证券代码:603030　　证券简称:全筑股份　　公告编号:临 2022-045
债券代码:113578　　债券简称:全筑转债

上海全筑控股集团股份有限公司关于对公司 2021 年年度报告信息披露监管工作函的回复公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示:

1、关于公司应收款项的减值计提:对已发生信用风险显著恶化的各类应收款,公司结合三方抵账、资产抵债方案、诉讼保全等因素考量判断预期可回收金额并进行单项计提,公司应收第一大客户款项(包括应收账款、合同资产、存货、应收票据)已提减值的综合比例约为 21%,计提减值后剩余账面净值约 32 亿元。公司拟在今年 7 月底第一大客户整体重组方案公布之后,与相关中介机构就相关诉讼判决、财产保全、保复工形势、地方政府对项目公司追责等情况进行的充分讨论结合方案对不同债权的具体处置化解措施,对应收款项的坏账计提合理性重新估计判断,如需进行相应调整,公司将对剩余 32 亿元的应收款项净值进一步计提坏账,在 2022 年半年度报告中充分体现;对其他信用风险未发生显著恶化的各类应收款项,公司严格按照企业会计准则计提了相应的减值准备。

2、关于被诉案件与预计负债:已结案件公司已根据判决结果履行支付义务并核销部分债务,尚未执行金额已在报表负债项目中列示;针对未结案件,2021 年年度报告中大部分债务已经账面列示,存在有争议负债金额公司根据相关法律依据判断不应承担相应债务因此未计提预计负债,另外受疫情影响公司被诉案件统计工作无法正常开展,公司仅根据应诉通知书初步判断大部分债务为拖欠工程款及货款的表内债务,有争议负债金额不大且公司需承担相关义务及执行金额无法可靠计量,因此 2022 年一季报中暂未计提预计负债,后期公司将及时根据案件具体情况及进展计提预计负债。

3、关于毛利率大幅下滑:公司 2021 年毛利率大幅下滑的原因主要受报告期内未确认第一大客户业务毛利、疫情因素、放弃部分签证权益、原材料价格上涨等因素影响;其中华中地区毛利率大幅为负的主要原因系疫情原因导致项目成本大幅增加,项目工程拉长,管理费大幅增加。

4、关于公司流动性:截至 2021 年 12 月 31 日,公司一年内到期债务金额合计 89,229.30 万元,公司货币资金总额 87,465.00 万元,库存现金及可随时用于支付的银行存款金额为 17,441.41 万元;公司目前短期流动性遭遇一定困难,公司已经或拟采取加大应收款清偿力度、拓宽融资渠道、改善融资结构、寻求大股东资金支持等措施应对流动性风险。

上海全筑控股集团股份有限公司(以下简称"公司")于近期收到上海证券交易所上证公函【2022】0470 号《关于上海全筑控股集团股份有限公司 2021 年年度报告的信息披露监管工作函》(以下简称"《工作函》")。根据相关规定,现对《工作函》提及的相关问题回复如下:

1、2022 年 4 月 30 日,公司披露累计涉诉公告称,因对部分供应商的工程款和货款未能及时偿付,同时部分票据持有人以票据追索权纠纷为由,对公司提起诉讼(仲裁),导致公司近 12 个月内累计被诉(仲裁)金额合计约 3.79 亿元,占最近一期经审计净资产的 33.6%,其中 144 起已结案,405 起处于审理阶段。年报和一季报显示,截至 2022 年 3 月底,公司未计提预计负债。请公司补充披露:

(1)结合不同案件的所涉事由及审理进展、资产和银行账户的冻结情况等,对照《企业会计准则第 13 号——或有事项》等规定,说明对前述诉讼未计提预计负债原因及合理性;请会计师针对问题(1)发表明确意见。

公司回复:

根据《企业会计准则第 13 号--或有事项》规定,或有事项,是指过去的交易或者事项形成的,其结果须由某些未来事项的发生或不发生才能决定的不确定事项。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:

1.该义务是企业承担的现时义务;

2.履行该义务很可能导致经济利益流出企业;

3.该义务的金额能够可靠地计量。

针对已结案件,主要为票据追索权纠纷、建设工程款纠纷及买卖合同纠纷。大部分已根据判决结果履行支付义务,债务已核销;其余尚未执行的金额已在报表应付票据、应付账款等负债项目中列示。

截至 2022 年 4 月 30 日,已结案原已入账金额列示情况如下:

单位:万元

案由	起诉金额	判决/裁决/调解需执行金额	原已入账金额
第一大客户票据追索权纠纷	959.09	508.00	508.00
工程款逾期导致的诉讼	2,854.17	1,570.54	1,611.94
供应商货款逾期导致的诉讼	2,058.82	1,705.88	1,766.97
合计	5,872.08	3,784.42	3,886.91

如上述表格列示,公司被诉(仲裁)已结案件需执行金额合计 3,784.42 万元,原已入账金额已完全覆盖,因此无需计提预计负债。

针对未结案件,由于大量诉讼(仲裁)案件集中在为 2021 年年底至年报披露日期间,受疫情因素影响,公司披露的诉讼案件中法院受理或判决进度较慢,大部分尚未结案,未结案件涉诉金额合计约 32,021.46 万元,占公司披露涉诉总金额比例达 84.50%。

截至 2021 年 12 月 31 日,公司累计未结案件涉诉金额合计约 9,781.56 万元,主要系公司票据追索权纠纷、因流动性问题导致工程款、供应商货款未兑付等;涉诉金额如下表所示:

单位:万元

案件类型	案件数量	涉诉金额
票据追索权纠纷	25	1,895.09
建设工程合同纠纷	55	4,742.49
买卖合同纠纷	38	2,871.24
其他纠纷	17	272.74
合计	135	9,781.56

关于票据追索权纠纷,绝大部分系公司已背书转让的部分关于第一大客户所开具的票据追索权纠纷,本公司已将被追索的票据列示于应收票据项下,相应负债列示于其他流动负债项下(已背书未到期票据)。

除此之外的其他纠纷主要系本公司因流动性问题导致工程款、供应商货款未按时兑付所致;大部分债务已在公司报表中列示体现,有部分存在争议的负债公司尚未入账,具体归类如下:

单位:万元

案件类型	案件数量	涉诉金额	已计入应付账款金额	有争议负债金额
建设工程合同纠纷	55	4,742.49	1,787.10	2,955.39
买卖合同纠纷	38	2,871.24	2,344.94	526.30
其他纠纷	17	272.74	272.74	–
合计	110	7,886.47	4,404.77	3,481.69

公司认为这部分差异毋须计提预计负债的原因归类如下:

单位:万元

案件归类	案件数量	有争议负债金额	公司判断依据
二审已败诉	1	152.20	该案件系 4 月底宣判,本公司于 5 月份才收到正式判决书;拟与律师商讨是否进一步申诉,若不拟申诉,本公司会在第二季度补入相关项目成本。
一审败诉,二审审理中	3	232.21	公司根据现掌握的证据,认为二审大概率可以改判,不用支付差额。
作为第二被告承担连带责任	6	813.27	目前在举证阶段;主要系本公司分包商劳务公司管理不善,导致与其下属的劳务班组发生纠纷,进而导致公司涉诉。按照法律规定,公司应当在欠付劳务公司工程款范围内向原告承担责任,经查截至目前,案涉项目中,公司基本不存在欠付劳务公司工程款的情形。
有确定追索权的诉讼	1	196.57	公司判断依据相关合同约定,可追索的赔偿金额可以完全覆盖诉讼金额。
对方恶意诉讼	2	841.46	公司判断不应承担的赔偿,即使最终败诉赔偿额也不会很大。
劳务工作量结算纠纷	3	1,245.99	目前都在一审中,经公司了解主要是劳务分包管理不善导致其亏损进而起诉公司。首先案涉各方当事人对结算工程价款存在争议,应当由原告向法院提请具备资质的第三方机构对工程价款进行鉴定;其次就法律关系而言,公司仅在欠付劳务公司工程款范围内向原告承担责任,经查截至目前,案涉项目中,公司基本不存在欠付劳务公司工程款的情形。
合计	16	3,481.69	

