证券代码：000732　　证券简称：ST 泰禾　　公告编号：2022-030 号

泰禾集团股份有限公司关于对深圳证券交易所《2021 年年报问询函》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 2022 年 5 月 30 日收到深圳证券交易所上市公司管理一部下发的《关于对泰禾集团股份有限公司 2021 年年报的问询函》（公司部年报问询函〔2022〕第 415 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. 你公司 2021 年度财务会计报告被出具带有与持续经营相关的重大不确定性段落的保留意见的审计报告，形成保留意见的基础包括借款利息事项的影响和上期大额预付款及债权债务对冲的影响。审计报告显示，你公司将部分融资借款利息费用按照已过时效的债务重组方案、展期协议计算并将利息在资本化和费用化之间进行分摊。你公司 2021 年度账面融资借款利息费用 91.34 亿元，其中，资本化金额 72.69 亿元，费用化金额 18.65 亿元。因你公司未能提供全部在建项目的施工进展资料、年审机构无法获取充分适当的审计证据判断利息资本化和费用化金额的准确性；你公司 2020 年 12 月将对中城建设有限责任公司（以下简称“中城建设”）的预付款项与因减资事项形成的对关联方嘉兴银晃投资有限公司（以下简称“嘉兴银晃”）的其他应付款进行对冲，但截至 2021 年度审计报告日，减资事项工商变更手续仍未完成。年审机构仍无法对于预付中城建设大额款项的资金性质、债权债务对冲的合理性获取充分适当的审计证据。

（1）请你公司说明报告期计算融资借款利息费用的主要依据，是否根据诉讼判决结果和原借款协议重新计算，相关金额是否准确，借款利息资本化的确认原则和具体计算过程，你公司在未能提供全部在建项目施工进展资料的情况下，确认利息资本化金额的判断依据、准确性，并结合项目实际施工情况，分析报告期借款利息费用资本化比率近 80%的合理性，是否与同行业可比公司存在较大差异，逐项对照说明“开发成本”主要项目表的本期利息资本化情况与主要项目开发情况表的本期完工进度和竣工情况是否相匹配，是否存在工程项目停工缓建、尚未开工或者已完工但进行利息资本化的情形，相关会计处理是否符合企业会计准则的规定。

回复：

报告期内公司计算融资借款利息费用主要依据是，以原借款协议、债务展期协议或重组备忘录、以及诉讼判决结果为基础，综合考虑用于贷款担保的底层资产和债务重组的可能结果后做出的判断。在贷款利率使用上的具体规则为：（1）针对已签署展期协议或能获得机构较大支持且能够于近期落地展期协议的贷款采用最新约定的利率。截至目前，虽有个别贷款因复工或销售延期未能如约履行，或附条件未生效，但所涉及项目均正常开展生产经营活动，且金融机构未提出异议；截至本年报问询函回复之日，已有部分金融机构完成了相关协议的落地，所约定利率与编制年报时使用利率一致；（2）针对仍在谈判但未就重组方案达成一致的贷款采用了原协议利率；（3）公司力求与全部债权人达成和解，在计算借款成本时未考虑罚息及违约金，涉及的相关贷款本金约 282.73 亿元。

根据《企业会计准则第 17 号——借款费用》的相关规定：

第四条：企业发生的借款费用，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。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

第五条：借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

（一）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（二）借款费用已经发生；

（三）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

第十一条：符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，应当暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用应当确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

第十二条：购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用应当停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，应当在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

公司 2021 年度利息资本化和费用化金额分别为 72.69 亿元和 18.65 亿元，公司确认利息资本化金额的步骤和判断依据如下：

（1）公司的房地产项目开发时间通常较长，项目在建期间是符合资本化条件的资产；

（2）识别用于项目建设的贷款并按前述贷款利率使用规则计算产生的借款费用；

（3）判断在建项目对应的借款费用可用于资本化的期间，即是否存在非正常中断连续超过 3 个月。公司的大量在建项目来自于收购，在收购时点的资金支出既包括出让方的原土地取得成本，也包括公司给予的溢价，因此在前期投入的资金量相比后续投入有明显不平衡的情况，对于后续支出时对前期较小但存在合理性的在建项目，未视为非正常中断；

