

证券代码：000732

证券简称：泰禾集团

公告编号：2019-064 号

泰禾集团股份有限公司

关于对深圳证券交易所年报问询函的回复公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

泰禾集团股份有限公司（以下简称“公司”或“泰禾集团”）于 2019 年 5 月 8 日收到深圳证券交易所下发的《关于对泰禾集团股份有限公司的年报问询函》（公司部年报问询函〔2019〕第 34 号）（以下简称“年报问询函”），公司及年审会计师对相关问题进行了认真分析、核实，就年报问询函的问题进行了回复。现将相关回复公告如下：

1. 年报显示，2018 年度你公司经营活动产生的现金流量净额 139.31 亿元，期末现金及现金等价物余额为 115.58 亿元；你公司短期借款及一年内到期的非流动负债合计金额达 574.28 亿元，货币资金对此的覆盖比例仅为 0.26，同时你公司存货周转率、流动比率、速动比率同比均出现下降。请你公司结合开发项目回款情况、融资能力等，说明你公司相关资金安排，分析说明你公司即期负债的偿债来源以及是否存在短期偿债风险。

回复：

公司年报显示的 574.28 亿元短期债务，在 2019 年各月分布较为均匀，无集中兑付的风险。

（1）2019 年公司管理层确定的管理重心为“加快项目周转、缩短开发周期、提升销售回款率”。针对项目销售回款，制定了一系列更加具体有效的管理措施：

①严控签约质量，销售团队及时反馈市场需求，持续改善产品品质，加强客户满意度，同时要求签约要以回款为目的，提前梳理客户资信，从源头精准把控客户签约质量；

②对应收款实施精细化管理，针对不同客户回款对应不同的回款策略，建立集团-区域-城市三级纵向管控单元，横向协调财务-营销-运营-开发各部门每周召开专项回款会议，实现内部紧密配合，即时沟通，及时决策；

③制定完善的回款激励及处罚制度，各项激励严格挂钩回款及回款率，鼓励多回款超额回款，同时也制定相应力度的扣罚办法，并按周考核、按周兑现，确保一线人员工作状态持续高效。

这些加快周转、提高回款的措施，已取得明显的效果。2019年1季度“销售商品、提供劳务收到的现金”实现170亿元，同比增长86%；“经营活动产生的现金流量净额”单季度实现119亿元，同比提高165亿元。公司在1季度净偿还了103亿元到期有息负债，但期末现金及现金等价物余额仍较上年末净增加57.5亿元至173亿元，未来持续增加的销售回款将是到期债务的重要还款保障。

(2) 公司通过加深金融机构合作、拓展新的融资资源不断提升和保持稳健的融资能力：

①不断加强与金融机构合作深度，随着本年到期的公司债、中期票据等如期兑付，公司整体债务规模有序降低，金融机构对公司的信心逐渐加强，目前公司已经与多家金融机构达成了新的长期合作意向，本年到期的大部分债务将得到这些金融机构的贷款置换或是续贷，还款期限将会拉长。因此本年实际需要净偿还的贷款量将远低于574.28亿元；

②继续加强与现有金融机构的深度合作，同时拓展新的融资渠道，优化负债结构，稳步增加中长期借款的占比；

③进一步提高公司的现金流管理能力，保持合理充足的现金储备，以满足公司日常支出及短期偿债需要；

④同时还将与国内大型地产集团加强资本层面的合作，一方面，通过项目合作开发，实现优势互补效应；另一方面，加快项目现金流的周转，提前实现投资收益，扩充公司整体现金流。

综上所述，公司在不进行大规模购地扩张、销售回款持续改善、融资能力逐步提升及债务规模合理有序降低的情况下，营运现金流与到期债务相匹配，不存在短期偿债风险。

2. 2017年12月，公司董事长及实际控制人黄其森曾对外宣称2018年销售额目标是再翻一番至2000亿元，同时大幅降低资产负债率，请你公司说明2018年度实际销售额及降负债率的实际进展情况，是否达到销售额目标，以及对差异原因进行分析。

回复：

公司董事长黄其森先生关于 2018 年销售目标 2,000 亿元，以及 2018 年降低负债率的说法，系其基于当时公司的土地储备情况、项目储备情况、项目拓展能力、投资进展、管理能力、销售能力、回款进度等做出的判断，属于董事长黄其森先生对公司发展的目标和愿景，不构成本公司的预测和承诺。公司已及时就相关事项进行了说明，并进行了风险提示（详见公司 2017-245 号、2017-252 号公告）。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司资产负债率为 86.88%，较 2017 年 12 月 31 日降低 0.95 个百分点。

公司根据宏观经济情况、房地产市场情况以及公司自身项目拓展与储备情况、项目开发进度等适时调整销售策略与销售节奏。2018 年，在“房子是用来住的，不是用来炒的”以及因城施策的政策导向下，行业调控持续深化，全国房地产市场运行态势保持平稳，热点城市房价过快上涨势头得到了遏制；公司根据限购政策以及房地产贷款政策情况，在 2018 年度内适时调整销售方案，2018 年销售金额未达到目标。截至目前，公司未以自愿性信息披露形式披露销售金额，公司将根据企业发展情况及管理体系和数据体系建设情况，适时就相关数据开始进行自愿性信息披露。

3. 年报显示，你公司投资性房地产期末余额为 176.56 亿元，较期初增加 43.32%，主要由于本期新增多项投资性房地产项目，期末公允价值为 49.16 亿元，均为从存货、固定资产等科目转入，请你公司：（1）逐项说明相关项目转换原因，时点、相关项目在转换时点的出租状态，并提供相关证明文件；（2）年报显示其中“泰禾大厦”项目出租率为 18%，“济南东部”项目出租率为 12%，“东四环金尊府”出租率为 0。请说明相关项目出租率较低的原因，请结合上述情况说明相关投资性房地产转换是否符合会计准则关于“有确凿证据证明房地产用途发生变化”的两个要求，一是企业董事会或类似机构应当就改变房地产用途形成正式书面协议，二是房地产因用途改变而发生实际状态上的改变，如自用改为出租等；（3）请你公司年审会计师事务所对上述问题发表专项核查意见。

回复：

(1) 2018年上半年公司为提高资产使用效率，满足市场多元化、多层次的消费需求，将部分作为存货的房地产及自用建筑物改为出租。

2018年公司投资性房地产转换符合会计准则关于“有确凿证据证明房地产用途发生变化”的两个要求，一是全部经由公司总经理办公会及项目公司董事会或股东会审批通过并形成正式书面决议，二是这些房产的招租及租赁行为已发生。同时公司“投资性房地产”会计政策规定，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

2018年部分租赁商户提出购买商铺的强烈愿望，经公司总经理办公会审批通过，公司向租赁商户出售部分投资性房地产，其中东二环泰禾广场购物中心项目2015年12月开始陆续竣工转入投资性房地产核算（详见下表），部分2016年转入的投资性房地产于2018年1月11日开始出售，出售面积9,262.87平方米，占2018年期末该项目总可租赁面积7.44%，截至2018年期末该项目出租率为85%；东海泰禾购物广场项目2017年12月开始陆续竣工转入投资性房地产核算（详见下表），部分2017年转入的投资性房地产于2018年8月21日开始出售，出售面积10,941.37平方米，占2018年期末该项目总可租赁面积7.96%，截至2018年期末该项目出租率为64%，上述投资性房地产零星出售，未改变项目整体用于经营出租的意图，且会计处理符合会计准则的相关规定，不存在计量、确认、记录等方面的错误，无需进行会计差错更正。

项目	原会计核算方法	转换房源	转换原因	金额	转换时点	在转换时点的出租状态	审议程序
东二环泰禾广场购物中心	存货	西区商场整体转换，可单独核算、办理产权证	完工后对外出租	3,876,394,995.00	2015/12/22	2015年12月商场整体开业，部分已出租	项目公司总经理办公会审批
	存货	商铺完工后，计划对外出租的商铺全部转换，剩余对外销售商铺后续未转换，可单独核算、办理产权证	出售改为出租	665,517,300.00	2016/11/10	商铺已完工，达到可出租状态，部分已出租	项目公司总经理办公会审批
	存货	东区商场整体转换，可单独核算、办理产权证	完工后对外出租	826,660,000.00	2017/12/19	2017年12月商场整体开业，部分已出租	项目公司总经理办公会审批
	存货	一套独立商铺计划对外出租，可单独核算、办理产权证	出售改为出租	32,150,000.00	2018/5/11	商铺已完工，达到可出租状态，招租洽谈中	项目公司总经理办公会审批

项目	原会计核算方法	转换房源	转换原因	金额	转换时点	在转换时点的出租状态	审议程序
东海泰禾购物广场	存货	商场(时尚 MALL)整体及计划对外出租的商铺全部转换,均可单独核算、办理产权证	商场完工后对外出租, 商铺出售改为出租	1,567,160,000.00	2017/12/19	2017年9月商场整体开业, 商铺已完工, 达到可出租状态, 部分已出租	项目公司总经理办公会审批
	存货	商场(精品 MALL)整体及计划对外出租的商铺全部转换,均可单独核算、办理产权证	商场完工后对外出租, 商铺出售改为出租	415,000,000.00	2018/5/11	2018年5月商场整体开业, 商铺已完工, 达到可出租状态, 部分已出租	项目公司总经理办公会审批

2018年新增投资性房地产分别于2018年5月11日、6月1日、6月10日、6月23日、6月28日经公司总经理办公会及项目公司董事会或股东会审批通过并形成正式书面决议,成本可独立核算,均可独立办理产权证。

2018年新增投资性房地产期末公允价值为49.17亿元,已出具评估报告,评估机构为北京天健兴业资产评估有限公司,评估增值增加的总资产占公司2018年期末总资产0.63%,在转入时点增加其他综合收益10.80亿元,因新增投资性房地产评估增值增加的净资产为11.44亿元,占公司2018年期末归属于上市公司股东净资产的6.19%,增加6,313.74万元公允价值变动损益,占公司2018年归属于上市公司股东净利润的2.47%,2018年处置投资性房地产扣除土地增值税、企业所得税影响后处置损益为1.96亿,占公司2018年归属于上市公司股东净利润的7.71%。

