昆明市及江西省宜春市。报告期内，台州市、昆明市及宜春市商品房销售均价较为稳定，各区域房地产开发投资均呈稳步上升趋势，经济环境较为良好。

(一) 房地产区域风险对发行人存量房地产项目效益的影响

保荐机构通过查阅房地产行业研究报告及发行人存量房地产项目所处区域房地产市场数据，在分析发行人重点业务所在区域房地产市场发展趋势的基础上，结合发行人未来发展战略、产品定位、本次募投项目可行性分析、现有项目建设开发情况等资料，对发行人拟建、在建和已竣工房地产业务进行了分析。具体情况如下：

1、存量房地产项目区域房地产开发投资情况

根据昆明市统计局、昆明市财政局关于“昆明市国民经济主要指标”相关数据统计，2012年、2013年、2014年度及2015年1-9月，云南省昆明市房地产开发投资分别为919.07亿元、1,291.71亿元、1,492.62亿元及912.44亿元，总体呈上升趋势，近三年复合增长率为17.54%。

根据宜春市统计局关于“宜春市及各县（市、区）主要经济指标”相关数据统计，2012年、2013年、2014年度及2015年1-9月，江西省宜春市房地产开发投资分别为80.97亿元、100.99亿元、110.73亿元及102.61亿元，总体呈上升趋势，近三年复合增长率为11.00%。

综上，报告期内，发行人存量房地产项目所在区域房地产开发投资呈稳步上升趋势，各区域房地产开发市场环境较为良好。

2、存量房地产项目区域商品房销售均价情况

除台州市外，发行人其他区域的商品房销售金额及销售面积具体情况如下：

区域	项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度	2012 年度	最近三年走势分析
昆明市	销售金额 (亿元)	964.83	823.16	701.94	603.97	总体呈上升趋势
	销售面积 (万平方米)	1,305.03	1,289.37	1,211.20	1,051.35	总体呈上升趋势
	销售均价 (元/平方米)	7,393.16	6,384.20	5,795.41	5,744.71	总体呈上升趋势
宜春市	销售金额 (亿元)		107.34	112.18	88.37	2014 年度有所下降，总体呈上升趋势
	销售面积 (万平方米)		253.68	278.91	240.88	2014 年度有所下降，总体呈上升趋势
	销售均价 (元/平方米)		4,231.32	4,022.09	3,668.63	总体呈上升趋势

数据来源：Wind 资讯

注：宜春市 2015 年度房地产销售面积及销售均价相关数据尚未出台。

最近三年，昆明市房地产市场销售情况整体较好，各年度销售面积及销售金额均呈上升趋势；宜春市房地产市场销售情况存在一定的波动，2014年较2013年销售面积及销售金额略有下降，整体呈上升趋势，销售均价亦呈上升趋势。

3、结论

经核查，本保荐机构认为：发行人存量房地产所在区域市场前景整体较好，

未来仍具备发展空间；同时发行人致力于发展城市综合服务运营业务，坚持房地产开发产品多样化理念，产品结构有效覆盖各层次消费需求，从而达成降低房地产业务区域风险的目标。综上，发行人目前存量房地产项目效益预计不会受到房地产业务区域风险的重大影响。

（二）房地产业务区域风险对发行人募投项目效益的影响

保荐机构通过查询发行人本次募投项目所处浙江省台州市房地产市场数据及房地产投资情况等主要经济指标，综合分析台州市房地产市场的现状及未来发展趋势，核查发行人存量房地产项目中与本次募投项目所属同一区域的产品销售情况，结合发行人未来发展战略、产品定位、本次募投项目可行性分析等资料，对区域风险对本次募投项目效益的影响进行了分析。

经核查，本保荐机构认为：发行人本次募投项目所在台州区域房地产市场环境趋于平稳、城市经济环境较为良好，不存在大幅下行的风险。发行人本次募投项目效益测符合其所处区域目前的市场状况。在未来房地产价格走势、市场环境、台州市及全国房地产政策未发生重大不利变化的情况下，本次募投项目预期效益具有可实现性。

四、发行人对房地产业务的区域风险及本次募投项目相关风险的补充说明

（一）房地产业务的区域风险

报告期内，发行人房地产开发项目分别位于浙江省台州市、云南省昆明市及江西省宜春市，房地产投资项目相对较为分散。2014年，上述城市受宏观经济状况及行业调控政策影响较大，当地房地产市场均发生了一定波动，经历了一段时期的市场自我调整过程，目前上述三座城市的房地产市场环境已趋于平稳。但如果未来我国宏观经济形势或上述城市、全国房地产政策发生重大不利变化，导致房地产市场环境恶化，而发行人无法及时有效的作出判断并采取应对措施，则可能对发行人的盈利能力、经营业绩及房地产业务的发展产生不利影响。

（二）募集资金投资项目的风险

发行人本次募集资金拟投资建设城市综合体台州腾达中心项目。虽然发行人本次募集资金投资项目已经过严谨的前期论证、测算及决策过程，但因项目建设

周期较长，自开工至竣工交付需要60个月时间，且房地产项目在开发过程中存在较多的不确定因素，因此在项目实施过程中仍可能面临一定的风险。

同时，本次募集资金投资建设项目为处于台州市中央商务区的城市综合体项目，目标客户群相对集中于商业、办公或白领人群，若该区域金融环境、经济发展水平及与房地产相关政策发生不利变化，则可能影响目标客户群的购买意愿或购买力，导致项目存在无法实现预期效益的风险。

2、按申报材料，发行人本次拟募集资金 25.5 亿元，其中用于补充流动资金 5.5 亿元。

请发行人：（1）根据报告期营业收入增长情况，经营性应收（应收账款、预付账款及应收票据）、应付（应付账款、预收账款及应付票据）及存货科目对流动资金的占用情况，说明本次补充流动资金的测算过程；（2）结合目前的资产负债率水平及银行授信情况，说明通过股权融资补充流动资金的考虑及经济性；（3）说明自本次非公开发行相关董事会决议日前六个月起至今，除本次募集资金投资项目外，公司实施或拟实施的重大投资或资产购买的交易内容、交易金额、资金来源、交易完成情况或计划完成时间。有无未来三个月进行重大投资或资产购买的计划。请申请人结合上述情况说明公司是否存在变相通过本次募集资金补充流动资金以实施重大投资或资产购买的情形。

请保荐机构：（1）对上述事项进行核查；（2）就申请人是否存在变相通过本次募集资金补充流动资金以实施重大投资或资产购买的情形发表意见。上述重大投资或资产购买的范围，参照证监会《上市公司信息披露管理办法》、证券交易所《股票上市规则》的有关规定；（3）结合上述事项的核查过程及结论，说明本次补流金额是否与现有资产、业务规模相匹配，募集资金用途信息披露是否充分合规，本次发行是否满足《上市公司证券发行管理办法》第十条有关规定，是否可能损害上市公司及中小股东的利益。

【回复】

一、根据报告期营业收入增长情况，经营性应收（应收账款、预付账款及

应收票据)、应付(应付账款、预收账款及应付票据)及存货科目对流动资金的占用情况,说明本次补充流动资金的测算过程

2015年10月27日公司召开第七届董事会第九次会议,审议通过《关于公司非公开发行A股股票方案的议案》等议案,并于2015年11月13日召开2015年第三次临时股东大会审议通过上述非公开发行相关议案。公司本次非公开发行股票募集资金总额不超过人民币255,000万元,募集资金扣除发行相关费用后将投入建设腾达中心项目和补充流动资金,其中拟用于投入建设腾达中心项目的预计投资额为200,000万元,拟使用不超过55,000万元补充流动资金。

发行人处于业务模式拓展期的关键时期,工程施工中标金额逐年增多。发行人目前积极参与政府PPP工程项目,在手订单的增多,特别是PPP项目订单的逐渐增多,对短期、中长期流动资金的需求均大幅增长。本次非公开发行部分募集资金用于补充流动资金可满足公司业务扩张的需要,保证公司业务模式拓展期的稳定运营。

公司补充流动资金的测算是通过考虑未来营业收入变动情况及自身业务特点来对存货、应收账款、应付账款、应收票据、应付票据、预收账款、预付账款分项详细估算,从而测算公司2015-2017年日常运营资金的需求。

(一) 主要的参数和假设

1、营业收入增长率

发行人主营业务为市政公用工程、公路工程施工及城市综合体运营开发。报告期内,工程施工项目是发行人收入和利润的主要来源。发行人积极参与各项市政工程及公路工程建设的招投标,奉行“质量为本、争创一流、服务社会”的管理理念。通过多年的深耕细作,发行人已在上海、浙江等地建立了良好的市场声誉。在施工总承包业务中,发行人积极承揽高难度、高技术含量的项目,努力实现高端业务的突破。

(1) 报告期内公司经营情况

报告期内,公司营业收入情况如下:

单位:万元

项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度	2012年度
营业收入	200,968.41	291,353.08	185,152.76	137,330.31
同比（%）	54.31 (注)	57.36	34.82	8.31

注：2015年1-9月同比是以2014年1-9月营业收入计算。

在国内持续宏观调控、流动性偏紧的大环境影响下，面对下游需求不振、市场竞争日益激烈等不利局面，除深耕长三角地区，发行人还加大了浙江省内及其他市场的投入。2013年发行人在低迷的经济大环境中仍然取得了34.82%的营业收入增长，主要得益于上海以外市场的市政工程建设增长以及发行人投入多年的房地产业务开始显露端倪。2014年度营业收入较2013年度增长57.36%，主要原因有两个：一是公司业务量扩大，市政施工项目收入增加，项目储备较为充足，且签约合同金额持续增长；二是公司房地产业务进入交房期，收入进入确认期，资金回笼带动收入增加。

（2）业务模式拓展期（2015-2019年）情况

发行人一直致力于市政公用工程施工，公司是国内规模较大的施工企业，专业资质较为齐全，资质等级高，多年来积累了众多国家级荣誉项目，成为市政工程施工的先锋。随着公司自身经营规模和业务能力的提升，公司也积极开拓BT及PPP业务模式。

在宏观政策和行业层面，公司承接的PPP业务市场空间巨大。2014年11月26日，国务院颁布了《国务院关于创新重点领域投融资机制鼓励社会投资的指导意见》（国发[2014]60号），明确将积极推动社会资本参与市政基础设施建设运营，建立健全PPP模式，鼓励社会资本投资市政基础设施项目，为在全国范围内推广PPP模式提供了制度保障。

2015年末，公司中标了“台州湾大桥及接线工程PPP模式融资和部分路段施工总承包“桩号K131+100~K147+768路段投融资及施工总承包建设，中标金额25.58亿元。随着业务模式不断拓展，PPP等新业务模式项目订单会不断增加，将推动企业进入新的发展阶段。根据目前已掌握的工程施工类订单、意向合同和市场机会分析，公司业务模式扩展期将带动营业收入稳定增长。