（4）对于已完成示范区建设，仍在整体规划设计中的项目，公司已重新对相关土地进行了二次平整，修建了通达至山中或湖边的道路，建设了售楼处和样板间以供销售展示，即资产支出已经发生。就房地产开发项目而言，由于在建项目前期的目的已非常清晰，就是要开发、建设、销售、回款，公司并无转有而不开发的意图。此类项目全部来自于并购，公司为达到更好的盈利预期，在前期立项和收购谈判时对于原规划设计均有改动，在取得项目后重新发生了勘测、规划报批、二次平整，并建设了示范区，即为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。同时，与这些项目对应的贷款有借款费用的发生。公司认为其满足借款费用开始资本化的条件；

（5）公司认为在建项目取得竣工备案后即达到预定可使用状态，停止借款费用资本化。

（6）公司对比房地产行业内其他地产开发商对于借款费用资本化的处理方法，作为参考依据。

公司主要在建项目相关开发成本、资本化利息、工程进度或目前状态如下：

单位：元

序号	项目名称	期末余额	本期开发成本金额（扣除利息）	利息资本化累计金额	本期利息资本化金额	开发进度	完工进度	停工	尚未开工	已完工但利息资本化仍然资本化
1	红桥湾院子	5,560,106,337.09	342,153,995.16	1,836,257,424.75	462,459,779.99	部分完工	95%	否	否	否
2	昌平拾景园项目	5,563,509,849.86	294,812,116.54	2,450,226,223.51	431,867,274.58	部分完工	85%	否	否	否
3	济南汉砦项目	1,680,224,025.14	244,017,049.85	621,381,683.24	14,597,519.90	部分完工	68%	否	否	否
4	上海长兴岛项目	9,290,050,201.61	227,467,944.53	2,370,463,611.74	173,558,334.41	在建	88%	是	否	否
5	福州湾 B 项目（三江城）	2,888,532,388.50	187,419,798.09	596,414,786.11	136,149,075.12	在建	66%	否	否	否
6	南昌御湖半山项目	1,620,953,167.54	153,455,295.54	594,912,760.52	132,779,209.47	部分完工	95%	否	否	否
7	潍坊大家商业城	2,054,105,800.28	146,642,146.46	416,377,578.04	178,703,522.96	在建	55%	否	否	否
8	野风山项目	4,732,829,728.66	137,480,389.70	1,409,912,701.05	307,158,922.75	部分完工	81%	否	否	否
9	闽南院子（原江东项目）	3,164,824,957.45	79,671,782.21	535,962,421.80	151,196,638.38	在建	87%	否	否	否
10	同盟古镇项目	1,220,686,168.21	77,358,840.18	235,903,347.81	83,085,780.37	在建	27%	否	否	否
11	珠海泰禾中央广场项目	5,071,499,436.78	69,984,412.38	1,413,909,702.57	345,503,686.03	在建	93%	否	否	否
12	泰禾杏香湾项目	4,012,437,746.54	20,694,323.91	1,086,623,426.90	335,035,181.45	在建	53%	否	否	否
18	昆山淀山湖项目	3,494,915,203.15	12,676,329.49	1,540,064,898.73	285,840,232.49	示范区建设，整体规划设计中	不适用	不适用	是	否
19	鹿山休闲度假区	5,337,199,382.18	11,485,542.09	1,517,694,262.04	435,278,437.72	示范区建设，整体规划设计中	不适用	不适用	是	否
20	南京江宁院子项目	6,481,730,721.32	10,306,532.55	1,821,783,881.01	538,424,315.14	示范区建设，整体规划设计中	不适用	不适用	是	否
	合计	76,244,428,232.76	2,212,600,718.16	22,535,582,292.85	5,089,019,024.83					

公司对比了房地产行业可比上市公司公开可查的利息资本化比例，如中南建设（000961.SZ）为 82.7%，新城控股（601155.SH）为 89.9%，碧桂园（02007.HK）为 100%，龙湖集团（00960.HK）为 98.2%。公司认为利息费用资本化比率约 79.57%的结果符合公司的现状。

（2）你公司在 2020 年审计报告形成保留意见的基础也包括利息资本化的影响。因计算融资借款利息、借款利息资本化和费用化等事项，你公司被出具否定意见的 2021 年度内部控制审计报告。请你公司说明针对利息资本化保留意见事项所采取的应对举措及进展情况，截至 2021 年度审计报告日，仍未能提供 2020 年度施工资料证明和 2021 年全部在建项目施工进展资料的具体原因、存在的主要障碍，你公司是否针对前述内部控制重大缺陷制定或采取相关内部控制制度或举措，是否有效运行，后续拟采取的解决措施及解决期限。