公司 2018 年新增投资性房地产项目明细如下：

项目名称	原会计核算方法	转换房源	转换原因	转换时点	在转换时点的出租率	在转换时点的出租状态	审议程序
东二环泰禾广场购物中心东区底商 ^(注1)	存货	一套独立商铺,可单独核算、办理产权证	出售改为出租	2018年5月11日	0%	招租洽谈中	公司总经理办公会审批 项目公司总经理办公会审批
泰禾中央广场项目 ^(注2)			不适用				
东海精品 MALL	存货	商场整体转换,可单独核算、办理产权证	完工后对外出租	2018年5月11日	34%	部分已出租, 剩余招租洽谈中	公司总经理办公会审批 项目公司总经理办公会审批
台湖1号永辉超市	固定资产	商铺整体转换,可单独核算、办理产权证	自用改为出租	2018年6月28日	100%	全部出租	公司总经理办公会审批 项目公司总经理办公会审批
台湖1号商铺	存货	部分商铺转换,可单独核算、办理产权证	出售改为出租	2018年6月28日	100%	全部出租	公司总经理办公会审批 项目公司总经理办公会审批
红树林 AB	存货	商铺整体转换,可单独核算、办理产权证	出售改为出租	2018年5月11日	71%	部分已出租, 剩余招租洽谈中	公司总经理办公会审批 项目公司总经理办公会审批
泰禾大厦	存货	部分楼层转换,可单独核算、办理产权证	完工后对外出租	2018年6月23日	0%	招租洽谈中	公司总经理办公会审批 项目公司董事会决议
泰禾红门	存货	商铺整体转换,可单独核算、办理产权证	出售改为出租	2018年5月11日	76%	部分已出租, 剩余招租洽谈中	公司总经理办公会审批 项目公司总经理办公会审批
济南东都	存货	商铺和写字楼整体转换,可单独核算、办理产权证	出售改为出租	2018年6月10日	5%	部分已出租, 剩余招租洽谈中	公司总经理办公会审批 项目公司股东会审批
东四环金尊府	存货	全部酒店式公寓及商铺整体转换,可单独核算、办理产权证	收购后对外出租	2018年6月1日	0	招租洽谈中	公司总经理办公会审批 项目公司执行董事审批
泉州华大泰禾广场	存货	商铺整体转换,可单独核算、办理产权证	出售改为出租	2018年5月11日	34%	部分已出租, 剩余招租洽谈中	公司总经理办公会审批 项目公司总经理办公会审批

注 1：东二环泰禾广场购物中心东区一套独立商铺转入投资性房地产，需整体对外出租，在转换时点招租正在洽谈中；

注 2：泰禾中央广场项目因装修改造，导致投资性房地产成本增加，非当年新转投资性房地产，对 2018 年损益无影响。

2018 年新增投资性房地产评估增值情况如下：

单位：元

项目名称	原会计核算方法	原账面价值	入账公允价值	期末公允价值	差额处理方式及依据
东二环泰禾广场购物中心东区底商	存货	21,684,273.69	32,150,000.00	32,150,000.00	差额 10,465,726.31 计入其他综合收益
泰禾中央广场项目	存货	288,093,244.00	288,093,244.00	288,093,244.00	无差额
东海精品 MALL	存货	399,913,235.01	415,000,000.00	415,000,000.00	差额 15,086,764.99 计入其他综合收益
台湖 1 号永辉超市	固定资产	250,998,688.69	304,816,400.00	304,816,400.00	差额 53,817,711.31 计入其他综合收益
台湖 1 号商铺	存货	58,810,887.98	72,407,000.00	72,407,000.00	差额 13,596,112.02 计入其他综合收益
红树林 AB	存货	24,665,699.63	47,580,000.00	49,953,552.00	差额 2,2914,300.37 计入其他综合收益；差额 2,73,552.00 计入公允价值变动损益
泰禾大厦	存货	339,179,388.51	443,602,575.00	457,244,168.00	差额 104,423,86.49 计入其他综合收益；差额 13,641,593.00 计入公允价值变动损益
泰禾红门	存货	24,982,382.06	48,490,000.00	51,068,850.00	差额 23,507,617.94 计入其他综合收益；差额 2,578,850.00 计入公允价值变动损益
济南东都	存货	276,348,567.03	276,421,636.36	289,721,880.00	差额 73,069.33 计入其他综合收益；差额 13,300,243.64 计入公允价值变动损益
东四环金尊府	存货	1,568,024,722.12	2,762,050,000.00	2,806,936,826.00	差额 1,194,025,277.88 计入其他综合收益；差额 44,886,826 计入公允价值变动损益
泉州华大泰禾广场	存货	139,415,241.60	142,000,000.00	149,402,091.00	差额 2,584,758.40 计入其他综合收益；差额 7,402,091.00 计入公允价值变动损益
合计	——	3,392,116,330.33	4,832,610,855.36	4,916,794,011.00	——

2018 年投资性房地产报表影响如下：

单位：元

项目名称	本期投资性房地产对其他综合收益影响			本期投资性房地产对公允价值变动损益影响		
	转入时评估增值	出售时其他综合收益转入损益	小计	转入后公允价值变动损益	处置转出公允价值变动损益	小计
深圳福建大厦 A 座 11 层 1103 室			0.00	42,896.00		42,896.00
广东惠州商场			0.00	34,275.00		34,275.00
福州办事处(国货路万寿商厦三楼)			0.00	101,860.00		101,860.00
市府厦门办事处综合楼			0.00	381,150.00		381,150.00
化工局店面			0.00	-313,016.00		-313,016.00
成都马鞍山路 37 号 1 栋 1 楼 12 号			0.00	5,000.00		5,000.00
成都马鞍山路 37 号 1 栋 1 楼 16 号			0.00	5,000.00		5,000.00
成都马鞍山路 37 号 1 栋 1 楼 10 号			0.00	5,000.00		5,000.00
成都马鞍山路 37 号 1 栋 1 楼 17 号			0.00	5,000.00		5,000.00
成都马鞍山路 37 号 1 栋 1 楼 11 号			0.00	5,000.00		5,000.00
成都马鞍山路 37 号 1 栋 1 单元 2 楼 2 号			0.00	101,608.00		101,608.00
成都马鞍山路 37 号 1 栋 2 单元 2 楼 1 号			0.00	77,160.00		77,160.00
成都马鞍山路 37 号 1 栋 1 单元 2 楼 1 号			0.00	77,008.00		77,008.00
成都马鞍山路 37 号 1 栋 2 单元 2 楼 2 号			0.00	103,128.00		103,128.00
成都马鞍山路 37 号 1 栋 1 单元 3 楼 1 号			0.00	42,280.00		42,280.00
东二环泰禾广场购物中心	7,849,294.73	-10,512,741.95	-2,663,447.22	113,422,580.41	-3,601,035.18	109,821,545.23
五四北泰禾广场购物中心		-19,376,557.72	-19,376,557.72	126,827,666.00		126,827,666.00
石狮泰禾广场购物中心				110,705,327.85		110,705,327.85
泰禾中央广场				266,419,235.00		266,419,235.00
东海泰禾购物广场	11,315,073.74	-3,906,760.16	7,408,313.58	26,579,242.32		26,579,242.32
台湖 1 号永辉超市及商铺	50,560,367.50		50,560,367.50	18,545,830.00		18,545,830.00
红树林 AB	17,185,725.28		17,185,725.28	2,373,552.00		2,373,552.00
泰禾大厦	78,317,389.87		78,317,389.87	13,641,593.00		13,641,593.00
泰禾红门	17,630,713.46		17,630,713.46	2,578,850.00		2,578,850.00

项目名称	本期投资性房地产对其他综合收益影响			本期投资性房地产对公允价值变动损益影响		
	转入时评估增值	出售时其他综合收益转入损益	小计	转入后公允价值变动损益	处置转出公允价值变动损益	小计
济南东都	54,802.00		54,802.00	13,300,243.64		13,300,243.64
东四环金尊府	895,518,958.41		895,518,958.41	44,886,826.00		44,886,826.00
泉州华大商铺	1,938,568.80		1,938,568.80	7,402,091.00		7,402,091.00
合计	1,080,370,893.78	-33,796,059.83	1,046,574,833.95	747,356,386.22	-3,601,035.18	743,755,351.04

(2) “泰禾大厦”、“济南东都”、“东四环金尊府”项目出租率较低情况说明:

“泰禾大厦”于2018年5月完成竣工备案,达到可出租状态,之后对大厦公共区域进行整体装修提升,于2018年10月开始陆续与客户签订租赁合同,因2018年招租时间较短,截至2018年末出租率为18%;

“济南东都”项目为收购的存量房项目,在转换时点已达到可出租状态,2018年转为自持出租后,根据当地租赁市场实际情况,按招租条件分层进行装修改造,实际招租谈判的周期较长,截至6月出租率为5%,截至2018年末出租率为12%;

“东四环金尊府”项目为收购存量房项目,在转换时点已达到可出租状态,为提高租金收益率,公司根据意向客户的需求分层对房产内部进行精装修,截至2018年12月末相关租赁合同正在洽谈中,故在报告中披露的出租率为0。

4. 年报显示,投资性房地产期末公允价值排名前五大项目中“石狮泰禾广场购物中心”、“泰禾中央广场”、“东海泰禾购物广场”三个项目的出租率分别为69%、79%和64%,较上期均有不同程度下降,请充分说明出租率下降原因,并就前五大项目分别说明期末评估情况,包括评估方法的选择、主要评估参数选取过程及参数情况,期末评估值的取得过程,并结合出租率情况说明相关资产的评估参数选取过程是否合理,相关物业是否存在减值风险。请你公司年审会计师事务所对此发表专项核查意见。

回复:

(1) “石狮泰禾广场购物中心”、“泰禾中央广场”、“东海泰禾购物广场”三个项目的出租率下降原因说明:

“石狮泰禾广场购物中心”2018年末出租率69%,较2017年出租率略有下降,主要原因是公司为提升购物中心整体招商运营品质,对商场租户进行了一次较大规模的业态调整,因此在2018年末时点出租率出现短暂性下降,截至2019年4月出租率已提高至92%;

“泰禾中央广场”2018年出租率为79%,较2017年出租率70%有所提高,随着商业环境不断成熟,出租率预计会进一步提高;

“东海泰禾购物广场”2018年整体出租率同比下降,主要原因是2018年

12月新增转入出租房产面积2.1万平方米。随着招租业务推进，截至2019年4月出租率已提高至83%。

(2) 前五大项目期末评估情况说明

公司投资性房地产的期末公允价值主要通过公司聘请的北京天健兴业资产评估有限公司出具的评估报告获得，其主要采用市场法对投资性房地产进行评估。

公司前五大项目周边租金案例较少，区域内租金波动影响因素较多，租期不确定，且租金及其构成、租期、免租期、续租条件和提前终止租约的条件及运营费用具有不确定性，难以估算房地产的潜在收益。另外，目前市场物业资产租售比不合理，采用收益法无法准确确定物业的实际价值。同时由于同一供需圈内有较多相关业态房产的可比案例，市场交易较活跃，能够获得投资性房地产的实物状况、权益状况、区位状况、交易情况等有关信息，评估过程中的资料直接来源于市场，同时又为即将发生的资产行为评估，采用市场法更能体现目前物业资产的实际价值。

以16#新天地店面-2层09商铺为例，投资性房地产项目的公允价值获得方式具体如下：

i、委估对象概况

估值对象建筑物为福州泰禾新世界房地产开发有限公司申报的位于福州市东二环泰禾广场16号楼新天地店面，建筑面积为60.84平方米。

建筑结构：钢筋混凝土结构。

装饰装修：毛坯

新旧程度：估值对象所在楼栋建成于2015年。

ii、区域因素

委估对象位于晋安区东二环泰禾广场东侧、塔头路南侧、化工路北侧，东二环泰禾广场位于化工路北侧，连江路东侧，保利香槟国际小区南侧，是一个集超五星级酒店，甲级5A写字楼、大型高档购物中心、大型高档娱乐中心、SOHO办公、时尚步行街、酒店式公寓七大顶级业态为一体的超大型城市综合体。委估对象周边配套情况：

