证券代码:000732 证券简称:泰禾集团 公告编号:2020-064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2020年6月16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〔2020〕第165号)(以下简称“年报问询函”),经核查,公司现就相关事项回复如下:

1. 年报显示,你公司2019年营业收入为236.21亿元,归属于上市公司股东的净利润为4.66亿元,同比分别下降23.77%、81.74%。2019年末资产负债率为84.95%,现金及现金等价物期末余额为113.78亿元,而短期借款、应付利息和一年内到期的非流动负债(以下合称“短期有息负债”)期末余额合计为578.24亿元,流动比率、速动比率、利息保障倍数均较去年同期有所下降。报告期末,实际担保余额为812.62亿元,占2019年经审计归属于母公司所有者权益的412.49%。因诉讼纠纷被司法冻结的银行存款为2.39亿元。截至财务报告批准报出日,你公司已到期未付借款金额为235.58亿元,尚未支付的罚息为6.40亿元,公司因子公司未履行还款义务而被列为被执行人,年审会计师据此对你公司2019年度财务报表出具了带有与持续经营相关的重大不确定性事项段的无保留审计意见。2020年一季度末,你公司资产负债率进一步上升至85.06%,期末现金及现金等价物余额大幅下滑至41.79亿元,短期有息负债余额增加至708.83亿元。

(1)公司于5月16日披露《关于对深圳证券交易所〈关注函〉的回复公告》称,截至2019年12月31日,公司已到期尚未还款的借款本金合计48.62亿元;截至2020年5月12日,公司及其子公司出现实质性逾期20.17亿元,被冻结银行资金金额为1,573.08万元,远低于此次年报中披露的已到期尚未还款金额和被司法冻结金额。请说明前后披露相关金额差异较大的原因,上述公告日至财务报告批准报出日期间新增的债务逾期和银行存款冻结情况,你公司是否就重大诉讼、仲裁事项以及发生重大债务、未清偿到期重大债务等重大风险情形及时履行信息披露义务,前期相关披露是否真实、准确、完整。

回复:

由于公告披露的截止时间点不同、计算口径不同(已到期尚未还款和实质性逾期口径),从而导致的各时点数据差异。公司5月16日《关于对深圳证券交易所〈关注函〉的回复公告》中披露的“截至2019年12月31日公司已到期尚未还款的借款本金合计48.62亿元”,是指2019年12月31日时点根据借款协议约定的还款日期已出现到期尚未还款的金额。相同口径下,6月12日经审计的公司2019年度财务报告“十五、资产负债表日后事项”中披露了截至报告日(6月12日)公司到期未付借款金额235.58亿元。截至本年报问询函回复日(2020年7月7日),我公司已到期尚未还款金额270.65亿元,其中,截至6月12日2019年度报告中披露的235.58亿元已到期未归还借款有17.76亿元已获得展期和续贷。

公司2020年5月16日《关于对深圳证券交易所〈关注函〉的回复公告》中披露的“截至2019年12月31日公司已到期尚未还款的借款本金合计48.62亿元”、公司2020年6月12日2019年度报告披露的“截至报告日(2020年6月12日)公司到期未付借款金额235.58亿元”及截至本年报问询函回复日(2020年7月7日)统计的已到期尚未还款270.65亿元,三个数据统计口径均为公司根据原借款协议约定的还款日期当日未能完成还款的借款本金合计金额,三个数据分别占公司最近一年经审计归母净资产的24.68%、119.58%、137.38%。

对于上述借款,公司在原借款协议约定的还款日期之前,均与银行、信托等借款机构开始了积极沟通,协商续贷、展期、置换等融资条件,以期达成一致方案,由于借款机构内部审批机制较为繁琐,流程较长,协商过程往往需要两至六个月甚至更长的时间,对于展期、置换等协议尚在沟通探讨过程中的借款金额,公司认为并不构成实质性逾期,因此上述所涉金额情形不属于深交所《股票上市规则》规定的披露情形。

公司所指实质性逾期,即为公司无法与债权人就贷款还款计划或展期事项达成一致,债权人向法院提起诉讼、或向法院申请执行、或宣布公司违约等事项的逾期情况。截至本年报问询函回复日(2020年7月7日),公司所涉实质性逾期的借款情况如下,且均根据深交所《股票上市规则》规定及时履行了披露义务:

序号	借款主体	借款结束时间	实质逾期时间	2020年7月7日逾期金额(万元)	公告时间及公告编号
1	泰禾集团股份有限公司	2019/9/20	2019/10/21	16,097.72	详见2020年5月15日发布的2020-038号公告
2	北京泰禾嘉盈房地产开发有限公司	2019/12/5	2020/4/20	47,600.00	详见2020年5月12日发布的2020-032号公告
3	东莞市金泽置业投资有限公司	2019/9/9	2019/10/8	8,000.00	详见公司2020年4月27日发布的2020-021号、2020年4月30日发布的2020-028号公告
4	北京泰禾嘉信房地产开发有限公司	2020/3/14	2020/5/6	130,000.00	详见2020年5月12日发布的2020-032号公告
5	泰禾集团股份有限公司	2020/7/6	2020/7/6	150,000.00	详见2020年7月6日发布的2020-062号公告
	合计			351,697.72	

公司5月16日《关于对深圳证券交易所〈关注函〉的回复公告》中所称截至2020年5月12日公司及其子公司出现实质性逾期20.17亿元,是指截至5月12日公司无法与债权人就贷款还款计划或展期事项达成一致,债权人向法院提起诉讼、或向法院申请执行、或宣布公司违约等事项的逾期情况。此外,我公司借款实质性逾期对应的被冻结银行资金金额为1,573.08万元,与我公司由于法律诉讼造成的被冻结银行资金2.39亿元,为统计口径有所不同而存在的差异。2019年12月31日至本年报问询函回复日(2020年7月7日),公司新增银行冻结金额5.87亿元,截至2019年12月31日、2020年3月31日、2020年7月7日的公司银行账户冻结金额情况见下表:

司法冻结事项	冻结金额(万元)		
	2019年12月31日	2020年3月31日	2020年7月7日
事项1:因股权转让纠纷,河北华昌诚安商贸有限公司与本公司全资子公司河北泰禾嘉兴房地产开发有限公司发生诉讼。	13,343.80	13,343.80	13,344.31
事项2:我公司全资子公司江苏泰禾领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)。	14.36	50.18	21.05
事项3:泰禾集团股份有限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)。	1,134.02	1,135.76	1,135.71
事项4:我公司全资子公司东莞金泽置业与西藏信托因借款发生的诉讼(公告编号:2020-021号)。	1,503.38	1,503.38	1,507.52
事项5:子公司北京泰禾嘉信房地产开发有限公司与贵州嘉诚创铭投资中心(有限合伙)因借款发生的诉讼(公告编号:2020-032号)。			759.09(注)
事项6:泰禾集团股份有限公司与芜湖融普明投资中心因借款到期被申请冻结资金。			21,187.56(注)
事项7:子公司北京泰禾嘉盈房地产开发有限公司与中合中小企业融资担保股份有限公司因借款发生的诉讼(公告编号:2020-032号)。			65.56
事项8:泰禾集团股份有限公司与稠州银行因借款发生的诉讼(公告编号:2020-038号)。			0.95(注)
其他合同纠纷	7,889.38	6,400.69	44,535.90(注)
合计	23,884.94	22,433.81	82,557.65

(注:关于截至2020年7月7日冻结金额,与公司2020年5月15日《关于对深圳证券交易所〈关注函〉的回复公告》(公告编号:2020-038号)中披露的冻结金额的差异的解释:事项5所涉759.09万元冻结金额被冻结日期发生在2020年5月中下旬至6月期间;事项6所涉21,187.56万元冻结金额发生在2020年5月中下旬至6月期间,目前公司尚未收到对方关于对公司进行诉讼或执行的书面通知;事项8所涉0.95万元冻结金额发生在2020年5月中下旬至6月期间。其他合同纠纷所涉44,535.90万元金额中,68%的金额为日常经营中与第三方供应商在结算上存在争议而进行的多笔小额司法冻结,32%的金额由于房屋买卖纠纷发生的小额诉讼而进行的司法冻结。)

上表所列,截至2020年7月7日,公司因诉讼及日常经营与供应商存在争议等原因而出现的相应账户被司法冻结情况,所涉账户较为分散且合计金额未达到公司最近一年经审计归母净资产的10%,未达到深交所《股票上市规则》规定的披露情形,公司不存在应披未披情形。