自 2022 年 1 月 1 日至公司一季报披露日,由于多地疫情影响,加上公司办公地被数次封控隔离,导致公司对于被诉案件的统计工作无法正常开展。为尽可能获得准确、完整的诉讼情况,公司业务部门定期摸排可能的诉讼来源,配合法务部门通过网络查询、致电法院、联系法官等多种方式逐个排查和落实案件进展。公司直到四月底才勉强完成全部被诉案件的统计工作,在此期间累计新增案件 302 个,累计新增涉案金额 23,776.09 万元。由于一季报编制和披露期间公司全体居家办公,整体统计工作进展缓慢,案件相关文件和证据搜集和传递困难,仅从法院提供的应诉通知书初步判断,绝大多数案件都是拖欠工程款或供应商货款所致,且基本上都是公司的表内债务;有争议的工作量部分并不大且公司无有效手段对该部分差异进行核实并可靠计量,因此公司根据相关准则的规定在一季报中暂未计提预计负债,仅进行了相关披露。同时考虑到上述案件尚在审理中,诉讼结果尚存在不确定性,公司是否需承担相关义务及需执行金额无法可靠地计量,因此公司在一季报中暂未计提预计负债。后期若有充分证据表明公司将承担相应义务时,公司将及时根据案件具体情况及进展计提预计负债。

公司因资金紧张,未及时偿还到期债务,债权人因此向法院或仲裁机构对公司提起诉讼或仲裁事项,在诉讼仲裁过程中,法院或者仲裁机构依法查封或冻结公司银行账户、固定资产等。截至 2022 年 5 月 31 日,公司各项资产的查封冻结情况如下:

1、被司法冻结的银行账户情况

序号	公司名称	冻结账户数量	实际冻结账户金额(元)
1	上海全筑装饰有限公司	37	81,373,750.04
2	上海全筑控股集团股份有限公司北京分公司	1	2,300,000.00
3	上海全筑控股集团股份有限公司	5	7,559,724.80
4	上海全筑木业有限公司	1	125,000.00
5	上海全品室内装饰配套工程有限公司	1	2,476,980.00
	合计	45	93,835,454.84

注:公司前述被冻结的银行账户中无主要银行账户

2、被司法查封的资产情况

公司名称	被查封资产明细	实际冻结资产账面净值(元)	查封原因
江苏赫斯帝橱柜有限公司	重型高速封边机、GNC 套材裁板线*2	1,166,139.40	法院查封
上海全筑控股集团股份有限公司	星辉重型数控开料中心	306,858.37	法院查封
上海全筑木业有限公司	综合加工中心	312,984.00	法院查封

会计师回复:

我们认为公司针对上述截止于 2021 年 12 月 31 日未决诉讼的判断是合理的,公司于 2021 年年报披露时对诉讼事项的账务处理是公允的。

(2)相关诉讼(仲裁)的发生时间,对照《股票上市规则》说明前期信息披露的充分性和及时性。

公司回复:

根据公司自查,前述案件主要立案时间集中在为 2021 年年底至年报披露日期间。对于公司来说,上述案件在立案当时法院并不会及时告知公司,而是通过快递应诉通知书的方式送达公司。截至 2022 年 2 月底,公司统计确认 12 个月内累计诉讼金额为 20,840.45 万元,占 2020 年公司经审计净资产的 9.02%,离达到披露标准尚有 2200 多万元的差额。如上文所述,由于多地疫情影响,自三月初开始,公司办公地被数次封控隔离,导致公司接收相关应诉通知书工作受到严重影响,纸质文件接收无法正常进行,准确、完整的统计工作开展受到制约,公司知晓相关诉讼情况的时间滞后且存在不确定性。为尽可能获得准确、完整的诉讼情况,公司业务部门定期摸排可能的诉讼来源,配合法务部门通过网络查询、致电法院、联系法官等多种方式逐个排查和落实案件进展。公司直到四月底才完成全部被诉案件的统计工作,随后于 4 月 30 日以临时公告的形式披露了《关于公司累计涉及诉讼及仲裁的公告》(公告编号:临 2022-033)。公司在相关诉讼(仲裁)方面的准确统计和及时披露上已尽了最大努力,信息披露及时、充分。

2、年报及一季报显示,2020 年、2021 年及 2022 年一季度,公司营业收入同比增速分别为-21.80%、-25.49%、-45.07%,呈持续下滑趋势。2021 年公司销售毛利率 0.53%,同比大幅下降 12.64 个百分点,其中公装业务占营业收入比重约 80%,毛利率为-4.29%,同比减少 16.28 个百分点。分地区来看,华中地区毛利率为-26.59%。请公司补充披露:

(1)结合公装业务主要项目的成本构成、项目定价与结算回款情况、前期收入与成本确认的及时性等,说明毛利率大幅下滑并呈现负值的原因及合理性;请年审会计师对问题(1)发表意见。

公司回复:

公装业务主要项目的成本分为主要原材料、辅料、措施费、人工费、项目管理费等。公司对于公装业务的定价模式主要分为特殊模式和一般模式。特殊模式项目主要针对本公司第一大客户,一般不需要公开招投标,因为对方有标准价格清单,公司承接该类项目时依据该价格清单和项目对应的预定工作量确定业务定价。一般模式项目一般采用竞标模式获得订单,公司客户的招标文件中提供工作量清单,公司依据该清单和招标文件中的其他约定综合考虑公司成本和利润后进行报价,以中标价作为合同价格。

公装业务的结算回款一般分为预收款、进度款和结算款三个阶段。部分公装项目能够先预收部分工程款,一般为总工程款的 10%左右。施工过程中,公司根据客户确认的完工工程量占总工程量的占比,按月结算工程进度款,进度款一般为累计完成产值的 65%左右。工程完工后,经客户验收并审价决算后,客户保留 2.5-5%的长期质保金后,公司可以结算剩下的工程款。长期质保金一般根据公司与客户的协议,在审价决算完成三到五年后返还公司。所以,在公装项目未完成审价决算前,公司需要为客户垫付近 25%的工程款。此外,公司曾经承接过部分第一大客户的全垫资项目,整个施工过程均由公司垫资施工,该客户在审价决算后,一次性支付除长期质保金外的全部工程款。

公司的主要业务为建筑装潢工程、室内装潢及设计,属于在某一时段内履行的履约义务,在合同期内按照产出法确定的履约进度确认收入。履约进度根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定,相应成本则是根据公司测算的毛利率与收入同时配比确认。当项目施工情况与测算差异不大时待项目完工结算时调整实际收入、成本和毛利;当项目施工情况与测算差异较大时,公司会根据相关事业部的反馈及时调整预测毛利率。

2021 年毛利率大幅下滑并呈负值主要有以下原因造成:

(1)受第一大客户违约影响,报告期内对与该客户的工程项目没有确认业务毛利,这部分收入占公装收入约 33%。

(2)公司客户在 2021 年受宏观政策调整的影响,普遍资金紧张,原承诺的赶工奖、增量工程产值在项目竣工决算时拒绝确认。考虑到公司流动性问题,为了加快项目审价决算及现金回笼,公司放弃了部分项目的签证结算导致公司为项目垫付的赶工成本和增量成本无法收回。

(3)近两年受疫情影响,全国多地均有不同程度采取封控防疫措施,农民工数量减少,优质工人紧缺,用工成本增加;同时疫情影响导致不少工程项目面临延期风险,公司为抢工期,大量赶工,导致人工成本大幅增加。

(4)公司为了成为部分大型央企、国企优质开发商战略合作供应商,在与其初次合作的项目最终完工结算时,有选择性地放弃了项目部分签证权益,从而也会导致 2021 年项目毛利率有所下降。

(5)2021 年市面上原材料采购价格上涨,加上因客户回款普遍放缓,公司为减轻资金压力,与供应商协商拉长付款账期,导致原材料采购价格上涨较多,尤其是瓷砖、轻钢龙骨、石膏板、电线等价格大幅上涨,导致成本增加。

