

泰禾集团股份有限公司

关于对深交所 2015 年年报问询函的回复的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

泰禾集团股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）于2016年4月20日收到深圳证券交易所《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【2016】第80号），公司就深交所问询函所关注的问题进行了回复。现将相关回复全文公告如下：

1. 你公司定期报告未按照《行业信息披露指引第3号》部分规定编制，请你公司补充披露以下内容：

（1）请按照《行业信息披露指引第3号》第五条第一款要求，补充披露公司主要业务所在城市的房地产行业发展及去化情况，并结合你公司项目情况，说明其未来可能对你公司经营业绩和盈利能力产生的影响。

【回复】

本公司 2015 年度房地产开发主要布局在北京、上海等一线城市及以福州、厦门为中心的福建本土。从 2015 年的市场形势看，以上四个城市的房地产均处于良性、健康状态，对公司的经营业绩、盈利能力及长远发展均有积极正面影响。

北京市场：据北京市统计局统计，2015 年，北京市商品房销售面积为 1554.7 万平方米，比上年增长 6.6%。其中，住宅销售面积为 1127.3 万平方米，下降 1.2%；写字楼为 243 万平方米，增长 77.6%；商业、非公益用房及其他为 184.4 万平方米，增长 1.9%。根据北京市住建委网签数据，截止到 2015 年末，北京 2015 年纯商品房住宅签约 5.4 万套，成交额达到 2078.56 亿元，成交均价达到 3 万元每平方米，同比 2014 年上涨了 10%，创下历史新高。2015 年北京新增供应套数为 4.1 万套，为 2010 年来的最低，2014 年北京住宅存量超过 8 万套，北京 2015

年去化向好，年末库存已经跌破 7 万套。据伟业我爱我家市场研究院统计，2015 年北京市共成交各类土地 109 宗，比上年同期下滑 23%；建设用地面积 706.77 万平，比上年同期下滑 24.6%；规划建筑面积 1511.53 万平，比上年同期下滑 10%；土地成交总金额 2032.1 亿，比上年同期增长 6%，创历史新高。

2016 年，北京商品住宅市场“供不应求”表现仍然十分突出，供需紧张是价格持续上涨的最大原因，市场热销态势十分明显。预计北京仍将执行最严厉限购和调控政策。

根据克而瑞北京统计，公司 2015 年在北京市场位列北京房企全年商品住宅销售金额及销售面积 TOP10 的第十位，已经成为北京区域市场中的一个重要房企。目前，公司在北京市累计有十二个项目，由于整体市场供需紧张，成交量价仍将稳步上扬，对泰禾项目而言仍是机会大于风险。“高品质、高溢价、高周转”是泰禾集团在一线城市运营的方向，目前的市场形势有利于公司充分发挥品牌优势、打造高端精品、提升服务品质、获取合理溢价。同时，在投资发展上，公司一直注重防范北京土地过热的风险，保持必要的理性，在项目资源获取上，将更多地考虑合作开发、项目收购等方式。

福州市市场：据福州市统计局及福州市住房保障和房产管理局房地产交易中心数据，2015 年福州市区商品住宅成交面积 301 万平米，同比增长 25%，近三年市场基本保持稳定，未出现大起大落市场行情，均价稳定在 15000 元/平米左右。在去库存政策支持下，2015 年市场供求关系得到改善，全年供求比 0.74，供不应求，市场库存周期下降为 9 个月，较为健康。随着库存的下降，开发补仓意愿强烈，土地市场在 2015 年经历了较为火爆的局面，拍卖土地楼面地价基本达到 1.5 万以上，最高超过 2 万元。预计随着这批高价土地的入市，2016 年福州市区房价将迎来新一轮的上涨，其中部分项目已经在 2015 年四季度以来持续上调价格。在福州市区土地市场火爆、成交均价不断上涨的背景下，溢出效应再次显现，并且在去库存财政补贴政策的刺激下，大量首置客群涌入闽侯市场，2016 年一季度闽侯成交量被推高至 64 万平米，达到了 2015 年全年的一半，成交均价也开始修复上涨。

公司在福州（含福州新区、闽侯）具有非常好的客户口碑和品牌影响力，多年来一直稳居福州房企市场前列。目前公司在福州区域正在开发的项目有东二环泰禾广场（商业）、金尊府、泰禾红悦、福州院子（托管）、长乐红誉一、二期等，销售形势良好，具备较佳的品牌溢价。