目前公司正常经营,上述被冻结情况均不影响公司业务的正常运营,被冻结的账户不属于公司主要银行账户,有可替代的其他银行账户,上述银行账户被冻结的情形,未对公司整体生产经营活动造成实质性不利影响。上述事项不存在可能导致我公司主要银行账号被冻结等深交所《股票上市规则》规定的被实施其他风险警示的情形。

综上,上述差异是因为截止时间点不同和计算口径不同导致的,公司已根据收到的书面通知就重大诉讼、仲裁事项以及发生重大债务、未清偿到期重大债务等重大风险情形及时履行了信息披露义务,前期相关披露真实、准确、完整。

(2)请列示截至目前你公司已到期未付的债务明细以及因被担保人发生逾期导致公司需履行担保义务的债务明细,涉及的债务诉讼、资产冻结及计提预计负债(如适用)情况,公司已采取的应对措施,是否存在可能导致你公司主要银行账号被冻结等《股票上市规则》规定的被实施其他风险警示的情形。

回复:

由于受到新冠病毒肺炎疫情的负面冲击,今年1月底以来公司的销售及回款受到较大影响,导致公司的偿债能力下降,公司债务的到期偿付存在一定流动性风险,截至2020年7月7日,公司已到期未付的债务270.65亿元,具体明细如下:

借款主体	金融机构类型	借款余额(万元)	借款合同到期时间	涉及的诉讼情况	涉及的资产冻结情况
郑州泰禾运成置业有限公司	银行	95,700.00	2020/3/28	不涉及	-
北京泰禾嘉华房地产开发有限公司	信托	10,047.25	2019/12/23	不涉及	-
北京泰禾嘉华房地产开发有限公司	信托	60,000.00	2020/5/23	不涉及	-
泉州连禾置业有限公司	信托	5,000.00	2019/1/17	不涉及	-
泰禾集团股份有限公司	银行	16,097.72	2019/9/24	详见公司2020年5月15日发布的2020-38号公告	冻结货币资金0.95万元
泉州华大泰禾广场投资有限公司	信托	27,350.00	2019/6/20	不涉及	-
深圳泰禾房地产开发有限公司	四大资管	489,198.26	2020/4/18	不涉及	-
深圳中维蕾山房地产开发有限公司	四大资管	559,900.00	2020/4/18	不涉及	-
泉州连禾置业有限公司	四大资管	42,000.00	2019/6/28	不涉及	-
石狮泰禾广场投资有限公司	四大资管	84,000.00	2020/1/22	不涉及	-
厦门泰禾房地产开发有限公司	信托	3,873.20	2020/2/3	不涉及	-
厦门泰禾房地产开发有限公司	信托	29,653.80	2020/6/8	不涉及	-
东莞市金泽置业投资有限公司	银行	8,000.00	2019/9/9	详见公司2020年4月27日发布的2020-021号公告	冻结货币资金1,507.52万元
苏州锦润置业有限公司	基金	24,000.00	2019/8/30	不涉及	-
福州泰屿房地产开发有限公司	基金	17,000.00	2019/9/21	不涉及	-
福州泰禾房地产开发有限公司	银行	72,000.00	2020/2/27	不涉及	-
北京泰禾嘉信房地产开发有限公司	信托	130,000.00	2020/3/14	涉及被执行,详见公司2020年5月12日发布的2020-32号公告	冻结货币资金759.09万元
北京中维房地产开发有限公司	信托	90,000.00	2020/4/1	不涉及	-
杭州泰屿房地产开发有限公司	银行	50,000.00	2020/2/21	不涉及	-
泰禾集团股份有限公司	银行	36,094.00	2019/10/10	不涉及	-
泰禾集团股份有限公司	四大资管	231,731.74	2019/12/29	不涉及	冻结货币资金21,187.56万元
泰禾集团股份有限公司	四大资管	50,000.00	2019/7/17	不涉及	-
福建华夏世纪园发展有限公司	银行	30,971.33	2020/2/23	不涉及	-
北京泰禾嘉信房地产开发有限公司	基金	15,540.40	2019/7/30	不涉及	-
北京中维房地产开发有限公司	信托	306,841.60	2020/6/28	不涉及	-
泰禾集团股份有限公司	四大资管	71,500.00	2020/7/1	不涉及	-
泰禾集团股份有限公司	中票1701	150,000.00	2020/7/6	不涉及	-
合计		2,706,499.30			