综上所述，在本次补充流动资金的预测中，基于对公司发展的保守估计，出

于谨慎性原则，假设测算期2015-2017年营业收入的年均增长率略低于报告期内平均收入增长率水平，即32%。

公司对未来三年营业收入的假设分析并非公司的盈利预测。该营业收入的实现取决于国家宏观经济政策、市场状况的变化等多种因素，存在不确定性，敬请投资者特别注意。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、销售百分比

2012-2014年，公司经营性流动资产和经营性流动负债销售百分比情况如下表所示：

项目	2014年度 销售百分比	2013年度 销售百分比	2012年度 销售百分比
经营性流动资产：			
应收票据	0.01%	-	0.09%
应收账款	15.23%	23.51%	29.26%
预付款项	1.01%	0.84%	1.46%
存货	112.24%	176.75%	190.59%
经营性流动资产合计	128.48%	201.09%	221.41%
经营性流动负债：			
应付票据	-	-	-
应付账款	25.53%	18.02%	20.01%
预收款项	25.33%	53.78%	32.92%
经营性流动负债合计	50.86%	71.81%	52.93%

同样，公司假设测算期2015-2017年各经营性流动资产和经营性流动负债项目的销售百分比参考2014年经营性流动资产和经营性流动负债项目的销售百分比水平。

3、相关计算公式说明

流动资金需求=经营性流动资产合计-经营性流动负债合计

经营性流动资产合计=应收票据+应收账款+预付款项+存货

经营性流动负债合计=应付票据+应付账款+预收款项

各年末经营性流动资产、经营性流动负债=测算期营业收入×各项目销售百分比

2015-2017年流动资金需求=2017年流动资金需求-2014年流动资金需求

(二) 测算过程及结果

单位：万元

利润表主要科目预测					
项目	2014年 (实际)	测算期销售 百分比	2015年 (预测)	2016年 (预测)	2017年 (预测)
营业收入	291,353.08	100.00%	384,586.07	507,653.61	670,102.76
资产负债表主要科目预测					
项目	2014年末 (实际)	测算期销售 百分比	2015年末 (预测)	2016年末 (预测)	2017年末 (预测)
经营性流动资产					
应收票据	20.00	0.01%	26.40	34.85	46.00
应收账款	44,363.95	15.23%	58,560.42	77,299.75	102,035.67
预付款项	2,935.07	1.01%	3,874.29	5,114.07	6,750.57
存货	327,010.56	112.24%	431,653.94	569,783.20	752,113.83
经营性流动资产合计	374,329.59		494,115.05	652,231.87	860,946.07
经营性流动负债					
应付票据	-	-	-	-	-
应付账款	74,380.86	25.53%	98,182.73	129,601.21	171,073.59
预收款项	73,802.94	25.33%	97,419.88	128,594.24	169,744.40
经营性流动负债合计	148,183.80		195,602.61	258,195.45	340,817.99
2014年流动资金需求					226,145.79
2017年流动资金需求					520,128.08
2015年-2017年流动资金需求					293,982.29

依据经营性流动资产和经营性流动负债销售百分比法测算，发行人2015年至2017年流动资金需求=2017年流动资金需求-2014年流动资金需求=520,128.08万元-226,145.79万元=293,982.29万元。

根据上表测算，发行人未来三年流动资金的需求规模为293,982.29万元。

结合未来公司发展方向，为满足营运资本的增长，保持公司未来三年平稳发展，在综合考虑外部融资对发行人资产负债率及股权比例影响后，从谨慎性角度出发，发行人最终拟定使用募集资金55,000万元用于补充公司主业所需的流动资金规模，不超过未来三年公司流动资金需求总额。

二、结合目前的资产负债率水平及银行授信情况，说明通过股权融资补充流动资金的考虑及经济性

（一）公司本次通过股权融资补充流动资金的必要性、合理性

1、公司处于业务模式拓展期的关键时期，业务模式拓展及项目投入需要充足的资金支持

发行人施工完成的工程项目先后获得许多荣誉，主要有全国市政金杯示范工程、国家优质工程银质奖、上海市市政工程金奖、浙江省建设工程“钱江杯”、上海市优质工程奖、杭州市建设工程“西湖杯”等。经过20多年的发展，发行人夯实基础，厚积薄发，市场竞争能力逐年增强，工程中标金额逐年增多。发行人近年来工程中标情况如下：

单位：亿元

金额	2015年	2014年	2013年	2012年
中标金额	52.23	40.93	26.00	14.34

从上表可以看出，发行人工程施工中标金额逐年增多。此外，发行人积极推进BT、PPP等业务模式拓展，开拓新业务模式的拓展，是公司成长壮大必要的一步，新的业务模式下，公司迎来了难得的发展机遇。目前，公司在BT、PPP等新业务模式领域的业务拓展已经初具成效，承接了政府合作平台的PPP项目，于2015年12月中标“台州湾大桥及接线工程PPP模式融资和部分路段施工总承包项目的第二合同段施工”PPP项目，中标金额25.58亿元。随着工程施工类订单、意向合同和市场机会的增多，特别是PPP项目订单的逐渐增多，新业务模式需要充足的流动资金作为支持，公司对流动资金的需求将大幅增长。

2、采取股权融资方式可以进一步提高公司的财务安全性和灵活性

公司的业务承做和拓展需要长期稳定的资金投入。虽然公司目前尚有授信可用，但是仅依靠债权融资，规模有限且会增加公司财务风险，无法满足未来发展的资金需求。因此，公司采用股权融资的方式获取长期、稳定、持续的发展资金，有助于保持公司的财务稳健性。此外，采取股权融资方式补充流动资金，可以增强公司的投融资能力，未来公司可以有灵活的方式来解决经营活动中可能面临的资金压力。

3、采取股权融资方式有利于投资者分享公司发展的经营成果

公司高度重视对社会公众股东的合理投资回报，以可持续发展和维护股东权

益为宗旨，始终保持利润分配政策的连续性和稳定性。自上市以来（2002-2014年），公司累计现金分红31,459.72万元，最近三年累计现金分红金额占最近三年平均净利润的比例高达133.30%，未来在充分考虑股东利益、实现持续分红的基础上，合理安排资金使用计划，实现公司的长远发展，也对公司的资金提出了更高的要求。

（二）公司本次股权融资补充流动资金具有经济性

1、公司资产负债率水平及同行业可比上市公司对比分析

按照2012年中国证监会颁布的《上市公司行业分类指引》分类，发行人属于E48建筑业中的土木工程建筑业。发行人以市政公用工程、公路工程施工为主业，主要包括市政道路、高架桥梁、地铁线站、轨道交通、地道隧道、公路建设等，近年来将业务延伸至房地产开发、路桥运营和船运。目前国内尚无与发行人业务完全相同的上市公司，本报告选取的可比上市公司主要是与发行人资产规模相近且主营业务相似的工程施工企业。

2014年末，公司的资产负债率水平与同行业上市公司的对比情况如下：

项目	宏润建设	北新路桥	浦东建设	新疆城建	龙建股份	平均值	公司
资产负债率 (合并)(%)	80.92	86.33	56.74	77.31	88.31	77.92	79.31

由上表可以看出，2014年末公司资产负债率为79.31%，总体上与行业均值持平。目前，公司发行了5亿元的公司债券，公司债券融资资金成本进一步加大，同时公司承接了对流动资金需求量较大的PPP项目，随着公司未来进一步加大新业务模式领域的投入比重，用于日常项目运营资金需求加大，故而存在较大规模的股权资金需求。

2、公司货币资金情况分析

2014年末，公司货币资金占流动资产比率水平与同行业上市公司的对比情况如下：

单位：万元

项目	宏润建设	北新路桥	浦东建设	新疆城建	龙建股份	平均	公司
货币资金	148,156.12	111,458.27	167,170.77	53,512.35	76,199.85	-	63,925.85

流动资产	1,151,207.70	646,971.06	625,739.56	757,031.04	550,903.37	-	460,137.72
货币资金/ 流动资产	12.87%	17.23%	26.72%	7.07%	13.83%	15.54%	13.89%

由上表可以看出，公司货币资金占流动资产比率低于行业平均水平，截至 2015 年 9 月 30 日，公司合并口径货币资金余额为 47,113.10 万元，2015 年 9 月末较 2014 年末变动较大主要因本期发生大额债务偿付，银行存款减少所致。其中，母公司货币资金余额为 37,256.77 万元，由于后续母公司需出资参与政府 PPP 工程项目建设，账面货币资金实际并不充裕，随着未来业务规模的不断扩大，公司仍面临着较大的流动资金压力。

3、公司银行授信情况分析

截至 2015 年 9 月 30 日，发行人银行授信额度合计为 35.56 亿元，已使用授信额度 15.22 亿元，其中 70% 以上为短期授信。由于发行人负债水平较高，若继续新增银行贷款进行新项目开发运营，则过高的财务杠杆将影响发行人的整体财务安全性。

公司一直坚持执行稳健经营的理念，与同行业可比上市公司整体特征相符合。未来，公司计划继续保持稳健的经营策略，使用稳定、持续、长期的股权融资资金来支持经营发展，保持财务的灵活性和安全性。在本次股权融资完成后，随着公司对工程施工业务新业务模式的拓展，将会产生较大的资金需求，公司将根据业务发展和资金需求情况合理有效地利用银行授信，适度提高财务杠杆。

4、公司本次股权融资补充流动资金的经济性分析

发行人以市政公用工程、公路工程施工为主业，主要包括市政道路、高架桥梁、地铁线站、轨道交通、地道隧道、公路建设等。报告期内，发行人工程施工业务和主营业务毛利率情况如下：

业务类型	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
工程施工业务毛利率	12.17%	9.16%	9.54%	11.23%
主营业务毛利率	11.70%	10.76%	14.51%	14.22%

报告期内，公司工程施工业务毛利率基本保持在 10% 左右，工程施工毛利率较低整体。报告期内，发行人施工业务毛利率有所降低，主要受施工业务地域结

构变化影响。发行人在上海地区的市政工程项目相比江浙和其他地区，相对具有更高的毛利率，而近年来发行人开始向江浙地区开拓工程施工业务，致使上海地区市政工程施工项目比重下降，降低了施工业务的毛利率。