上海市场：据上海市房地产协会数据显示，2015 年，上海市完成房地产开发投资 3468.94 亿元，比上年增长 8.2%，增幅回落 5.5 个百分点；其中住宅投资 1813.32 亿元，比上年增长 5.1%（全国为增长 0.4%），增幅回落 1.7 个百分点。房地产开发投资占全社会固定资产投资的 54.6%，占比上升 1.3 个百分点。2015 年，上海市商品住房平均销售价格（含保障房）21501 元/平方米，比上年上涨 31%。二手住房平均成交价格 25295 元/平方米，比上年上涨 17.8%。2015 年，上海房地产市场近五年来首次出现了供应小于销售的情况。随着市场成交活跃，商品住房库存下降，市场化新建商品住房可售量减少。截至 12 月末，网上市场化商品住房可售面积 1075.35 万平方米，同比减少 257 万平方米，其中非普通商品住房 801.35 万平方米，同比减少 178 万平方米；动迁安置住房可售量 2503.27 万平方米，同比增长 156 万平方米。按近半年的月均成交量计算，2015 年底市场化商品住房库存消化期为 7.9 个月，比 2014 年底减少 8.1 个月，由库存充裕转为存货紧张。2015 年，上海市共出让国有建设用地使用权 1250 公顷，比上年减少 17.5%。其中居住用地 739 公顷，增长 25.7%；商服用地 194 公顷，减少 15.3%；工业用地 317 公顷，减少 53.8%。

公司目前在上海市场正在开发的项目有：上海红御、上海红桥、上海闸北泰禾大厦等，2016 年初与信达地产签订合作开发协议，共同开发上海新江湾泰禾上海院子项目。目前在售的上海红御、上海红桥两个项目受益于上海房地产市场活跃的表现，开盘以来价格不断上涨，去化形势良好。

厦门市场：厦门市国土房产管理局发布的数据显示，2015 年厦门商品房供应 613.8 万平方米，同比上涨 4%；销售 491.9 万平方米，出现小幅回落，其中商品住宅达 7 成，略有上升。厦门商品房市场连续两年去化量保持在 490 万平方米的水平，市场表现平稳。成交价格方面，厦门住宅成交均价为 20390 元/平方米，同比上涨 10%。

厦门市国土房产管理局发布的数据显示，去年厦门累计出让成交经营性用地 41 宗，土地面积 184.64 万平方米，同比上涨 75%，建筑面积 602 万平方米，同比上涨 171%。2015 年，厦门经营性用地的出让金达到 300 亿元，居住用地总金额为 178.96 亿元，同比上涨 13%，而非居住经营性用地成交 121.1 亿元。2016 年居住用地供应依然较为紧张。

公司开发的厦门院子摘得单盘销售亚军的好成绩，并且依靠单盘贡献挤进厦门房企销售前十强。

总体来看，公司房地产布局较为理想，产品业态适销对路，能够较好地契合房地产行业需求升级的市场形势，展示了良好的盈利前景。

(2) 请按照《行业信息披露指引第 3 号》第五条第三款要求，补充披露报告期新增和累计持有的待开发土地面积、计容建筑面积、区域分布等情况，若涉及一级土地开发，则按项目披露规划平整土地面积、所处位置、收入分成比例等。

【回复】

我司报告期新增项目基本情况如下表：

项目名称	区域位置	宗地面积 (平方米)	计容建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	土地取得时间	获取方式	权益 比率
永泰红峪二、三期	福州区域	106,149	176,290	202,229	2015 年 7 月 6 日	招拍挂	100%
杭州院子	华东区域	69,152	70,535	183,631	2015 年 7 月 7 日	合作	25%
北京南邵	北京区域	83,893	209,733	342,809	2015 年 10 月 23 日	招拍挂	100%
北京丽春湖院子	北京区域	78,814	82,754	175,755	2015 年 10 月 30 日	合作	49%
泰禾城市花园一期、二期	华南区域	48,893	91,955	154,526	2015 年 12 月 25 日	招拍挂	100%
合计	-	386,901	631,267	1,058,950	-	-	-

我司 2015 年之前获取地块除了福州泰盛置业有限公司的福州市永泰县葛岭镇黄浦村地块外，其余均已进入开发阶段。该地块占地 391,514 平方米，计容建筑面积 313,211 平方米，该项目属于旅游项目，由于地块相关配套及规划未完成，仍处于待开发状态。

截止报告期末，我司未从事土地一级开发。

(3) 请按照《行业信息披露指引第 3 号》第五条第八款要求，补充披露公司主要融资途径、成本区间、期限结构。

【回复】

公司主要融资途径、成本区间、期限结构如下：

单位：亿元

贷款类型	金额	占比	成本
------	----	----	----

银行贷款	137.68	31%	7.75%
非银行贷款	228.81	51%	12.15%
公司债（3-5 年）	79.50	18%	7.85%
总计	445.99	100%	10.02%