截至2020年7月7日因被担保人发生逾期导致公司需履行担保义务的债务明细情况如下(含涉及的债务诉讼、资产冻结及计提预计负债)情况:

借款主体	借款结束时间	实质性逾期时间	截至2020年7月7日逾期金额(万元)	截至2020年7月7日被冻结银行资金(万元)	20191231已计提预计负债(万元)	担保情况	涉及诉讼或被执行情况
北京泰禾嘉盈房地产开发有限公司	2019/12/5	2020/4/20	47,600.00	65.56	-	泰禾集团担保	涉及被执行
东莞市金泽置业投资有限公司	2019/9/9	2019/10/8	8,000.00	1,507.52	678.00	泰禾集团担保	涉及诉讼及被执行
北京泰禾嘉信房地产开发有限公司	2020/3/14	2020/5/6	130,000.00	759.09	-	泰禾集团担保	涉及被执行
合计			185,600.00	2,332.17	678.00		

上表所列“借款结束时间”即根据原借款协议约定的还款日期,“实质性逾期时间”即公司与债权人无法就进一步的贷款还款计划或展期事项达成一致,债权人向法院提起诉讼、或向法院申请执行、或宣布公司违约等事项的时间。对于上述债务,公司已根据相关协议中约定的罚息,按最大风险敞口计提了预计负债,计提依据是充分合理的。

目前,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。个别子公司涉诉出现相应银行账户被冻结的情形,所涉子公司均为公司非重要的子公司,对公司的整体经营影响无重大影响。上述事项不存在可能导致我公司主要银行账号被冻结等《股票上市规则》规定的被实施其他风险警示的情形。

(3)请列示你公司年内到期债务的债务类型、具体到期时间(包括提前回售安排)及金额,结合可自由支配货币资金、预计经营现金流情况、资产变现能力、融资安排等说明具体偿债资金来源,分析公司是否存在流动性风险,债务偿付是否存在重大不确定性,可能对公司正常生产经营活动及持续经营能力产生的影响以及公司已采取和拟采取的应对措施。

回复:

公司2020年内到期债务为555.11亿元,具体分类如下:

单位:亿元

贷款类型	年内到期金额	占比	一季度到期	二季度到期	三季度到期	四季度到期
银行贷款	68.56	12.35%	28.31	7.79	9.26	23.20
非银行贷款-信托公司	258.92	46.64%	93.01	53.97	66.94	45.00
非银行贷款-资产管理公司	137.66	24.80%	12.60	107.91	17.15	-
非银行贷款-其他	9.39	1.69%	8.98	0.41	-	-
公司债	80.58	14.52%	-	-	56.98(注)	23.60
合计	555.11	100%	142.90	170.08	150.33	91.80

(注:该金额不包括2020年第三季度可能回售的18泰禾01私募债和18泰禾02私募债,具体回售的债券本金需根据投资者实际回售登记情况而定,将不超过债券发行本金30亿元。)

针对2020年到期债务情况,公司计划从不同渠道多种方式应对到期债务还款资金的归集,努力降低偿债风险:

(1)公司偿债资金主要来源于公司所开发地产项目的销售回款。在公司资产流动性方面,存货占公司总资产的比例超过65%以上,主要为地产开发项目,截至2020年5月底,公司所开发房地产项目总剩余可售货值约3,650亿元,其中预计销售回款10亿元以上的22个项目集中分布在深圳、杭州、南京、苏州、福州等一二线核心城市,主要业态为院子系、府系、园系、大院系等,能够满足客户多样性住宅需求。与此同时,公司通过持续加强对项目回款率的管理措施,已经取得明显的效果。管理层预计2020年下半年,随着新冠病毒肺炎疫情的缓解与控制,公司的营销计划可以较好开展。

(2)其次,公司偿债资金来源于公司的自持物业项目的变现。公司自持物业项目共计18个,涉及购物中心、LOFT、底商、写字楼、车库车位、地下商业、室外步行街等多种业态,截至2019年12月31日,公允价值共计约255亿元,建筑面积约89万平米;公司正在运营中的酒店有凯宾斯基、铂尔曼、洲际酒店,截至2019年12月31日,账面价值共计约29亿元。上述自持物业也均分布在城市核心地段,周边有成熟的配套设施,在市场环境好转的情况下,可根据公司战略部署需要,考虑出售变现或作为债务重组资产置换相应贷款以缓解偿债风险。