发行人工程施工毛利率较低，盈利能力不强，而公司管理费用、财务费用期间费用较大，其中财务费用中的利息支出是发行人较大的费用支出，为发行人带来一定的财务压力。

截至 2015 年 9 月 30 日，发行人的间接融资资金成本情况如下：

单位：万元

借款单位	贷款银行	借款金额	放款日	到期日	年利率（%）	年利息（注）
腾达建设	交通银行台州分行	6,000	2015.3.20	2016.3.19	5.990	359
腾达建设	工商银行台州路桥区支行	9,900	2015.3.30	2016.3.30	4.904	485
腾达建设	中国建设银行股份有限公司台州路支行	5,000	2015.3.26	2016.3.25	5.350	268
腾达建设	中国建设银行股份有限公司台州路支行	8,600	2015.4.10	2016.4.9	5.350	460
腾达建设	宁波银行台州分行	20,000	2015.08.31	2015.11.30	6.700	1,340
腾达建设	华夏银行台州分行	3,000	2015.2.4	2016.2.4	6.850	206
腾达建设	华夏银行台州分行	6,000	2014.12.12	2015.12.12	5.610	337
腾达建设	华夏银行台州分行	3,000	2015.3.23	2016.3.23	5.610	168
腾达建设	农业银行台州市分行营业中心	5,000	2015.6.8	2016.6.7	5.775	289
腾达建设	农业银行台州市分行营业中心	1,000	2015.2.28	2016.2.27	5.775	58
腾达建设	农业银行台州市分行营业中心	4,000	2015.5.21	2017.5.20	5.775	231
腾达建设	光大银行上海分行营业厅	5,000	2015.6.16	2016.6.15	5.865	293
腾达建设	光大银行上海分行营业厅	3,000	2015.7.1	2016.7.1	5.578	167
腾达建设	平安银行台州分行	4,000	2015.4.16	2016.4.10	6.420	257
腾达建设	浦发银行台州分行	3,000	2015.6.12	2016.1.11	6.630	199
腾达建设	浦发银行台州分行	4,000	2015.8.6	2016.1.29	6.063	243
腾达建设	招商银行台州黄岩支行	4,000	2015.4.15	2016.3.15	6.160	246
腾达建设	浙商银行杭州城东支行	3,000	2014.12.16	2015.12.2	7.200	216
腾达建设	浙商银行杭州城东支行	2,000	2014.12.16	2015.12.02	7.200	144
腾达建设	富邦华一银行	3,000	2015.9.29	2016.9.30	6.120	184
腾达建设	中建投信托贷款	10,500	2012.8.15	2018.8.14	8.360	878
腾达建设	中国银行台州路支行	4,000	2015.8.14	2016.8.11	5.578	223
腾达建设	中国银行台州路支行	4,000	2015.8.11	2016.8.6	5.578	223

腾达建设	中国银行台州路支行	2,000	2015.7.17	2016.2.27	5.578	112
钱江四桥	招行天城路支行	3,750	2015.6.3	2015.12.3	6.210	233
钱江四桥	杭州商行	520	2005.12.02	2015.12.01	6.698	34.827
钱江四桥	平安银行台州分行	4,900	2014.11.11	2017.11.11	7.380	362
钱江四桥	中小企业私募债	20,000	2014.5.14	2015.11.13	7.600	1,520
合计	-	152,170	-	-	-	9,734

注：为计算发行人的间接融资的加权资金成本，无论单笔借款期限长短，均只计算该笔借款一年需承担的利息支出。

从上表计算可得，测算发行人间接融资的资本成本=9,734/152,170=6.40%，相对于发行的毛利率而言，间接融资的资金成本明显偏高，严重影响了发行人的盈利能力。同时，发行人间接融资以短期融资为主，中长期融资较少。

基于发行人所处工程施工行业的实际情况，发行人承建的大型基础设施工程施工工期长的特点，且发行人业务模式拓展期承建的 PPP 项目对发行人长期流动资金的需求相对较大，发行人拟通过股权融资补充流动资金，更好地参与到政府 PPP 项目，保障公司业务运营，以增强企业的盈利能力，改善企业经营状况。

随着公司战略转型的不断深入，业务规模的不断扩大，公司资金需求量增加。以股权融资募集资金补充流动资金，能为公司提供长期稳定的资本支持，满足公司的业务发展需要，增强公司的投融资能力。

从经济角度而言，如果本次拟用于补充流动资金 55,000.00 万元全部采用银行借款方式进行融资，按照目前发行人间接融资资金成本 6.40% 测算，每年将增加财务费用 3,518.24 万元，降低公司盈利水平，基于此，发行人急需通过调整资本结构，改善期间费用压力，提升整体盈利能力。公司将充分利用资本运作平台优先通过股权融资方式满足流动资金缺口的需求；未来公司将通过股债结合的方式，有效地解决公司持续发展过程中的资金需求。

综上所述，本次募集资金补充流动资金已经过充分论证和测算，公司认为本次通过股权融资补充流动资金的规模必要且合理，基本可以满足业务发展的需要。

三、说明自本次非公开发行相关董事会决议日前六个月起至今，除本次募集资金投资项目外，公司实施或拟实施的重大投资或资产购买的交易内容、交易金额、资金来源、交易完成情况或计划完成时间。有无未来三个月进行重大

投资或资产购买的计划。请申请人结合上述情况说明公司是否存在变相通过本次募集资金补充流动资金以实施重大投资或资产购买的情形。

自 2015 年 10 月 29 日本次非公开发行相关董事会（第七届董事会第九次会议）决议日前六个月起至今，除本次募集资金投资项目以外，公司实施或拟实施的重大投资如下：

（一）对投资管理公司和产业基金的投资

2015 年 7 月 14 日，公司第七届董事会 2015 年第四次临时会议审议通过，发行人与上海磐石投资有限公司联营，投资设立了上海磐石腾达投资管理有限公司（暂定名），并以不超过 1.8 亿元人民币自有资金作为有限合伙人参与投资设立产业基金——上海磐石腾达投资合伙企业（有限合伙）（暂定名）。

上海磐石腾达投资管理有限公司，该公司注册资本为 1,000 万元，发行人以现金 500 万元人民币出资，占注册资本的 50%，是发行人的联营企业。经营范围为“实业投资、投资管理、资产管理等”。上海磐石腾达投资合伙企业（有限合伙），该基金为有限合伙制，基金规模不超过 4 亿元人民币，基金的主要投向为“新经济和大消费行业，且具有上市潜力或并购价值的成长性企业”，存续期为 5 年，由上海磐石腾达投资管理有限公司作为基金管理人和基金发起人。

为了加快产业转型升级及资产优化的进程，在更大范围内寻求对公司有重要意义的投资标的，借助专业投资机构的专业力量优势加强公司的投资能力，借助资本市场，实现公司持续发展。参股设立投资管理公司和合伙企业，是公司发展规划的战略布局。

（二）对 PPP 项目的投融资

为加快浙江省高速公路建设，改善公路网布局，提高干线公路通行能力，促进交通运输和社会经济的发展，经浙江省政府批准，采用政府和社会资本合作（PPP）模式实施台州湾大桥及接线工程 PPP 模式融资和部分路段施工总承包项目。

2015 年 12 月 1 日，公司中标了“台州湾大桥及接线工程 PPP 模式融资和部分路段施工总承包”桩号 K131+100~K147+768 路段投融资及施工总承包建设。

公司与浙江台州市沿海高速公路有限公司签订了《台州湾大桥及接线工程 PPP 模式融资和部分路段施工总承包投融资合同条款》。该项目投资金额 1.464 亿元，合同履行期限包括建设期和运营期（含收费期）两个阶段：建设期控制在 2018 年 12 月 15 日前完工；运营期（含收费期）自交工日起至项目移交日止，其中收费期 15 年。该 PPP 项目为公司市政工程业务的自然延伸，前期所需资金已由公司发行公司债券所解决。

根据初步统计，公司 2015 年新增工程施工类订单超过 50 亿，持续快速增加的业务规模对公司运营资金占用不断上升，公司迫切需补充更多运营资金储备，以保证有足够的运营资金以承接和承做更多工程施工项目。

本次募集资金中补充流动资金的数额系根据公司现有业务的经营规划测算得出，并未考虑上述出资等其他因素，募集资金到位后将全部用于补充公司日常运营的资金需求，不会用于非主业投资。

公司承诺：本次募集资金到位后，公司将严格按照中国证监会核准用途使用本次募集资金。本次募集资金中补充流动资金将全部投入公司主营业务市政建设，用于补充公司日常运营的资金需求，公司不变相通过本次募集资金补充流动资金实施重大投资或资产购买。

截至目前，除前述事项外，自本次非公开发行相关董事会决议日前六个月起至今，公司无正实施或拟实施的重大投资或资产购买的交易，未来三个月公司亦暂无其他重大投资或资产购买的计划。公司不存在变相通过本次募集资金补充流动资金以实施重大投资或资产购买的情形。

四、请保荐机构对上述事项进行核查，就申请人是否存在变相通过本次募集资金补充流动资金以实施重大投资或资产购买的情形发表意见。上述重大投资或资产购买的范围，参照证监会《上市公司信息披露管理办法》、证券交易所《股票上市规则》的有关规定。

保荐机构通过查阅发行人董事会、股东大会会议记录、会议决议、财务报告等相关资料，与发行人主要经营管理人员进行访谈并经发行人承诺等方式进行核查。

经核查，保荐机构认为：除上述出资外，自本次非公开发行相关董事会决议日前六个月起至今，除前述已说明事项外，公司无正实施或拟实施的重大投资或资产购买的交易，未来三个月公司亦暂无其他重大投资或资产购买的计划。公司不存在变相通过本次募集资金补充流动资金以实施重大投资或资产购买的情形。公司已承诺：本次募集资金到位后，公司将严格按照中国证监会核准用途使用本次募集资金。本次募集资金中补充流动资金将全部投入公司主营业务市政建设，用于补充公司日常运营的资金需求，公司不变相通过本次募集资金补充流动资金实施重大投资或资产购买。

五、请保荐机构结合上述事项的核查过程及结论，说明本次补流金额是否与现有资产、业务规模相匹配，募集资金用途信息披露是否充分合规，本次发行是否满足《上市公司证券发行管理办法》第十条有关规定，是否可能损害上市公司及中小股东的利益。

（一）本次补流与现有资产、业务规模相匹配

保荐机构对发行人近三年财务状况、盈利能力以及现金流量等进行了详细核查，复核发行人补充流动资金规模测算过程；核查了发行人报告期内审计报告和财务报告、银行贷款合同和授信情况；查阅了三会文件等有关文件，对发行人高管及相关人员进行了访谈，了解其对本次补充流动资金的具体使用计划，以及公司现有订单情况、意向合同和市场机会、公司发展战略和经营理念、整体发展目标和未来发展规划、近期业务发展规划等方面情况。

