

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。现将相关回答公告如下:

1. 年报显示,2018年度你公司经营生产活动产生的现金流量净额1393.1亿元,期末现金及现金等价物余额为158.5亿元;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,货币资金对这些的覆盖比例仅为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,分析说明你公司短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 对应收账款精细化管理,针对不同客户回款对应不同的回款策略,建立集团-区域-城市三级组织管控模型,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66%;“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575亿元至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产、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2019年降低负债率的说法,系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96.88%,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,公司将根据行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1765.6亿元,较期初增加43.32%,主要是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,对时点、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%,“济南东郡”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对上述问题发表专业核查意见。

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协议,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)作出书面说明,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自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1,926.28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1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、记录等方面的问题,无需进行会计差错更正。

4. 报告显示,你公司投资性房地产期末公允价值为49.16亿元,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收益为11.44亿元,占公司2018年期初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年期初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和扣除土地增值税、企业所得税影响后处置损益为1.96亿元,占公司2018年归属于上市公司股东净利润的0.71%。

公司2018年新增投资性房地产项目明细如下:

项目名称	金额	转换房屋	转换原因	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	1,926,284.00	出租	将部分作为存货核算,办理产权证	2018年1月11日	0%	招租洽谈中
泰禾中央广场项目(注2)	1,926,284.00	出租	将部分作为存货核算,办理产权证	2018年1月11日	0%	招租洽谈中
东海泰禾购物广场	6,313,740.00	出租	将部分作为存货核算,办理产权证	2018年1月11日	71%	招租洽谈中

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协议,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49.16亿元,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%,评估时点增加综合收益10.80亿元,因新增投资性房地产评估增值增加的净收益为11.44亿元,占公司2018年期初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年期初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和扣除土地增值税、企业所得税影响后处置损益为1.96亿元,占公司2018年归属于上市公司股东净利润的0.71%。

公司2018年新增投资性房地产项目明细如下:

项目名称	金额	转换房屋	转换原因	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	1,926,284.00	出租	将部分作为存货核算,办理产权证	2018年1月11日	0%	招租洽谈中
泰禾中央广场项目(注2)	1,926,284.00	出租	将部分作为存货核算,办理产权证	2018年1月11日	0%	招租洽谈中
东海泰禾购物广场	6,313,740.00	出租	将部分作为存货核算,办理产权证	2018年1月11日	71%	招租洽谈中

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协议,成本可独立核算,均可独立办理产权证。

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,难以评估房产的潜在收益。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质价值。同时由于同一供需圈内有较多相关商业物业的可比案例,市场交易活跃度高,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情况。

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:

1. 委估对象概况
 评估对象为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6084平方米。

2. 评估对象的市场情况
 新旧程度:评估对象所在楼栋建成于2015年。

3. 评估对象的区域因素
 评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:福州一院、福州市中医院、福州中医院;

生活配套:12层以上的购物中心、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。

4. 评估对象的个别因素
 评估对象是一个集购物、休闲、娱乐、餐饮、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,周边配套设施完善。

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)	39744	4,107	4,0217	
位置	晋安区连江路与塔头路的交汇处	晋安区东二环连江路与塔头路的交汇处	晋安区东二环连江路与塔头路的交汇处	晋安区东二环连江路与塔头路的交汇处
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	估价对象	案例A	案例B	案例C
商业聚集度	位于晋安区东二环泰禾广场与塔头路的交汇处	位于晋安区东二环泰禾广场与塔头路的交汇处	位于晋安区东二环泰禾广场与塔头路的交汇处	位于晋安区东二环泰禾广场与塔头路的交汇处
环境与景观	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
公共配套设施完善程度	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
个别的因素	交通便利程度	交通便利程度	交通便利程度	交通便利程度

区域因素	估价对象	案例A	案例B	案例C
商业聚集度	位于晋安区东二环泰禾广场与塔头路的交汇处	位于晋安区东二环泰禾广场与塔头路的交汇处	位于晋安区东二环泰禾广场与塔头路的交汇处	位于晋安区东二环泰禾广场与塔头路的交汇处
环境与景观	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
公共配套设施完善程度	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
个别的因素	交通便利程度	交通便利程度	交通便利程度	交通便利程度

区域因素	估价对象	案例A	案例B	案例C

<tbl_r cells="5" ix="3" maxcspan="1" maxrspan="1" used