(3)公司与20多家大型金融机构建立了稳定的战略合作关系,并保持着紧密合作。针对已到期或接近到期负债,我公司正在积极与相关金融机构协商将到期负债展期,以保障项目有足够的建设资金用于供货销售,预计经营现金流入在满足日常经营现金支出的基础上,剩余部分可用于偿还到期有息负债。截至2019年12月31日,公司统计的2020年前两季度到期债务合计312.98亿元。截至本年报问询函回复日(2020年7月7日),前两季的短期债务已经还款48.10亿元,已完成贷款置换和展期续贷61.80亿元,置换和展期续贷后还款期限均在一年以上,其他除公司债以外的年内剩余到期债务金额,公司正与相关债权人积极沟通置换和展期续贷。

(4)目前,公司管理团队稳定,经营正常,针对已经发生的实质性逾期情况,为积极稳妥化解公司债务风险,公司已聘请专业机构开展沟通工作,协助公司组织、协调债权人沟通意见和诉求,并就缓解短期债务偿还压力、优化资本结构提供专业意见。公司控股股东泰禾投资集团有限公司正在筹划公司引入战略投资者事宜(详见公司2020-037号公告),公司认为该事项将有助于推动后续债务沟通工作,帮助公司增强流动性,以缓解债务偿还压力,优化资本结构,帮助实现公司长远价值。

综上所述,因新冠肺炎疫情的影响,公司上半年销售及回款受到较大冲击,导致公司的偿债能力在短时间内下降,公司债务的到期偿付存在一定流动性风险。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。

请年审会计师核查并发表明确意见。

会计师的核查程序及结论:

1.了解与评价泰禾集团重大诉讼、仲裁事项确认相关的内部控制。

2.向泰禾集团管理层了解诉讼的具体情况,获取涉案的诉讼清单,以及相关的起诉书、法律意见书、和解协议、民事判决书或裁定书等。

3.通过公开信息查询泰禾集团重大诉讼、仲裁事项的相关信息,了解进展情况,确定查询结果是否与泰禾集团提供的涉诉清单一致。

4.检查泰禾集团对重大诉讼(仲裁)审理结果的会计处理、列报与披露是否适当。

5.对相关借款情况执行独立收发函程序。

6.取得企业征信报告,并结合银行函证、借款、担保等进行核对。

7.取得并检查借款合同等资料,梳理公司逾期借款情况,复核逾期利息和预计负债金额。

基于我们所实施的上述核查程序和获取的相关证据,我们认为泰禾集团已就重大诉讼、仲裁事项以及发生重大债务、未清偿到期重大债务等重大风险情形及时履行信息披露义务,前期相关披露真实、准确、完整;对于已到期未付的债务计提的预计负债金额合理,符合相关会计准则的规定;不存在可能导致其主要银行账号被冻结等《股票上市规则》规定的被实施其他风险警示的情形;虽拟采取了改善措施,但可能导致对持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况仍然存在重大不确定性。

2. 年报显示,你公司存货账面余额1,479.41亿元,存货跌价准备期末余额为9.76亿元,2019年计提存货跌价损失8.25亿元,同比增加273.92%。你公司前期在回复我所关注函时称,你公司于2020年4月对福州金府大院项目部分业态存货的预计售价进行了修正,此前以该项目2019年全年平均售价上浮一定比例作为预计售价依据,后改为以资产负债表日周边楼盘的成交价格作为预计售价依据,导致该项目减值准备金额增加1.77亿元。在年报中,你公司根据会计师事务所审核后的存货跌价准备测试结果,较4月30日已披露的减值数据进一步补充计提了存货跌价准备37,705.69万元。2019年存货期末余额中借款利息资本化率为10.03%,同比上升0.73个百分点。请说明:

(1)报告期末各项开发成本和开发产品可变现净值的具体确定过程,你公司对存货采取的减值测试方式、测试过程、重要参数选取等是否与以前年度存在较大差异及其合理性。

回复:

报告期末我公司对各项开发成本和开发产品进行减值测试,将开发成本和开发产品可变现净值与账面价值进行比较,确定相应的存货跌价准备金额。

可变现净值等于存货完工时估计的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。

在确定可变现净值时使用的参数主要包括存货估计的售价,估计的销售费用以及相关的税费。其中,在确定存货的售价时,已签约的存货按2019年全年的平均售价确认,未售出存货的估计售价以相同项目2019年全年的平均售价为基础,参考该地区房地产市场的价格趋势以及周边楼盘的成交价格得出;估计的销售费用首先根据历史数据计算得出不同地区的销售费用占收入的百分比,再按销售费用占收入百分比乘以未售出的存货估计的售价计算得出;相关税费依据税法规定按估计的售价计算得出。