经核查，保荐机构认为：发行人在规划本次补流金额时，已经充分考虑公司现有资产、业务规模及未来三年发展计划，资金使用额与现有资产、业务规模相匹配。

（二）募集资金用途信息披露充分合规

2015年10月27日，发行人召开第七届董事会第九次会议，审议通过了《关于公司符合非公开发行A股股票条件的议案》、《关于公司非公开发行A股股票方案的议案》、《关于公司非公开发行A股股票预案的议案》、《关于2015年非公开发行A股股票募集资金使用可行性报告的议案》等议案。

2015年10月29日，发行人关于本次非公开发行事项分别披露了《腾达建设集团股份有限公司2015年非公开发行A股股票预案》、《腾达建设集团股份有限公司2015年非公开发行A股股票募集资金使用可行性报告》等相关文件。

其中，发行人在《腾达建设集团股份有限公司2015年非公开发行A股股票募集资金使用可行性报告》中，详细披露了本次非公开发行募集资金具体用途、募集资金运用的必要性和可行性，分析了本次募集资金运用对公司经营业务和财务状况的影响。

经核查，保荐机构认为：发行人本次募集资金用途信息披露充分合规。

（三）上市公司募集资金的数额和使用满足《上市公司证券发行管理办法》第十条有关规定

1、募集资金数额不超过项目需要量

经核查，本次非公开发行股票募集资金总额不超过人民币255,000万元，募集资金扣除发行相关费用后将投入建设台州腾达中心项目和补充流动资金，其中拟用于投入建设腾达中心项目的预计投资额为200,000万元，未超过该项目总投资额253,175万元；其余55,000万元拟用于补充流动资金，占本次募集资金总额的比例为21.57%。经测算，发行人需补充流动资金规模为293,982.29万元，发行人计划使用募集资金55,000万元补充流动资金，未超过项目需要量。符合《管理办法》第十条第（一）款等相关规定。

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

本次非公开发行股票募集资金总额不超过人民币255,000万元，募集资金扣除发行相关费用后将投入建设腾达中心项目和补充流动资金。台州腾达中心项目的相关批复如下：

（1）土地使用权证

发行人子公司上海腾达投资有限公司与台州市国土资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3310052013A21010），通过公开挂牌出让方式取得位于台州经济开发区中央商务区西南角项目地块国有建设用地使用权，宗

地面积 41,575 平方米，其中出让面积 23,818 平方米，用途为批发零售、商业金融用地，土地出让年期为 40 年。

台州市国土资源局与上海腾达投资、台州腾达汇签署的《国有建设用地使用权出让合同变更协议》，同意将土地受让人调整为台州腾达汇房地产开发有限公司。

台州市人民政府颁发了“台开国用（2015）第 05370 号”《国有土地使用权证》，土地使用权人为台州腾达汇房地产开发有限公司，土地用途为零售用地、商业金融，使用权类型为出让，土地使用权面积 23,818 平方米，终止日期 2055 年 7 月 2 日。

（2）环保审批

2015 年 10 月 10 日，台州市环境保护局出具了《台州市环境保护局关于台州腾达汇房地产开发有限公司腾达中心项目（暂用名）环境影响报告表的许可决定书》（台开环建[2015]52 号），同意该项目的环评审批。

（3）发改委项目审批

2015 年 10 月 22 日，台州市发展和改革委员会出具了《关于台州腾达中心项目核准的批复》（台发改审批[2015]167 号），批准本项目的实施。

（4）建设用地规划许可证审批

2015 年 10 月 26 日，台州市住房和城乡建设规划局颁发了编号为“地字第 331001201510013 号”《建设用地规划许可证》，核准台州腾达汇房地产开发有限公司用地面积小于等于 211,994 平方米。

经核查，发行人募集资金使用已经履行了相应的报批程序，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。符合《管理办法》第十条第（二）款的规定。

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

经核查：本次非公开发行股票募集资金总额不超过人民币 255,000 万元，募集资金扣除发行相关费用后将投入建设腾达中心项目和补充流动资金。发行人本次募集资金使用未用于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，未直接或间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司。符合《管理办法》第十条第（三）款的规定。

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

根据发行人承诺并经本保荐机构核查，本次非公开发行股票募集资金拟投资项目实施后，不会与控股股东或实际控制人产生同业竞争，也不会影响发行人生产经营的独立性，符合《管理办法》第十条第（四）款的规定。

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

根据发行人《募集资金管理制度》的规定，明确了本次发行的募集资金将存放于公司董事会设定的专项账户，专款专用，符合《管理办法》第十条第（五）款的规定。

经核查，保荐机构认为发行人本次发行满足《上市公司证券发行管理办法》第十条有关规定，不存在损害上市公司及中小股东的利益情况。

3、申请人 2015 年存在一起重大未结诉讼，武汉市丰盛城建综合开发有限公司要求被告返还向原告租赁的土压平衡盾构掘进机一台，如不能返还则要求申请人赔偿 3200 万元。请申请人说明该诉讼目前进展情况及预计负债计提情况，并说明该事项对申请人经营的影响。请保荐机构核查并发表意见。

【回复】

截至本报告出具日，发行人与武汉市丰盛城建综合开发有限公司的诉讼尚处于一审阶段，2016年1月15日第一次开庭，双方进行了第一次证据交换，因原告当庭申请鉴定而休庭。发行人就涉案盾构机的公允价值征询了涉案盾构机生产厂

家的意见，并综合考虑该案诉讼费等各项因素后，拟计提预计负债950万元。该事项对发行人的影响在于可能对发行人造成一定的赔偿损失，但不会对发行人经营构成重大影响。

保荐机构通过审阅该事项的诉讼卷宗，征询涉案盾构机生产厂家的意见和发行人会计师意见，认为：该事项构成发行人的或有负债，将形成发行人的预计负债，其可能对发行人造成一定的赔偿损失，但不会对发行人的持续经营构成实质性影响。

二、一般问题

1、申请人报告期内应收账款金额较大，回款周期较长。请保荐机构核查报告期坏账准备计提是否充分并发表意见。

【回复】

保荐机构就发行人应收账款所涉事项核查分析如下：

一、报告期内，公司应收款项坏账准备计提政策如下：

（一）单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	占应收款项账面余额 10%以上的款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

（二）按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：

确定组合的依据	
账龄分析法组合	以账龄为信用风险特征
余额百分比法组合	公司合并范围内的应收款项
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄分析法组合	账龄分析法
余额百分比法组合	余额百分比法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例（%）
----	-------------

1年以内（含1年，下同）	5
1-2年	10
2-3年	15
3年以上	20

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

组合名称	应收账款计提比例的说明
对合并报表范围内的云南置业公司、昆明腾达商业运营管理有限公司、浙江置业公司、台州腾达汇房地产开发有限公司、宜春置业公司、宜春市汇鑫置业有限公司和宜春市宜田房地产开发有限公司	按应收款项余额的1%计提坏账准备
对合并报表范围内的其他关联企业	按应收款项余额的5%计提坏账准备

（三）单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单项计提坏账准备的理由	单项金额不重大但信用风险重大
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；经单独测试未发生减值的，按组合计提坏账准备

二、同行业上市公司应收账款坏账准备计提比例比较

单位：%

账龄	宏润建设	北新路桥	浦东建设	新疆城建	龙建股份	发行人
1年以内	5	5	5	3	1	5
1-2年	10	15	10	5	1.5	10
2-3年	15	30	15	10	2	15
3-4年	50	40	20	15	3	20
4-5年	50	50	20	15	3	20
5年以上	100	80	20	80	5	20

从上表可以看出，与同行业上市公司相比，发行人应收账款坏账准备计提比例居于中间，较为稳健。

三、报告期内，发行人应收账款及坏账计提情况

(一) 应收账款按照性质分类列示如下:

单位: 万元

种类	2015年9月末			2014年末			2013年末			2012年末		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例		金额	比例		金额	比例	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项												
按组合计提坏账准备的应收款项	56,367.15	99.81%	4,308.09	48,642.70	99.78%	4,278.75	47,948.17	99.73%	4,423.44	43,888.61	99.70%	3,706.70
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项	105.69	0.19%	105.69	105.69	0.22%	105.69	131.00	0.27%	131.00	131.00	0.30%	131.00
合计	56,472.84	100.00%	4,413.78	48,748.39	100.00%	4,384.44	48,079.17	100.00%	4,554.44	44,019.61	100.00%	3,837.70

报告期内发行人不存在单项金额重大且需单项计提坏账准备的应收账款,同时对单项金额虽不重大但需单项计提坏账准备的应收款项已按照规定计提坏账准备,因而发行人的应收账款总体风险程度较低。

发行人承建的大型基础设施工程具有单位造价高、施工工期长的特点,故应收账款金额较大,回款周期也相对较长。

(二) 按组合计提坏账准备的应收账款账龄情况如下:

单位: 万元

账龄	2015年9月末			2014年末			2013年末			2012年末		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例		金额	比例		金额	比例	
1年以内	43,744.48	77.61%	2,187.22	29,510.84	60.67%	1,475.54	24,920.17	51.97%	1,246.01	26,130.01	59.54%	1,306.50
1至2年	2,501.20	4.44%	250.12	8,428.85	17.33%	842.89	10,481.22	21.86%	1,048.12	8,584.02	19.56%	858.40
2至3年	3,070.90	5.45%	460.63	3,605.66	7.41%	540.85	7,600.96	15.85%	1,140.14	5,862.33	13.36%	879.35
3年以上	7,050.57	12.51%	1,410.11	7,097.35	14.59%	1,419.47	4,945.81	10.31%	989.16	3,312.24	7.55%	662.45
合计	56,367.15	100.00%	4,308.09	48,642.70	100.00%	4,278.75	47,948.17	100.00%	4,423.44	43,888.61	100.00%	3,706.70

发行人主要承建政府部门的市政工程基础设施建设, 因市政工程项目结算周期较长, 故应收账款回款周期较长。发行人存在账龄较长的应收账款, 一方面因为近年我国宏观经济波动、经济增速放缓, 报告期内客户在付款流程上整体有所放缓, 导致账龄总体处于增长态势; 另一方面部分客户付款时并未考虑账龄因素, 支付了账龄较短的款项, 导致长账龄应收账款比重进一步增加。

截至2015年9月末, 账龄在3年以上的应收账款中, 前5名合计4,440.95万元, 占按组合计提坏账准备的应收账款比例为62.99%。另外, 发行人的主要客户为政府及政府所属投资机构, 所承建项目主要为政府投资的基础设施项目, 业主信誉良好, 总体上看项目资金保障较好, 应收账款发生坏账的可能性相对较小。

