

## 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2022年4月24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〔2022〕第226号)(以下简称“关注函”),经核查,公司就相关事项回复如下:

1.请你公司详细说明本期预计提存货减值损失的具体情况,包括涉及资产的会计科目、本期补计提减值、报告期内计提金额、涉及存货跌价准备计提的,详细列明主要项目名称、所处位置、项目业态、开发进度情况等,并逐项说明计提存货跌价准备金额,可变现净值的具体测算过程,是否借鉴第三方面的估价方式、测试过期、重要参数选取等是否与以前年度、前次业绩预告存在较大差异及其合理性。

回复:

公司报告期内计提的资产减值损失主要涉及存货减值准备科目,具体减值情况如下:

项目名称	位置	业态	建设情况	减值原因	计提金额	金额占存货减值总额的百分比
北京项目	北京	住宅	部分完工	房屋质量及项目周期原因	100,000,000.00	7.00%
上海项目	上海	住宅	在建	房屋质量及项目周期原因	100,000,000.00	7.00%
沈阳项目	沈阳	住宅	在建	房屋质量及项目周期原因	100,000,000.00	7.00%
杭州项目	杭州	住宅	在建	房屋质量及项目周期原因	100,000,000.00	7.00%
合计					1,200,000,000.00	85.00%

注:2020年1月业绩预告时,公司针对杭州东府大院项目被查封用于偿还给泰禾集团对中原信托的欠款一计提了10亿元的诉讼损失,并将其损失归类为非经常性损益。具体情况详见问题回复。

报告期,公司报告的房地产市场情况,受疫情影响对项目当前状态情况,对存货中各项成本

成本和开发产品进行减值测试,将开发成本和产品变现净值与账面价值进行比较以确定存货的减值准备金额。可变现净值等于存货完工进度的估计将要发生的成本,估计的销售费用及税金等相关的税金,其中,在确定存货的售价时,已计提的存货跌价准备金额不考虑销售的存货的估计的销售费用以相同金额的销售费用收入的百分比,按存货跌价准备金额的平均数为基础,参考该地区的房地产市场价格以及周边地区的成交价格得出;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收入的百分比,再按销售费用收入百分比乘以已售出的存货估计的售价计算得出;相关税费根据税法规定按估计的销售费用计算得出。

公司此次计提存货减值损失主要是因为公司根据项目的开发情况对部分项目的预计未来成本

进行动态调整和梳理,存货减值损失的计提和结果。

公司存货跌价准备未计提独立第三的评估工作,相关测试方式、测试过程、重要参数选取等均符合存货减值测试会计准则的相关规定,前次业绩预告相比不存在较大差异。

2.请你公司结合相关项目所处区域房地产市场情况及变化趋势,周边可比项目市场价格或者预计价格、项目销售情况及平均销售价格等,详细分析说明报告期内存货跌价准备计提金额的合理性,与同行业可比公司变化趋势是否存在显著差异。

回复:

2021年末,公司结合目前房地产行业形势以及项目目前状态等情况,计提了相应的存货跌价准备,主要原因为项目因工期延长、更换总包等原因导致建造成本、人工成本、利息等成本增加,其中,北京东府大院存货减值,主要因为提升了产品品质提升了预计建造成本,公司结合存货的状况,预计未来的销售价格和预计未来发生成本进行了梳理,合计计提存货跌价准备1.06亿元;上海大诚项目和天津海润项目年末计提存货跌价准备金额分别为2021年更新后的总包单位核算,且项目延期导致预计总成本更加提前一定幅度增加,经测算后计提了相应的减值损失。杭州东府大院项目由于在诉讼的诉讼中,公司已按拍卖价格和程序提出异议后,法院已退回重新审核,公司以法拍价作为抵押物对应的中行信托贷款本金作为可变现净值,扣除杭州东府大院账面成本后,计提了存货跌价准备6.78亿元。