学校：晋安小学、竹屿小学、岳峰中心小学、福州第十中学、福州第三十二中学；

医院：二化医院、海福手外科医院、闽江医院等；

生活配套：12 万m²以上的购物中心、喜盈门、建材超市、百姓家具广场、永辉超市；

其他：五星级酒店，晋安区政府。

iii、产业聚集状况

委估对象是一个集购物、休闲、娱乐、餐饮、商务办公以及商务办公为一体的大型商业综合体，周边居住聚集度较高，交通较便利，周边配套完善。

iv、计算过程

① 交易案例及比较因素的选择

比较因素	估价对象	案例 A	案例 B	案例 C	
交易价格（万元/平方米）		3.9744	4.1071	4.0217	
位置	晋安塔头连江路与塔头路的交汇处	晋安新东区连江北路 566 号	晋安-连江路-鳌峰苑	晋安远洋路	
用途	商业	商业	商业	商业	
交易日期	2018/10/31	2018/12/15	2018/11/21	2018/11/21	
交易情况	正常	正常	正常	正常	
区域因素	商业聚集度	位于晋安区东二环泰禾广场，临近连江路、化工路、塔头路，交通便捷程度较高	位于晋安区东二环泰禾广场，临近连江路、化工路、塔头路，交通便捷程度较高	位于晋安区东二环泰禾广场，临近连江路、化工路、塔头路，交通便捷程度较高	位于晋安区东二环泰禾广场，临近连江路、化工路、塔头路，交通便捷程度较高
	主干道通达程度及公交便捷度	周围商业繁华度较高，人流量较大	周围商业繁华度较高，人流量较大	周围商业繁华度较高，人流量较大	周围商业繁华度较高，人流量较大
	商服繁华程度	自然环境较好，周围以住宅和商业为主，人文环境一般	自然环境较好，周围以住宅和商业为主，人文环境一般	自然环境较好，周围以住宅和商业为主，人文环境一般	自然环境较好，周围以住宅和商业为主，人文环境一般
	环境与景观	学校、医院、银行、餐饮等公共服务设施较好	学校、医院、银行、餐饮等公共服务设施较好	学校、医院、银行、餐饮等公共服务设施较好	学校、医院、银行、餐饮等公共服务设施较好
	公共配套设施完善程度	位于晋安区东二环泰禾广场，临近连江路、化工路、塔头路，交通便捷程度较高	位于晋安区东二环泰禾广场，临近连江路、化工路、塔头路，交通便捷程度较高	位于晋安区东二环泰禾广场，临近连江路、化工路、塔头路，交通便捷程度较高	位于晋安区东二环泰禾广场，临近连江路、化工路、塔头路，交通便捷程度较高
个别因素	交易面积	60.84	58	52	56
	装修条件	毛坯	简装修	简装修	精装修
	建筑外观	玻璃幕墙饰面	玻璃幕墙饰面	玻璃幕墙饰面	玻璃幕墙饰面
	停车方便程度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	建筑类型	底商	底商	底商	底商

比较因素	估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
新旧程度	2015 年	2015 年	2015 年	2015 年
建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
物业管理	较完善	较完善	较完善	较完善
楼层分布	二层	一层	一层	一层

② 比较因素修正

设定估值对象的各项影响因素比较系数为 100，以估值对象的各项影响因素与估值实例的进行比较，得出房地产价格影响因素。

A. 装修条件修正分为毛坯、普通装修、中等装修、精装修、高档装修 5 个级别，每上升或下降一个级别修正幅度上升或下降 1；

B. 楼层分布上升或下降一层修正幅度下降或上升 4；

C. 交易日期、交易情况、商业聚集度、公交便捷度、环境景观、公共配套设施完善程度、临街状况、建筑结构、物业管理等因素因估价对象与比较案例一致，故不做修正；

修正系数比较表如下：

比较因素	估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
交易价格（万元/平方米）		3.974	4.107	4.022
位置	100	100	100	100
用途	100	100	100	100
交易日期	100	100	100	100
交易情况	100	100	100	100
区域因素	商业聚集度	100	100	100
	主干道通达程度及公交便捷度	100	100	100
	商服繁华程度	100	100	100
	环境与景观	100	100	100
	公共配套设施完善程度	100	100	100
个别因素	交易面积	100	100	100
	装修条件	100	101	103
	建筑外观	100	100	100
	停车方便程度	100	100	100
	建筑类型	100	100	100

比较因素		估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
	新旧程度	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
	楼层分布	100	104	104	104

因素比较修正系数表如下：

比较因素		估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
交易价格（万元/平方米）			3.974	4.107	4.022
位置			100/100	100/100	100/100
用途			100/100	100/100	100/100
交易日期			100/100	100/100	100/100
交易情况			100/100	100/100	100/100
区域因素	商业聚集度		100/100	100/100	100/100
	主干道通达程度及公共交通便捷度		100/100	100/100	100/100
	商服繁华程度		100/100	100/100	100/100
	环境与景观		100/100	100/100	100/100
	公共配套设施完善程度		100/100	100/100	100/100
个别因素	交易面积		100/100	100/100	100/100
	装修条件		100/101	100/100	100/101
	建筑外观		100/100	100/100	100/100
	停车方便程度		100/100	100/100	100/100
	建筑类型		100/100	100/100	100/100
	新旧程度		100/100	100/100	100/100
	建筑结构		100/100	100/100	100/100
	物业管理		100/100	100/100	100/100
楼层分布		100/104	100/104	100/104	

比准价格表如下：

比较因素		估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
交易价格（万元/平方米）			3.974	4.107	4.022
位置			1.00	1.00	1.00
用途			1.00	1.00	1.00
交易日期			1.00	1.00	1.00

比较因素		估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
交易情况			1.00	1.00	1.00
区域因素	商业聚集度		1.00	1.00	1.00
	主干道通达程度及公共交通便捷度		1.00	1.00	1.00
	商服繁华程度		1.00	1.00	1.00
	环境与景观		1.00	1.00	1.00
	公共配套设施完善程度		1.00	1.00	1.00
个别因素	交易面积		1.00	1.00	1.00
	装修条件		0.99	1.00	0.99
	建筑外观		1.00	1.00	1.00
	停车方便程度		1.00	1.00	1.00
	建筑类型		1.00	1.00	1.00
	新旧程度		1.00	1.00	1.00
	建筑结构		1.00	1.00	1.00
	物业管理		1.00	1.00	1.00
	楼层分布		0.96	0.96	0.96
比较系数			0.95	0.96	0.95
比准价格			3.7753	3.9427	3.8209
权重			0.33	0.33	0.33
评估单价		3.8100 万元/平方米			

③ 市场比较法求估值对象价值

比较修正后，以三个比准价格的算术平均值作为市场比较法的估值市场平均价结果，即：

$$\begin{aligned}
 \text{房地产单价} &= (\text{实例 A} + \text{实例 B} + \text{实例 C}) \div 3 \\
 &= 3.8100 \text{ 万元/平方米} \\
 &= 38,100.00 \text{ 元/平方米}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{则：房地产总价} &= 60.84 \times 38,100.00 \\
 &= 2,366,676.00 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

5. 你公司投资性房地产科目中存在部分未办妥产权证书的情况，金额为 16 亿元，请详细说明未办理产权证书的原因，是否对相关项目未来转让或出租造成影响。

回复：

截至 2018 年底公司未办妥产权证书的几个项目具体如下：

(1) “东二环泰禾广场东区”项目：未办妥产权证书金额 10.4 亿元，因项目不同楼栋于 2017 年至 2018 年陆续竣工备案，因此产权办理也在正常的陆续办理进程中；

(2) “泰禾大厦”项目：未办妥产权证书金额 4.6 亿元，该项目于 2018 年 5 月份竣备，目前已办理完大产权证书，分户产权证书正在办理过程中；

(3) 其他零星项目：未办妥产权证书金额合计 1.06 亿元，目前产权证书正在陆续办理过程中。

截至 2018 年底公司上述未办妥产权证书的项目正在陆续推进产权证书办理工作，不会对未来转让或出租造成影响。

6. 你公司一季报显示，你公司投资性房地产 259.88 亿元，较 2018 年年末增长 47%，变动原因为“新增加的投资性房地产”。请你公司：(1) 请详细列表说明 2019 年一季度投资性房地产变动的的原因及影响金额；(2) 请参照《行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》第六条的要求，就新增投资性房地产项目补充披露主要项目的原会计核算方法、原账面价值、入账的公允价值、差额的处理方式及依据等；(3) 逐项说明相关投资性房地产的转入原因、转入时点，相关商业物业在转换时点的出租状态，出租率，并结合上述情况说明相关投资性房地产转换是否符合会计准则关于“有确凿证据证明房地产用途发生变化”的两个要求，一是企业董事会或类似机构应当就改变房地产用途形成正式书面协议，二是房地产因用途改变而发生实际状态上的改变，如自用改为出租等；(4) 请你公司年审会计师就上述问题予以核查发表专项意见。

回复：

(1) 2019 年第一季度投资性房地产变动的的原因及影响金额如下：

2019 年第一季度公司重新梳理新增完工的商业项目，为提高公司资产使用效率，满足市场多元化、多层次的消费需求，将部分项目公司作为存货的房地产及自用建筑物改为出租。

2019 年第一季度投资性房地产转换符合会计准则关于“有确凿证据证明房地产用途发生变化”的要求，一是全部经由公司总经理办公会及项目公司董事会

或股东会审批通过并形成正式书面决议，二是这些房产的招租及租赁行为已发生。

本期新增投资性房地产的成本可独立核算，均可独立办理产权证。

明细如下：

单位：元

项目名称	地理位置	变动原因	新增面积	处置面积	2019 年新增投资性房地产		2019 年 1 季度 处置投资性房 地产	2019 年 1 季度投 资性房地产累计 变动	影响
					账面价值	评估增值			
东二环泰禾 广场购物中 心	福州市晋安区 化工路北侧、 连江路东侧	存货转投资 性房地产， 部分投资性 房地产处置	5,204.44	-1,374.22	106,266,589.82	35,167,610.19	-53,254,531.02	88,179,668.98	评估增值计入 其他综合收益， 不影响当期损益
泰禾中央广 场	北京市大兴区 黄村镇义和庄	存货转投资 性房地产	147,631.24		5,162,960,213.71	1,154,255,780.29		6,317,215,994.00	评估增值计入 其他综合收益， 不影响当期损益
泰禾大厦	上海市天目西 街道 103 街坊 27 丘	存货转投资 性房地产	8,198.97		586,833,078.78	32,987,946.22		619,821,025.00	评估增值计入 其他综合收益， 不影响当期损益
长安中心	北京市石景山 区银河大街	存货转投资 性房地产	49,588.11		743,072,492.50	290,061,807.50		1,033,134,300.00	评估增值计入 其他综合收益， 不影响当期损益
南京院子	江苏省南京市 秦淮区集庆路 15 号	存货转投资 性房地产	3,717.84		190,461,225.36	107,653,081.64		298,114,307.00	评估增值计入 其他综合收益， 不影响当期损益
东海泰禾购 物广场	泉州市丰泽区 通港西街与东 滨大道交汇处	部分投资性 房地产处置		-1,743.44			-25,140,276.38	-25,140,276.38	
合计			214,340.60	-3,117.66	6,789,593,600.17	1,620,126,225.83	-78,394,807.40	8,331,325,018.60	