四、报告期内，公司应收账款核销坏账情况

经核查，报告期内，发行人无应收账款坏账核销情况。

综上所述，保荐机构认为，报告期内发行人应收账款已按照规定计提坏账准备，坏账准备计提合理。

2、请保荐机构对发行人落实《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》的内容逐条发表核查意见，并督促申请人在年度股东大会上落实《上市公司监管指引第3条—上市公司现金分红》的相关要求。

【回复】

发行人不涉及《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》第六款、第八款、第九款所涉情形。就发行人落实《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》其他条款的内容的情况，保荐机构逐项核查如下：

一、《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》第一款规定：“一、上市公司应当进一步强化回报股东的意识，严格依照《公司法》和公司章程的规定，自主决策公司利润分配事项，制定明确的回报规划，充分维护公司股东依法享有的资产收益等权利，不断完善董事会、股东大会对公司利润分配事项的决策程序和机制。”

保荐机构对该款核查情况如下：

发行人自上市以来，不断强化回报股东的意识，严格依照《公司法》及公司章程的规定，自主决策公司利润分配事项。报告期内，发行人根据公司的经营状况，从维护公司稳健经营、保护股东利益出发，由董事会自主决策公司利润分配事项，并经年度股东大会审议通过。公司充分维护了股东依法享有的资产收益等权益。最近三年发行人现金分红金额及分红比例如下：

单位：万元

年份	归属于母公司所有者的净利润	分红金额	分红比例
2014年	2,402.12	2,036.07	84.76%
2013年	15,097.14	5,158.58	34.17%

2012年	2,009.30	1,473.88	73.35%
-------	----------	----------	--------

2012年5月4日，中国证监会发布了《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》。发行人积极响应上述通知的监管要求，公司于2014年6月30日召开2014年第一次临时股东大会审议通过《关于修改公司章程的议案》和《关于制定〈未来三年股东分红回报规划（2014-2016年）〉的议案》，对公司利润分配政策进行了修订，详细规定了董事会、股东大会对公司利润分配事项的决策程序和机制，并制定了明确的回报规划。

经核查，保荐机构认为，报告期发行人严格依照《公司法》和公司章程的规定，自主决策公司利润分配事项，制定了明确的回报规划，充分维护了公司股东依法享有的资产收益等权利，不断完善了董事会、股东大会对公司利润分配事项的决策程序和机制，落实了《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》第一款的相关规定。

二、《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》第二款规定：“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。”保荐机构对该款核查情况如下：

报告期发行人制定利润分配政策尤其是现金分红政策时，已履行了必要的决策程序。2014年6月12日发行人召开第七届董事会2014年第三次临时会议审

议通过了《关于修改公司章程的议案》，并于 2014 年 6 月 30 日召开 2014 年第一次临时股东大会审议通过，对《公司章程》中涉及利润分配政策的条款及部分其他条款进行修订，进一步完善了董事会、股东大会对公司利润分配事项的决策程序和机制。发行人独立董事根据监管部门的相关规定及公司章程的相关条款发表意见。

发行人通过上证 E 互动、投资者接待日（或业绩说明会）、股东大会、投资者热线、现场交流等多种渠道加强与投资者的沟通和交流。

报告期发行人利润分配政策、股东回报规划及各年利润分配具体内容及审议程序均已履行了必要的信息披露程序。

发行人最新有效的公司章程第一百五十五条至第一百五十七条已对如下事项做了明确的规定：

“第一百五十五条 公司利润分配的原则为：

（一）公司应重视对投资者特别是中小投资者的合理回报，制定持续、稳定的利润分配政策；

（二）公司的利润分配政策保持连续性和稳定性。利润分配政策确定后，不得随意调整而降低对股东的回报水平；

（三）公司利润分配政策应兼顾公司的长远利益、全体股东的整体利益及公司的可持续发展，公司应根据公司盈利状况，结合公司经营的资金需求和股东回报规划、社会资金成本和外部融资环境等因素制定利润分配方案；

（四）公司优先采用现金分红的利润分配方式。

第一百五十六条公司利润分配具体政策如下：

（一）利润分配的形式：公司采用现金、股票或者现金与股票相结合的方式分配股利。

（二）利润分配的期间间隔：公司在符合利润分配的条件下，一般每年度进行利润分配，公司可以进行中期利润分配。

公司在符合现金分红的条件下，每年度利润分配方案中应当同时有现金分红。

（三）现金分红的具体条件和比例：在公司当年经审计的净利润为正数且符合《公司法》规定的分红条件的情况下，若公司现金流充裕且公司未来十二个月无重大资金支出安排的，公司将采取现金方式分配股利，且公司每三年以现金方式累计分配的利润不少于三年实现的年均可分配利润的 30%。

（四）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，提出具体的现金分红政策：

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%；

本第一百五十六条中的“重大资金支出安排”，是指公司在一年内购买固定资产、对外股权投资或单个项目垫资等任意一类交易涉及的总金额，占公司最近一期经审计净资产 10%以上（包括 10%）的事项。

（五）股票股利分配的条件：公司在经营情况良好，并充分考虑公司成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素的情况下可以进行股票股利分配。

第一百五十七条公司利润分配的决策机制和程序

（一）公司利润分配政策和利润分配方案由董事会拟订。

（二）董事会拟订现金分红具体方案时，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。

（三）公司将提供多种途径（电话、传真、电子邮件、互动平台等）与股东进行沟通和交流，听取股东对公司分红的建议，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，切实保障社会公众股东参与股东大会的权利。”

经核查，保荐机构认为，发行人制定利润分配政策尤其是现金分红政策时，已履行了必要的决策程序。报告期发行人利润分配政策、股东回报规划及各年利润分配具体方案的内容及审议程序均已履行了必要的信息披露程序。发行人公司章程已对利润分配的决策机制、调整利润分配政策的决策机制、充分听取独立董事和中小股东意见所采取的措施、利润分配的形式、现金分红条件、现金分红比例及期间间隔、发放股票股利的条件等做了明确的规定。

三、《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》第三款规定：“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。”保荐机构对该款核查情况如下：

2013年3月28日召开的第六届董事会第十二次会议审议通过了《2012年度利润分配预案》，以2012年12月31日的发行人总股本736,940,656股为基数，每10股派发现金股利人民币0.20元(含税)，共计人民币14,738,813.12元，发行人独立董事发表了独立意见。发行人2012年度利润分配方案已获2013年4月22日召开的2012年年度股东大会审议通过。

2014年3月27日召开的第七届董事会第二次会议审议通过了《2013年度利润分配预案》，以2013年12月31日的发行人总股本736,940,656股为基数，每10股派发现金股利人民币0.70元(含税)，共计人民币51,585,845.92元，发行人独立董事发表了独立意见。发行人2013年度利润分配方案已获2014年4月28日召开的2013年年度股东大会审议通过。

2015年4月3日召开的第七届董事会第六次会议审议通过了《2014年度利润分配预案》以2015年3月31日（非公开发行完成之后）发行人总股本股份总数1,018,037,229股为基数，每10股派发现金股利人民币0.20元(含税)，共计派

发人民币 20,360,744.58 元，发行人独立董事发表了独立意见。发行人 2014 年度利润分配方案已获 2015 年 4 月 28 日召开的 2014 年年度股东大会审议通过。

发行人通过上证 E 互动、投资者接待日（或业绩说明会）、股东大会、投资者热线、现场交流等多种渠道加强和投资者的沟通和交流，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。

经核查，保荐机构认为，发行人董事会在制定现金分红具体方案时，已认真研究和论证了公司现金分红的时机、条件和最低比例等事宜，独立董事发表了明确意见。发行人股东大会对现金分红具体方案进行审议时，通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行了沟通和交流，充分了听取中小股东的意见和诉求。

四、《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》第四款规定：“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。”保荐机构对该款核查情况如下：

2014 年 6 月 12 日发行人召开第七届董事会 2014 年第三次临时会议审议通过了《关于修改公司章程的议案》，对《公司章程》中涉及利润分配政策的条款及部分其他条款进行修订。2014 年 6 月 30 日发行人 2014 年第一次临时股东大会审议通过了上述议案，同意该项决议的股东所代表的股份占出席股东大会有表决权股份总数的 96.93%。

经核查，保荐机构认为，报告期发行人严格执行了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。发行人在对公司章程确定的现金分红政策进行调整时，履行了相应的决策程序，并经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过。

五、《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》第五款规定：“上市公司应当在定期报告中详细披露现金分红政策的制定及执行情况，说明是否符

合公司章程的规定或者股东大会决议的要求，分红标准和比例是否明确和清晰，相关的决策程序和机制是否完备，独立董事是否尽职履责并发挥了应有的作用，中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益是否得到充分维护等。对现金分红政策进行调整或变更的，还要详细说明调整或变更的条件和程序是否合规和透明等。”保荐机构对该款核查情况如下：

2012年5月4日，《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》发布。发行人在2012年度报告中对于现金分红政策的制定、执行或调整情况披露如下：

“报告期内，公司召开了2012年第一次临时股东大会，审议并通过了《关于修改公司章程部分条款》的议案，在原来对现金分红比例已经明确、清晰的基础上，对利润分配的决策程序和机制进行了完善：既为独立董事尽职履责提供了相应的制度保障，又为中小股东充分表达意见和诉求提供了平台与机会，从而使中小股东的合法权益得到了充分的维护。目前《公司章程》中对利润分配政策及决策程序和机制的相关规定主要内容如下：第一百五十五条公司利润分配政策为：（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方式分配股利，可以进行中期现金分红；（三）公司每三年以现金方式累计分配的利润不少于三年实现的年均可分配利润的百分之三十；（四）若公司董事会未能在定期报告中做出现金利润分配预案，公司将在定期报告中披露原因，独立董事将对此发表独立意见。

（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。第一百五十六条公司利润分配方案由董事会战略委员会拟定后提交公司董事会、监事会审议。董事会形成专项决议后提交股东大会审议。第一百五十七条如遇到战争、自然灾害等不可抗力、或者公司外部经营环境变化并对公司生产经营造成重大影响，或公司自身经营状况发生较大变化时，公司可对利润分配政策进行调整。公司调整利润分配政策应由董事会做出专题论述，详细论证调整理由，形成书面论证报告并经独立董事审议后提交股东大会特别决议通过。”

发行人在2013年度报告之“第四节董事会报告”之“三、利润分配或资本公积

金转增预案”中披露了现金分红政策的制定、执行或调整情况。

发行人在 2014 年度报告之“第四节董事会报告”之“三、利润分配或资本公积金转增预案”中披露了现金分红政策的制定、执行或调整情况。

保荐机构认为，发行人已按照《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》的相关要求进行披露，发行人在制定现金分红政策时已履行了完备的决策及审议程序，调整现金分红政策时条件和程序合规和透明，所制定的现金分红政策分红标准和比例明确清晰。独立董事已按照公司章程的规定履行了职责并发挥了应有的作用，发行人充分、完整并及时地履行了信息披露程序，并给予中小股东充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益得到了充分维护。