2021年同行房地产公司比对报告期实际情况均计提了相关存货跌价准备。公司在每个资产负债表日,均对存货进行减值测试,测试过程保持稳定性及延续性,其中2019年和2020年分别计提存货跌价准备0.46亿元和17.85亿元,2021年公司基于项目实际情况计提存货跌价准备11.2亿元,结合数据。

3.请你公司说明报告期末投资性房地产的具体情况,以及报告期内公允价值变动情况,投资性房地产公允价值的主要评估过程及依据

(1)评估过程

公司2021年12月31日纳入评估范围的投资性房地产共计19个项目,主要分布在在北京、福州、上海、济南,本公司投资性房地产建筑面积886.1万平方米,主要业态为购物中心、公寓、写字楼、商铺,公司2021年12月31日纳入评估范围的投资性房地产账面价值25.56亿元,评估公允价值25.67亿元,评估增值4.17亿元,增值率1.65%。

(2)投资性房地产公允价值的主要评估过程及依据

①准备阶段

公司聘请评估专业人员进入现场后,根据公司提供的投资性房地产一房一评估报告、评估报告、评估说明等,并根据评估报告、评估说明等对评估对象的评估价值进行补充说明。

②现场踏勘阶段

对待估房屋建筑物逐一进行了现场调查,根据申报表,核对对被评估的建筑物的座落位置、结构形式、建筑面积等,并对照评估时点的资产状况,将资产评估表中的项目,调项进行填补,做到账实相符,不重不漏。在调查时,核实建筑、构筑物数量及内容是否与申报情况一致外,还主要勘查了房屋建筑(构筑物)的结构、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况,并在调查完成后进行记录。

③市场调查阶段

市场调查主要是搜集与房屋评估的有关资料,其中包括与待估投资性房地产处于同一供需圈的同类房屋的市场价格和租金价格,在公司相关人员的配合下,完成了上述资料的搜集工作,这将使评估有章可循,确保评估的依据,以确保评估值的准确性。

④评估测算阶段

对待估房屋建筑物逐一进行了现场调查,根据申报表,核对对被评估的建筑物的座落位置、结构形式、建筑面积等,并对照评估时点的资产状况,将资产评估表中的项目,调项进行填补,做到账实相符,不重不漏。在调查时,核实建筑、构筑物数量及内容是否与申报情况一致外,还主要勘查了房屋建筑(构筑物)的结构、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况,并在调查完成后进行记录。

⑤评估方法选择

评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的,评估对象的类型、价值类型、资料收集、评估方法的适用条件等情况,分析上述三种基本方法的适用性,依法选择评估方法。

市场法是根据公开市场上与评估对象相似的或可比的参照物的价格通过比较分析,确定评估对象与参照物之间的差异,并进行调整修正来确定评估的评估值。

收益法:收益法是通过预计评估对象未来合理期限内的净利润或净现金流,选择适当的回报率或成本率、折现率等将未来的净利润或净现金流折现,以此评估对象的客观合理价格或价值的方法。

成本法:成本法是按照重置成本或者重置价值对评估对象的评估,将评估对象的重置或者重置成本作为确定评估价值的基本,扣减各种贬值因素,以此确定评估价值的评估方法。

⑥评估方法的选择

三种基本方法从不同的角度衡量资产的价值,选用哪种方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、参数的数数据等,方法适用条件等。

评估对象所处区域房地产市场状况较差,投资成本仅能体现评估对象在评估基准日市场价格下的建造价格,却反应不了评估基准日房地产市场价格或重置成本为未来采用成本法进行评估。

评估对象对投资性房地产的具体情况以及报告期内公允价值变动情况:

①评估过程

公司2021年12月31日纳入评估范围的投资性房地产共计19个项目,主要分布在在北京、福州、上海、济南,本公司投资性房地产建筑面积886.1万平方米,主要业态为购物中心、公寓、写字楼、商铺,公司2021年12月31日纳入评估范围的投资性房地产账面价值25.56亿元,评估公允价值25.67亿元,评估增值4.17亿元,增值率1.65%。