(6)由于近两年行业不景气,公司优秀项目管理人才流失严重,部分项目管理不到位,材料过度损耗,量价齐涨,导致材料成本大增。同时公司对部分完成项目进行了成本事后审计,发现由于施工现场管理不到位,导致施工质量出现问题造成了材料和人工的额外浪费。

会计师回复:

结合 2021 年审计报告中所述对关键事项"收入确认"所执行的审计程序,我们认为公司针对的收入、成本的会计处理及相关核算是符合企业会计准则相关规定的。

(2)华中地区毛利率大幅为负的原因,并进一步分析公司整体毛利下滑的原因及拟采取的改善措施。

公司回复:

公司华中地区经营范围主要在湖南、湖北、河南、江西,合作客户主要为央企开发商和地方性国企开发商为主。除上述共性问题外,华中地区众多项目受 2020 年疫情影响,长期窝工,疫情期间因封闭管理需要,客户统一搭设临时彩钢房、进行安保防护。疫情结束后,由于延期施工后赶工抢工,导致人工成本大幅增加,而且工期拉长,还直接导致管理费大增。原上述额外成本客户都承诺由其承担,但是 2021 年受宏观政策影响,待项目陆续完工后客户不愿增加签证收入,导致公司项目成本大幅增加。

此外,由于华中地区 2021 年总体产值较低,全年产值仅为 2.56 亿元,成本增加对于毛利率影响特别显著。

公司将围绕"控规模、调结构、增质量、强科技"的方针,优化承接业务质量,加强项目精细化管理,严格控制各项支出,落实相关人员责任,确保项目毛利率。同时公司还将加强与客户沟通和结算的相关文件管理,避免不必要的损失。

3、年报显示,前期公司收购上海地东建筑设计事务所有限公司(以下简称地东设计)形成商誉 2.82 亿元,2021 年公司对其计提商誉减值 4585 万元,但未披露具体原因。请公司结合地东设计主要财务数据、实际经营情况和未来发展趋势等,补充披露计提商誉减值的原因和测算情况,并结合重要假设和主要参数及其变化,说明商誉减值金额的合理性,前期计提是否充分。请会计师发表明确意见。

公司回复:

地东设计公司是一家具有建筑设计事务所甲级资质中型建筑设计公司,公司对其的投资比例为 51%,其主要业务是建筑方案设计;其中又以住宅建筑设计为主,公共建筑设计、城市中心及文化建筑设计、园林景观设计等为辅。住宅型设计是该公司的主要收入和利润来源,主要客户是华润集团、建发、招商集团等央企或国企房地产开发商;其他多样化的业务主要以公建项目为主,用以帮助公司规避房地产市场周期性波动风险。

2019-2021 年地东设计公司主要财务数据如下所示:

单位:万元

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度
营业收入	19,482.98	20,714.58	19,540.04
营业成本	9,850.63	11,441.18	12,020.30
利润总额	7,225.35	6,495.62	4,884.67

期间内该公司主营业务收入增长率分别为 21.66%、6.32%、-5.67%;主营业务毛利率分别为 49.44%、44.77%、38.20%。所以在 2020 年及以前该公司经营情况良好,于各期末对其商誉进行减值测试时未发现存在减值迹象。

但受 2021 年国家对房地产行业宏观调控政策影响(诸如对房企"三条红线"限制融资等),特别是在第一大客户出现债务违约消息前后,各房地产企业普遍放缓拿地速度及控制房产项目开发进度造成设计业务需求大幅减少。另房地产企业对拟竞买土地的盈利要求反而提高,造成强排(最高盈利强度排布建筑总图设计,该业务收费极低但对方拿地后会委托公司后续进一步设计)业务量大幅上升;对已拿地项目的开发标准也进一步提高,设计要求反复修改导致工作量上升,所以公司设计业务总成本上升明显。所以受此影响地东设计公司在 2021 年出现了近年来收入第一次同比下滑且主营业务毛利率进一步明显下滑。

基于上述原因公司在 2021 年末对其商誉进行减值测试时考虑到今后房地产行业景气度应低于前几年,虽然地东设计公司在今后年度拟通过不断优化人员结构和产品结构,降本增效,但是很难有效规避行业景气度风险。所以综合上述因素后在测算时调低了 5 年预测期间的收入复合增长率约 2.7 个百分点至 2.24%及调低平均主营业务毛利率约 9 个百分点。在选取折现率时公司考虑了市场无风险利率及地东设计公司的资产负债率,并结合行业的市场风险溢价最终设定折现率值为 11.47%。公司委托了相关中介机构基于上述假设条件对与地东设计公司商誉相关的资产组可回收价值进行了评估测算,并依据相关评估结果计提了相应的商誉减值准备,具体计算过程如下:

项目	注释	金额(万元)
资产组账面价值	A	2,142.91
商誉账面价值(51%)	B	28,196.83
完全商誉(100%)	C=B/51%	55,287.89
资产组的账面价值	D=A+C	57,430.80
资产组的可收回金额	E	48,440.75
资产组合计减值	F=D-E	8,990.06
全筑应计提减值(51%)	G=F*51%	4,584.93

资产组的可收回金额计算过程如下:

单位:万元

项目/年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	永续期
营业收入	18,607.00	18,298.00	18,768.00	20,283.00	21,829.00	21,829.00
营业成本	11,183.00	11,094.00	11,387.00	12,196.00	13,021.00	13,021.00
税金及附加	68.25	82.57	85.21	91.94	98.86	98.86
销售费用	989.01	988.23	1,010.16	1,062.76	1,116.51	1,116.51
管理费用	765.07	775.06	753.82	769.41	777.59	777.59
研发费用	1,005.21	988.51	1,013.91	1,095.75	1,179.27	1,179.27
财务费用	-0.82	-1.21	-1.22	-1.28	-1.38	-1.38
息税前利润	4,597.28	4,370.84	4,519.12	5,068.43	5,637.16	5,637.16
加:折旧与摊销	145.40	125.61	93.16	80.67	60.18	60.18
减:营运资金增加	-36.95	-46.15	43.86	164.01	167.46	–
减:资本性支出	134.33	131.88	82.86	70.37	51.15	60.18
自由现金流量	4,645.31	4,410.71	4,485.56	4,914.72	5,478.72	5,637.16
折现率	11.47%	11.47%	11.47%	11.47%	11.47%	11.47%
折现系数	0.95	0.85	0.76	0.68	0.61	5.35
自由现金流现值	4,399.83	3,747.79	3,419.22	3,360.88	3,361.07	30,151.96
资产组可收回价值	48,440.75					

基于上述计算结果,公司认为本期商誉减值金额是合理的。

会计师回复:

我们对公司上述针对识别资产组的判断、评估假设、预测期内相关重要参数的选择等因素进行了合理性分析,认为公司针对地东设计公司的商誉减值测试过程及相关账务处理符合《企业会计准则第 8 号—资产减值》的要求,不存在前期少计提的情形。

4、年报显示,公司货币资金余额 8.75 亿元,其中因银行授信抵押或质押的受限资金 6.37 亿元。公司有息负债期末余额 12.15 亿元,其中短期借款及一年内到期的非流动负债 8.92 亿元,报告期内公司利息费用 1.6 亿元。此外,公司目前共有 3.88 亿元募集资金用于临时补流,其中 2 亿元已逾期未归还。请公司结合近一年债务和临时补流募集资金到期情况、可动用货币资金情况等,补充披露流动性风险,及拟采取的改善性措施。

公司回复:

截至 2021 年 12 月 31 日,公司一年内到期债务金额合计 89,229.30 万元,包括:银行等金融机构借款及利息金额为 70,407.03 万元,一年内到期的非流动负债金额为 18,822.27 万元。具体明细如下:

短期借款项目

单位:万元

借款方	还款日	2021/12/31 余额	截至 2022/5/31 已归还金额	备注
华夏银行	2022/12/14	13,000.00		
建设银行	2022/6/27	5,460.00		
南京银行	2022/6/21	3,000.00		
南京银行	2022/1/7	1,100.00	1,100.00	
中信银行	2022/1/6	4,000.00	4,000.00	
中信银行	2022/6/23	3,000.00		
中信银行	2022/6/22	1,600.00		
中信银行	2022/1/10	2,000.00	2,000.00	
渤海银行	2022/2/9	3,000.00	3,000.00	
中国银行	2022/3/12	4,000.00		已展期
中国银行	2022/3/25	3,000.00	2,486.54	剩余本金已展期
兴业银行	2022/12/1	2,000.00		
兴业银行	2022/12/2	2,000.00		
兴业银行	2022/12/5	1,000.00		
平安银行	2022/11/18	1,714.00		
平安银行	2022/11/19	2,286.00		
深圳创信商业保理有限公司	2021/12/14	3,393.65		
上海城邦商业保理有限公司	2022/4/26	3,000.00	764.49	
深圳新都商业保理有限公司	2022/8/24	2,000.00		
海南银行	2022/12/29	760.00	50.00	
南京银行	2022/3/22	1,000.00	100.00	剩余本金已展期
南京银行	2022/3/22	1,000.00	100.00	剩余本金已展期
南京银行	2022/6/7	700.00	200.00	
南京银行	2022/1/14	800.00	800.00	
邮储银行	2022/6/29	490.00		
邮储银行	2022/12/2	500.00		
交通银行	2022/12/24	500.00		
上海农村商业银行	2022/10/18	500.00		
江苏银行	2022/4/20	1,000.00	1,000.00	
江苏银行	2022/9/9	200.00		
江苏银行	2022/9/25	205.91		
润鑫商业保理(天津)有限公司	2022/6/1	322.26		
其他	/	1,559.44	101.67	
短期借款应付利息	/	315.77	315.77	
合计	/	70,407.03	16,018.47	

截至 2022 年 5 月 31 日,短期借款已归还金额为 16,018.47 万元,新增金额为 11,000 万元,目前余额为 65,388.56 万元。

新增短期借款明细如下:

单位:万元

借款方	还款日	借款金额	截至 2022/5/31 已归还金额	备注
建设银行	2022/10/31	3000.00	–	
建设银行	2022/12/31	1000.00	–	
渤海银行	2022/5/28	1000.00	–	已逾期
渤海银行	2022/7/28	2000.00	–	
中信银行	2022/7/19	3000.00	–	
合计	/	11,0000.00	–	

一年内到期的非流动负债

单位:万元

借款方	还款日	2021/12/31 余额	截至 2022/5/31 已归还金额
远东国际融资租赁有限公司	2022/1/20	567.41	567.41
远东国际融资租赁有限公司	2022/1/26	480.63	480.63
上海银行	2022/6/16	7,825.00	2,173.72
上海银行	2022/6/27	7,597.00	25.00
华夏银行	2022/12/10	2,000.00	
其他	/	352.23	
合计		18,822.27	3,246.76

截至 2022 年 5 月 31 日,一年内到期的非流动负债已归还金额为 3,246.76 万元,新增金额为 0 万元,目前余额为 15,575.51 万元。

公司闲置募集资金用于暂时补充流动资金情况如下:

单位:万元

募集资金来源	临时补流额度	实际补流金额	补流到期日	备注
2016 年度非公开发行股票募集资金	10,000	10,000	2022/8/2	尚未到期
	3,500	2,800	2022/12/7	尚未到期
	500	32.5	2023/4/28	尚未到期
公开发行可转换公司债券募集资金	10,000	10,000	2022/5/5	已到期尚未归还
	10,000	10,000	2022/5/24	已到期尚未归还
	6,000	6,000	2022/10/11	尚未到期
	240	5	2023/4/28	尚未到期

截至 2021 年 12 月 31 日,公司货币资金总额 87,465.00 万元,库存现金及可随时用于支付的银行存款金额为 17,441.41 万元。

由于公司第一大客户出现了无法及时兑付票据及偿还货款的情况,所以公司短期内流动性受到了极大影响,公司资金周转困难,陆续出现金融机构借款展期、拖欠工程款及供应商货款、临时补流募集资金无法按期归还等情形。由于公司在结算过程中背书转让第一大客户的商票,该部分商票均逾期未兑付,公司作为背书人面临被追索的风险,部分债权人已提起诉讼、仲裁,并申请冻结了公司部分银行账户及固定资产。此外,由于公司所处建筑装饰行业具有垫资建设和回款周期较长的特征,应收账款规模较大,可用货币资金紧张。若公司第一大客户后续公布的重组方案、其他项目应收款项回笼情况、筹措资金进展等不及预期,将导致公司流动性面临更大挑战,导致公司信用风险加剧,影响公司未来的融资计划,资金链情况进入恶行循环;另外,公司第一大客户无法兑付票据及偿还货款的情形继续下去,将新增大量公司诉讼、仲裁案件,导致公司被冻结银行账户和固定资产的范围可能进一步扩大,被查封固定资产后续亦存在被司法拍卖偿还债务的可能。

为应对流动性风险,公司采取的应对改善措施如下:

1.加大应收款清收力度,采取包括签订三方抵账协议抵消应付第一大客户款项、选取优质房源抵偿、诉讼主张优先受偿权、财产保全、与在建项目所在地政府沟通开展复工谈判等多项措施积极应对,同时不断完善和加强主营业务经营管理力度,加强对公司职能部门和业务部门的精细化管理,精兵、减政、降本、增效,严控项目质量,提高项目准入门槛,让公司业务恢复良性运作;

2.拓展公司业务,积极开发央企、国企地产商客户,加强与原有的央企、国企开发商的合作力度,同时努力拓展非地产客户渠道和非地产业务类型,增加业务收入,改善公司现金流;

3.综合运用权益融资、票据结算、银行借款、发行债券票等多种融资手段,并采取长、短期融资方式适当结合,优化融资结构,保持融资持续性与灵活性之间的平衡,同时在政府政策支持下,公司正努力与银行进行沟通并保持信用额度,降低偿债压力;

4.向大股东寻求资金支持,公司已于 2021 年底召开董事会及股东大会审议通过了《关于接受控股股东借款暨关联交易的议案》,拟在未来 12 个月内向控股股东申请借款,额度合计不超过 1 亿元人民币(含 1 亿元),必要时为公司提供流动性支持。

5、年报显示,公司期末归母净资产 11.28 亿元。主要资产中,应收账款、应收票据、合同资产和存货(主要为合同履约成本)等应收类款项账面价值合计 63.07 亿元,占总资产比重达 67.9%,公司对前述款项合计计提减值 12.21 亿元。请公司结合会计准则要求及可比公司情况等,补充披露相关应收类款项及合同资产等所涉对象的资信情况和履约保障措施,进一步说明相关资产的确认和计量是否真实、准确、完整,及对应的减值计提的充分性、准确性和及时性。

公司回复:

本公司根据企业会计准则制定的会计政策对应收票据、应收账款、合同资产和存货依公司的经营业务进行确认;根据企业会计准则相关规定对前述各项资产的减值情况进行估计。

1、截至 2021 年 12 月 31 日,本公司应收账款及合同资产账面价值合计 51.71 亿,占总资产比重 55.7%,报告期末计提减值准备合计 9.03 亿。

(1)其中单项计提的应收账款和合同资产账面价值 26.47 亿,占应收账款和合同资产总余额比例为 51.18%,该部分我司已分别根据项目不同情况以及诉讼保全等情况来单独认定相关减值计提比例,根据目前公司所掌握资料信息可保证未来应收款项的可收回金额预计可覆盖;

应收账款单项计提情况:

单位:元

名称	账面余额	坏账准备	计提比列	计提依据
第一大客户及其关联公司(住宅项目)	1,292,551,754.87	258,510,350.98	20.00%	集团陷入流动性风险,预计可收回金额
第一大客户及其关联公司(非住宅项目)	110,161,572.35	55,080,786.18	50.00%	集团陷入流动性风险,预计可收回金额
三盛集团及其关联公司	120,893,452.47	60,446,726.25	50.00%	涉及诉讼,剔除抵押全额计
海上嘉年华(青岛)置业有限公司	19,937,842.34	5,981,352.70	30.00%	涉及诉讼,剔除抵押全额计
刚泰集团及其关联公司	13,283,862.86	13,283,862.86	100.00%	预计无法收回
上海颐景园房地产有限公司	1,536,300.95	460,890.29	30.00%	涉及诉讼,剔除抵押全额计提
成都润富置业有限公司	15,554,449.15	4,666,334.75	30.00%	涉及诉讼,剔除抵押全额计提
融信集团及其关联公司	2,025,373.38	607,612.01	30.00%	涉及诉讼,剔除抵押全额计提
湖北恩施聚硒康农业科技有限公司	1,400,000.00	1,400,000.00	100.00%	预计无法收回
昆山市捷利房地产开发有限公司	1,052,388.00	1,052,388.00	100.00%	预计无法收回
合计	1,578,396,996.37	401,490,304.02	/	/

合同资产单项计提情况:

单位:元

名称	账面余额	坏账准备	计提比列	计提依据
第一大客户及其关联公司(住宅项目)	948,904,909.10	189,780,981.81	20.00%	集团陷入流动性风险,预计可收回金额
第一大客户及其关联公司(非住宅项目)	112,545,911.21	56,272,955.60	50.00%	集团陷入流动性风险,预计可收回金额
三盛集团及其关联公司	5,544,896.69	2,772,448.35	50.00%	部分涉及诉讼,剔除抵押全额计提,部分预计无法收回
成都润富置业有限公司	543,629.45	163,088.84	30.00%	涉及诉讼,剔除抵押全额计提
融信集团及其关联公司	848,651.04	254,595.31	30.00%	涉及诉讼,剔除抵押全额计提
合计	1,068,387,997.49	249,244,069.91	/	/

其中,针对公司第一大客户的相关应收款项,公司采取如下措施保障预计可回收金额:

1)由于第一大客户部分项目的主材采购采用甲指乙供的形式,形成公司对其应付账款金额为 10.19 亿元,自 2022 年 1 月起,公司陆续与其下属房产项目公司及其下属甲供材料公司达成三方抵账协议,已签订抵账金额约为 5.7 亿元,后续相关手续正在办理中,预计 2022 年底抵账工作可以全部完成;

2)公司已与第一大客户达成购买资产解决方案,包括不仅限于收取现金或选取优质房源进行冲抵债务,截至 2022 年 4 月 30 日,公司已选取上海、海南、成都等地价值约 2.81 亿元的房产冲抵部分逾期商票及应收账款,其中价值约 0.66 亿元的房产的产证已办理完毕,剩余房产的产证办理工作公司正在积极推进;

3)公司正在以诉讼等强制性方式积极解决应收款项问题,已向各地法院提交相关诉讼材料并陆续采取相应的财产保全措施,主张装修工程款的优先受偿权,该权利在受偿次序上优于银行的抵押权,保障力度较大。公司正积极推进诉讼事宜,截至 2022 年 4 月 30 日,0.81 亿元应收债权已经法院裁定资产保全;

4)对于与第一大客户有关的在建工程程,公司正与各在建项目所在地政府沟通,积极开展复工谈判,部分地方政府已协调监管账户资金以支持在建项目复工,57 个在建停工项目已有 28 个完成复工,复工率达半数以上。2021 年 10 月至年报披露日,相关在建项目应收款已收回金额约 1.5 亿元,在"保交楼"的政策指导下,剩余大部分款项预期未来 2-3 年内可逐步收回。

公司应收第一大客户款项(包括应收账款、合同资产、存货、应收票据)已提减值的综合比例约为 21%,计提减值后剩余账面净值约 32 亿元。公司拟在今年 7 月底第一大客户整体重组方案公布之后,与相关中介机构就相关诉讼判决、财产保全、保复工形势、地方政府对项目公司追责等情况进行的充分讨论结合方案对不同债权的具体处置化解措施,对应收款项的坏账计提合理性重新估计判断,如需进行相应调整,公司将对剩余 32 亿元的应收款项净值进一步计提坏账,在 2022 年半年度报告中充分体现。

(2)其中客户类别为国有企业、境内外上市公司的应收账款及合同资产账面余额 10.51 亿,占应收账款和合同资产余额比例为 20.32%,合计计提减值金额为 0.69 亿,综合计提比例为 6.57%,截至报告期末,该类客户资信情况良好,具备较强的后续履约能力,预计发生坏账的比例非常低,预计后期收回的可能性较大,企业根据一般项目的进度同等比例计提减值准备,该类客户前十名相关情况如下:

单位:元

名称	账面余额	坏账准备	计提比列
第一名	107,063,434.78	5,374,584.43	5.02%
第二名	93,411,098.47	10,817,005.20	11.58%
第三名	59,553,279.95	2,626,299.65	4.41%
第四名	44,977,610.94	1,979,014.88	4.40%
第五名	41,789,168.95	1,920,744.38	4.60%
第六名	40,055,307.06	1,787,653.80	4.46%
第七名	29,871,510.00	1,314,346.44	4.40%
第八名	28,751,688.91	1,672,265.86	5.82%
第九名	28,488,344.77	1,866,214.00	6.55%
第十名	27,257,746.89	1,379,753.12	5.06%
合计	501,219,190.72	30,737,881.76	/

(3)其余客户类别应收账款及合同资产余额为 14.73 亿,占应收账款和合同资产余额比例为 28.49%,合计计提减值金额为 1.83 亿,综合计提比例为 12.42%。该类客户大部分为分散的一般民营企业,本公司对该类客户也制定了相应的催款措施,合同应收款到期后,项目经理及时向客户催收,应收款逾期 3 个月以上的,项目经理向客户发送《催款通知书》,提交通知书后仍然未收到回款的,公司通过律师事务所发送《律师函》予以催收。该类客户后续回款情况未发现明显恶化的情形,报告期各期末公司均按照《企业会计准则》的规定充分计提了坏账准备。

2、截至 2021 年 12 月 31 日,本公司应收票据账面余额 16.35 亿,其中第一大客户票据余额 14.04 亿,占比 85.85%,该余额中包含了部分已经背书未到期的票据,公司认为现阶段在第一大客户尚无明确债务重组方案前提下,无法建立定量模型对坏账计提比例进行测算,所以公司拟对应收票据统一按 20%计提坏账准备,且公司对已经背书部分的商票同比例计提了减值准备;

3、截至 2021 年 12 月 31 日,本公司存货余额为 7.21 亿。

(1)公司采用甲方确认的完工进度来确认收入,项目施工过程中增加的签证不能及时确认工作量,项目完工以后决算工作时间比较久,导致部分项目暂时性存在存货;

(2)公司按项目以收定支原则支付供应商款项,对部分信用度较高或战略合作的项目存在垫资的情况,基于以上原则,公司目前的存货项目大部分存在未支付的应付账款;

(3)考虑目前第一大客户的情况,对相应尚未结算的存货工程款按照预期跌价 10%计提了存货跌价准备;