六、《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》第七款规定：“拟发行证券的上市公司应制定对股东回报的合理规划，对经营利润用于自身发展和回报股东要合理平衡，要重视提高现金分红水平，提升对股东的回报。上市公司应当在募集说明书或发行预案中增加披露利润分配政策尤其是现金分红政策的制定及执行情况、最近 3 年现金分红金额及比例、未分配利润使用安排情况，并作“重大事项提示”，提醒投资者关注上述情况。保荐机构应当在保荐工作报告中对上市公司利润分配政策的决策机制是否合规，是否建立了对投资者持续、稳定、科学的回报机制，现金分红的承诺是否履行，本通知的要求是否已经落实发表明确意见。对于最近 3 年现金分红水平较低的上市公司，发行人及保荐机构应结合不同行业 and 不同类型公司的特点和经营模式、公司所处发展阶段、盈利水平、资金需求等因素说明公司现金分红水平较低的原因，并对公司是否充分考虑了股东要求和意愿、是否给予了投资者合理回报以及公司的现金分红政策是否符合上市公司股东利益最大化原则发表明确意见。”保荐机构对该款核查情况如下：

经核查，为健全公司科学、持续、稳定的分红决策机制，积极回报投资者，切实保护公众投资者的合法权益，引导投资者树立长期投资和理性投资的理念，根据《公司法》、《证券法》及中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发[2012]37 号）、《上市公司监管指引第 3 号—上市公司现金分红》（证监会公告[2013]43 号）等相关法律、法规及规范性文件的要求，

按照《公司章程》有关规定，在综合考虑公司的实际经营情况及未来发展规划的前提下，公司董事会制订了公司《未来三年股东分红回报规划(2014-2016年)》，并提交发行人第七届董事会 2014 年第三次临时会议及 2014 年第一次临时股东大会审议通过。

发行人第七届董事会第九次会议及 2015 年第三次临时股东大会审议通过了本次非公开发行股票预案。经核查，发行预案已披露了发行人利润分配政策尤其是现金分红政策的制定及执行情况、最近 3 年现金分红金额及比例、未分配利润使用安排情况，并作了“特别提示”。

保荐机构在提交的发行保荐工作报告中就利润分配政策发表了如下核查意见：“发行人利润分配政策的决策机制合规，建立了对投资者持续、稳定、科学的回报机制，现金分红的承诺得到了履行，落实了《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》的相关要求。”

七、申请人在年度股东大会上落实《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》的核查情况及核查意见

保荐机构已督促发行人落实《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》的相关要求，具体落实情况如下：

2013 年 4 月 22 日，经出席 2012 年年度股东大会所持表决权的 2/3 以上的股东通过，同意以 2012 年 12 月 31 日总股本 736,940,656 股为基数，每 10 股派发现金股利人民币 0.20 元(含税)，共计人民币 14,738,813.12 元。2013 年 6 月，上述利润分配事项实施完毕。

2014 年 4 月 28 日，经出席 2013 年年度股东大会所持表决权的 2/3 以上的股东通过，同意以 2013 年 12 月 31 日总股本 736,940,656 股为基数，，每 10 股派发现金股利人民币 0.70 元(含税)，共计人民币 51,585,845.92 元。2014 年 6 月，上述利润分配事项实施完毕。

2015 年 4 月 28 日，经出席 2014 年年度股东大会所持表决权的 2/3 以上的股东通过，同意以 2015 年 3 月 31 日（非公开发行完成后）总股本 1,018,037,229 股为基

数,每10股派发现金股利人民币0.20元(含税),共计人民币20,360,744.58元。2015年6月,上述利润分配事项实施完毕。

保荐机构核查意见:发行人在2012、2013、2014年度股东大会上已落实了《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》的相关要求。

3、请申请人按照《关于首发及再融资、非公开发行股票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。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】

根据中国证监会2015年12月31日下发的《关于首发及再融资、非公开发行股票摊薄即期回报有关事项的指导意见》的要求,公司董事会已对本次非公开发行股票是否摊薄即期回报进行分析,制定了填补即期回报措施并经2016年2月1日召开的公司第七届董事会2016年第二次临时会议审议通过,尚需提交公司股东大会审议。公司的实际控制人、董事及高级管理人员也出具了相关承诺。主要内容如下:

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

本次非公开发行股票计划发行不超过623,471,882股,公司股本规模将由1,018,037,229股增加至1,641,509,111股,增大61.24%,公司股本将有较大幅度的增加。尽管公司聘请了具有相应执业资格的中介机构对公司此次募投项目未来收益的实现进行了客观谨慎的预测,但仍不能完全排除公司未来盈利水平不及预期的可能。在公司总股本增加的情况下,如果2016年公司业务未能获得相应幅度的增长,公司每股收益等主要财务指标将出现下降的风险。

基于上述情况,公司测算了本次非公开发行股票摊薄即期回报对主要财务指标的影响,并特别提请投资人注意:以下假设仅为测算本次交易摊薄即期回报对公司主要财务指标的影响,不代表公司对2015年、2016年经营情况及趋势的判断,亦不构成盈利预测。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,公司不承担任何赔偿责任。具体情况如下:

（一）财务指标计算主要假设和前提条件

1、根据公司1月29日公告的《腾达建设集团股份有限公司业绩预亏公告》，公司预计2015年度归属于上市公司股东净利润亏损2,000至3,000万元，2015年全年非经常性损益预计为-200万元，假设公司2015年全年归属于上市公司股东净利润亏损为2,500万元，则2015年度扣除非经常性损益后归属于上市公司股东净利润预计为亏损2,300万元，2015年度归属于母公司股东的权益为114,760.81万元。

2、根据公司2015年末及2016年以来新签订的工程施工项目合同，预计2016年公司收入将会有较大幅度的提升，同时通过加强精细化管理、强化成本控制、压缩费用支出、提高生产效率等措施，将提升公司的盈利能力。随着公司工程施工业务规模的逐年扩大，在施工毛利率基本稳定的情况下，费用占比会有所降低，从而有助于提高公司的营业利润率。预计公司2016年的盈利能力会有所提高，经营状况有所改观，2016年扣除非经常性损益归属于上市公司股东的净利润在此预测基础上按照0万元、1,000万元、2,000万元的业绩分别测算。

3、假设2016年不存在公积金转增股本、股票股利分配等其他对股份数有影响的事项。

4、假设本次非公开发行股票于2016年6月实施完成，发行的完成时间仅为本公司估计，最终以中国证监会核准发行后实际完成时间为准。

5、假设本次非公开发行股票数量为623,471,882股，募集资金总额不超过人民币255,000.00万元，未考虑发行费用。

6、假设公司经营环境未发生重大不利变化。

7、本测算未考虑用于台州腾达中心项目的募集资金200,000万元对公司生产经营、盈利能力（如财务费用、投资收益）等的影响。

8、在预测本次非公开公司发行后净资产时，未考虑除募集资金、净利润和利润分配之外的其他因素对净资产的影响。

上述假设仅为测算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，不代表公司对 2015 年、2016 年盈利情况的承诺，亦不代表公司对 2015 年、2016 年经营情况及趋势的判断。

（二）对公司主要财务指标的影响

基于上述假设与前提，公司测算了本次非公开发行股票对公司的每股收益等主要财务指标的影响：

假设情形	2015 年度	2016 年度/2016 年 12 月 31 日	
		本次发行前	本次发行后
情景 1：假设 2016 年扣除非经常性损益归属于上市公司股东的净利润为 0			
归属于母公司股东的权益（元）	1,147,608,075.10	1,147,608,075.10	3,697,608,075.10
总股本（股）	1,018,037,229	1,018,037,229	1,641,509,111
扣除非经常性损益归属于上市公司股东的净利润（元）	-23,000,000.00	0.00	0.00
扣除非经常性损益后基本每股收益（元/股）	-0.0226	0.00	0.00
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	-1.98%	0.00	0.00
情景 2：假设 2016 年扣除非经常性损益归属于上市公司股东的净利润为 1,000 万元			
归属于母公司股东的权益（元）	1,147,608,075.10	1,157,608,075.10	3,707,608,075.10
总股本（股）	1,018,037,229	1,018,037,229	1,641,509,111
扣除非经常性损益归属于上市公司股东的净利润（元）	-23,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
扣除非经常性损益后基本每股收益（元/股）	-0.0226	0.0098	0.0075
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	-1.98%	0.87%	0.41%
情景 3：假设 2016 年扣除非经常性损益归属于上市公司股东的净利润为 2,000 万元			
归属于母公司股东的权益（元）	1,147,608,075.10	1,167,608,075.10	3,717,608,075.10
总股本（股）	1,018,037,229	1,018,037,229	1,641,509,111
扣除非经常性损益归属于上市公司股东的净利润（元）	-23,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00
扣除非经常性损益后基本每股收益（元/股）	-0.0226	0.0196	0.0150
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	-1.98%	1.73%	0.82%

二、关于本次非公开发行股票摊薄即期回报的风险提示

本次非公开发行股票完成后，公司净资产规模将有较大幅度增加，总股本亦相应增加。本次非公开发行尚需监管部门核准，能否核准、取得核准时间及发行完成时间等均存在不确定性，另外，募投项目台州腾达中心项目建设存在一定的

周期，募集资金到位后，在建项目不能立即产生收入和利润。因此，存在本次非公开发行后存在即期回报被摊薄情况发生的可能性。敬请广大投资者理性投资，并注意投资风险。

三、董事会选择本次融资的必要性和合理性

本次非公开发行 A 股股票募集资金将用于建设台州腾达中心项目和补充公司流动资金。

（一）本次融资的必要性

1、推进公司战略布局，提升公司竞争力

2014 年以来，受宏观经济发展环境影响，我国房地产市场表现低迷，投资增速显著放缓。全国各大城市商品住宅成交量有所下滑，房地产开发商投资方向逐渐从住宅地产开发转向尚未受到严格调控的写字楼、商业营业用房开发。

国家统计局数据显示，2014 年全国商品房销售面积为 12.1 亿平方米，同比下降 7.6%，其中：住宅销售面积 10.5 亿平方米，同比下降 9.1%，销售额 6.24 万亿元，同比下降 7.8%；办公楼销售面积同比下降 13.4%，销售额同比下降 21.4%；商业营业用房销售面积同比增长 7.2%，销售额同比增长 7.6%，增长速度有所加快。总体来说，商业地产表现优于住宅地产，一直维持较高的销售热度。台州腾达中心项目的商业地产开发项目，符合行业发展现状，市场前景十分广阔。台州腾达中心项目的实施将进一步推进公司战略布局，提升产业竞争力。

