

证券代码：000732

证券简称：泰禾集团

公告编号：2021-010号

## 泰禾集团股份有限公司

### 关于对深圳证券交易所《关注函》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 2021 年 2 月 1 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关注函》（公司部关注函（2021）第 16 号）（以下简称“关注函”），经核查，公司现就相关事项回复如下：

**1. 公告显示，你公司 2020 年度仅有零星项目交付结转收入。请说明报告期内你公司主要地产项目在投资金额、建设周期、销售回款等方面的实际进度与计划进度是否存在重大差异及具体原因，是否存在项目长期停工、大额销售退回等重大风险情形，如有，请量化说明对公司的影响及拟采取的应对措施。**

回复：

报告期内，受新冠肺炎疫情、房地产调控政策持续以及融资环境收紧等因素的影响，公司部分地产项目在投资金额、建设周期、销售回款等方面的实际进度与计划进度存在一定差异。

2020 年上半年，受新冠肺炎疫情影响，公司响应各地政府的防疫要求，对部分在建项目暂停施工，其后在确保防疫安全情况下，对项目实施封闭管理，控制现场施工人员数量，施工进度放缓，致使部分项目建设周期延长；此外，受房地产调控政策持续、融资环境收紧的影响，公司全年销售及回款受到较大冲击，公司出现流动性紧张，部分项目未能按计划投入投资金额。以上因素叠加导致公司个别项目在年度内因疫情或资金原因发生过短期停工现象，部分项目存在全年施工进度晚于年初预计安排的情况，项目建设周期延长，造成 2020 年度达到交付条件的项目少于去年同期，2020 年度结转收入相比 2019 年度大幅减少。

对公司 2020 年度收入结转影响比较大的项目停工情况如下：

项目名称	2020 年停工期间
北京金府大院	1 月-4 月、6 月-7 月

北京院子二期	1月-4月、11月-12月
上海大城小院北区	2月-4月
上海大城小院南区	2月-4月
福州金府大院	2月-3月
北京昌平拾景园	10月-12月
武汉院子	1月-4月
南京金尊府	2月-5月

上述项目在2020年1月-4月期间的停工主要是受疫情影响，施工进度有不同程度的停滞，其后期间的停工主要原因是公司出现流动性紧张，工程款支付和相关设备的采购付款不到位，造成部分施工环节停滞，从而导致整体施工进度受影响，对公司2020年度结转收入影响约146亿左右。随着新冠肺炎疫情的缓解与控制以及公司债务重组进程的推进，我公司预计上述项目在2021年下半年会陆续达到交付状态。对照《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（2019年修订）》第十九条关于公司主要地产项目的定义，上述项目中北京金府大院为公司主要地产项目，其余项目非公司主要地产项目。

2020年度，我公司存在部分购房者因个人原因及我公司存在到期债务未归还的情况而导致的消费者信心不足而发生的退房退款申请，占总体销售的比例很低。

具体销售退房情况如下：

项目名称	金额（万元）	影响报表项目	合计占比
北京院子二期	13,547.37	冲减预收购房款（合同负债）	占当期销售比例 不足2%
廊坊大家商业城	391.00	冲减预收购房款（合同负债）	
白塘湾项目	5,538.56	冲减预收购房款（合同负债）	
东莞泰禾新天地	45.41	冲减预收购房款（合同负债）	
杭州院子	2,892.00	冲减营业收入	占当期收入比例 不足3%
泰禾中央广场	2,429.33	冲减营业收入	
南京院子	1,285.71	冲减营业收入	
华大泰禾广场	1,105.21	冲减营业收入	
蓝山院子	337.54	冲减营业收入	

上述销售退回属于客户个人原因申请退房退款，不属于资产负债表日存在的情况，因此不属于资产负债表日后调整事项，公司前期有关收入确认符合企业会计准则的规定。

在疫情常态化背景下，公司积极推进全国各地项目复工复产工作的启动，紧密跟踪项目情况，动态调整全年运营计划，最大限度的保障项目施工建设的有序进行。同时，公司正在通过加速推进债务重组进程，调整营销计划，加强销售回

款管理等措施，最大限度的保障项目建设资金到位，力求维护业主利益，增强市场信心。

2. 公告显示，你对部分出现减值迹象的房地产项目计提了存货减值准备。请结合具体房地产项目说明判断出现减值迹象的依据、时点及预计计提减值准备金额，并说明相关项目存货在以前年度减值准备计提的充分性。

回复：

报告期末，我对各项存货进行减值测试，对于存货成本高于其可变现净值的，计提相应的存货跌价准备。可变现净值，是指在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。由于受到新冠病毒肺炎疫情的负面冲击，公司的工程进度受到一定影响，部分项目工期延长，导致预计将要发生的人工成本、利息等相关成本增加。其中北京金府大院由原计划2020年11月底前完工，现预计延迟至2021年9月底；福州金府大院由原计划在2020年6月、9月、12月底前分批完工，现预计延迟至2021年12月底；上海大城小院由原计划2020年7月、12月底前分批完工，现预计延迟至2021年6月底和12月底，具体交付时间以项目实际开发进度为准。本公司于报告期末结合存货盘点结果、施工方工程进度报告及监理报告，对存货目前的状态、预计未来的销售价格和预计未来发生成本进行了梳理，其中北京金府大院、福州金府大院、上海大城小院等项目存在减值迹象，计提的存货减值准备区间分别为9.7亿元-13.1亿元、6.3亿元-8.5亿元、4.2亿元-5.7亿元。