(2) 2019 年一季度新增投资性房地产项目原会计核算方法、原账面价值、入账的公允价值、差额的处理方式及依据如下：

单位：元

项目名称	地理位置	原会计核算方法	原账面价值	入账公允价值	期末公允价值	差额处理方式及依据
东二环泰禾广场购物中心	福州市晋安区化工路北侧、连江路东侧	存货	106,169,673.07	141,434,200.00	141,434,200.00	差额计入其他综合收益，天兴咨字（2019）第 0049 号
泰禾中央广场	北京市大兴区黄村镇义和庄	存货	5,162,960,213.71	6,317,215,994.00	6,317,215,994.00	差额计入其他综合收益，天兴咨字（2019）第 0049 号
泰禾大厦	上海市天目西街道 103 街坊 27 丘	存货	586,833,078.78	619,821,025.00	619,821,025.00	差额计入其他综合收益，天兴咨字（2019）第 0049 号
长安中心	北京市石景山区银河大街	存货	743,072,492.50	1,033,134,300.00	1,033,134,300.00	差额计入其他综合收益，天兴咨字（2019）第 0049 号
南京院子	江苏省南京市秦淮区集庆路 15 号	存货	190,461,225.36	298,114,307.00	298,114,307.00	差额计入其他综合收益，天兴咨字（2019）第 0049 号
合计			6,789,496,683.42	8,409,719,826.00	8,409,719,826.00	

本期新增投资性房地产评估增值增加的总资产占公司 2019 年第一季度期末总资产的 0.66%，占公司 2018 年期末总资产的 0.67%，在转入时点增加其他综合收益 12.15 亿元，因新增投资性房地产评估增值增加的净资产占公司 2019 年第一季度期末归属于上市公司股东净资产的 5.68%，占公司 2018 年期末归属于上市公司股东净资产的 6.58%，对本期净利润无影响。

(3) 2019 年第一季度新增投资性房地产的转入原因、转入时点，相关商业物业在转换时点的出租状态，出租率及审议程序如下：

项目名称	原会计核算方法	转入原因	转入时点	在转换时点的出租率	在转换时点的出租状态	审议程序
东二环泰禾广场购物中心	存货	出售改为出租	2019 年 2 月 15 日	27%	部分已出租， 剩余招租洽谈中	公司总经理办公会审批 项目公司股东会审批
泰禾中央广场	存货	出售改为出租	2019 年 2 月 18 日	3%	部分已出租， 剩余招租洽谈中	公司总经理办公会审批 项目公司股东会审批
泰禾大厦	存货	出售改为出租	2019 年 2 月 27 日	100%	全部出租	公司总经理办公会审批 项目公司董事会审批
长安中心 ^(注)	存货	出售改为出租	2019 年 2 月 18 日	0%	招租洽谈中	公司总经理办公会审批 项目公司股东会审批
南京院子 ^(注)	存货	出售改为出租	2019 年 2 月 19 日	0%	招租洽谈中	公司总经理办公会审批 项目公司股东会审批

注：长安中心、南京院子项目 2019 年 2 月已达到对外可出租状态，公司管理层决定对外出租，根据招租洽谈过程中意向客户的需求，对公共区域进行装修提升，同时因招租工作时间较短，在转换时点尚未签订租赁合同，目前招租工作正在陆续推进过程中。

7. 年报“关联交易”部分显示你公司存在两项与关联方共同投资的公司，“泰禾金控（平潭）集团有限公司（以下简称“平潭金控”）”以及“嘉兴晟昱股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“嘉兴晟昱”）”，两家公司经营范围分别为金融投资及股权投资，注册资本分别为 25 亿元及 200.05 亿元。目前总资产分别为 25 亿元及 42.5 亿元。请你公司：（1）分别说明两家公司成立的时点，就关联共同投资事项履行审议程序及信息披露义务的情况，你公司及关联方在上述两家公司中的应出资总额及目前实际出资金额；（2）就嘉兴晟昱的出资情况，请说明你公司及各出资方是否按期出资，剩余注册资本的拟出资期限，按期出资是否存在重大不确定性及相关解决措施；（3）分别说明两家公司截止

2018年12月31日的主要财务状况，目前是否存在对外投资项目，如有请进一步说明相关项目投资进展及损益情况。

回复：

(1) 2015年4月22日，经公司第七届董事会第三十次会议审议通过（关联董事回避表决），公司与泰禾投资集团有限公司（以下简称“泰禾投资”）共同投资设立泰禾金控（平潭）集团有限公司（以下简称“平潭金控”），公司与泰禾投资的持股比例分别为80%、20%，注册资本为人民币100,000.00万元（详见公司2015-41号公告）。该事项为关联交易事项，于2015年5月8日由公司2014年度股东大会审议通过（详见公司2015-50号公告）。截至2015年5月28日，平潭金控注册资金到位，并已完成了工商注册登记手续。（详见公司2015-58号公告）

2015年12月8日，经公司第七届董事会第四十次会议审议通过（关联董事回避表决），公司与泰禾投资以现金方式对平潭金控进行增资，其中公司出资47,500.00万元，泰禾投资出资102,500.00万元，增资完成后，平潭金控注册资本为人民币250,000.00万元，公司持股51%，泰禾投资持股49%（详见公司2015-130号公告）。该事项为关联交易事项，于2015年12月24日由公司2015年第八次临时股东大会审议通过（详见公司2015-138号公告）。双方于当月完成实际注资。

2017年5月12日，经公司第八届董事会第二十二次会议审议通过（关联董事回避表决），公司与泰禾投资签署了《泰禾金控（平潭）集团有限公司股权转让协议》，同意以平潭金控经审计的净资产250,860.40万元为依据，公司将持有的平潭金控2%股权作价5,017.21万元转让予泰禾投资。转让完成后，泰禾投资持股51%，公司持股49%。公司不再将平潭金控纳入合并报表范围之内。（详见公司2017-81号公告）

截至目前，平潭金控的250,000.00万元注册资金已全部完成实缴，公司实际注资122,500.00万元，持股比例49%；泰禾投资实际注资127,500.00万元，持股比例51%。

(2) 经公司于2018年5月4日召开的第八届董事会第五十九次会议（关联董事回避表决）、于2018年5月11日召开的第八届董事会第六十次会议审议

通过（关联董事回避表决），公司及公司全资子公司嘉兴晟昱投资管理有限公司（以下简称“嘉兴晟昱”）与泰禾投资下属公司嘉兴焜昱投资有限公司（以下简称“嘉兴焜昱”）签署《关于共同投资设立产业并购基金的合作协议》、《泰禾产业并购基金合伙企业（有限合伙）有限合伙协议》，约定共同出资设立嘉兴晟昱股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“嘉兴晟昱”）作为产业并购基金，并购基金总规模为不超过人民币 200.05 亿元，其中普通合伙人（执行事务合伙人）嘉兴晟昱认缴出资不超过 500 万元，有限合伙人嘉兴焜昱认缴出资不超过 160 亿元，有限合伙人泰禾集团认缴出资不超过 40 亿元（详见公司 2018-103 号、2018-114 号、2018-129 号公告）。该事项为关联交易事项，于 2018 年 5 月 28 日由公司 2018 年第八次临时股东大会审议通过。（详见公司 2018-132 号公告）

公司根据合作协议中关于基金设立目的、基金决策权、可变回报的影响以及决策权的关系、退出机制的约定，将该基金纳入上市公司合并，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）已就此出具专项核查意见。

2018 年 6 月 29 日，根据普通合伙人嘉兴晟昱发出的缴款通知，合伙企业各有限合伙人完成了第一期缴款，具体情况为：有限合伙人泰禾集团出资 2.5 亿元，有限合伙人嘉兴焜昱出资 10 亿元。（详见公司 2018-147 号公告）

2018 年 9 月 11 日，根据普通合伙人嘉兴晟昱发出的缴款通知，合伙企业各有限合伙人完成了第二期缴款，具体情况为：有限合伙人泰禾集团出资 6 亿元，有限合伙人嘉兴焜昱出资 24 亿元。（详见公司 2018-186 号公告）

2019 年 3 月 27 日，根据普通合伙人嘉兴晟昱发出的缴款通知，合伙企业各有限合伙人完成了第三期缴款，具体情况为：有限合伙人泰禾集团出资 8.75 亿元，有限合伙人嘉兴焜昱出资 35 亿元。（详见公司 2019-027 号公告）

截至目前，并购基金的普通合伙人嘉兴晟昱已实际出资 78.125 万元，有限合伙人嘉兴焜昱实际出资 690,000.00 万元，公司实际出资 172,500.00 万元。根据合伙协议约定，有限合伙人的认缴注资额，根据对外并购项目需要，经普通合伙人通知后分期缴付。因并购基金的普通合伙人嘉兴晟昱为公司全资子公司，公司将根据整体发展策略确定并购基金未来的投资计划，并不存在按期出资的不确定性问题。

（3）截止 2018 年 12 月 31 日，平潭金控、嘉兴晟昱的主要财务数据如下：

单位：万元

公司名称	平潭金控	嘉兴晟昱
流动资产	234,878.76	425,083.82
非流动资产	17,097.17	0.00
资产合计	251,975.93	425,083.82
流动负债	9.93	1.44
非流动负债	0.00	0.00
负债合计	9.93	1.44
营业收入	0.00	0.00
净利润	-24.01	4.26

平潭金控与嘉兴晟昱目前暂无对外投资项目，后续将根据相应公司经营与投资需求进行投资。

8. 年报“长期应收款”部分显示，长期合作款 10.92 亿元，你公司在回复我部 2017 年年报问询函称“相关应收款属于公司于 2016 年 1 月 7 日披露了《关于与信达地产合作开发新江湾项目的公告》中涉及对项目公司投资及借款事项，涉及新江湾项目，目前新江湾项目开发建设中，并已在 2018 年 5 月推盘销售，届时项目公司将用销售回款偿还公司提供的该笔借款。鉴于项目未来将有充足的销售回款，可保障公司投入资金的收回，故不存在减值迹象。”请进一步说明截止 2018 年末以及截止目前相关项目开发、销售以及款项回收情况，是否与预计进度发生重大差异，并分析相关款项的可收回性以及坏账准备计提的充分性。

回复：

截至 2018 年末，新江湾项目（下称“该项目”）的一期已经全部封顶，二期百分之五十楼栋封顶，项目一期、二期工程进展均符合计划进度要求。在 2018 年 5 月及 11 月两次进行推盘销售，截至 2018 年末，推盘销售的一期、二期已售罄，项目实现销售额 55.8 亿元，收回款项 46.3 亿元；截至目前，已收回款项 55.4 亿。项目目前剩余可售货值在偿还外部融资及支付工程款项等支出后，可保证长期合作款的收回。截至目前，长期应收款已部分收回，剩余的 1 亿元作为合作款项将在项目合作结束后进行最终清算。