4、同行业对比情况

单位:亿元

公司名称	金螳螂		
	账面余额	计提坏账/跌价准备	账面净额
应收票据	23.84	15.95	7.89
其中:单项计提坏账准备	20.67	15.89	4.78
应收账款	179.70	58.57	121.13
其中:单项计提坏账准备	54.23	40.25	13.98
合同资产	111.78	19.05	92.73
其中:单项计提坏账准备	18.89	14.40	4.49
存货	16.52	0.00	16.52
扣除单项认定类应收类款项	账面余额	计提坏账/跌价准备	综合计提比例
	238.05	23.03	9.68%
公司名称	亚夏股份		
	账面余额	计提坏账/跌价准备	账面净额
应收票据	5.63	1.34	4.29
其中:单项计提坏账准备	1.53	1.28	0.25
应收账款	55.66	15.22	40.44
其中:单项计提坏账准备	7.26	5.65	1.61
合同资产	78.96	4.33	74.63
其中:单项计提坏账准备	2.82	2.16	0.66
存货	23.05	0.07	22.98
扣除单项认定类应收类款项	账面余额	计提坏账/跌价准备	综合计提比例
	151.69	11.87	7.83%
公司名称	中天精装		
	账面余额	计提坏账/跌价准备	账面净额
应收票据	1.69	0.18	1.51
其中:单项计提坏账准备	–	–	–
应收账款	15.36	2.07	13.29
其中:单项计提坏账准备	1.34	0.30	1.04
合同资产	5.73	0.34	5.39
其中:单项计提坏账准备	0.35	0.08	0.27
存货	0.21	–	0.21
扣除单项认定类应收类款项	账面余额	计提坏账/跌价准备	综合计提比例
	21.30	2.21	10.38%
公司名称	全筑股份		
	账面余额	计提坏账/跌价准备	账面净额
应收票据	16.35	2.97	13.38
其中:单项计提坏账准备	14.04	2.60	11.44
应收账款	25.15	5.75	19.40
其中:单项计提坏账准备	15.78	4.01	11.77
合同资产	26.57	3.27	23.30
其中:单项计提坏账准备	10.68	2.49	8.19
存货	7.21	0.21	7.00
扣除单项认定类应收类款项	账面余额	计提坏账/跌价准备	综合计提比例
	34.78	3.10	8.91%

经比较,2021 年度同行业公司扣除单项认定类各应收类款项的综合计提比例与公司并无重大差异。

综上,报告期内公司相关资产的确认符合企业会计准则的相关规定,对应的减值计提充分、准确、及时。

特此公告。

上海全筑控股集团股份有限公司董事会
2022 年 6 月 10 日

证券代码:000732　　证券简称:ST 泰禾　　公告编号:2022-027 号

泰禾集团股份有限公司关于下属子公司签署股权转让相关协议的公告

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。

一、基本情况概述

泰禾集团股份有限公司(以下简称"公司"或"泰禾集团")及其下属子公司厦门泰禾房地产开发有限公司(以下简称"厦门泰禾")、福建泰维置业有限公司(以下简称"泰维置业")与兴业国际信托有限公司(以下简称"兴业信托")于近日签署了《白塘湾项目股权转让协议》,将厦门泰禾持有的泰维置业 60%股权进行转让,受让方为兴业信托(代表"兴业信托·筑地 TZ001(福建泰维)集合信托计划"),交易对价为人民币 235,300 万元,且各方同意以交易对价人民币 235,300 万元偿还公司下属子公司对兴业信托的部分债务。

同时,公司、厦门泰禾、泰维置业与兴业信托签署《白塘湾项目股权转让协议之补充协议》,约定自兴业信托收购泰维置业 60%股权完成日起届满 36 个月(以下简称"回购期")之日,公司及厦门泰禾根据补充协议的相关约定无条件受让泰维置业 60%股权或各方另行约定的受让比例。

本次交易中,泰维置业的其他股东就本次交易的股权放弃优先购买权。本次交易事项系为项目开发进行的融资性股权转让,旨在于加快公司项目的开发与运营速度。

上述事项已经公司第九届董事会第二十七次会议审议通过,表决结果为 6 票同意,0 票反对,0 票弃权。

本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组以及重组上市,无需经过有关部门批准。根据《股票上市规则》等相关规定,本议案无需提交公司股东大会审议。

二、交易对方基本情况

名称:兴业国际信托有限公司(代表"兴业信托·筑地 TZ001(福建泰维)集合信托计划")
类型:其他有限责任公司
统一社会信用代码:91350000746388419C
住所:福建省福州市鼓楼区五四路 137 号信和广场 23、25、26 楼
法定代表人:沈卫群
注册资本:1,000,000 万人民币
成立日期:2003 年 3 月 18 日

经营范围:资金信托;动产信托;不动产信托;有价证券信托;其他财产或财产权信托;作为投资基金或者基金管理公司的发起人从事投资基金业务;经营企业资产的重组、购并及项目融资、公司理财、财务顾问等业务;受托经营国务院有关部门批准的证券承销业务;办理居间、咨询、资信调查等业务;代保管及保管箱业务;以存放同业、拆放同业、贷款、租赁、投资方式运用固有财产;以固有财产为他人提供担保;从事同业拆借;法律法规规定或中国银行保险监督管理委员会批准的其他业务。

股权结构:兴业信托的控股股东为兴业银行股份有限公司(持有兴业信托 73%股权)。

主要财务数据:截至 2021 年 12 月 31 日,兴业信托总资产为 6,868,611.48 万元,所有者权益为 2,241,224.56 万元,2021 年度实现营业收入 547,595.87 万元,净利润为 93,506.12 万元。

兴业信托与公司及公司前十名股东在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面不存在关联关系以及其他可能或已经造成上市公司对其利益倾斜的其他关系。

经核查,兴业信托不属于失信被执行人。

三、交易标的基本情况

(一)基本情况

名称:福建泰维置业有限公司
类型:有限责任公司
统一社会信用代码:91350681791751635J
住所:龙海市隆教乡白塘村
法定代表人:王元元
注册资本:3,288 万美元
成立日期:2006 年 8 月 1 日

经营范围:房地产开发经营;新型商业设施开发服务;物业管理;物业服务;自有商业房屋租赁服务;住房租赁经营;房屋拆迁服务;其他未列明房地产服务;建筑工程施工总承包相应资质等级承包工程范围的工程施工;建筑幕墙工程专业承包相应资质等级承包工程范围的工程施工;管道工程建筑;游乐设施工程设计与施工;承装(承修、承试)电力设施;钢结构工程专业承包相应资质等级承包工程范围的工程施工;旅游饭店(经营接待旅客住宿,不含国境口岸);正餐服务(不含国境口岸);快餐服务(不含国境口岸);茶馆服务(不含国境口岸);咖啡馆服务(不含国境口岸);酒吧服务(不含国境口岸);其他饮料及冷饮服务(含甜品站,不含国境口岸);小吃服务(不含国境口岸);餐饮配送服务(不含国境口岸);其他未列明餐饮服务(不含国境口岸);洗染服务;产品销售代理;百货零售;便利店零售;糕点、面包零售(不含国境口岸);酒、饮料及茶叶零售(不含国境口岸);其他预包装食品零售(不含国境口岸);化妆品及卫生用品零售;日用杂品零售;其他日用品零售;汽车租赁;休闲娱乐用品设备出租;旅游会展服务;文化会展服务;票务服务;公司礼仪服务;大型活动组织服务;文艺创作与表演;歌舞厅娱乐活动(不含国境口岸);游泳场馆经营(不含国境口岸);休闲健身活动场所(不含高危险体育项目活动,不含国境口岸);提供小型儿童游乐设备服务;其他未列明的娱乐活动。

交易前后股东情况:

股东名称	交易前		交易后	
	出资金额(万美元)	持股比例	出资金额(万美元)	持股比例
厦门泰禾	1,972.80	60%	0	0%
汇明昇集团有限公司	1,315.20	40%	1,315.20	40%
兴业信托	0	0%	1,972.80	60%
合计	3,288	100%	3,288	100%

基本财务数据:

单位:人民币万元

	2022 年 3 月 31 日(未经审计)	2021 年 12 月 31 日(经审计)
资产总额	350,483.65	350,084.14
负债总额	374,053.30	373,634.30
所有者权益	-23,569.65	-23,550.16
应收账款	–	–
其他应收款	6,788.04	6,598.32
	2022 年 1-3 月(未经审计)	2021 年 1-12 月(经审计)
营业收入	–	–
营业利润	-25.94	-2,186.96
净利润	-19.49	-11,877.52
经营活动产生的现金流量净额	-721.83	-547.20