我公司对存货采取的减值测试方式、测试过程符合减值测试会计准则相关规定,与以前年度保持一致;存货估计的售价、估计的销售费用以及相关的税费等重要参数与以前年度不存在较大差异,相应得出的存货跌价准备结果合理。

(2)结合相关项目所处区域的房地产市场情况及变化趋势、周边可比项目市场价格或预计价格、项目平均销售价格、销售情况等信息,分析说明公司2019年存货跌价准备计提同比大幅增加的原因,存货跌价准备计提是否合理。

回复:

我公司2019年存货跌价准备计提情况如下:

单位:元

项目	计提	转回	转销	其他
长乐泰禾红誉二期项目			2,325,215.50	22,641,120.61
福鼎红树林项目	6,913,875.33		8,409,551.79	
宁德红树林项目				5,722,731.14
厦门院子项目		21,285,010.31		
石狮泰禾广场			115,964,226.19	
泰禾红悦项目	37,405,704.93			
永泰红峪二期项目	8,758,136.08			
红峪项目	8,047,131.17			
桂山院子	61,676,722.00			
南昌院子、御湖半山	60,600,534.11			
福州金府大院	177,077,448.84			
上海大城小院一期	325,882,409.96			
北京金府	159,154,525.22			
库存商品	337,167.44			
合计	845,853,655.08	21,285,010.31	126,698,993.48	28,363,851.75

2019年存货跌价准备计提同比大幅增加的原因主要是福州金府大院计提存货跌价准备1.77亿,上海大城小院计提3.26亿,北京金府项目计提1.59亿。

我公司在资产负债表日计算福州金府大院项目的存货跌价准备时,对尚未售出的存货以估计售价作为参数,按照房地产企业销售楼盘的通常逻辑,即后期开盘价格高于前期开盘价格,因此我公司以福州金府大院项目2019年全年平均售价为基础,将预计售价上浮了一定比例。由于疫情的发生,导致该项目的营销计划在2020年第1季度受到的影响较大,预售证取证的工作无法正常开展,因此我公司于2020年4月,以资产负债表日周边楼盘的成交价格为依据,对福州金府大院项目部分业态的预计售价进行了修正,导致该项目减值准备金额增加1.77亿元。

我公司在资产负债表日计算上海大城小院一期项目、北京金府项目的存货跌价准备时,考虑到未售房源位置、户型等因素优于已售房源,因此在计算未售出的存货可变现净值时,未售存货的预计售价采用项目2019年全年平均售价基础上上浮一定比例,计算得出上海大城小院一期项目需计提存货跌价准备1.25亿,北京金府项目无需计提存货跌价准备,后经与审计师沟通,考虑市场因素及疫情影响,基于谨慎性考虑,上海大城小院一期、北京金府项目减值测试未售存货未来估计售价采用项目2019年全年平均售价,相应计提跌价准备3.26亿、1.59亿,较4月30日已披露的减值数据进一步补充计提了存货跌价准备3.6亿。

我公司在每个资产负债表日,均对存货进行减值测试,其中2017年、2018年分别计提存货跌价准备1.79亿元、2.21亿元,2019年计提8.46亿元依据充分,结果合理。

(3)借款利息资本化金额是否准确,与借款发生额及项目施工情况等是否匹配,是否存在项目尚未开工或已完工但进行利息资本化的情况,并结合同行业可比公司情况说明借款利息资本化率的合理性。

回复:

我公司在计算借款利息资本化金额时,首先根据借款合同约定的借款用途是否符合资本化条件,可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的,予以资本化,计入相关资产成本;其他借款费用,在发生时根据其发生额确认为费用,计入当期损益。

专门借款的利息费用(扣除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)及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前,予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率,计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

因此我公司借款利息资本化金额计算准确,与借款发生额及项目资产支出相匹配,不存在项目尚未开工或已完工但进行利息资本化的情况。

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,2019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2019年报的可比公司相比,公司借款利息资本化率处于中等偏高水平,具体见下表:

序号	公司名称	2019年披露资本化率
1	佳兆业	11.32%
2	泰禾集团	10.03%
3	中南建设	9.45%
4	恒大集团	8.03%
5	奥园集团	7.96%

请年审会计师核查并发表明确意见。

会计师的核查程序及结论:

1.开发成本和开发产品可变净值的具体确定过程如下:

(1)开发成本:按照预计的销售收入扣除销售费用、相关税费及预计完工时发生的成本作为可变现净值的依据。

(2)开发产品:按照预计的销售收入扣除销售费用、相关税费作为可变现净值的依据。

2.针对存货跌价准备计提事项,我们执行了以下主要程序:

(1)了解与评价管理层估计存货可变现净值相关的内部控制设计合理性,并测试相关内部控制运行的有效性。

(2)与公司管理层讨论存货可变现净值测试过程中所使用的方法、关键评估的假设、参数的选择及预测未来收入等的合理性。

(3)获得泰禾集团各存货项目已经预售并签约销售价格、房地产管理部门备案价格以及同地区相近楼盘的销售价格,并结合各存货项目所在区域的房地产调控政策等确定管理层预计售价的合理性。

(4)在抽样的基础上对存货项目进行实地查看,并询问管理层该存货项目的开发施工进度和各项目最新预测所反映的总开发成本预算。

(5)将各存货项目的估计建造成本与泰禾集团的最新预算进行比较,并将实际发生的累计成本与上年同期预算进行比较,以评价管理层预测的准确性和预算过程的合理性。

(6)评估管理层对存货跌价准备计提的财务报表披露是否充分恰当。

3、针对借款利息资本化事项,我们执行了以下主要程序:

(1)确认是否满足利息资本化开始和结束的时点。

(2)获取各项目的借款合同,将借款合同与计算利息资本化金额中的借款本金、利率、期限进行核对。

(3)对比分析项目的投入资金与计算利息资本化的本金是否匹配。

(4)复核借款利息资本化金额,检查借款费用利息资本化账务处理是否正确。

基于我们所实施的上述核查程序和获取的相关证据,我们认为泰禾集团存货可变现净值确定过程是合理的;2019年度计提的坏账准备及存货跌价准备符合企业会计准则及公司会计政策的规定,本期计提的资产减值损失金额可以确认;借款利息资本化金额准确,与借款发生额匹配,借款利息资本化率是合理的。

3. 年报显示,你公司2019年度房地产开发项目收入218.54亿元,占营业收入比重为92.52%。房地产行业毛利率为15.89%,同比下降14.66个百分点。你公司在与客户签署了房产销售合同,收取了买方价款或者首期款并且已确认余下房款的付款安排,以及房产达到了买卖合同约定的交付条件后确认房地产开发项目收入。

(1)请结合房屋竣工验收备案情况、收款安排、客户确认情况等说明你公司房产销售收入确认的具体时点及依据,是否符合企业会计准则的相关规定。

回复:

我公司收入确认相关会计政策: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。

2019年确认收入的项目工程节点均达到销售合同及协议约定的交付条件:按揭客户首付齐且完成银行按揭审批,一次性及分期收款客户回款比例达到50%以上,剩余款项收回无重大风险,2019年房地产开发项目收入218.54亿,确认的应收账款占房地产开发项目收入比例为5.32%,应收账款已按照账龄计提坏账准备,应收账款回收无较大风险;我公司均按照销售合同及协议约定发出交付通知书,客户实际办理交付手续,或客户在交付通知书规定时间内无合理理由未办理交付手续视同完成交付手续,主要风险和报酬转移给客户,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。公司房产销售收入确认符合企业会计准则的相关规定。

(2)请结合房屋销售合同及协议、实际交付状态及验收证明等说明2019年房产销售收入确认是否符合你公司收入确认政策,是否存在客户未签收或未完成银行按揭审批而确认收入的情形,是否存在期后退款情形。

回复:

我公司2019年房产销售收入确认的条件为:与客户签署正式房屋销售合同及协议;项目工程节点均达到销售合同及协议约定的交付条件;均按照销售合同及协议约定发出交付通知书,客户实际办理交付手续,或客户在交付通知书规定时间内无合理理由未办理交付手续视同完成交付手续,主要风险和报酬转移给客户,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,按揭客户首付齐且完成银行按揭审批,一次性及分期收款客户回款比例达到50%以上,剩余款项收回无重大风险,2019年收入确认需满足的收款条件为公司历年执行的收入确认政策,未明显宽松于往年,行业内收入确认需满足的收款条件并无明显统一的行业要求,我公司收入确认需满足的收款条件符合会计准则要求,与同行业部分可比公司相一致,2019年确认收入中,一次性及分期收款客户回款比例未达100%但确认了收入的金额为4.36亿,占2019年收入比例为2.00%;因此2019年房产销售收入确认符合我公司收入确认政策。