(2)投资性房地产公允价值的主要评估过程及依据

①准备阶段

公司聘请评估专业人员进入现场后,根据公司提供的投资性房地产一房一评估报告、评估报告、评估说明等,并根据评估报告、评估说明等对评估对象的评估价值进行补充说明。

②现场踏勘阶段

对待估房屋建筑物逐一进行了现场调查,根据申报表,核对对被评估的建筑物的座落位置、结构形式、建筑面积等,并对照评估时点的资产状况,将资产评估表中的项目,调项进行填补,做到账实相符,不重不漏。在调查时,核实建筑、构筑物数量及内容是否与申报情况一致外,还主要勘查了房屋建筑(构筑物)的结构、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况,并在调查完成后进行记录。

③市场调查阶段

市场调查主要是搜集与房屋评估的有关资料,其中包括与待估投资性房地产处于同一供需圈的同类房屋的市场价格和租金价格,在公司相关人员的配合下,完成了上述资料的搜集工作,这将使评估有章可循,确保评估的依据,以确保评估值的准确性。

④评估测算阶段

对待估房屋建筑物逐一进行了现场调查,根据申报表,核对对被评估的建筑物的座落位置、结构形式、建筑面积等,并对照评估时点的资产状况,将资产评估表中的项目,调项进行填补,做到账实相符,不重不漏。在调查时,核实建筑、构筑物数量及内容是否与申报情况一致外,还主要勘查了房屋建筑(构筑物)的结构、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况,并在调查完成后进行记录。

⑤评估方法选择

评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的,评估对象的类型、价值类型、资料收集、评估方法的适用条件等情况,分析上述三种基本方法的适用性,依法选择评估方法。

市场法是根据公开市场上与评估对象相似的或可比的参照物的价格通过比较分析,确定评估对象与参照物之间的差异,并进行调整修正来确定评估的评估值。

收益法:收益法是通过预计评估对象未来合理期限内的净利润或净现金流,选择适当的回报率或成本率、折现率等将未来的净利润或净现金流折现,以此评估对象的客观合理价格或价值的方法。

成本法:成本法是按照重置成本或者重置价值对评估对象的评估,将评估对象的重置或者重置成本作为确定评估价值的基本,扣减各种贬值因素,以此确定评估价值的评估方法。

⑥评估方法的选择

三种基本方法从不同的角度衡量资产的价值,选用哪种方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、参数的数数据等,方法适用条件等。

评估对象所处区域房地产市场状况较差,投资成本仅能体现评估对象在评估基准日市场价格下的建造价格,却反应不了评估基准日房地产市场价格或重置成本为未来采用成本法进行评估。

评估对象对投资性房地产的具体情况以及报告期内公允价值变动情况:

①评估过程

公司2021年12月31日纳入评估范围的投资性房地产共计19个项目,主要分布在在北京、福州、上海、济南,本公司投资性房地产建筑面积886.1万平方米,主要业态为购物中心、公寓、写字楼、商铺,公司2021年12月31日纳入评估范围的投资性房地产账面价值25.56亿元,评估公允价值25.67亿元,评估增值4.17亿元,增值率1.65%。

(2)投资性房地产公允价值的主要评估过程及依据

①准备阶段

公司聘请评估专业人员进入现场后,根据公司提供的投资性房地产一房一评估报告、评估报告、评估说明等,并根据评估报告、评估说明等对评估对象的评估价值进行补充说明。

②现场踏勘阶段

对待估房屋建筑物逐一进行了现场调查,根据申报表,核对对被评估的建筑物的座落位置、结构形式、建筑面积等,并对照评估时点的资产状况,将资产评估表中的项目,调项进行填补,做到账实相符,不重不漏。在调查时,核实建筑、构筑物数量及内容是否与申报情况一致外,还主要勘查了房屋建筑(构筑物)的结构、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况,并在调查完成后进行记录。

③市场调查阶段

市场调查主要是搜集与房屋评估的有关资料,其中包括与待估投资性房地产处于同一供需圈的同类房屋的市场价格和租金价格,在公司相关人员的配合下,完成了上述资料的搜集工作,这将使评估有章可循,确保评估的依据,以确保评估值的准确性。