往来银行：建设银行、农业银行、交通银行、兴业银行、华夏银行、渤海银行、江苏银行、宁波银行、招商银行等银行。

往来非银行机构：东方资产、华能信托、大业信托、信达资产、中信信托、交银信托等。

以上成本为综合平均成本。

单位：亿元

负债类型	金额	占比
长期借款	251.65	56.42%
短期借款	54.86	12.30%
一年内到期的非流动负债	59.98	13.45%
公司债（3-5 年）	79.50	17.83%
合 计	445.99	100.00%

注：报表显示公司债金额为 79.5 亿元，为实际发行金额 80 亿元扣除发行等费用后金额。

短期借款和一年内到期的金额 114.85 亿元均是 2016 年内合同执行要到期的；长期借款中 2017 年到期约 150.92 亿元；2018 年到期 94.93 亿元；2019 年到期 5.8 亿元（按合同期限）；公司债 2018 年到期 50 亿元；2019 年到期 30 亿元（按公司债合同到期期限）。

2. 本报告期末，你公司预付账款余额约 91 亿元，年初余额约 42 亿元，增幅较大。请列示你公司预付账款余额前五名客户的详细情况，并说明预付账款前五名客户与你公司、公司控股股东、实际控制人、公司董事、监事、高级管理人员在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面存在的关系。

【回复】

预付账款前五名客户情况如下：

序号	客户名称	账面余额 (万元)	占预付总额的比例	账龄	业务内容	是否存在 关联关系
1	深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局	570,000.00	62.10%	1 年以内	预付深圳项目地价款	否
2	北京市国土资源局	277,500.00	30.23%	1 年以内	预付北京南邵项目地价款	否
3	永泰县国土资源局	23,048.31	2.51%	2 年以内	预付福州永泰旅游项目地价款	否
4	福州广华达旺建材贸易有限公司	15,800.83	1.72%	1 年以内	预付项目公司设备、建材等采购款	否
5	中城建设有限责任公司厦门分公司	5,707.93	0.62%	1 年以内	预付项目公司总包工程款	否
	合 计	892,057.07	97.19%	-	-	-

本报告期末，预付账款余额 91 亿元中，预付前五名客户共计 89.21 亿元，占预付总额的 97.19%，其中预付政府部门土地款 87.05 亿元，占预付总额 94.85%。上述客户与本公司除了上述业务关系外，在产权、资产、债权债务、人员等方面均不存在任何关系，上述客户与公司控股股东、实际控制人、公司董事、监事、高级管理人员在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面均不存在任何关系。

3. 本报告期末，你公司存货余额约为 580.42 亿元，你公司计提的存货跌价准备为 0 元，请结合你公司主要项目销售情况，主要项目所在地房地产行业情况，库存商品、原材料等具体情况说明未计提存货跌价准备的原因及合理性。

【回复】

截止报告期末，本公司存货余额 580.42 亿元中，房地产项目存货余额 580.21 亿元，占总额的 99.96%，按项目所在区域列示如下：

单位：亿元

项 目		开发成本	开发产品	出租开发产品	小计	销售情况
福 建 区	荷塘月舍项目	0	0.01	0.08	0.09	售罄
	红树林项目	0	2.01	0.14	2.15	基本售罄
	红峪项目	0	3.21	0	3.21	尾盘

项 目		开发成本	开发产品	出租开发产品	小计	销售情况
域	泰禾红门项目	0	0.19	0.3	0.49	尾盘
	泰禾南通首府项目	0	0.72	0	0.72	尾盘
	宁德红郡项目	0	0.54	0	0.54	尾盘
	宁德红树林项目	13.63	2.46	0	16.09	持续推盘
	长乐泰禾红誉一期项目	0	4.09	0	4.09	持续推盘
	长乐红誉二期项目	8.77	0	0	8.77	持续推盘
	泰禾红悦项目	7.83	1.17	0	9	持续推盘
	永泰红峪一期项目	5.63	0	0	5.63	持续推盘
	永泰红峪二期	0.64	0	0	0.64	持续推盘
	永泰葛岭项目	0.68	0	0	0.68	拟建项目 首期未开盘
	尤溪红峪项目	3.77	0	0	3.77	持续推盘
	福鼎红树林项目	3.34	0	0	3.34	持续推盘
	厦门院子项目	51.86	2.92	0	54.78	持续推盘
	金尊府项目	25.19	0.71	0	25.9	持续推盘
	东二环泰禾广场东区项目	30.88	0	0	30.88	持续推盘
	五四北泰禾广场项目	0	0.83	0.32	1.15	基本售罄
	东二环泰禾广场西区项目	19.45	5.09	0	24.55	持续推盘
	华大泰禾广场项目	9.06	3.36	0	12.42	持续推盘
	泉州东海泰禾广场项目	22.29	0	0	22.29	持续推盘
	石狮泰禾广场项目	0	20.21	0	20.21	持续推盘
北京区域	运河岸上的院子项目	22.48	0	0	22.48	持续推盘
	北京长阳项目	15.29	0	0	15.29	持续推盘
	拾景园项目	4.29	1.82	0	6.12	持续推盘
	泰禾一号街区项目	20.76	2.01	0	22.77	持续推盘
	石景山项目	22.17	0	0	22.17	持续推盘
	北京院子项目	7.65	5.4	0	13.06	持续推盘
	大兴项目	72.91	0	0	72.91	持续推盘
	西局项目	64.76	0	0	64.76	持续推盘
华东	闸北项目	8.61	0	0	8.61	自持项目
	宝山红御项目	34.75	0	0	34.75	持续推盘