综上所述，我公司投资于新江湾项目的相关款项的可收回性符合预期，并且不计提坏账准备的依据充分合理。

9. 年报显示，你公司存货的账面价值合计 1,735.28 亿元，占你公司资产总

额的 71.37%，主要为开发成本和开发产品。存货跌价准备期末余额为 3.07 亿元。存货年末余额中含有借款费用资本化金额为 252.62 亿元，本年利息资本化率为 9.30%。请说明：（1）你公司各项开发成本和开发产品可变现净值的具体确定过程，涉及的关键估计及假设，是否借鉴独立第三方的评估工作，是否符合相关项目所在区域房地产市场及周边可比项目价格变化趋势和销售情况；（2）借款利息资本化金额是否准确，与借款发生额是否匹配，并结合同行业可比你公司情况说明借款利息资本化率的合理性；（3）请年审会计师核查并发表明确意见。

回复：

（1）根据《企业会计准则 1 号 - 存货》，可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。企业确定存货的可变现净值，应当以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

公司严格按照《企业会计准则 1 号 - 存货》的规定确定存货可变现净值。其中涉及的参数主要包括：估计售价、完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费。具体过程简述如下：在估计售价方面，公司根据单个项目产品的特点，即以“院子系、大院系、府系”为代表的高端精品住宅项目，同时考虑了按不同项目所在区域的房地产市场及周边可比项目价格变化趋势和销售情况，对售价进行估计；对于完工时将要发生的成本，公司按照单个项目最新的“总成本开发预算”进行估计；对于为了实现销售而预计的销售费用，公司根据历史营销费用占销售收入的比例，结合单个项目当前的营销计划进行估计；对于估计的税费，公司按照单个项目的估计售价和盈利，匹配适用的税法规定进行估计。在上述确定存货可变现净值的过程中，公司并未借鉴独立第三方的评估工作。

（2）根据《企业会计准则 17 号 - 借款费用》，企业发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，应当予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，应当在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

公司已按《企业会计准则 17 号 - 借款费用》的要求对借款费用进行资本化，过程简述如下：

① 确定借款费用资本化开始的时点，即资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建或者生产活动已经开始。在上述条件同时满足的时点作为资本化开始的时点；

② 确定借款费用资本化结束的时点，即相应的资产已达到预定可使用或者可销售状态；

③ 分项目不同情况判断借款费用暂停资本化的时间，即发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，应当暂停借款费用的资本化。正常中断期间的借款费用应当继续资本化；

④ 合理匹配为项目建设而借入的借款，包括专门借款和一般借款。其中，一般借款以累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数为限；

⑤ 计算利息资本化金额：

i、专门借款的利息资本化金额，为当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益后的金额；

ii、在借款费用资本化期间内，为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，一般借款应予资本化的利息金额按照下列公式计算：

一般借款利息费用资本化金额 = 累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数 x 所占用一般借款的资本化率。

所占用一般借款的资本化率 = 所占用一般借款当期实际发生的利息之和 ÷ 所占用一般借款本金加权平均数

所占用一般借款本金加权平均数 = \sum (所占用每笔一般借款本金 x 每笔一般借款在当期所占用的天数 / 当期天数)。

公司的借款利息资本化率与融资结构和融资成本有关。从行业融资成本来看，2018 年境内外的融资环境持续收紧，融资成本有所提高，而原有低成本的公司债陆续到期，因而整体的融资成本也有提高。与同行业已公布 2018 年报的可比公司相比，公司借款利息资本化率处于中等水平，具体见下表。

序号	公司名称	2018 披露利息资本化率
1	佳兆业集团控股有限公司 (1638.HK)	13.32%
2	泰禾集团股份有限公司 (000732.SZ)	9.30%
3	江苏中南建设集团股份有限公司 (000961.SZ)	8.31%
4	阳光城集团股份有限公司 (000671.SZ)	7.94%

5	金科地产集团股份有限公司 (000656.SZ)	7.32%
---	--------------------------	-------

数据来源：相应上市公司 2018 年年度报告

10. 年报显示，你公司非流动资产处置损益为 3.05 亿元。请你公司详细说明报告期内确认该项损益的具体构成情况，包括但不限于相关非流动资产处置的协议签署、权属变更、报告期内相关款项流入时点及金额，以及包括具体会计的确认过程、依据及会计处理分录，并说明账务处理与固定资产、无形资产等科目原值和折旧、摊销变动的勾稽关系，以及对此履行的相应审议程序和临时信息披露义务等情况。

回复：

公司 2018 年年报列示的 3.05 亿元非流动资产处置损益主要有两项构成，分别为投资性房地产处置收益与计入营业外收支中的非流动资产处置损益，其中因处置投资性房地产确认其他业务收入 52,557.78 万元，结转其他业务成本 22,035.67 万元，实现投资性房地产处置收益 30,522.11 万元；因变卖固定资产确认营业外收入-固定资产处置利得 84.43 万元，固定资产报废确认营业外支出-非流动资产处置损失 69.32 万元，实现非流动资产处置净损益 15.11 万元。公司在非流动资产处置损益、投资性房地产、其他综合收益、营业收入、营业成本、营业外收支的报表项目注释中均进行了披露。

其中固定资产处置影响如下：

单位：万元

项目	营业外收入-固定资产处置利得	营业外支出-非流动资产处置损失	非流动资产处置净损益
固定资产	84.43	69.32	15.11

投资性房地产处置影响如下：

单位：万元

项目名称	其他业务收入	其他业务成本	其他业务成本				处置收益
			其中：投资性房地产转入	减：前期计入其他综合收益当期转入损益金额	减：转出累计公允价值变动	减：递延所得税负债	
东二环泰禾广场购物中心	30,235.19	8,382.22	10,144.02	1,051.27	360.11	350.42	21,852.97

东海时尚 MALL	22,322.59	13,653.44	14,174.35	390.68		130.23	8,669.14
合计	52,557.78	22,035.66	24,318.37	1,441.95	360.11	480.65	30,522.11

2018 年，东二环泰禾广场购物中心与东海时尚 MALL 项目的部分底商原用于出租已计入投资性房地产，公司项目在当地市场具有良好的口碑，部分租赁商户向公司提出购买商铺的强烈愿望，为维护客户关系和公司的价值最大化，公司结合运营实际，按照商品房销售程序，东二环泰禾广场购物中心于 2018 年 1 月 11 日开始出售部分投资性房地产，2018 年出售面积 9,262.87 平方米，占 2018 年期末该项目总可租赁面积 7.44%；东海时尚 MALL 于 2018 年 8 月 21 日开始出售部分投资性房地产，2018 年出售面积 10,941.37 平方米，占 2018 年期末该项目总可租赁面积 7.96%。上述投资性房地产处置收入占 2018 年整体收入比例仅为 1.7%，对公司财务状况和经营成果无重大影响。截至 2018 年末，处置东二环泰禾广场购物中心部分商铺的款项已全部收齐，处置泉州东海时尚 MALL 部分商铺的款项尚余 1,800 万元按揭款未到账，已于 2019 年 3 月前全部收齐。商铺交付业主后，由业主自行办理产权登记手续。公司按照“收入”会计政策的规定，对已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；并且该项目已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

公司在处置采用公允价值模式计量的投资性房地产时，按实际收到的金额，借记“银行存款”，贷记“其他业务收入”；按该项投资性房地产-公允价值模式计量的账面价值，借记“其他业务成本”，同时结转投资性房地产累计公允价值变动，借记“公允价值变动损益”，贷记“其他业务成本”，将该投资性房地产转换日时计入所有者权益的金额以及对应的递延所得税负债一并结转，借记“其他综合收益”、“递延所得税负债”，贷记“其他业务成本”。

公司处置采用公允价值模式计量的投资性房地产，为公司三个子公司所经营项目的自持商铺根据业务需要和实际运营情况，在报告期内进行了零散出售，2018 年处置投资性房地产在扣除土地增值税、企业所得税影响后对当期归属于上市公司股东净利润的影响金额约为 1.96 亿元，占公司 2017 年经审计归属于上市公司

市公司股东净利润的 9.23%，未达到公司董事会审议及临时信息披露标准。

11. 你公司年报中“你公司前 5 名供应商资料”显示，供应商一的采购额为 117.79 亿元，占年度采购总额比例为 55.66%。请你公司对该交易的情况进行详细说明，包括但不限于供应商名称、采购项目明细、采购价格水平，并将采购价格与同期市场价格进行对比，说明定价是否公允。

回复：

供应商一是公司的总包施工单位，与公司无关联方关系。公司向其采购的项目为施工总承包合同。范围一般包括如下内容：地基与基础、主体结构、建筑装饰装修、建筑屋面、给水、排水及采暖、通风与空调、建筑电气、电梯工程、智能建筑与室外工程（不含绿化）等设计图纸显示的全部工程。根据不同项目的需要，总包施工单位也会对在施工场地或者附近实施与合同工程有关的其他工作的独立承包人履行管理、协调、配合、照管和服务义务。

公司在 2018 年度对该总包施工单位采购金额，系依据施工总承包合同的金额和相应的工程项目建设进度确认得出。施工总承包合同价格的制定与建设项目的业态、总承包合同的工作范围、现场复杂程度和项目所在地的物价水平有关。公司对该供应商采购的施工总承包合同单方建安成本在 2,200 元左右，与上年相比变化不大，符合同期市场价格的平均水平，不存在价格不公允的情况。

12. 年报显示，你公司资产减值损失为 3.74 亿元，占归属于上市公司股东的净利润的 14.64%；你公司同时披露的《关于计提资产减值准备的公告》显示，你公司本期计提存货跌价准备 2.21 亿元，对应收账款计提坏账准备 642.27 万元，对其他应收款计提坏账准备 1.47 亿元。请你公司补充披露：（1）计提减值准备的具体对应资产、各项资产对应具体金额、减值测试过程、关键参数的选取依据等，并说明会计处理过程及依据。请你公司会计师核查并发表意见；（2）所涉及应收账款、其他应收款的手方名称、交易背景，与你公司是否存在关联关系。

回复：

（1）公司计提减值准备的具体资产如下：

单位：万元

具体对应资产	本期计提资产减值	减值测试过程	关键参数的选取依据
--------	----------	--------	-----------

具体对应资产	本期计提资产减值	减值测试过程	关键参数的选取依据
应收账款	642.27	按照组合计提坏账准备	判断款项属于具体组合，按照会计政策计提坏账准备
其他应收款	14,672.84	按照组合计提坏账准备	判断款项属于具体组合，按照会计政策计提坏账准备
存货	22,052.27	按照可变现净值与成本孰低计提存货跌价准备	预计可变现净值，按照可变现净值与成本孰低计算存货跌价准备

公司聘请的瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）已对该事项进行核查并发表了意见。

（2）公司报告期计提的应收账款坏账准备，对应的应收账款主要为报告期因结转收入新增的应收购房尾款、面积补差款。公司按照“应收票据及应收账款”会计政策的规定，按信用风险特征组合将其划分为账龄分析组合，并按照账龄分析法计提坏账准备。应收账款的对手方均为购房人，与公司不存在关联关系。

报告期计提的其他应收款坏账准备按信用风险特征组合分类情况如下：

单位：万元

类别	本期计提坏账准备
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	1,900.41
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	12,772.44
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	0.00
合计	14,672.84

其中单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款为公司为2个购房人垫付的按揭款预计难以收回，全额计提了坏账准备，公司已就此事项启动了诉讼程序，相关诉讼暂未完结，购房人与公司不存在关联关系。