2、降低财务风险，提升盈利水平

公司属于施工建筑类行业，同行业企业对流动资金需求较高，原因如下：首先，公司在业务开展过程中需要支付包括投标保证金、履约保证金、质量保证金等在内的各类保证金；其次，公司工程项目周期普遍较长，前期垫资支出较大，项目完工后工程结算款受地方政府行为影响存在不能按期收回的可能性，会形成长时间大金额的资金占用；再次，工程施工受自然条件等不可抗因素影响，工程不能如期完成的情况时有发生。

此外，随着工程施工市场竞争的加剧，资金实力已成为体现工程施工企业竞争实力的关键要素之一，项目的垫资、前期投入和带资承包已成为承包商入围中

标的先决条件，为了增强公司的业务承接能力，必须拥有雄厚的资金实力。近年来，公司承接工程量持续增加，持续快速增长的业务规模加剧了对流动资金的占用，公司迫切需要补充流动资金储备，以保证有足够的资金承接和承做现有及潜在项目。

通过本次非公开发行，可以满足台州腾达中心项目建设资金需求，有利于增强公司资本实力，进一步优化公司资本结构，提高公司项目承接能力，提升公司盈利水平。

3、募投项目实施符合我国城市化发展需求

在城市人口日益膨胀、土地资源日益稀缺、个人生活成本加大、经济运行效率降低的背景下，城市综合体以规模大、功能强等优势，逐渐成为高端商业地产开发的主流模式，二三线城市提出未来的城市建设、招商和开发以城市综合体为主的战略目标。城市综合体的发展引领集约型城市开发的浪潮，是城市化进程的必然选择。在城市综合体内，各种经济活动有效互动，各种资源有效整合，物业资源获得优化配置，从而建筑的空间效益得到更大发挥，起到省地节能的功效。

此外，城市综合体的开发和运营可以带动大量就业和巨额税收，从而推动城市的经济发展。2014年我国人口总数为13.7亿人，其中城镇常住人口74,916万人。据麦肯锡预测，按照目前中国城市化的发展趋势，中国城镇人口将于2025年达到9.26亿，到2030年将突破10亿。未来解决城市人口的居住和生活需求，城市综合体是一个现实的选项。

当前，城市综合体市场正在稳步发展，腾达中心作为一个城市综合体的开发运营项目，将有助于公司发展成为城市综合服务运营商。

4、项目实施有利于提升区域经济效益和产业发展

募投项目位于台州市中央商务区西南角，基于对台州市近年来形成的浙商回归新热潮背景、台州市商业地产市场的良好预期和对中央商务区作为台州商贸核心区以及台州市未来商贸业发展的核心区域优越发展环境的分析，结合地块规划条件，提出了建设台州腾达中心综合体项目。公司拟通过项目的建设，打造精品城市综合体，随着中央商务区商贸业的快速发展、中央商务总部和生产性企业总部两大总部经济集群的启动以及台州经济开发区核心区块的发展，项目建成后

完善中央商务区功能，将加快台州中心城市建设，促进台州经济可持续发展。

募投项目为城市综合体建设项目，对于建筑业以及相关产业的发展将起到极大的推动作用；本项目的实施，有助于提升完善中央商务区的综合配套能力，提高城市竞争力，加快区域建设步伐；带动中央商务区商贸旅游服务业的发展，促进经济结构调整；增加商业氛围，丰满城市形象，提升城市品位，促进经济社会持续健康发展。

（二）本次融资的合理性分析

1、募集资金数量与公司资产规模及资金运用能力匹配情况

截至 2015 年 9 月 30 日，公司总资产为 53.42 亿元，净资产为 20.53 亿元，本次募集资金总额不超过 25.50 亿元，相当于公司 2015 年 9 月 30 日总资产的 47.73%，净资产的 124.21%。

公司自设立以来，一直从事建筑施工业务，并于近年逐步开展房地产开发业务。公司采取专业化的管理方式，具有丰富的技术、人才储备与经验积累。近年来，公司将自有的管理、技术、人才优势与资本市场相结合，以及公司现有的建筑施工技术实力及多年房地产项目开发的实践经验，公司已具备开发大型项目的实施能力，本次非公开发行募集资金数量与公司资金运用能力相匹配。

2、募集资金数量与实际资金需求匹配情况

本次募投项目台州腾达中心项目的总投资额为 253,175 万元，其中工程费用 179,324 万元，工程建设其他费用 39,666 万元，工程预备费用 10,950 万元，建设期利息及铺底流动资金等其他费用 23,235 万元。本募投项目拟使用募集资金 200,000 万元，其余资金公司将通过其他方式自筹解决；另外公司拟使用募集资金 55,000 万元用于补充流动资金，以有效缓解目前公司的资金压力，以保证有足够的资金承接和承做现有及潜在项目。同时可进一步优化公司资本结构，降低财务风险。本次非公开发行募集资金总额不超过 255,000 万元，募集资金数量与实际资金需求相匹配。

四、本次募集资金投资项目与公司现有业务的关系

近年来，公司一直致力于市政公用工程、公路工程施工，在市政道路、高架

桥梁、地铁线站、轨道交通、地道隧道、给排水工程、高等级公路、高速公路建设等领域全面发展，多年来积累了众多国家级荣誉项目，包括上海市中环线浦东段（上中路越江隧道-申江路）新建工程、上海市浦东新区五洲大道（浦东北路-外环线）新建工程、杭州市留石快速路一期（A合同段）工程、苏州工业园区南环路东延工程、运营箱涵的水下切割接入施工工法、杭州市德胜快速路东段、中段高架桥工程、上海市大连路隧道浦东接线工程。为了响应浙江省委、省政府2012年头号工程“浙商回归”政策，结合公司深耕细作长三角城市综合服务的整体发展战略，公司把多年在城市综合体方面积累下的先进理念应用到腾达中心项目中，继续向城市综合服务运营业务延展。台州腾达中心项目正是借助公司在昆明鑫都韵城、台州汇鑫广场等城市综合体运营经验的基础上，着力打造成为台州的“陆家嘴”，奉献一座首屈一指的地标式商务办公中心，进一步加强公司城市综合服务业务深度，符合公司长远发展战略目标，符合国家相关的产业政策以及未来公司整体战略发展方向，具有良好的发展前景和经济效益。台州腾达中心项目与公司主营业务及业务发展目标匹配，将进一步推进公司战略布局，提升产业竞争力。

五、公司从事募投项目在人员、技术、市场等方面的储备情况

公司采用将技术开发和技术创新与重点工程施工相结合的方式，力争不断提高技术水平和创新能力。公司将以重大工程项目中施工技术的研究开发为重点，结合新材料、新技术、新工法等的研究，使科研成果为项目服务，把创新与开发工作贯彻到公司的整个发展过程中。公司拥有丰富的建筑施工、房地产开发管理等先进技术储备。

公司将进一步完善人力资源体系、建立有市场竞争力的薪酬制度，以此吸引更多行业优秀人才的加盟，同时公司也将加强新员工的培训和施工经验的传承，以达到事半功倍的效果。为台州腾达中心项目的顺利实施及后期的项目管理提供有力保障。

此外，公司将加强资金计划与管理，努力盘活存量资产，进一步拓宽目标市场的深度与广度。同时，公司将进一步加强资金的计划、调度与安排，努力降低公司资金使用成本，提高公司资金使用效率；在稳定现有信贷及融资渠道之外，

继续拓宽融资思路，大力开拓融资渠道，为公司项目发展，尤其是新开工的城市综合体提供充足的资金保障。

六、关于填补本次非公开发行股票被摊薄即期回报的相关措施

(一) 公司现有业务的运营状况和发展态势

1、工程施工

公司是集市政、公路、建筑、装饰、轨道交通、房地产为一体的大型综合性建设企业集团、主要从事城市道路、桥梁、高架道路、轨道交通、污水处理、高速公路等工程。基于建筑行业的特殊性，我国政府对进入建筑行业的企业实行较为严格的市场准入和资质审批、认定制度。公司已获得市政公用工程施工总承包特级资质、房屋建筑工程和公路工程施工总承包一级资质、桥梁工程专业承包一级资质、公路路面和公路路基工程专业承包一级资质、城市轨道交通工程专业承包资质等经营资质，为其业务领域的拓展和延伸提供了良好的运作平台。

公司以“质量为本、争创一流、服务社会”为方针，通过几十年的施工实践，积累了丰富的项目施工经验，凭借优秀的项目质量、丰富的项目经验和完备齐全的资质优势，在上海和杭州等地取得了优良的口碑，成为市政工程建设先锋。

报告期内，公司分别实现工程施工收入 124,891.80 万元、158,876.78 万元、194,117.39 万元和 157,935.09 万元，收入实现稳定增长，工程施工收入占主营业务收入的比例分别为 91.65%、85.92%、66.63%和 78.63%，报告期内占比均保持在 65%以上，在主营业务收入构成中占绝对地位。

2、道路桥梁运营

公司报告期内路桥运营收入主要为钱江四桥经营权收入。报告期内公司路桥运营收入分别为 9,680.32 万元、8,071.75 万元、8,031.81 万元和 5,808.99 万元，占主营业务收入比重较小。

3、船运

公司控股孙公司汇业海运，从事国内沿海及长江中下游普通货船运输业务。该业务板块受国内外海运环境低迷的影响，业务规模较小，但报告期内收入较为稳定，报告期内分别实现收入 1,700.36 万元、1,655.21 万元、1,776.49 万元和 1,137.03 万元，占主营业务收入比重较小。

4、房地产开发

在短期宏观经济形势不明朗，城市市政工程建设放缓，基础建设项目总体有所减少的情况下，公司实施多元化发展策略，以分散经营风险，将房地产开发业务作为市政工程施工业务的有益补充，保持公司总体业务和利润持续稳定增长。公司自 2007 年开始涉足房地产开发项目，报告期内公司主要房地产项目涉及台州、宜春、昆明三地，其中台州项目汇鑫广场和昆明鑫都韵城已经竣工并实现了部分销售收入。2013 年、2014 年和 2015 年 1-9 月公司实现的房地产开发收入分别为 16,300.59 万元、87,426.39 万元和 35,983.98 万元。随着宜春、昆明项目陆续竣工出售，房地产业务将为公司业务发展提供更多助力。

（二）公司现有业务的主要风险及改进措施

1、现有业务的主要风险

（1）工程承揽和竞标风险

工程承揽与竞标的风险是建筑企业普遍存在的风险之一。工程承揽成功与否，是决定公司能否持续发展的重要因素；中标率的高低，不仅直接影响公司的收入与利润，而且投入的人力、物力和财力也会提高公司的费用，增加公司的运营成本，进而影响公司的经营业绩。