回复：

在计算融资借款利息时，公司侧重从当前的房地产行业形势及公司债务重组过程中与金融机构沟通的实际情况出发，认为与多数主要债权人的债务和解并未发生实质性的失效，且在原有的基础上，也对逾期债务提供了更多的增信措施以保证债权人的权益。因此，基于“实质重于形式”的原则，公司未完全按照法院的判决结果、展期协议的约定期限以及原借款协议的利率条款来计算融资借款利息，导致与审计师判定标准不一致情形。此外，公司认为项目在建设期间的投入受客观条件影响较大，会出现不平衡的大概率情况，同时也需要考虑执行新冠肺炎疫情防控等政策对施工进度施加的不确定性影响，造成了公司在认定借款利息资本化、费用化金额时，部分项目存在缺乏完备的施工资料作为判断确认依据，也导致了与审计师的判断不一致情形。

公司针对利息资本化的保留事项，正积极会同会计师合理估计该保留事项对公司的影响，力求在实质重于形式的基础上消除保留意见。尽管受限于公司债务重组尚在推进过程中且存在多起金融贷款诉讼在短期内无法达成和解、总包方和监理公司撤场或被更换，对工程进度资料整理配合度较低等不利因素影响，公司已安排财务部门会同成本、融资等业务部门，继续推进消除保留意见，包括但不限于提供最新证据支持前两个会计年度的会计处理，或结合实际情况对财务报表进行调整。

公司针对内部控制的否定意见，已采取如下整改举措：

（1）全面梳理、健全内部控制制度，同时严格执行公司内部控制制度。公司已组织相关财务人员学习《企业会计准则第 17 号——借款费用》，在《泰禾集团财务日常制度》规范了借款利息资本化的相关内容。

（2）逐一细化、规范化内部控制流程，确保内控流程贯穿决策、执行和监督全流程；同时在内部控制实施的过程中严把业务关，确保覆盖业务全流程，做到内部控制制度的真正执行落地，有效实施。

（3）请你公司说明报告期与中城建设的交易金额及往来款项的具体情况，交易金额是否与你公司 2020 年对中城建设预付款项及报告期的往来金额相匹配，你公司对中城建设预付款项的性质、最终去向及用途，是否具有商业背景和交易实质，预付比例是否合理，是否明显高于同行业一般水平，是否构成提供财务资助或非经营性资金占用。

回复：

公司制定的 2020 年度运营计划，全年供货 1,078 亿元，签约 883 亿元，回款 760 亿元。为了完成运营计划，全面推进各项目的抢工供货，尽早达到预售节点，同时为了顺利交付已达时间节点的项目，公司于 2020 年 1 月 2 日预付总包单位中城建设 55 亿元，用于当年的总包工程款支付，资金来源为运营资金。公司预付中城建设工程款的主要原因，一方面是参考 2019 和 2018 年度向中城建设的采购额，分别为 46.67 亿和 117.79 亿元；另一方面，公司截至 2019 年 12 月 31 日，对中城建设应付账款余额为 19.7 亿元，依据与中城建设签订的总包合同，已签约未完成产值的工程量约 163 亿元，为达成抢工供货和项目交付的资金需求较大。截至 2020 年 12 月 31 日的预付工程款项账龄在一年以内。

2020 年 1 月末，受随之而来的新冠肺炎疫情影响，各项目建设进度放缓，抢工供货无法推进，公司销售回款大幅减少，且公司出现了到期债务无法偿还的情况，个别金融机构向公司提出保全措施，进而又影响了项目的工程进度。

按照房地产行业的惯例，随着项目建设进度的推进和结算，相应预付账款将形成项目的开发成本。2020 年 12 月，公司与中城建设按 2020 年度实际工程量进行总体结算，于 2020 年度内按双方确认的工程进度结算的金额约 15.48 亿元，与工程进度不符的预付工程款约 63.8 亿元，经与中城建设协商后，双方同意对尚未结算的预付账款形成的债权进行回收。