公司按信用风险组合计提坏账准备的其他应收款情况具体如下：

单位：万元

对手方名称	交易背景	金额	账龄	计提坏账准备金额	关联关系
东方资产管理（中国）有限公司	股权受让意向金	40,000.00	1年以内	2,000.00	无关联关系
江西康庄投资控股（集团）有限公司	并购项目取得债权等	37,118.27	1年以内	1,855.91	无关联关系
野风集团房地产股份有	股权收购意向金	30,048.71	1年以内	1,502.44	无关联关系

限公司					
北京万科企业有限公司	股权收购意向金	21,672.59	1年以内	1,083.63	无关联关系
福州恒泰园林景观工程有限公司	暂未取得发票的景观工程款	19,422.03	1年以内	971.10	无关联关系
保证金、押金等	本期新增押金、保证金等	17,225.60	1年以内	861.29	无关联关系
保证金、押金等	账龄由1年以内转至1-2年	15,854.11	1至2年	260.21	无关联关系
保证金、押金等	账龄由2至3年转至3年以上	6,054.09	3年以上	4,237.86	无关联关系
合计		187,395.40		12,772.44	

公司计提的存货跌价准备情况具体如下：

单位：万元

存货类别	项目名称	本期计提金额
开发产品	福鼎红树林项目	1,425.28
开发产品	宁德红树林项目	572.27
开发产品	厦门院子项目	8,458.29
开发产品	石狮泰禾广场	11,596.42
合计		22,052.27

13. 年报显示，你公司期末持有按成本计量的可供出售金融资产，涉及被投资单位包括易居（中国）企业集团有限公司、北京泰禾影视文化发展有限公司、福建福州农村商业银行股份有限公司、浙江浙商产融股权投资基金合伙企业（有限合伙）等。请结合上述公司的经营业绩表现等说明未对相关资产计提减值准备的原因和合理性。

回复：

公司按成本计量的可供出售金融资产中的易居（中国）企业集团有限公司（以下简称“易居中国”），在报告期末已全部处置。其初始投资时间为2016年，公司出资金额6,000万元，持有易居中国0.75%的股权，2017年11月，公司根据与易居中国签订的《关于易居（中国）企业集团股份有限公司重组协议》，启动境内外公司换股，将公司持有的易居中国股份转让，由公司在香港的全资子公司泰禾集团发展有限公司出资996万美元，持有易居企业控股0.655%的股权。易居企业控股于2018年7月在香港联交所挂牌上市，公司将其计入按公允价值计量的可供出售金融资产，并按照2018年12月31日的收盘价重新确认报告期末

的可供出售金融资产公允价值，公允价值变动计入其他综合收益 3,347 万元，未发生减值。

公司期末持有的按成本计量的可供出售金融资产明细如下：

单位：万元

被投资单位	账面余额				减值准备期末	在被投资单位持股比例	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末			
浙江浙商产融股权投资基金合伙企业（有限合伙）	200,000.00	0.00	0.00	200,000.00	0.00	3.03%	4,383.45
宁波钱潮涌鑫投资管理合伙企业（有限合伙）	31.06	0.00	0.00	31.06	0.00	3.11%	175.55
CITIC Capital London Mayfair Property Fund L.P.	27,319.27	0.00	0.00	27,319.27	0.00	85.00%	0.00
中海信托-信迹 3 号集合资金信托	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	0.00		0.00
北京泰禾影视文化发展有限公司	4,000.00	0.00	0.00	4,000.00	0.00	4.70%	0.00
上海中城渝通有限合伙企业	1,240.00	0.00	0.00	1,240.00	0.00	40.00%	0.00
福建福州农村商业银行股份有限公司	694.49	0.00	0.00	694.49	0.00	0.36%	0.00
CITIC Capital YBI Fund L.P	0.00	2,010.66	0.00	2,010.66	0.00		0.00
慕盛长租公寓资产证券化项目 1 期次级资产	0.00	4,053.00	0.00	4,053.00	0.00	0.00%	0.00
合计	240,284.82	6,063.66	0.00	246,348.47	0.00	--	4,559.00

公司在资产负债表日，结合相关金融资产的审计报告、信托计划管理报告，对相关金融资产的账面价值进行减值测试，测试表明相关金融资产未发生减值。

主要投资项目业绩表现：

（1）浙江浙商产融股权投资基金合伙企业（有限合伙）2018 年实现营业收入 34.72 亿元，净利润 6.87 亿元，净利率 19.79%，在报告期内分红 4,383.45 万元。

（2）中海信托-中海信托-信迹 3 号集合资金信托计划主要投资于银行间债券（包括国债、金融债、央行票据、企业债、中期票据、短期融资券、资产支持票据、证券公司短期公司债及非金融企业非公开定向债务融资工具 PPN）、交易所上市流通的债权（包括国债、企业债、公司债、可转换债、可交换债）等。公

司做为一般受益人的信托收益=一般信托单位总份数*1元*一般信托单位参考年化收益率 5.7%*信托计划实际存续天数/365。该信托计划正常运行中。

(3) 北京泰禾影视文化发展有限公司(以下简称“北京影视”)成立于 2016 年,北京影视旗下品牌“泰禾影城”专注于高端影院的建设,秉承“为观众提供优享的美好式观影体验”品牌理念,与国际一线设计师和顶级影视设备技术公司合作,联手打造具有泰禾特色的新中式影院。目前泰禾影城分布于全国多个重点城市,截至 2018 年,已开业 9 家影城,实现收入 6,685 万元,现阶段前期投入较大,暂未实现盈利。随着未来影城开业计划的推进,该公司将实现盈利。由此,公司认为投资的 4,000 万元未发生减值迹象。

(4) 上海中城渝通有限合伙企业为我公司的参股企业,投资项目主要是深圳市吉屋科技股份有限公司,该公司正常运营中,未发现投资无法回收的迹象。

(5) 福建福州农村商业银行股份有限公司 2018 年实现营业收入 18.02 亿元,净利润 2.16 亿元,经营情况良好。

(6) 慕盛长租公寓资产证券化项目 1 期次级资产为公司根据“中信证券-泰禾集团慕盛长租公寓 1 号资产支持专项计划”的要求,认购本期专项计划次级资产支持证券总规模的 5.00%,合计金额 4,053.00 万元。该专项计划已在深圳证券交易所挂牌,公司已承诺不会转让所持任何部分或全部次级资产支持证券。

14. 年报显示,你公司在收购南京吉庆房地产有限公司形成商誉 1.87 亿元,未计提减值准备。请结合上述标的的具体收购情况,说明你公司对相关商誉进行减值测试的具体步骤和计算过程,包括对资产组的认定方式及其对比购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组构成的变化,商誉账面价值具体分摊方式等,说明未计提商誉减值准备的原因和合理性。

回复:

公司商誉减值测试过程如下:

(1) 重要假设

资产负债表日,公司对商誉进行减值测试,在预计投入成本可回收金额时,采用了与商誉相关的资产组合的公允价值扣除处置费用方法进行预估。

(2) 资产组组合账面价值

单位:元

资产组名称	归属于母公司股	归属于少数股	全部商誉账面价值	资产组或资产组	包含商誉的资产
-------	---------	--------	----------	---------	---------

	东的商誉账面价值	东的商誉账面价值		组合内其他资产账面价值	组或资产组组合账面价值
南京院子地产项目	187,012,083.34	0.00	187,012,083.34	581,920,848.47	768,932,931.81

(3) 可收回金额——公允价值减去处置费用后的净额

单位：元

资产组名称	公允价值层次	公允价值获取方式	公允价值	处置费用	公允价值减去处置费用后的净额
南京院子地产项目	第二层次	根据项目相同业态已售房源价格，并参考周边市场价格确定	921,544,285.71	127,962,439.57	793,581,846.14

(4) 商誉减值损失的计算

单位：元

资产组名称	包含商誉的资产组或资产组组合账面价值	可收回金额	整体商誉减值准备	归属于母公司股东的商誉减值准备	以前年度已计提的商誉减值准备	本年度商誉减值损失
南京院子地产项目	768,932,931.81	793,581,846.14	0.00	0.00	0.00	0.00

经测试，在报告期末，公司因收购南京吉庆房地产有限公司形成的187,012,08.34元商誉，无减值迹象。

15. 年报“其他流动资产”、“可供出售金融资产”附注显示，你公司投资了较多信托计划和私募基金，请你公司补充披露：(1) 相关投资是否按照《主板信息披露业务备忘录第8号—上市公司与专业投资机构合作投资》的要求履行了相关审议、披露义务；(2) 部分信托计划分类为“其他流动资产”而部分分类为“可供出售金融资产”的原因。请你公司会计师核查并发表意见。

回复：

(1) 报告期内，公司投资的信托计划和私募基金如下：

单位：万元

序号	项目	年末余额	年初余额	会计分类
1	中海信托·信迹3号集合资金信托	7,000	7,000	可供出售金融资产
2	国民信托·广阳2号集合资金信托计划	100	0	其他流动资产
3	中建投信托·集合资金信托	14,260	0	其他流动资产
4	大业信托·泰禾山西太原项目集合资金信托计划劣后级	70,000	0	其他流动资产
5	平安证券股份有限公司次级资产	7,900	0	其他流动资产

序号	项目	年末余额	年初余额	会计分类
6	慕盛长租公寓资产证券化项目 1 期次级资产	4,053	0	可供出售金融资产
7	浙江浙商产融股权投资基金合伙企业（有限合伙）	200,000	200,000	可供出售金融资产
8	宁波钱潮涌鑫投资管理合伙企业（有限合伙）	31.06	31.06	可供出售金融资产
9	CITIC Capital London Mayfair Property Fund L.P.	27,319.27	27,319.27	可供出售金融资产
10	CITIC Capital YBI Fund L.P	2,010.66	0	可供出售金融资产
11	上海中城渝通有限合伙企业	1,240	1,240	可供出售金融资产

报告期内，公司持有的中海信托-信迹 3 号集合资金信托（序号 1）为证券投资，购买的国民信托·广阳 2 号集合资金信托计划、中建投信托·集合资金信托、大业信托·泰禾山西太原项目集合资金信托计划劣后级、平安证券股份有限公司次级资产、慕盛长租公寓资产证券化项目 1 期次级资产（序号 2-6）为因融资持有劣后级产品或次级产品，合计金额为 96,313 万元，占 2017 年末经审计净资产的 5.98%。以上事项均属于因融资行为购买信托产品，不属于《主板信息披露业务备忘录第 8 号—上市公司与专业投资机构合作投资》规定的与专业投资机构合作投资，根据深圳证券交易所《股票上市规则》及《主板上市公司规范运作指引》中对对外投资、证券投资的相关审议及披露规定，未达到董事会审议以及临时信息披露标准。其中，大业信托·泰禾山西太原项目集合资金信托计划劣后级（序号 4）的 7 亿元已于 2019 年 4 月到期收回。

2017 年 3 月 29 日，经公司第八届董事会第十八次会议审议通过了《关于参与设立浙江浙商产融股权投资基金合伙企业的议案》，同意公司以基石投资者的身份使用自有资金出资人民币 20 亿元（有限合伙人）参与投资设立浙江浙商产融股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“浙商产融投资基金”），公司按照《主板信息披露业务备忘录第 8 号—上市公司与专业投资机构合作投资》的要求履行了相关审议、披露义务（详见公司 2017-48 号公告）。截至 2017 年 8 月 15 日，公司已足额缴清出资额。（详见公司 2017-153 号公告）