（2）经营模式风险

公司通过竞标获取工程项目的承包建设资格。为激发项目管理部和员工的积极性并严格控制工程施工成本，公司在单个项目的实施和财务管理上采用了内部承包经营的方式，该种经营模式存在如下风险：

① 预计总成本不准确、实际成本核算不及时的风险

公司在竞标时存在对项目的成本、利润、市场价格等因素的分析不准确的可能，进而影响项目预计总成本的准确性。在工程施工过程中，一方面，可能会发生设计变更、追加投入、市场价格发生重大变化等情况，导致工程收入、工程成本和工程量的改变；另一方面，也可能会发生由于项目管理部自身管理的原因导致成本超支或节约。

在此情况下如果信息反馈不畅通，成本归集和成本核算不及时，则可能形成无法对改变后的工程施工进行严格成本控制的风险。

② 保证金不能足额弥补成本超支的风险

为更好的保证公司内部承包制度对成本控制的有效性，项目管理部要向公司交纳一定金额的保证金。在项目完工后，若工程的累计实际成本高于预计总成本，即发生成本超支，公司将对成本超支进行分析。若这种成本超支是由项目部自身管理不当等原因造成的，差额部分由项目管理部承担，即冲减项目管理部交纳的保证金，按冲减后的累计实际成本结转损益。这种方式可以较好的保证公司预计毛利的实现，但若项目管理部交纳的保证金不足以弥补实际总成本与预计总成本的差额，导致总成本超支，则预计毛利就无法足额实现。

③ 原材料、劳动力价格变动风险

公司主要从事市政工程、公路工程等基础设施的建设施工，原材料供应商较多，同类材料质量差异大，料源的选择将直接影响工程质量，选择不当会造成一定经济损失；同时，由于基础设施建设项目施工周期较长，建设期内如发生原材料以及劳动力价格上涨情况，将导致工程总成本的上升，从而影响公司的效益。

④ 施工安全和工程质量风险

建筑施工环境存在一定的危险性，同时施工过程中因技术或操作不当等因素，可能出现施工现场坍塌等安全意外的发生，造成人员伤亡及财产损失，影响工期。上述情况都会影响公司的经济效益。同时，公司虽然一直较为重视质量管理，工程质量较好，但由于建筑行业的特殊性，也可能存在在项目建设过程中因质量原因，工程未能通过验收而返工的情形，从而直接影响公司的经济效益。

2、公司主要改进措施

(1) 继续执行提高公司工程质量、成本控制优势的战略

将项目管理作为经营管理工作的重点来抓，强调加强项目管理是取得良好经济效益的关键，加强项目的成本控制和管理。公司在工程开发、工程施工和工程质保期等方面都实施了成本控制，将预算管理贯穿于生产经营的全过程，进一步提升股东回报能力。

(2) 通过本次非公开发行提高资金实力，从而提高项目承接能力

公司本次募集资金中的 5.5 亿元拟用于补充公司流动资金，可优化公司资金结构，提高项目承接能力，降低流动性风险，并降低公司的财务费用，提升盈利水平。

(3) 有效构建安全管理与风险防范体系

公司针对建筑施工、房地产开发的行业特点，有效的构建了自己的安全管理与风险防范体系，包括以下几个方面：一是建立长效的安全生产机制、完善各种安全管理制度及安全操作规程；二是加强安全培训及安全教育；三是总结国内外同行业的经验教训，结合公司实际情况，加强安全检查和隐患排查；四是加强管理，加大安全生产投入。

(三) 提升公司经营业绩的具体措施

为保证本次募集资金有效使用、有效防范即期回报被摊薄的风险和提高未来的回报能力，公司拟通过严格执行募集资金管理制度，积极提高募集资金使用效率，加快公司主营业务发展，提高公司盈利能力，不断完善利润分配政策，强化投资者回报机制等措施，从而提升资产质量、增加营业收入、增厚未来收益、实现可持续发展，以填补回报。具体措施如下：

1、加快募投项目投资建设，争取早日实现预期效益

董事会已对本次非公开发行募集资金投资项目的可行性进行了充分论证，募投项目台州腾达中心项目将为公司带来利润增长点，符合公司的未来整体战略发展方向，具有较好的市场前景，有利于公司拓展在房地产项目开发的业务，提高公司的总体盈利能力。根据募投项目的可行性分析，项目正常运营后公司收入规模和盈利能力将相应提高。本次发行的募集资金到位后，公司将加快募投项目的投资进度，推进募投项目的完成进度，尽快产生效益回报股东。

2、加强募集资金管理，防范募集资金使用风险

为规范募集资金的管理和使用，确保本次发行募集资金专款专用，公司已经根据《公司法》、《证券法》、《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》及《上海证券交易所股票上市规则》等法律、法规的规定和

要求，结合公司实际情况，制定了《募集资金管理办法》，明确规定公司对募集资金采用专户存储制度，以便于募集资金的管理和使用以及对其使用情况进行监督，保证专款专用，由保荐机构、存管银行、公司共同监管募集资金按照承诺用途和金额使用。本次非公开发行募集资金到位后，公司、保荐机构将持续监督公司对募集资金使用的检查和监督，以保证募集资金合理规范使用，合理防范募集资金使用风险。

3、不断完善利润分配政策，强化投资者回报机制

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司分红相关规定的通知》（证监发[2012]37号）、《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》（证监会公告[2013]43号）等规定以及《上市公司章程指引（2014年修订）》的精神，公司制定了《未来三年（2014-2016年）股东回报规划》。公司将严格执行相关规定，切实维护投资者合法权益，强化中小投资者权益保障机制，结合公司经营情况与发展规划，在符合条件的情况下积极推动对广大股东的利润分配以及现金分红，努力提升股东回报水平。

4、不断完善公司治理，为公司发展提供制度保障

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，确保董事会能够按照法律、法规和公司章程的规定行使职权、作出科学、迅速和谨慎的决策，确保独立董事能够认真履行职责，维护公司整体利益，尤其是中小股东的合法权益，确保监事会能够独立有效地行使对董事、经理和其他高级管理人员及公司财务的监督权和检查权，为公司发展提供制度保障。

七、公司控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员对公司本次非公开发行摊薄即期回报采取填补措施的承诺

为使公司填补回报措施能够得到切实履行，公司董事、高级管理人员承诺如下：

（一）公司董事、高级管理人员根据中国证监会相关规定，对公司填补回报措施能够得到切实履行作出如下承诺：

“鉴于腾达建设集团股份有限公司（下称“公司”）申请非公开发行股票，根据《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》的要求，公司董事会对公司本次融资摊薄即期回报进行了分析并制定了填补即期回报措施。本人作为公司的董事/高级管理人员，本人将忠实、勤勉地履行职责，维护公司和全体股东的合法权益，现就本人在任公司董事/高级管理人员期间，公司填补回报措施能够得到切实履行承诺和保证如下：

1、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、承诺对董事和高级管理人员的职务消费行为进行约束。

3、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、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、承诺如公司未来实施股权激励，公司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。

6、本人承诺，如违反上述承诺与保证，将承担相应的法律责任。

特此承诺！”

（二）公司的控股股东、实际控制人根据中国证监会相关规定，对公司填补回报措施能够得到切实履行作出如下承诺：

“鉴于腾达建设集团股份有限公司（下称“公司”）申请非公开发行股票，根据《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》的要求，本人作为公司的实际控制人，承诺和保证如下：

1、在本人为公司实际控制人期间，不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益。

2、如违反上述承诺与保证，将承担相应的法律责任。

特此承诺！”

八、保荐机构核查意见

保荐机构对发行人本次非公开发行股票所预计的即期回报摊薄情况的合理性、填补即期回报措施及公司董事及高级管理人员出具的相关承诺事项进行了核查，就上述事项的结论性的意见为：腾达建设所预计的即期回报摊薄情况计算合理，面对公司可能面临的主要风险提出了合理的解决措施，符合国办发〔2013〕110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》中的相关规定，有利于维护中小投资者的合法权益。

4、请披露最近五年被证券监管部门和交易所采取监管措施或处罚的情况，以及相应整改措施；同时要求保荐机构就相应事项及整改措施进行核查，并就整改效果发表意见。

【回复】

一、发行人的回复说明

公司已公告了《腾达建设集团股份有限公司关于最近五年被证券监管部门和交易所采取监管措施或处罚及整改情况的公告》，披露了公司最近五年被证券监管部门和交易所采取监管措施或处罚的情况，以及相应整改措施。具体内容如下：

（一）监管事项

2011年6月3日，上海证券交易所发布《关于给予腾达建设集团股份有限公司副总经理徐君明通报批评的决定》（上证公字[2011]20号），主要内容：“徐君明于2010年4月7、8、9日3次减持持有的公司股票共计39.46万股，构成定期报告公告前禁止交易期间买卖公司股票行为，违反了《上海证券交易所股票上市规则》（以下简称“《股票上市规则》”）第1.4条、第3.1.4条、第3.1.6条的规定，以及你在《高级管理人员声明及承诺书》中做出的承诺。根据《股票上市规则》第17.3条的规定，给予腾达建设集团股份有限公司副总经理徐君明通报批评。”

（二）整改措施

自腾达建设集团股份有限公司副总经理徐君明受到上交所的通报批评后，徐

君明于 2011 年 9 月向公司划转了股票违规操作的净收益 639,772.30 元，并认真学习了交易所股票上市规则和交易规则，以及相关公司规范运作的法规规章；当前徐君明已不再担任公司任何职务。同时，公司加强了对全体董事、监事、高级管理人员在相关方面的合规性培训，自本次交易所通报批评后，腾达建设集团股份有限公司及公司董事、监事及高级管理人员未被证券监管部门或交易所的采取过其他处罚或监管措施。

二、保荐机构核查意见

保荐机构查阅了发行人最近五年的公告信息，并搜索了证券监管部门和交易所处罚公示，取得了相关监管文件及发行人的相关回复，并就发行人后续整改情况和整改效果对发行人的高管进行了访谈。经核查，保荐机构认为：发行人和相关当事人已认真、及时的进行了回复,并且已按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律、法规和规范性文件的要求进行有效的整改。

(以下无正文)

（本页无正文，为《中国银河证券股份有限公司关于腾达建设集团股份有限公司非公开发行股票申请文件反馈意见回复》之签章页）

保荐代表人（签名）：

蔡 虎

黄楷波

法定代表人或授权代表（签名）：

中国银河证券股份有限公司

年 月 日

（本页无正文，为《腾达建设集团股份有限公司关于腾达建设集团股份有限公司非公开发行股票申请文件反馈意见回复》之盖章页）

腾达建设集团股份有限公司

年 月 日