自 2021 年以来，公司在战略上有意引入国企或央企背景的建设单位作为总包方，在合作中形成战略合作方关系。由于中城建设从 2020 年末开始自身流动性也开始出现困难，公司与中城建设合作逐渐减少。截至 2020 年 12 月 31 日，公司应付中城建设 6.32 亿元，于报告期内，公司向中城建设付款 7.40 亿元，向中城建设采购额约 1.95 亿元，对以前年度完成的工程量结算额为 0.71 亿元，截至 2021 年 12 月 31 日，公司应付中城建设 1.58 亿元。公司 2020 年末对中城建设的应付款项与最终支付额相差不大，2021 年末不存在预付中城建设的情况。

（4）请你公司说明前述减资事项工商变更的进展，你公司已采取的应对措施，截至目前仍未能完成工商变更手续的原因及主要障碍，后续拟采取的解决措施及解决期限。

回复：

公司于 2021 年度内，向嘉兴晟昱股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“合伙企业”）注册地工商及相关行政管理部门申请办理工商变更登记。合伙企业注册地在嘉兴市南湖区基金小镇，根据基金小镇的最新产业政策，合伙企业已不再符合基金小镇的入驻条件，因此公司两次向基金小镇申请办理工商变更登记均被驳回，并建议公司将合伙企业迁出或注销。截至目前，公司尚未找到同意迁入的接收方。

此外，因金融借款合同纠纷事项，上海中城联盟投资管理股份有限公司向上海仲裁委员会对福州泰屿房地产开发有限公司及相关当事人申请仲裁，详见《关于重大诉讼、仲裁的进展公告》（公告编号：2021-040 号）。根据民事裁定书（2020）沪 0151 财保 35 号，上海市崇明区人民法院裁定：准许上海中城联盟投资管理有限公司向上海仲裁委员会申请的财产保全，查封、扣押、冻结被申请人福州泰屿房地产开发有限公司、福州泰禾房地产开发有限公司、泰禾集团股份有限公司名下价值 217,652,642.96 元的财产。上述冻结被申请人名下银行存款的期限不得超过一年，查封、扣押动产的期限不得超过两年，查封不动产、冻结其他财产权的期限不得超过三年。泰禾集团持有合伙企业股权的份额在上述申请冻结的资产清单中，至今尚未解封。由于股权被冻结，公司也无法推进注销合伙企业。

公司计划在 2022 年度内同时推进寻找合伙企业的接收方，以及推进债务重组以便相关股权解封，最终完成合伙企业的工商变更。

（5）请你公司及年审机构按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 14 号—非标准审计意见及其涉及事项的处理》（以下简称《第 14 号编报规则》）相关要求，说明 2021 年度财务报告保留意见涉及事项对上市公司财务状况、经营成果和现金流量的具体影响金额，占上市公司对应财务报表相关项目的比例。如认为提供相关事项可能的影响金额不可行，请结合公司相关会计处理依据、企业会计准则与审计准则相关规定等，详细说明不可行的原因。

回复：

关于中城建设保留事项，公司在 2021 年度未提供可消除保留意见的新证据以消除保留意见影响，未识别出对泰禾集团财务状况、经营成果和现金流量的具体影响金额。

关于利息资本化事项，公司侧重从当前的房地产行业形势及公司债务重组过程中与金融机构沟通的实际情况出发，认为与多数主要债权人的债务和解并未发生实质性的失效，且在原有的基础上，也对逾期债务提供了更多的增信措施以保证债权人的权益。因此，基于“实质重于形式”的原则，公司未完全按照法院的判决结果、展期协议的约定期限以及原借款协议的利率条款来计算融资借款利息，导致与审计师判定标准不一致情形。受限于公司债务重组尚在推进过程中且存在多起金融贷款诉讼在短期内无法达成和解、监理机构由于费用结算不及时撤场、总包方更换而前任总包方对资料整理配合度较低等不利因素影响，公司在现有支持性资料欠缺的情况下也难以判断该保留意见涉及事项对泰禾集团财务状况、经营成果和现金流量的具体影响金额，涉及的财务报表科目预计为存货、财务费用、应付利息和预计负债，不具有广泛性。