项 目		开发成本	开发产品	出租开发产品	小计	销售情况
区 域	江阴院子项目	8.43	4.11	0	12.54	持续推盘
	南京院子项目	10.68	0	0	10.68	在建项目 首期未开盘
	青浦项目	22.68	0	0	22.68	持续推盘
	待开发项目	0.01	0	0	0.01	
	合 计	518.50	60.88	0.84	580.21	

近年来，公司将房地产项目主要布局在一线城市，减少在三线城市的投入，而已有的项目在福州、厦门、北京、上海等区域市场均处于行业领先地位，所在城市供需仍然较为紧张，商品房库存去化良好。

从区域行业状况来看，2015 年，北京市商品房销售面积为 1554.7 万平方米，比上年增长 6.6%。其中，住宅销售面积为 1127.3 万平方米，下降 1.2%；写字楼为 243 万平方米，增长 77.6%；商业、非公益用房及其他为 184.4 万平方米，增长 1.9%。

2015 年福州市区商品住宅成交面积 301 万平米，同比增长 25%，近三年市场基本保持稳定，未出现大起大落市场行情，均价稳定在 15000 元/平米左右。在去库存政策支持下，2015 年市场供求关系得到改善，全年供求比 0.74，供不应求，市场库存周期下降为 9 个月，较为健康。随着库存的下降，开发补仓意愿强烈，土地市场在 2015 年经历了较为火爆的局面，拍卖土地楼面地价基本达到 1.5 万以上，最高超过 2 万元。预计随着这批高价土地的入市，2016 年福州市区房价将迎来新一轮的上涨，其中部分项目已经在 2015 年四季度以来持续上调价格。在福州市区土地市场火爆、成交均价不断上涨的背景下，溢出效应再次显现，并且在去库存财政补贴政策的刺激下，大量首置客群涌入闽侯市场，2016 年一季度闽侯成交量被推高至 64 万平米，达到了 2015 年全年的一半，成交均价也开始修复上涨。

在厦门市，公司开发的厦门院子摘得单盘销售亚军的好成绩，并且依靠单盘贡献挤进厦门房企销售前十强。

2015 年末公司组织财务、营销、预算、成控等相关部门对每个项目进行了减值测试，经测算期末存货余额 580.42 亿元中，房地产项目以及其他存货包括苗木及化工材料等，期末账面成本显著低于可变现净值，均不需计提减值准备。

4. 你公司独立董事洪波、任真、张白从 2010 年 3 月起开始在你公司任职，

任职期限已满 6 年。请你公司说明未及时换届的原因及具体改选计划。

【回复】

公司第七届董事会及第七届监事会于 2016 年 4 月 23 日任期届满三年，独立董事洪波、任真、张白任职期限也于同日届满，且三位独立董事均已连任两届，公司需提名三位新的独立董事候选人。鉴于公司第八届董事会董事候选人、第八届监事会监事候选人的提名工作尚未完成，为有利于相关工作安排，同时为进一步构建结构合理、决策科学、运转高效、监督有力的新一届董事会、监事会，公司决定第七届董事会、监事会延期换届选举，公司第七届董事会各专业委员会及公司高级管理人员的任期相应顺延。公司将在上述事项完成后，及时推进董事会、监事会换届工作，并履行相应的信息披露义务。

在换届选举工作完成之前，公司第七届董事会全体成员及高级管理人员、第七届监事会全体成员将依照法律、行政法规和《公司章程》的有关规定继续履行相应职责。公司董事会、监事会延期换届不会影响公司正常经营。

特此公告。

泰禾集团股份有限公司

董 事 会

二〇一六年五月五日