我在每个资产负债表日，均对存货进行减值测试，其中2018年、2019年分别计提存货跌价准备2.21亿元、8.46亿元；我对存货采取的减值测试方式、测试过程符合存货减值测试会计准则相关规定，与以前年度的会计政策保持一致；相关项目也均按照减值测试方法在以前年度计提了相应的减值准备，公司减值准备的计提是充分的，主要项目具体减值情况如下：

单位：亿元

项目名称	2019年计提减值金额	2019年计提减值主要原因	2020年预计计提减值金额	2020年计提减值主要原因
北京金府大院	1.59	市场因素导致预计未来售价未达预期	9.7-13.1	疫情影响，工期延长导致预计未来人工成本、利息等相

				关成本增加
福州金府大院	1.77	市场因素导致预计未来售价未达预期	6.3-8.5	疫情影响，工期延长导致预计未来人工成本、利息等相关成本增加
上海大城小院	3.26	市场因素导致预计未来售价未达预期	4.2-5.7	疫情影响，工期延长导致预计未来人工成本、利息等相关成本增加

由于年审会计师事务所的审计程序尚未执行完毕，且收入确认金额尚未最终认定，存货余额仍可能变动，因此具体的存货计提跌价准备金额的确认数据最终以年审会计师事务所出具的泰禾集团 2020 年度审计报告披露为准。

3. 公告显示，你对已到期尚未还款的借款计提了约 8 亿元的违约金损失。前期公告显示，截至 2020 年 10 月 23 日，公司已到期未归还借款金额为 487.10 亿元，尚未支付的利息为 64.76 亿元；截至 2021 年 1 月 4 日，你公司涉及诉讼、仲裁事项共计三百余起，涉及金额超过 70 亿元。请结合你公司债务重组及重大诉讼、仲裁等事项的具体进展，说明是否充分考虑相关预计负债或潜在损失对你公司 2020 年度经营业绩的影响。

回复：

一、公司于 2020 年 9 月 4 日披露了《关于对深圳证券交易所<半年报问询函>的回复公告》（公告编号：2020-080 号），公司目前正在开展债务重组工作。

截至目前，公司债务重组工作取得了一定进展，其中公司参股公司佛山市顺德区中维房地产开发有限公司与厦门国际信托有限公司、渤海银行股份有限公司北京分行就借款达成展期协议；公司全资子公司珠海保税区启航物流有限公司与中国民生银行股份有限公司深圳分行就借款达成展期协议；公司全资子公司深圳泰禾房地产开发有限公司、深圳中维菁山房地产开发有限公司与中国长城资产管理股份有限公司深圳市分公司就债务重组事项达成展期协议（详见公司 2020-091 号、2020-092 号、2020-093 号公告）。

截至 2020 年 12 月 31 日，公司已到期未归还借款金额为 398.50 亿元，尚未支付的利息为 67.48 亿元，其中已到期未归还借款小于 2020 年 10 月 23 日的 487.10 亿元，系公司近期与部分债权人签署框架协议、债务重组协议及展期续贷

协议所致。公司及各借款主体正在积极与相关债权人进行沟通，通过融资置换、债务展期、延期、分批还款等方式，针对逐笔债务协商出妥善的解决方案。为积极稳妥化解公司债务风险，公司已聘请专业机构开展债务重组工作，协助公司组织、协调债权人沟通意见与诉求，并就缓解短期债务偿还压力、优化资本结构提供专业意见。截至目前，公司正在与各债权人就债务重组方案进行沟通，公司将尽快形成并推进全面债务重组方案的落地，维护债权人及公司各方利益。

公司将综合各方意见积极沟通债务解决方案，实现公司长远价值，以最大程度保证债权人的利益。公司将根据相关工作的进展情况按规定履行信息披露义务。

于资产负债表日，我公司针对尚未完成签署债务重组协议及展期续贷协议的已逾期未归还借款，依据原借款协议约定计提了 8 亿元违约金损失。我公司现阶段正在积极推进债务重组协议及展期续贷协议的签署，与部分主要债权人已签署框架协议、债务重组协议及展期续贷协议。预计债务重组后的已逾期未归还借款可获得还款本金和利息的支付时间延后，在原有借款利率的基础上享受优惠利率，以及获得罚息和违约金的减免。