会计师回复：

（一）保留意见涉及事项对公司 2021 年度财务状况和经营成果和现金流量的影响

由于审计范围受限，具体影响无法确认。

（二）具体原因

泰禾集团未能提供 2020 年度及 2021 年度的全部施工进展资料，且部分项目已更换监理公司、总包方，无法配合会计师访谈问询等进一步审计程序，导致会计师审计范围受到限制。因而，我们无法获取充分适当的审计证据判断期初及本期利息费用资本化和费用化金额的准确性，亦无法说明 2021 年度财务报告保留意见涉及事项对泰禾集团财务状况、经营成果和现金流量的具体影响金额。

泰禾集团未提供与预付中城建大额款项合理性及债权债务对冲的合理性相关的充分的审计证据，因此无法说明涉及事项对泰禾集团财务状况、经营成果和现金流量的具体影响金额。

（6）请年审机构对前述事项进行核查，并说明针对保留意见涉及事项所执行的审计程序和获取的审计证据，是否存在审计范围受限的情形，未采取或无法采取其他替代程序的原因及合理性，并按照《第 14 号编报规则》及《监管规则适用指引——审计类第 1 号》的要求，分析说明相关事项的错报或未发现的错报（如有）对财务报表产生或可能产生的影响是否具有广泛性，是否存在以保留意见代替无法表示意见或否定意见情形。

会计师回复：

（一）对前述事项的核查情况及执行的主要审计程序和获取的审计证据

1.针对事项（1）我们所执行的主要审计程序和获取的审计证据

（1）获取泰禾集团融资借款台账以及借款合同、展期协议、债务重组协议、相关诉讼判决文件，核对相关信息并重新计算；

（2）获取各项目借款利息资本化分摊表，复核借款利息资本化金额分摊的合理性；

（3）对比分析项目的资金投入与计算利息资本化本金的匹配情况是否合理；

（4）获取形象进度表、监理月报、总包方工程付款证书，并于临近报表日对重要项目实施盘点，对于施工情况向总包方、监理公司、项目经理现场访谈；

（5）根据获取的监理月报、形象进度表、工程付款证书等资料，比对财务账面建安支出的发生情况，分析借款费用利息资本化的合理性。

2.针对事项（2）执行的主要审计程序和获取的审计证据

泰禾集团部分项目缺乏完备的施工进展资料，导致其在认定借款利息资本化、费用化金额时缺乏关键认定依据。我们通过分析账面开发成本的发生额及获取的施工资料，仍无法判断全部在建项目资本化事项的准确性。对此事项，我们在财务报告审计中发表了保留意见，在内部控制报告中发表了否定意见。

3.针对事项（3）执行的主要审计程序和获取的审计证据

（1）了解泰禾集团与采购业务相关的内部控制，评价相关的内部控制设计与执行的有效性；

（2）对中城建设背景情况进行核查，获取并通过公开信息查询中城建设的公司章程、股东情况，以核实是否与泰禾集团、控股股东等存在关联关系；

（3）获取相关合同及协议，核查泰禾集团与中城建设长期进行交易的商业背景和交易实质；

（4）获取泰禾集团与中城建设的重要项目建造合同，检查预付比例与工程施工进度是否匹配；

（5）执行函证程序，以确认相关往来余额是否准确。

4.针对事项（4）执行的主要审计程序和获取的审计证据

（1）2021 年度泰禾集团提供了嘉兴晟昱 2020 年度财务报表审计报告以及实缴出资、减资未经工商变更登记相关事宜的法律意见书；

（2）未完成嘉兴晟昱减资工商变更手续，是否可以完成减资存在重大不确定性。

（二）本报告期内无法获取充分适当审计证据亦无法采取替代程序的原因

泰禾集团部分项目未提供全部在建项目施工进展资料，且部分项目已更换监理公司、总包方，无法配合会计师对原总包方、监理方进行访谈问询，因此我们无法判断资本化事项的准确性，亦无法采取其他替代程序，我们对此出具了保留意见。

泰禾集团未提供与预付中城建设大额款项合理性相关的充分的审计证据，亦无法执行替代程序。泰禾集团持有嘉兴晟昱股权未完成减资工商变更手续，是否可以完成减资存在重大不确定性，因此我们对大额预付款及债权债务对冲事项无法获取充分适当审计证据，亦无法采取其他替代程序，我们对此出具了保留意见。

（三）前述事项不具有广泛性的原因

上述导致保留意见事项不会改变泰禾集团 2021 年度的盈亏性质。会计师综合考虑上述因素后，判断认为这些事项对财务报表可能产生的影响重大，但仅限于对财务报表的特定要素、账户或项目产生影响，包括预付账款、存货、应付利息、预计负债、财务费用，不具有广泛性。