2017 年 1 月 18 日，公司全资子公司泰禾集团（香港）有限公司（以下“泰禾香港”）与 CITIC Capital London Property GP Limited、Sun Success International Limited、CITIC Capital London Property CIP, LP 签署了《经修订及重述的豁免有限合伙协议》及《权益认购协议》；公司及泰禾香港与中信资本房地产咨询有限

公司、CITIC Capital London Property GP Limited、CITIC Capital London Property CIP, LP、Prosperity Property Holdings Limited 签署了《伦敦柯宗街 60 号项目之补充协议》，同意泰禾香港使用自有资金，承诺作为有限合伙人认购 4,400 万美元，参与投资设立中信资本梅菲尔地产基金(英文名称:CITIC Capital London Mayfair Property Fund L.P.)，占基金总承诺出资的 85%（实际最终认购金额可能会因交易当日美元英镑汇率的变动而调整）。中信资本梅菲尔地产基金将间接参与英国伦敦梅菲尔柯宗街 60 号住宅开发项目。公司按照《主板信息披露业务备忘录第 8 号—上市公司与专业投资机构合作投资》的要求履行了相关审议、披露义务。（详见公司 2017-010 号公告）

2017 年 6 月 6 日，公司第八届董事会第二十四次会议审议通过《关于全资子公司参与投资地产基金开发旧金山项目的议案》，公司全资子公司泰禾集团(香港)有限公司（以下“泰禾香港”）签署了《中信资本 YBI 基金认购协议》及与 CITIC Capital YBI Fund GP Ltd 签署了《中信资本 YBI 基金投资之补充协议》。泰禾香港使用自有资金，作为有限合伙人认购 1,000 万美元，投资于中信资本 YBI 基金(英文名称:CITIC Capital YBI Fund L.P.)，占基金总承诺出资的 15.30%，公司按照《主板信息披露业务备忘录第 8 号—上市公司与专业投资机构合作投资》的要求履行了相关审议、披露义务（详见公司 2017-95 号公告）。报告期内，公司根据认购协议，出资认购了部分基金份额。

2015 年 5 月 5 日，公司下属子公司上海红御投资管理有限公司（以下简称“上海红御”）与上海中城年代股权投资基金管理有限公司、上海中城联盟投资管理股份有限公司等以人民币 3,100 万元共同出资设立上海中城渝通投资中心（有限合伙），上海红御作为有限合伙人以自有资金出资人民币 1,240 万元，持股 40%。上海中城渝通投资中心（有限合伙）通过股权投资的方式向深圳市吉屋网络技术有限公司（以下简称“深圳吉屋”）进行投资，投资金额 500 万美元，持股 6.67%。（详见公司 2015-48 号公告）

(2) 公司归类为“可供出售金融资产”的信托计划，为购买的中海信托-信迹 3 号集合资金信托产品，属于公司购买的投资类金融产品。公司归类为“其他流动资产”的信托计划，包括国民信托·广阳 2 号集合资金信托计划、中建投信托·集合资金信托、大业信托·泰禾山西太原项目集合资金信托计划劣后级和

平安证券股份有限公司次级资产，全部是因公司自身的融资而持有的劣后级产品或次级产品，不属于公司购买的投资类金融产品，且相应的融资都是1年内到期，因此将上述购买信托计划等计入其他流动资产中。

16. 年报“其他应收款”部分显示：(1)“往来款”21.05亿元，较上期3.54亿元大幅增加，请说明往来款性质、发生原因、发生时间、交易对手方及其与你公司的关联关系，公司就往来款项所履行的审议程序及临时信息披露义务；(2)前五大应收款情况显示多为关联方款项，请分别说明相关方与上市公司的关联关系，款项发生原因，你公司所履行的审议程序及临时信息披露情况。

回复：

(1) 其他应收款-往来款明细如下：

单位：万元

交易对手方	金额	发生原因	发生时间	关联关系
东方资产管理(中国)有限公司	40,000.00	股权受让意向金	2018年9月	无关联关系
江西康庄投资控股(集团)有限公司	37,118.27	并购项目取得债权等	2018年1月	无关联关系
野风集团房地产股份有限公司	30,048.71	股权收购意向金	2018年12月	无关联关系
北京万科企业有限公司	21,672.59	股权收购意向金	2018年12月	无关联关系
福州恒泰园林景观工程有限公司	19,422.03	未取得发票的景观工程款	2018年12月	无关联关系
其他公司往来等	62,242.58	代收代付等	2018年	无关联关系
合计	210,504.17			

(2) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

单位：万元

单位名称	关联关系	款项发生原因	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	履行的审议程序和临时信息披露义务
上海坤安置业有限公司	合作方	财务资助	127,000.00	2年以内	12.79%	第八届董事会第五十七次会议、2017年度股东大会、《关于对未来十二个月内拟对外提供财务资助的预计情况的公告》(2018-88号)
安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司	公司的合营企业	财务资助	107,184.08	2年以内	10.80%	
深圳信润房地产开发有限公司	合作方	财务资助	67,626.74	2年以内	6.81%	
厦门泰世房地产	公司的合营	财务资助	57,798.63	1年以内	5.82%	

开发有限公司	企业					会议、2016年第十二次临时股东大会、《关于对外提供财务资助的公告》(2016-190号)
福州盛利俊实业有限公司	公司的联营企业	因合并范围变化形成的项目公司往来款	55,569.14	1年以内	5.60%	因收购项目公司,合并项目公司原有应收款,收购事项未达董事会审议及临时信息披露标准
合计	--		415,178.59	--	41.83%	

17.本期在建工程科目余额 21.25 亿元，较上期 9665 万元大幅增加，年报称主要因你公司自行开发的尹山湖购物中心、深圳坪山广场等项目拟自持或出租由存货转入在建工程核算所致，请说明将自持或出租项目核算在在建工程科目的合理性，相关会计处理过程，以及对当期损益的影响。

回复：

根据《企业会计准则第 4 号--固定资产》的规定，企业为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的且使用寿命超过一个会计年度特征的有形资产为固定资产。在该固定资产有关的经济利益很可能流入企业且该固定资产的成本能够可靠的计量时予以确认。

本公司自行开发的尹山湖购物中心、深圳坪山广场等项目均基于公司经营需求，在项目建成后将用于自持或出租，目前处于在建状态，未达到预定可使用状态，公司在现阶段获取公允价值存在难度，故公司在在建工程科目下核算。

公司在确定项目后续用于自持或出租，将其从存货转入在建工程时，借：“在建工程”科目，贷：“开发成本”科目；发生后续发生建设支出时，借：“在建工程”科目，贷：“银行存款”科目；在项目达到预定可使用状态时，借：“固定资产”、“投资性房地产-成本”科目，贷：“在建工程”科目。该处理，仅是资产科目的变化，对公司当期损益无影响。

18. 年报“现金流量表”部分显示，收到与经营活动有关的现金及支付与经营活动有关的现金中分别存在“往来款”81 亿元及 49 亿元，收到的其他与筹资活动有关的现金中“子公司少数股东款项”为 135.02 亿元，较上期 14.7 亿元大幅增加，请分别说明上述款项的性质，发生原因，对应项目公司目前开发或销售状态，并说明变动合理性。

回复：

收到与经营活动有关的现金——往来款情况如下：

单位：万元

对方单位名称	收到金额	发生原因
福州泰福、泰航、尤溪泰禾等	299,018.34	收回被处置子公司以前向其提供的股东借款
深圳市盛瑞优贸易有限公司	105,000.00	代收代付款
珠海美嘉物业管理有限公司	90,001.76	代收代付款
潜在购房人	68,820.00	收到的购房诚意金
中汇百联商贸有限公司	66,950.00	代收代付款
代收代缴公维契税	42,577.64	代收代缴公维契税
保证金、押金等	44,674.91	收取的招标保证金、工程质保金等
上海苏衫实业有限公司	50,100.05	代收代付款
相携网络科技有限公司	10,700.00	代收代付款
福州市国土资源局	10,000.00	收回以前年度缴纳的拍地保证金
中商华夏（北京）商贸有限责任公司	10,000.00	收回以前年度支付押金
商管客户	8,980.48	商管跟客户收取的物业费保证金、能源费押金、经营保证金等
申万菱信（上海）资产管理有限公司	2,900.00	收回支付的长租公寓备案登记保证金
南京市国土资源局	2,500.00	收回以前年度缴纳的拍地保证金
厦门联创微电子股份有限公司	1,500.00	收回以前年度支付押金
福州泰佳实业有限公司	1,200.00	承兑汇票保证金
合计	814,923.18	

支付与经营活动有关的现金——往来款情况如下：

单位：万元

对方单位名称	支付其他	发生原因
深圳市盛瑞优贸易有限公司	105,000.00	代收代付款
珠海美嘉物业管理有限公司	90,001.76	代收代付款
中汇百联商贸有限公司	67,259.60	代收代付款
上海苏衫实业有限公司	50,100.05	代收代付款
潜在购房人	48,820.00	退购房诚意金
代收代缴公维契税	40,439.06	代收代缴公维契税
杭州野风海天房地产开发有限公司	30,048.71	股权收购意向金
招标保证金	24,364.15	退还收取的招标保证金等
北京万科企业有限公司	21,672.59	股权收购意向金
相携网络科技有限公司	10,700.00	代收代付款
申万菱信（上海）资产管理有限公司	2,900.00	长租公寓备案登记保证金
合计	491,305.92	

注：代收代付款为公司与合作单位在业务开展过程中，应合作单位对于资金管理的需求，在履行具体业务合同时，先接收合作单位受托支付的资金后，再支付至合作单位其他银行账户，以实现合作方资金管理的目的，不影响公司现金流量净额。

收到的其他与筹资活动有关的现金——子公司少数股东款项较上年同期的14.7亿元大幅增长，主要系公司从控股方收到的统借统还款以及从合作方取得的财务资助，较上年大幅增加所致，具体情况如下：

单位：万元

对方单位名称	收到金额	发生原因
泰禾投资集团有限公司	841,077.65	收到统借统还款
太仓禾发房地产开发有限公司	123,670.12	关联方向项目公司提供财务资助
苏州禾发房地产开发有限公司	53,261.66	关联方向项目公司提供财务资助
张家口崇礼区城镇建设发展有限公司	50,000.00	合作方向项目公司提供财务资助
北京瑞坤置业有限责任公司	48,994.47	关联方向项目公司提供财务资助
其他公司等	233,268.11	收到的其他财务资助
合计	1,350,272.00	

19. 请根据《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》的要求，披露发展战略和未来一年的经营计划，包括但不限于计划增加土地储备情况、计划开工情况、计划销售情况、相关融资安排。

回复：

2019年，公司将坚持以房地产为核心，为全面提升城市生活品质和自身多元化发展而践行“泰禾+”战略，依托自身在品牌等领域的核心竞争优势，聚合其他相关服务领域资源，不断丰富和扩大公司业务的纵深，追求有质量的增长，谋求长期可持续发展。