④评估测算阶段

对待估房屋建筑物逐一进行了现场调查,根据申报表,核对对被评估的建筑物的座落位置、结构形式、建筑面积等,并对照评估时点的资产状况,将资产评估表中的项目,调项进行填补,做到账实相符,不重不漏。在调查时,核实建筑、构筑物数量及内容是否与申报情况一致外,还主要勘查了房屋建筑(构筑物)的结构、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况,并在调查完成后进行记录。

⑤评估方法选择

评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的,评估对象的类型、价值类型、资料收集、评估方法的适用条件等情况,分析上述三种基本方法的适用性,依法选择评估方法。

市场法是根据公开市场上与评估对象相似的或可比的参照物的价格通过比较分析,确定评估对象与参照物之间的差异,并进行调整修正来确定评估的评估值。

收益法:收益法是通过预计评估对象未来合理期限内的净利润或净现金流,选择适当的回报率或成本率、折现率等将未来的净利润或净现金流折现,以此评估对象的客观合理价格或价值的方法。

成本法:成本法是按照重置成本或者重置价值对评估对象的评估,将评估对象的重置或者重置成本作为确定评估价值的基本,扣减各种贬值因素,以此确定评估价值的评估方法。

⑥评估方法的选择

三种基本方法从不同的角度衡量资产的价值,选用哪种方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、参数的数数据等,方法适用条件等。

评估对象所处区域房地产市场状况较差,投资成本仅能体现评估对象在评估基准日市场价格下的建造价格,却反应不了评估基准日房地产市场价格或重置成本为未来采用成本法进行评估。

评估对象对投资性房地产的具体情况以及报告期内公允价值变动情况:

①评估过程

公司2021年12月31日纳入评估范围的投资性房地产共计19个项目,主要分布在在北京、福州、上海、济南,本公司投资性房地产建筑面积886.1万平方米,主要业态为购物中心、公寓、写字楼、商铺,公司2021年12月31日纳入评估范围的投资性房地产账面价值25.56亿元,评估公允价值25.67亿元,评估增值4.17亿元,增值率1.65%。

(2)投资性房地产公允价值的主要评估过程及依据

①准备阶段

公司聘请评估专业人员进入现场后,根据公司提供的投资性房地产一房一评估报告、评估报告、评估说明等,并根据评估报告、评估说明等对评估对象的评估价值进行补充说明。

②现场踏勘阶段

对待估房屋建筑物逐一进行了现场调查,根据申报表,核对对被评估的建筑物的座落位置、结构形式、建筑面积等,并对照评估时点的资产状况,将资产评估表中的项目,调项进行填补,做到账实相符,不重不漏。在调查时,核实建筑、构筑物数量及内容是否与申报情况一致外,还主要勘查了房屋建筑(构筑物)的结构、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况,并在调查完成后进行记录。

③市场调查阶段

市场调查主要是搜集与房屋评估的有关资料,其中包括与待估投资性房地产处于同一供需圈的同类房屋的市场价格和租金价格,在公司相关人员的配合下,完成了上述资料的搜集工作,这将使评估有章可循,确保评估的依据,以确保评估值的准确性。

④评估测算阶段

对待估房屋建筑物逐一进行了现场调查,根据申报表,核对对被评估的建筑物的座落位置、结构形式、建筑面积等,并对照评估时点的资产状况,将资产评估表中的项目,调项进行填补,做到账实相符,不重不漏。在调查时,核实建筑、构筑物数量及内容是否与申报情况一致外,还主要勘查了房屋建筑(构筑物)的结构、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况,并在调查完成后进行记录。

⑤评估方法选择

评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的,评估对象的类型、价值类型、资料收集、评估方法的适用条件等情况,分析上述三种基本方法的适用性,依法选择评估方法。

市场法是根据公开市场上与评估对象相似的或可比的参照物的价格通过比较分析,确定评估对象与参照物之间的差异,并进行调整修正来确定评估的评估值。