2. 审计报告“与持续经营相关的重大不确定性”段落显示，你公司因资金周转困难已经连续两年大额亏损，大量债务逾期无法偿还，并涉及多起诉讼事项，可能导致对持续经营能力产生重大疑惑的事项或情况仍然存在重大不确定性。请你公司：

（1）列示截至目前有息负债的债务类型、具体金额、到期日、偿付安排，目前有息负债已到期未归还的债务明细及变化情况，并结合近期到期情况及未来一年内到期金额、可自由支配的货币资金、现金流及重要收支安排，公司融资渠道及融资能力、债务重组推进情况等，说明你公司是否具备足够债务偿付能力，是否存在流动性风险，可能对公司生产经营活动及持续经营能力产生的影响，你公司已采取或拟采取的解决措施。

回复：

截至 2022 年 5 月 31 日，公司有息债务余额 917.45 亿元，未来一年内预计到期余额为 402.34 亿元。其中，已到期未归还金额 355.64 亿元。截至 2021 年 12 月 31 日已到期未归还借款金额 352.19 亿元，2022 年 1-5 月新增到期 8.3 亿元，新增逾款 4.85 亿元，截至 2022 年 5 月 31 日已到期未归还借款金额 355.64 亿元，相比截至 2021 年 12 月 31 日金额变化不大。

单位：亿元 LINK Excel.Sheet.12 D:\\ 交办事项 \\20210204- 财务核对 - 标记逾期 \\2021 年借款明细及利息 -20220531- 标记 531 逾期 .xlsx Sheet1!R112C2:R118C5 \a \f 5 \h * MERGEFORMAT

贷款类型	截至 2022 年 5 月 31 日有息负债余额	截至 2022 年 5 月 31 日已到期未归还金额	未来一年内预计到期余额
银行贷款	154.82	14.18	38.63
非银行贷款	551.99	130.82	153.07
公司债	210.65	210.65	210.65
合计	917.45	355.64	402.34

目 2020 年新冠肺炎疫情爆发至今，公司受疫情影响，销售及回款受到较大冲击，导致偿债能力下降，截至 2022 年 5 月 31 日，未来一年内到期贷款金额为 402.34 亿元，货币资金余额 19 亿元，到期债务偿还存在流动性风险。截至 2021 年 12 月 31 日，公司流动资产约 1,716 亿元，高于流动负债 1,447 亿元，净资产为 148 亿元，未出现资不抵债的情况。针对截至目前到期债务情况，公司积极响应国家政策，首先保开工以便盘活项目、保交付履行对业主的承诺；在此基础上，与金融机构的债务重组商谈正在有序推进，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，预计未来随着销售回款好转，公司流动性问题可以得到有效改善，具体如下：

①在行业政策方面，2022 年 3 月 16 日，金融委、银保监会、央行、财政部、证监会、外汇局等 6 部委联合发文并将以防范及化解房地产风险，促进大型平台公司规范健康平稳发展为目的研究和提出有效应对方案。5 月 18 日，在云南召开的座谈会，研究部署进一步稳增长稳市场主体保就业，并提出要正视困难、应对冲击，完整、准确、全面贯彻新发展理念，高效统筹疫情防控和经济社会发展，果断作为，加大宏观政策调节。

为稳定房地产行业，在 2022 年密集发布了一系列政策，涉及 171 个省市地方，从政策类型看，主要涵盖限购、限贷、限售、限价、信贷政策、公积金支持、购房补贴等针对需求端的政策放宽，以及土拍监管优化、预售资金监管优化等针对供给端加大支持力度。对房地产行业的支持力度在 5 月份持续加大，尤其是多种渠道对限购政策放宽，如多孩家庭、父母投靠家庭等特定人群可多购一套住房；外地人或新市民购房缩短社保年限要求等。公司目所在的重庆、南京、苏州、武汉、太原、杭州、济南等城市均可受益。

②在公司资产流动性方面，存货占公司总资产的比例超过 70%，主要为地产开发项目，截至 2022 年 5 月 31 日，公司所开发房地产项目存货余额超 1,500 亿元，项目主要分布在北京、夏门、深圳、广州、福州、南京等一二线核心城市，2021 年上半年公司先抓复工复产、努力促进生产经营，复工复产平稳后开始着力销售，并执行一系列专项回款计划，到 2021 年第四季度重点推进保交付、保品质。且我们在对业主的服务上不断升级，力争以全新的形象面对我们的业主和客户。