## 二、公司涉及的重大诉讼、仲裁的进展如下：

诉讼（仲裁）事项	涉案金额 （万元）	诉讼（仲裁） 进展	诉讼（仲裁）审理结果及影响
事项 1：公司全资子公司江苏泰禾锦城置业有限公司与沃得重工（中国）有限公司、江苏沃得工程机械销售有限公司及江苏沃得起重机有限公司之间因股权转让的诉讼纠纷（公告编号：2019-013 号、2021-009 号）。	我方作为原告涉案金额为 299,667.61 万元，我方作为被告涉案金额为 52,623.36 万元。	一审未判决	该事项对公司生产经营及偿债能力无重大影响。目前本诉讼涉及的房地产项目尚未开发及销售，因此本诉讼对项目公司的生产经营无直接影响。由于本案尚未结案，其对公司财务状况、本期利润及期后利润的影响暂时无法准确估计。
事项 2：公司原子公司福州泰佳实业有限公司关于票据贴现的系列诉讼（公告编号：2019-047 号、2020-018 号、2021-009 号）。	15,700	（重审）一审未判决	泰佳实业已将对应商票备付金全额支付给本公司，本事项预计不会对公司造成损失，公司未计提预计负债。
事项 3：公司控股子公司东莞市金泽置业投资有限公司（以下简称“东莞金泽置业”）股东卢泽芳、王照文就东莞金泽置业股权转让纠纷一案提起仲裁申请（公告编号：2019-061 号、2021-009 号）。	16,750	已撤诉	因本案申请人已申请撤回仲裁申请，公司将冲回上年度计提的预计损失 1,908.36 万元。

事项 4: 因金融借款纠纷, 中原信托有限公司向公司及子公司福州泰禾房地产开发有限公司等相关当事人提起了诉讼(公告编号: 2020-075 号、2021-009 号)。	11,305	执行中	该事项对公司生产经营及偿债能力无重大影响。由于本案尚在执行中, 其对公司财务状况、本期利润及期后利润的影响暂时无法准确估计。
事项 5: 因金融借款纠纷, 中原信托有限公司向公司及子公司郑州泰禾运成置业有限公司等相关当事人提起了诉讼(公告编号: 2020-075 号、2021-009 号)。	95,700	二审未判决	该事项对公司生产经营及偿债能力无重大影响。由于本案尚未结案, 其对公司财务状况、本期利润及期后利润的影响暂时无法准确估计。
事项 6: 因金融借款纠纷, 四川信托有限公司向公司及相关当事人提起了诉讼(公告编号: 2021-003 号、2021-009 号)。	479,719	一审未判决	该事项对公司生产经营及偿债能力无重大影响。由于本案尚未结案, 其对公司财务状况、本期利润及期后利润的影响暂时无法准确估计。
事项 7: 因金融借款纠纷, 浙商金汇信托股份有限公司向公司及子公司上海金闵房地产开发有限公司等相关当事人提起了诉讼(公告编号: 2021-003 号、2021-009 号)。	61,114	已受理未开庭	该事项对公司生产经营及偿债能力无重大影响。由于本案尚未开庭, 其对公司财务状况、本期利润及期后利润的影响暂时无法准确估计。
截至 2021 年 1 月 4 日, 其他小额诉讼、仲裁事项共计 336 起, 主要为金额较小的商品房合同纠纷及物业合同纠纷。	174,948	进行中	依据企业会计准则, 计提相应赔偿损失约 2.6 亿元(以 2020 年度审计报告披露为准)。

根据企业会计准则, 与或有事项相关的义务同时满足下列条件的, 应当确认为预计负债:

- (一) 该义务是企业承担的现时义务;
- (二) 履行该义务很可能导致经济利益流出企业;
- (三) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债应当按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。企业在确定最佳估计数时, 应当综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。

除对应已逾期未归还借款计提的 8 亿元违约金损失外, 我公司结合企业会计准则和上述诉讼、仲裁案件目前的状态, 计提了相应的预计负债。在判断是否计提预计负债时按照以下标准执行, 对于尚未有判决结果或我公司已根据初审判决结果上诉而未决的案件, 我公司未计提相应的预计负债; 对于已达成调解或已有判决结果而我公司不再上诉的案件, 我公司已计提了 2.6 亿元的赔偿损失。由于

上述案件在资产负债表日已存在，我公司会依据企业会计准则，将案件进展更新至审计报告日，对诉讼损失作出最合理估计，最终以年审会计师事务所出具的泰禾集团 2020 年度审计报告披露为准。

4. 请你公司对照本所《股票上市规则（2020 年修订）》的相关规定，全面核查并说明是否存在其他应披露未披露的重大风险事项，是否存在主要银行账号被冻结、生产经营活动受到严重影响且预计三个月内不能恢复正常等可能被实施其他风险警示的情形。

回复：

对照深交所《股票上市规则（2020 年修订）》的相关规定，经公司核查，公司不存在其他应披露未披露的重大风险事项，公司不存在主要银行账号被冻结的情形，公司不存在生产经营活动受到严重影响且预计在三个月以内不能恢复正常等可能被实施其他风险警示的情形。

公司及全体董事、监事和高级管理人员将严格遵守《证券法》《公司法》等法律法规及深圳证券交易所《股票上市规则》等规定，真实、准确、完整、及时地履行信息披露义务。

特此公告。

泰禾集团股份有限公司

董事会

二〇二一年二月十日