2019年房产销售收入确认均完成实际交付或视同交付手续,不存在客户未签收情形,2019年确认收入中完成视同交付手续金额为5.82亿,占2019年房地产开发项目收入比例为2.66%,期后不存在较大退房退款风险;不存在未完成银行按揭审批而确认收入的情形;个别房源因客户自身特殊原因存在退房退款情形,资产负债表日至年报报出日期后退房退款涉及收入1,845.66万元,占2019年房地产开发项目收入比例为0.08%,年报报出日至2020年7月6日不存在期后退款情况,退房退款因客户自身原因提出申请,公司考虑客户特殊情况允许退房退款,相关事项在资产负债表日并不存在,属于资产负债表日后发生的非调整事项,因该事项对2019年年报无重大影响,因此未在报表附注中披露,直接在2020年进行冲减收入、成本及税金等相关会计处理。

(3)请结合报告期内主要结转收入项目情况、同行业可比上市公司毛利率情况等,说明你公司地产业务毛利率同比大幅下降的原因、所处的水平及与可比公司差异原因。

回复:

2019年房地产行业毛利率为15.89%,同比大幅下降主要原因为我公司2019年结转收入项目大部分为收并购项目,项目收并购时溢价较高,相关收并购溢价随着收入结转分摊至营业成本,2019年营业成本共分摊溢价9.27亿元,如剔除收并购溢价摊销影响,2019年房地产行业毛利率为20.04%。同时融资成本逐年提高及房地产调控限价政策对房地产行业毛利率产生一定影响。

如剔除收并购溢价摊销影响,我公司房地产行业毛利率处于行业适中水平。

序号	同行业公司	2019年毛利率
1	绿地控股	15.20%
2	中南建设	17.93%
3	远洋集团	20.00%
4	正荣地产	20.00%
5	泰禾集团	20.04%
6	中梁控股	23.30%
7	融信中国	24.24%
8	阳光城	25.53%
9	蓝光发展	26.67%
10	万科	27.20%

请年审会计师对上述问题进行核查,并说明对公司收入确认执行的审计程序、抽取的样本比例等,是否获取充分、适当的审计证据证明公司收入确认的真实性、准确性。

会计师的核查程序及结论:

针对房地产开发项目收入事项,我们执行了以下主要程序:

1.了解和评估管理层对房地产开发项目的收入确认相关内部控制的设计合理性,并测试了关键控制程序执行的有效性。

2.选取房产销售合同样本并与管理层进行访谈,以评价泰禾集团房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求。

3.选取房产项目销售样本,检查销售合同及可以证明房产已达到交付条件并已交付的支持性文件,以评价相关房产销售收入确认是否符合泰禾集团收入确认政策。

4.获取业务部门销售进度控制表、销售台账、报表及房产管理部门备案信息等资料,以判断实际销售情况,并与财务数据核对,确定是否相符。

5.选取本期确认的房产销售收入样本,将其单方平均售价与从公开信息获取的单方售价相比较。

在审计抽样的基础上检查相应的合同,抽样比例达到25%;获取房屋竣工验收文件以及房屋移交备忘录,抽样比例为100%。

我们检查了与房地产销售收款相关单据,复核了预收账款结转收入的相关会计处理,以确认销售对应的现金流已收取。

6.对房地产开发项目收入实施截止性测试,将资产负债表日前后确认的销售收入与交付手续等支持性文件进行核对,以评估收入确认的会计分期是否正确。

我们检查了期后销售退回的相关原始销售合同、对应交易取消合同、检查预收款退款安排以及银行流水,以评估相关交易发生的合理性以及现金流进出的真实性。

执行分析程序,对比同行业同期毛利率是否异常。

7.评估管理层对收入的财务报表披露是否恰当。

基于我们所实施的上述核查程序和获取的相关证据,我们认为泰禾集团房地产开发项目的收入确认真实、准确,符合其收入确认政策,符合企业会计准则的相