公司当前超 70%的销售资源主要分布在北京、厦门、深圳、广州、福州、南京城市，根据国家统计局公布的 70 个大中城市新建商品住宅销售价格指数，除厦门外，北京、深圳、福州、广州、南京今年一季度环比去年四季度价格均有向好趋势。

③公司有自持物业项目共计 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 2021 年 12 月 31 日，公允价值共计约 257 亿元，建筑面积约 89 万平米；公司正在运营中的酒店有福州泰禾凯宾斯基酒店、福州泰禾铂尔曼酒店、福州泰禾假日智选酒店、泉州泰禾洲际酒店，截至 2021 年 12 月 31 日，账面价值共计约 27 亿元。上述总持物业也均分布在城市核心地段，周边有成熟的配套设施，资产状态良好且升值空间大，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。

④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，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。截至目前，公司债务重组工作取得了一定进展，与部分主要债权人已签署过展期备忘录，拟采用更多增信措施保障债权人的利益。公司也在积极与政府和金融机构协调，在遵守国家政策的前提下使用监管资金保证项目复工复产，通过销售回笼资金用以偿付债权人，目前已与 20 多家金融机构达成一致意见，取得复工复产复销支持，并与其他机构继续接洽谈妥复销方案，公司将尽快形成并推进与其他债权人的债务重组方案的落地，维护债权人及公司各方利益。

⑤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仍在积极推动引入战略投资者工作，引入战略投资者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。公司正积极推进复工复产复销，保交付保品质等重点工作。公司在有关省政府部门、金融机构、业主等多方支持和公司全体员工努力下，2021 年以来，公司已有超 20 批次的项目交付，整体运营有条不紊。同时，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。

（2）截至目前涉及的诉讼、仲裁事项情况，包括但不限于诉讼（含仲裁）类型、相关方、诉讼发生时间、涉案主要情况、涉案金额、涉及债权债务及担保责任、涉及的银行账户或资产冻结情况、诉讼进展、被列为被执行人的情况，并结合预计负债计提金额等，说明是否充分考虑相关预计负债或潜在损失可能对你公司生产经营和财务状况等的影响，你公司是否及时履行信息披露义务，可能对公司生产经营及持续经营能力产生的影响，是否存在可能导致你公司生产经营活动受到严重影响且预计在三个月内不能恢复正常、主要银行账号被冻结等《股票上市规则》第 9.8.1 条规定的可能被实施其他风险警示的情形。