公司报告期内土地储备情况和房地产开发情况如下：

土地储备情况：

所属区域	项目名称	城市分布	是否报告期内新增	土地用途	待开发土地面积（万平方米）	计容建筑面积（万平方米）
福建	金水湖项目	福州	否	住宅、酒店	17.99	11.09
	溪山院子	漳州	否	住宅	8.00	13.74
京津冀	崇礼亚龙湾项目	张家口	否	商业、综合	19.60	20.45

所属区域	项目名称	城市分布	是否报告期内新增	土地用途	待开发土地面积（万平方米）	计容建筑面积（万平方米）
长三角	江宁院子	南京	否	住宅及综合	54.67	56.45
	鹿山院	江苏句容	否	住宅、商服及综合	48.20	45.76
	昆山项目	昆山	否	住宅	39.41	39.81
	青山院子	杭州	否	住宅及综合	31.05	31.05
	茅山项目二期	南京	是	住宅及酒店	8.95	8.90
珠三角	惠阳金尊府	惠州	否	住宅及综合	3.90	13.05
	惠州巽寮湾项目	惠州	否	住宅及店面	6.98	12.48
	中山汉莎书院	中山	是	商住	10.50	15.76
其他热点区域	任庄项目	郑州	否	住宅及店面	7.20	14.40
	上街院子	郑州	否	住宅及店面	28.38	57.51
	郑州广汇	郑州	是	住宅	5.43	11.37
	南昌茵梦湖	南昌	是	住宅及商业	105.58	93.53
	长沙院子	长沙	是	住宅及商业	13.01	15.41

房地产开发情况:

所属区域	项目名称	业态	城市分布	项目状态	权益占比	占地面积 (万平方米)	计容建筑 面积(万 平方米)	已完工建 筑面积 (万平方 米)	开工时间	预计总投资 金额 (万元)	实际已投资 金额(万元)
福建	永泰红峪二期、三期	住宅及店面	福州	部分完工	100%	10.61	17.51	4.83	2015/12/2	81,525.61	61,126.62
	福州东二环“泰禾广场”东区(含金尊府)	住宅、商服	福州	部分完工	76.2%	14.91	57.65	64.14	2014/11/25	1,235,661.92	1,058,842.34
	泰禾福州湾项目	住宅及商业	福州	部分完工	40%	19.61	41.98	12.01	2016/3/25	551,779.00	124,841.03
	桂山院子	住宅	福州	在建	80%	6.06	6.61	-	2017/12/26	137,931.8	77,058.48
	三江城项目东地块二期	住宅	福州	在建	80%	6.54	26.67	-	2014/12/9	262,456.55	108,553.56
	泰禾名城	住宅	福州	在建	47%	3.36	8.88	-	2016/10/11	75,189.12	60,699.41
	厦门院子	住宅及店面	厦门	部分完工	100%	17.27	37.23	42.89	2014/3/27	840,000.00	833,768.02
	华大泰禾广场	商务办公、商业	泉州	部分完工	84.38%	10.86	48.88	33.21	2013/6/27	592,077.63	374,088.87
	蓝山院子	住宅	漳州	在建	70%	12.38	14.34	-	2017/4/28	125,443.54	33,935.20
	白塘湾项目	住宅、旅游用地	漳州	部分完工	60%	93.20	167.09	2.12	2016/12/8	961,769.00	219,376.00
	福鼎泰禾红郡	住宅、商服	宁德	部分完工	100%	4.66	10.72	10.02	2014/8/13	66,877.57	64,677.00
	汀溪院子	住宅	厦门	在建	50%	8.45	9.25	-	2017/6/1	422,131.75	342,517.84
	泰禾青云小镇	住宅及商服	福州	在建	52.50%	32.57	34.99	-	2018/5/28	379,474.00	86,627.60
	红树湾院子	住宅及商服	漳州	在建	100%	15.72	36.17	-	2018/4/11	709,457.24	572,338.36
	漳州香山湾项目	住宅及商服	漳州	在建	100%	29.70	90.66	-	2018/6/27	758,701.00	256,801.00
	鼓山院子	住宅	福州	在建	80%	4.62	4.71	-	2018/11/7	136,084.02	37,620.70
闽南院子	住宅及商服	漳州	在建	70%	42.31	18.62	-	2018/10/26	232,618.07	134,585.28	
京津冀	长阳半岛中央城	商业、综合	北京	部分完工	40%	5.54	15.45	19.61	2014/10/16	262,936.00	231,598.33
	金府大院	居住、教育	北京	在建	100%	11.76	25.88	-	2017/9/18	1,387,685.00	1,270,401.97
	昌平拾景园-54	住宅及店面	北京	部分完工	100%	8.39	20.97	5.60	2017/8/30	620,132.73	429,468.00
	昌平拾景园-07	住宅	北京	部分完工	80%	4.88	12.19	5.09	2017/6/1	371,059.91	244,887.75

所属区域	项目名称	业态	城市分布	项目状态	权益占比	占地面积(万平方米)	计容建筑面积(万平方米)	已完工建筑面积(万平方米)	开工时间	预计总投资金额(万元)	实际已投资金额(万元)
	西府大院	住宅、商业、金融	北京	部分完工	100%	5.96	17.05	5.67	2015/6/19	1,062,754.49	945,438.33
	北京院子二期	住宅及综合	北京	在建	100%	9.99	10.90	-	2018/8/8	867,958.44	771,013.14
	津海院子	住宅、商服及综合	天津	在建	100%	5.45	6.50	-	2018/3/19	150,452.72	76,392.10
	石门院子	住宅及综合	石家庄	在建	100%	12.27	10.73	-	2018/9/19	173,032.24	49,343.89
	廊坊大家商业城	住宅、商业	廊坊	在建	70%	14.21	31.23	-	2018/6/28	782,527.00	37,165.16
长三角	上海大城小院一期	住宅	上海	在建	100%	8.98	13.47	-	2017/4/10	384,291.53	367,197.99
	上海大城小院二期	住宅	上海	在建	100%	11.49	17.23	-	2017/4/10	490,081.80	418,902.05
	南京院子	住宅、商服	南京	部分完工	100%	4.17	3.48	5.35	2014/10/29	179,986.71	173,489.07
	南京路子铺项目	商办混合用地	南京	在建	100%	1.38	8.00	-	2017/8/15	146,120.00	87,805.89
	苏州金尊府	住宅、商业	苏州	在建	100%	6.32	18.51	-	2017/5/11	574,306.45	415,021.86
	泰旭乐悠城	商业、商服	杭州	在建	51%	7.64	18.35	-	2017/9/11	422,814.36	222,855.00
	杭州大城小院(乐多)	住宅、商业	杭州	在建	51%	26.84	22.21	-	2016/9/18	295,591.33	179,982.00
	杭州院子	住宅	杭州	部分完工	51%	6.92	7.05	13.56	2016/4/27	279,244.00	222,674.00
	上海院子	住宅	上海	在建	45%	13.20	14.85	-	2016/11/2	1,306,495.85	1,078,438.65
	姑苏院子	住宅	苏州	在建	50%	8.47	11.66	-	2016/12/6	533,399.15	399,172.30
	合肥院子	住宅	合肥	在建	40%	8.31	12.46	-	2017/12/6	300,000.00	250,000.00
	奉贤海湾院子	住宅	上海	在建	100%	18.89	9.34	-	2018/3/19	232,294.36	52,424.00
	太仓院子	住宅及综合	江苏太仓	在建	51%	14.22	15.76	-	2018/4/4	296,333.40	100,846.00
	句容同康医院项目	综合	江苏句容	在建	100%	2.76	9.12	-	2018/5/30	124,752.44	25,054.68
茅山项目一期	住宅及酒店	南京	在建	100%	2.00	2.10	-	2010/8/18	28,840.55	5,828.50	

所属区域	项目名称	业态	城市分布	项目状态	权益占比	占地面积(万平方米)	计容建筑面积(万平方米)	已完工建筑面积(万平方米)	开工时间	预计总投资金额(万元)	实际已投资金额(万元)
	武汉院子	住宅	武汉	在建	40%	39.80	19.10	-	2018/2/9	212,532.83	43,137.45
	句容金尊府	住宅及商业	江苏句容	在建	100%	10.43	29.20	-	2018/5/12	397,000.00	224,273.96
	知音湖院子	住宅及商业	武汉	在建	78.88%	7.72	7.00	-	2018/8/24	111,744.00	34,580.00
	杭州大城小院(多乐)	住宅	杭州	在建	51%	5.68	3.06	-	2018/11/8	52,903.52	28,493.50
珠三角	珠海泰禾中央广场	商业、商服	珠海	在建	100%	7.19	28.76	-	2017/6/27	490,000.00	244,426.63
	佛山院子	住宅、商服	佛山	在建	81%	12.07	50.96	-	2017/1/13	978,064.41	708,520.76
	东莞泰禾新天地项目	商业	东莞	部分完工	80%	2.62	11.79	7.49	2017/1/22	183,592.99	160,412.14
	坪山中央广场项目	商业	深圳	在建	100%	10.73	36.50	-	2017/3/15	1,286,140.55	900,513.40
	深圳院子	住宅及商业	深圳	在建	100%	4.89	9.20	-	2018/2/7	1,411,697.01	821,941.52
	广州院子	住宅及商服	广州增城	在建	100%	50.12	101.50	--	2018/11/30	1,943,299.01	278,661.50
	肇庆院子	住宅及商业	肇庆	在建	100%	10.66	4.90	-	2018/12/29	117,916.74	42,011.14
	中山金尊府	住宅及商业	中山	在建	100%	10.87	19.56	-	2018/9/11	254,267.89	50,318.00
其他热点区域	晋阳湖项目	商务金融、住宅	太原	在建	100%	17.05	57.96	-	2017/8/25	492,932.06	149,444.43
	南昌院子	住宅	南昌	部分完工	67%	25.37	28.39	9.53	2017/8/21	302,471.00	79,496.82
	济南章丘院子	住宅	济南	在建	51%	27.22	49.04	-	2017/12/8	450,000.00	101,493.30
	汉峪项目	商业商服、住宅	济南	在建	51%	9.51	22.73	-	2018/4/27	546,672.42	211,495.00
	中州院子	住宅及商业	郑州	在建	57.4%	39.93	43.06	-	2018/9/21	339,431.00	36,998.97

2019年，公司将根据现有土地储备及在手房地产项目情况，结合项目所在地的市场情况、房地产调控情况，以及公司的资金情况，每月灵活制定土地储备获取、项目开发以及销售计划，持续向市场推出高品质、差异化的产品，满足城市置业者多样的、不断升级的居住需求，并为股东创造价值。对于相关融资安排，公司将进一步加大与金融机构的合作力度，与大型金融机构建立稳定合作关系，调整优化债务结构，提高贷款集中度；积极创新融资方式，推进资产证券化、资产支持票据、公司债券等融资工作，优化债务结构，降低资金成本，支持企业健康发展。

公司聘请的瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）根据要求，对第3、4、6、9、12、15问中的相关事项进行了核查，并发表了意见，详见公司同日在巨潮资讯网披露的《瑞华会计师事务所关于泰禾集团股份有限公司年报询问函的回复》。

特此公告。

泰禾集团股份有限公司
董事会
二〇一九年五月三十日