经核查,福建泰维为失信被执行人,涉及标的金额约为 85.26 万元,该情况对本次交易不构成实际影响,公司将持续关注福建泰维的失信被执行情况及对本次交易的影响,并及时履行信息披露义务。

(二)2017 年 4 月,公司以收购方式取得泰维置业(收购时名称:福建新华都置业有限公司)60%股权(详见公司 2017-59 号公告)。截至协议签署日,泰维置业拥有位于漳州市龙海市新厝白塘一带共计 21 幅地块(宗地面积共计约 1,403.91 亩,其中住宅用地 13 幅,宗地面积合计约 1,082.02 亩;商服、住宿餐饮用地 8 幅,宗地面积合计约 321.89 亩)。

(三)其他情况说明

1、截至本公告披露日,因融资需要,上市公司存在对泰维置业提供担保情况,担保余额为 4,297 万元,本次交易完成后前述担保事项变化情况。

2、截至本公告披露日,因标的公司及其关联方融资所需,标的公司持有的其中四幅土地抵押给了宏杰资产管理有限公司,厦门泰禾持有的标的公司 60%股权质押给了兴业信托。除此之外,标的公司股权不存在其他抵押、质押或者其他第三人权利。截至本公告披露日,泰维置业因存在金融借款合同纠纷、工程建设合同纠纷及商品房买卖合同纠纷等,导致其名下相关银行账户被冻结、部分不动产被查封。

3、本次交易完成后,交易标的公司仍为独立存续的法人主体,相关债权债务仍由标的公司享有或承担。

四、交易协议的主要内容

(一)白塘湾项目股权转让协议的主要内容

甲方:兴业国际信托有限公司(代表"兴业信托·筑地 TZ001(福建泰维)集合信托计划")
乙方:厦门泰禾房地产开发有限公司
丙方(目标公司):福建泰维置业有限公司
丁方(担保方):泰禾集团股份有限公司

1、转让标的

目标公司注册资本为 3,288 万美元,乙方持有的目标公司 60%股权对应的出资额为 1972.8 万美元,乙方将所持有的目标公司 60%的股权及股权项下的全部权益(含乙方对目标公司的股东借款)转让给甲方(简称"转让标的")。乙方持有的目标公司股权权属清晰,不存在代持等情形。

2、交易对价

甲方取得标的股权及其项下所有权益的对价,即交易对价总额为人民币 235,300 万元。

3、交易对价的支付

在股权过户登记完成之日起十日内,甲方通过采用交易对价直接偿还乙方及其关联方应付甲方的部分债务本金及利息的方式向乙方支付交易对价。

4、股权过户与经营管理权移交

(1)各方应在本协议签订后 60 日内排除所有障碍,取得办理股权变更登记所需全部手续。

(2)转让标的全部变更登记至甲方或甲方指定第三方名下后 5 日内,乙方及丙方应将其持有或控制下的目标公司所有相关文件、材料、凭证、印章等(包括但不限于相关资产文件、土地资料/权属证书等、公章、财务章、法人章、合同章、财务章、骑缝章、公司营业执照、证照原件、财务文件、合同文本、权属证书、业务资料、公司诉讼及仲裁资料等公司所有/经营使用或经营所需的相关文件)移交给甲方管理。移交时,各方办理移交清单确认手续。确认手续签署后即视为乙方对目标公司的经营管理权正式移交给甲方。

5、担保

丁方自愿为乙方在本协议项下的各项义务承担连带担保责任,担保范围包括违约金、赔偿金及甲方为实现债权产生的费用如律师费、诉讼费等,担保期间自乙方的各项债务履行期限届满之日起三年(详见公司 2022-028 号公告)。

6、违约责任

(1)除本协议另有约定外,乙方违反本协议约定的义务、承诺和保证,或隐瞒目标公司的债务负担情况的,甲方有权停止支付剩余的交易对价或要求返还全部交易对价,要求乙方赔偿因此给甲方或目标公司造成的全部经济损失及主张赔偿的全部费用支出(包括但不限于甲方为此发生的诉讼费、律师费等),损失赔偿金额及费用支出等甲方有权从未支付给乙方的价款中直接扣减,在此情况下,甲方有权解除本协议。甲方如认为乙方的违约行为构成严重违约导致本协议无法继续履行的,甲方还有权单方解除协议,按照交易对价总额的 2%追究乙方的违约责任,同时乙方还需立即返还甲方已付款项。

(2)因乙方原因导致未在本协议约定期限内完成办理股权变更登记所需全部手续,每逾期一日,按交易对价总额的万分之五向甲方支付违约金;逾期超过 30 日的,经书面催告后拒不改正的,甲方有权解除本协议,并要求乙方支付交易对价总额 2%的违约金。

(3)丙方和乙方未在本协议约定期限内向登记机关申请将转让标的变更登记至甲方或甲方指定第三方名下,每逾期一日,乙方应按交易对价总额的万分之三向甲方支付违约金;逾期超过 30 日的,甲方有权解除本协议,并要求乙方支付交易对价 2%的违约金。

(4)乙方未在本协议约定期限内将目标公司的经营管理权(包括所有相关文件、材料、凭证、印章等)移交给甲方,每逾期一日,乙方应按交易对价总额的万分之五向甲方支付违约金。

(5)任何一方违反保密义务,应向对方支付违约金 500 万元,并赔偿因此给对方造成的损失。

(6)本协议签署后,各方均应诚实遵守履行。任何一方未履行本协议项下义务,或违反其陈述、保证与承诺的均视为违约。违约方应赔偿由此给其他方造成的一切损失。

(二)白塘湾项目股权转让协议之补充协议的主要内容

甲方:厦门泰禾房地产开发有限公司
乙方:兴业国际信托有限公司(代表"兴业信托·筑地 TZ001(福建泰维)集合信托计划"以及"兴业信托·筑地 TZ002(福建泰维)股权投资集合资金信托计划")
丙方(项目公司):福建泰维置业有限公司
丁方:泰禾集团股份有限公司

上述主体单称"一方",合称"各方"。

受让方:指厦门泰禾房地产开发有限公司及泰禾集团股份有限公司的统称。

1、标的股权的转让

(1)标的股权

各方确认,受让方本次受让的标的股权为:根据《股权转让协议》,乙方在完成股权投资并办理完毕工商登记手续后,于收购完成日持有的项目公司 60%的股权(对应乙方对项目公司的 1972.8 万美元)。

(2)乙方在回购期内,未从项目公司取得分红、未从项目公司抽取资金。

(3)乙方应根据本协议约定的条款和条件,将标的股权转让给受让方;受让方同意根据本协议约定无条件受让标的股权,受让方的受让比例由甲方、丁方之间另行约定。受让方在支付标的股权约定受让价款并在工商局完成变更登记之日即取得与标的股权相关的所有权益。

(4)若本协议项下回购期届满后受让方仍未按照本协议约定履行回购义务或未支付回购价款的,除非各方另行协商一致,则标的股权由乙方根据协议约定另行处置。

2、标的股权转让价款确定

受让方自乙方收购完成日起届满 36 个月之日,向乙方支付转让价款,受让方应当支付的股权转让价款金额=乙方收购标的公司标的股权对价+股权收购溢价款+回购时乙方向项目公司提供的股东借款余额(如有)+乙方持股期间向项目公司提供的股东借款资金成本。

3、股权交割

各方在此确认,信托计划对应的股权投资款支付日起届满 36 个月之日且受让方如期足额支付按本协议约定的转让价款后 15 个工作日内配合完成标的股权交割,项目公司应积极、及时地修改公司章程,并由项目公司、乙方配合,协助甲方完成工商变更登记及公司经营权交接。

4、担保措施

本合同项下受让方支付义务的担保措施如下:

自然人连带责任保证担保:本信托项下受让方应支付转让价款由黄其森及其配偶叶荔提供自然人连带责任保证担保,具体事项以签署的《保证合同》约定为准。

5、提前受让

受让方有权根据实际情况要求提前受让标的股权。

6、合同的解除

(1)经甲乙丙三方协商一致,本合同可以解除。

(2)信托计划不成立的,本合同自动解除,本合同各方互不承担赔偿责任。

(3)因不可抗力造成本合同不能履行或不能全部履行的,甲乙丙三方可以解除部分或全部合同,由此所造成的损失,由各方本着公平原则协商分担。

7、违约责任

本合同生效后,甲乙丙三方均应履行本合同约定的义务,任何一方不履行或不完全履行本合同约定义务的,应当承担相应的违约责任。

五、涉及本次交易的其他安排

本次交易涉及的人员安置安排已在协议中约定;本次交易不涉及土地租赁情况,不涉及关联交易及同业竞争,出售股权所得款项将直接用于偿还公司债务。

六、公司董事会意见

公司董事会审核后认为:本次交易的定价依据为参考标的公司近期的财务报告、财务状况与资产情况,以截至协议签署日公司及子公司对标的公司的累计总投入金额为议价基础,参考标的公司所持房地产项目的基本情况以及未来销售前景,根据平等、自愿原则,通过充分协商达成一致予以确定。本次交易事项系为项目开发进行的融资性股权转让,有利于加快公司项目的开发与运营速度。本次交易事项的会议召开程序符合相关法律法规规定。交易对方资信情况良好。本次交易符合上市公司的利益,不会损害公司及股东、尤其是中小股东利益。

七、本次交易的目的和对公司的影响

本次交易旨在通过转让股权引入股权投资方并约定股权回购安排以获取融资,加快项目的开发与运营速度。本次交易暂不会对公司财务状况和经营成果产生实质性影响,具体影响以经会计师审计的财务报告为准。

八、备查文件

1、第九届董事会第二十七次会议决议;
2、《白塘湾项目股权转让协议》;
3、《白塘湾项目股权转让协议之补充协议》。

特此公告。

泰禾集团股份有限公司董事会
二〇二二年六月十日

证券代码:000732　　证券简称:ST 泰禾　　公告编号:2022-028 号

泰禾集团股份有限公司关于为全资子公司提供担保的公告

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。

特别风险提示:

1、截至本公告披露日,公司及控股子公司对外担保总额超过最近一期经审计净资产 100%;对资产负债率超过 70%的单位担保金额超过上市公司最近一期经审计净资产 50%;敬请广大投资者充分关注担保风险。

2、公司目前对外担保中,实质性逾期债务对应的担保余额为 591,963 万元,敬请广大投资者充分关注担保风险。

一、担保情况概述

泰禾集团股份有限公司(以下简称"公司"或"泰禾集团")及其下属子公司厦门泰禾房地产开发有限公司(以下简称"厦门泰禾")、福建泰维置业有限公司(以下简称"泰维置业")与兴业国际信托有限公司(以下简称"兴业信托")签署《白塘湾项目股权转让协议》(以下简称"《股转协议》"),将厦门泰禾持有的泰维置业 60%股权进行转让,受让方为兴业信托(代表"兴业信托·筑地 TZ001(福建泰维)集合信托计划"),交易对价为人民币 235,300 万元(详见公司 2022-027 号公告)。

在上述交易事项中,约定由泰禾集团为厦门泰禾在《股转协议》项下的各项义务承担连带担保责任,担保范围包括违约金、赔偿金及兴业信托为实现债权产生的费用如律师费、诉讼费等,若发生违约情形预计担保金额不超过 1.50 亿元,担保期间自厦门泰禾的各项债务履行期限届满之日起三年。

公司分别于 2021 年 11 月 26 日、2021 年 12 月 17 日召开的第九届董事会第二十五次会议及 2021 年第三次临时股东大会审议通过了《关于未来十二个月对外担保预计情况的议案》(详见公司 2021-067 号、2021-070 号、2021-072 号公告),预计未来十二个月对控股子公司的授权担保总额度为 799 亿元,其中,对资产负债率为 70%以下的子公司授权担保总额度为 30 亿元,目前已使用额度 1.80 亿元(含本次为厦门泰禾提供的 1.50 亿元担保额度),剩余授权担保额度为 28.20 亿元。上述担保在已授权预计担保额度内,无需提交公司董事会及股东大会审议,公司经营管理层已在股东大会的授权范围内作出决策。

二、被担保人基本情况

公司名称:厦门泰禾房地产开发有限公司
注册地址:厦门市海沧区新阳街道新光路 253 号 321 室
法定代表人:汤婷婷
注册资本:10,000 万元人民币
成立日期:2013 年 9 月 13 日
经营范围:房地产开发、销售;室内装饰、装修工程施工;销售:建筑材料。
股权结构:泰禾集团间接持有 100%股权
与上市公司关系:为公司全资子公司

经营状况:

单位:人民币万元

	2022 年 3 月 31 日(未经审计)	2021 年 12 月 31 日(经审计)
资产总额	1,092,574.97	1,098,327.21
负债总额	706,767.06	712,470.38
其中:银行贷款总额	–	–
流动负债总额	631,490.06	637,193.38
净资产	385,807.91	385,856.83
	2022 年 1-3 月(未经审计)	2021 年 1-12 月(经审计)
营业收入	–	–
利润总额	-65.23	2,332.65
净利润	-48.92	1,749.20

经核查,被担保方厦门泰禾为失信被执行人,涉及的金额较小,该情况对本次担保不构成实际影响,公司将持续关注厦门泰禾的失信被执行情况及对本次担保的影响,并及时履行信息披露义务。

三、担保协议的主要内容

泰禾集团为厦门泰禾在《股转协议》项下的各项义务承担连带担保责任,担保范围包括违约金、赔偿金及兴业信托为实现债权产生的费用如律师费、诉讼费等,若发生违约情形预计担保金额不超过 1.50 亿元,担保期间自厦门泰禾的各项债务履行期限届满之日起三年。

四、累计对外担保数量及逾期担保的数量

本次担保提供后,公司及控股子公司对外担保总余额为 7,376,206.22 万元,占公司最近一期经审计归属于母公司所有者权益的 733.26%。其中上市公司及其控股子公司对合并报表外单位提供的担保总余额为 162,581 万元,占公司最近一期经审计归属于母公司所有者权益的 16.16%;实质性逾期债务对应的担保余额为 591,963 万元,其中涉及诉讼的担保金额为 158,792 万元(详见公司 2021-014 号、2021-040 号公告,此处合计金额与相关公告合计金额的差异主要为借款主体已经归还部分本金及部分诉讼已进入执行阶段故不再计入所致),因被执行而应承担的担保金额为 433,171 万元(详见公司 2020-032 号、2020-076 号、2020-075 号、2021-003 号、2021-040 号公告,此处合计金额与相关公告合计金额的差异主要为借款主体已经归还部分本金及部分诉讼已进入执行阶段故新增计入所致)。

五、备查文件

1、公司第九届董事会第二十五次会议决议;
2、公司 2021 年第三次临时股东大会决议。

特此公告。

泰禾集团股份有限公司董事会
二〇二二年六月十日

证券代码:000732　　证券简称:ST 泰禾　　公告编号:2022-026 号

泰禾集团股份有限公司第九届董事会第二十七次会议决议公告

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。

一、董事会会议召开情况

泰禾集团股份有限公司(以下简称"公司")第九届董事会第二十七次会议通知于 2022 年 6 月 2 日以直接送达或电子邮件方式发出,会议于 2022 年 6 月 8 日以通讯方式召开。本次会议应出席董事 7 名,实际出席董事 6 名(公司董事长黄其森先生因其自身原因而缺席本次会议)。本次会议由目前代行董事长职责的董事葛勇先生召集和主持。

本次董事会会议的召开符合有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件和公司章程的规定。

二、董事会会议审议情况

在公司董事充分理解会议议案并表达意见后,本次会议形成以下决议:

以 6 票同意,0 票反对,0 票弃权,审议通过了《关于下属子公司股权转让及回购事项的议案》(详见公司 2022-027 号公告)。

三、备查文件

公司第九届董事会第二十七次会议决议。

特此公告。

泰禾集团股份有限公司董事会
二〇二二年六月十日