请年审机构核查并发表明确意见。

回复：

截至 2022 年 5 月 31 日，公司重大诉讼、仲裁事项及相关进展情况如下：

诉讼(仲裁)基本情况	诉讼（受理）日期	涉案金额（万元）	涉及债权债务及担保责任	涉及银行账户或资产冻结情况	诉讼（仲裁）进展	被列为被执行人	预计计提负债情况	是否及时履行信息披露义务	披露时间	披露索引
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与公司全资子公司江苏泰禾城城置业有限公司发生诉讼。	2019 年 7 月 31 日	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	无	无	截至 2022 年 5 月 31 日，已司法冻结 1,163.02 万元。	审理中二审开庭	否	否	是	公告编号：2019 -013 号、2021 -009 号、2021 -040 号
因公司原全资子公司福州泰佳实业有限公司的商票纠纷事项，公司被部分票据持有人诉讼，相关案件共 8 起，单个案件涉案商票金额涉案商票金额为 600 万元至 5,000 万元不等。	2019 年 4 月 2 日	15,700	无	无	截至 2022 年 5 月 31 日，已司法冻结 109.32 万元。	均业理案在审中阶段（审其均进执阶段），余已行行政中商保一尚一阶段	是	否（注 1）	是	2019 年 4 月 30 日、2020 年 4 月 18 日、2021 年 2 月 10 日、2021 年 04 月 30 日	公告编号：2019 -047 号、2020 -018 号、2021 -009 号、2021 -040 号
因股权转让纠纷，公司控股子公司东莞市金泽置业投资有限公司的股东卢泽芳、王照文就金泽置业股权转让纠纷一事提起了诉讼。	2019 年 5 月 9 日	16,750	无	无	截至 2022 年 5 月 31 日，已司法冻结 39.34 万元。	二审中	否	目该件面计预约 3000 万元。前案账已提诉债预约	是	2019 年 5 月 24 日、2021 年 2 月 10 日、2021 年 04 月 30 日	公告编号：2019 -061 号、2021 -009 号、2021 -040 号
因金融借款纠纷事项，中原信托有限公司对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。	2020 年 7 月 2 日	11,305	涉及中原信托福州泰禾金融借款，泰禾集团提供担保	截至 2022 年 5 月 31 日，已司法冻结 89.48 万元。	执行终本	是	否（注 2）	是	2020 年 8 月 15 日、2021 年 2 月 10 日、2021 年 04 月 30 日	公告编号：2020 -075 号、2021 -009 号、2021 -040 号
因金融借款纠纷事项，中原信托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。	2020 年 7 月 23 日	95,700	涉及中原信托郑州泰禾运成的金融借款，泰禾集团提供担保	截至 2022 年 5 月 31 日，已司法冻结 0.16 万元。中原信托对郑州运成子公司河南嘉智置业有限公司名下证号（2017）郑州市不动产权证第 0125580 号的不动产（账面价值 6.66 亿）进行拍卖。	发回重审尚做出执行裁定	是	是	否	是	2020 年 8 月 15 日、2021 年 2 月 10 日、2021 年 04 月 30 日、2022 年 01 月 29 日	公告编号：2020 -075 号、2021 -009 号、2021 -040 号、2022 -001 号
因金融借款合同纠纷事项，四川信托有限公司向上海金融法院对公司及相关当事人提起了诉讼。	2020 年 8 月 10 日	479,719	无	无	截至 2022 年 5 月 31 日，已司法冻结 0.01 万元。	执行中	是	是	否（注 2）	否，已于 2021 年 1 月 4 日履行信息披露义务。	2021 年 1 月 4 日、2021 年 2 月 10 日、2021 年 04 月 30 日、2021 年 05 月 06 日	公告编号：2021 -003 号、2021 -009 号、2021 -040 号、2021 -041 号
因金融借款合同纠纷事项，浙商金汇信托股份有限公司对公司及子公司上海金因房地产开发有限公司等相关当事人提起了诉讼。	2020 年 8 月 4 日	61,114	涉及浙商金汇与上海金因的金融借款，泰禾集团提供担保	截至 2022 年 5 月 31 日，已实际冻结 6021.69 万元。	执行中	是	是	否（注 2）	是	2021 年 1 月 4 日、2021 年 2 月 10 日、2021 年 04 月 30 日	公告编号：2021 -003 号、2021 -009 号、2021 -040 号
因建设工程施工合同纠纷，中铁建工集团有限公司向北京泰禾锦绣置业有限公司提起了诉讼。	2020 年 11 月 23 日	31,138	无	无	截至 2022 年 5 月 31 日，已实际冻结 16,888.67 万元。公司名下土地和在建工程已减查封，账面金额 91.86 亿元。	一审理中	否	否	是	2021 年 3 月 25 日、2021 年 04 月 30 日	公告编号：2021 -014 号、2021 -040 号
因金融借款合同纠纷，上海银行股份有限公司市北分行向上海红御房地产开发有限公司等相关当事人提起了诉讼。	2021 年 3 月 10 日	63,992	涉及上海银行与上海红御金融借款，泰禾集团提供担保	截至 2022 年 5 月 31 日，已司法冻结 1.92 万元。福州地产开发有限公司持有的本公司股权被司法冻结，账面金额 7 亿元。	二审判决	否	否（注 2）	是	2021 年 3 月 25 日、2021 年 04 月 30 日	公告编号：2021 -014 号、2021 -040 号
因金融借款合同纠纷事项，西部信托有限公司对公司及北京泰禾置业有限公司提起了诉讼。	2020 年 7 月 10 日	188,510	涉及西部信托与公司金融借款	截至 2022 年 5 月 31 日，已司法冻结 0.08 万元。	执行中	是	否（注 2）	是	2021 年 04 月 30 日	公告编号：2021 -040 号
因金融借款合同纠纷事项，中国建设银行股份有限公司昆山分行向苏州市中级人民法院对苏州锦润置业有限公司及相关当事人提起了诉讼。	2020 年 7