



曾经的千亿房企巨头泰禾，如今债务压顶，市值仅剩64亿。而其与四川信托的48亿借款纠纷案，最新动态来了，对于深陷泥沼的泰禾而言无非是雪上加霜。

泰禾集团偿还四川信托借款42.55亿

深陷漩涡之中的四川信托，终于迎来一个好消息。

5月5日，泰禾集团公告，此前因金融借款纠纷事项，四川信托向公司及相关当事人提起了诉讼。

公司于昨日收到了上海金融法院出具的《民事判决书》，判决主要内容如下：(1)公司于本判决生效之日起十日内向四川信托偿还本金人民币39.95亿元、支付截至2020年1月19日的利息、罚息、复利等共计人民币2.61亿元、支付自2020年1月20日起至实际清偿之日止的违约金。

泰禾集团股份有限公司

关于重大诉讼的进展公告

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、本次诉讼的基本情况

泰禾集团股份有限公司（以下简称“公司”）于2021年1月4日在巨潮资讯网等指定媒体披露了《重大诉讼公告》，因金融借款纠纷事项，四川信托有限公司（以下简称“四川信托”）向公司及相关当事人提起了诉讼（详见公司2021-003号公告）。

二、本次诉讼的进展情况

公司于昨日收到了上海金融法院出具的《民事判决书》（（2020）沪74民初1942号），判决主要内容如下：（1）公司于本判决生效之日起十日内向四川信托偿还本金人民币3,995,000,000元、支付截至2020年1月19日的利息、罚息、复利等共计人民币260,728,039.84元、支付自2020年1月20日起至实际清偿之日止的违约金；（2）泰禾投资集团有限公司承担连带保证责任；（3）南京恒祥置业有限公司抵押土地的拍卖、变卖价款在上述债权范围内优先受偿；（4）宁波梅山保税港区振益投资管理合伙企业（有限合伙）和南京龙润投资有限公司质押股权的拍卖、变卖价款在上述债权范围内优先受偿；（5）本案案件受理费、财产保全费由泰禾集团股份有限公司、泰禾投资集团有限公司、南京恒祥置业有限公司、宁波梅山保税港区振益投资管理合伙企业（有限合伙）、南京龙润投资有限公司

泰禾集团表示，本次判决为一审判决，尚未生效。在诉讼终审判决前，对公司本期利润或期后利润的影响存在不确定性。

事实上，早在4月29日，上海金融法院官微发文称，近日，其审结四川信托诉泰禾集团等金融借款合同纠纷一案。该案诉讼标的额高达人民币47.97亿余元，是上海金融法院建院以来受理的最大标的额案件。

47亿，判了！

上海金融法院 6天前



上海金融法院

SHANGHAI FINANCIAL COURT

近日，上海金融法院审结四川信托有限公司诉泰禾集团股份有限公司（以下简称泰禾集团）等金融借款合同纠纷一案。该案诉讼标的额高达人民币47.97亿余元，是上海金融法院建院以来受理的最大标的额案件。

由于案件标的额特别巨大，社会关注度高，上海金融法院高度重视，由院长赵红担任审判长，与综合审判一庭庭长单素华和人民陪审员组成合议庭。

47亿元借款纠纷始末

提及该案，需要将时间倒退回3年前。

公开资料显示，2017年12月20日，四川信托与泰禾集团签订《信托贷款合同》，以信托资金向泰禾集团发放贷款人民币40亿元。

对于这笔贷款，泰禾投资集团有限公司提供连带责任担保，南京恒祥置业有限公司提供抵押担保，宁波梅山保税港区振益投资管理合伙企业(有限合伙)、南京龙润投资有限公司提供质押担保。

然而上述合同签订后，泰禾集团未能根据贷款合同约定支付剩余本金和利息。于是，四川信托便将泰禾集团起诉至上海金融法院，请求判令泰禾集团偿还本息、罚息、复利等共计47.97亿余元，同时请求判令泰禾投资集团有限公司等承担担保责任。

今年1月6日，上海金融法院公开开庭审理了该案。由于泰禾集团当时对贷款本金及利息计算均有异议，该案件未能得到宣判。

而最近，经过上海金融法院经审理，判决泰禾集团偿还本金39.95亿元，截至2020年1月19日的利息、罚息、复利等共计2.6亿余元并自2020年1月20日起至实际清偿之日止的违约金(以本金39.95亿元为基数，按照年利率24%计算)，泰禾投资集团有限公司、南京恒祥置业有限公司、宁波梅山保税港区振益投资管理合伙企业(有限合伙)、南京龙润投资有限公司承担相应担保责任。

“砍头息” 异议被法院驳回

在此案一审判决前，被告泰禾集团、泰禾投资集团有限公司、南京恒祥置业有限公司共同辩称，对贷款本金及利息计算均有异议。

他们认为，泰禾集团在贷款发放后10日内即按年利率0.21%支付第一部分利息，性质上属于“砍头息”，贷款并未足额发放，且贷款发放时扣除了信托保障基金费用供给4000万元，欠付本金金额应作相应抵扣；原告诉请主张的贷款本金、利息逾期时点认定有误；利息、罚息及复利计算标准过高，请求法院予以调整。

另外，被告方还曾表示，泰禾投资公司、南京恒祥公司对外担保未经公司有效决议程序，担保不发生效力。

上海金融法院经调查认为，不构成“砍头息”，泰禾集团偿还四川信托本息42.55

亿元及违约金。

上海金融法院经审理认为：

- 1、信托贷款合同及各担保合同均系当事人真实意思表示，依法成立并合法有效，当事人应依约履行。
- 2、根据《信托业保障基金管理办法》及信托贷款合同的约定，信托业保障基金的交纳义务人为泰禾集团，原告在贷款发放时扣除相应费用并代为认购信托业保障基金，应视为其已履行了该部分金额的贷款发放义务。
- 3、关于以年利率0.21%支付的第一部分利息，结合利息实际支付与贷款本金交付的时间间隔及利息支付对资金使用影响的整体情况考量，泰禾集团支付该笔利息系其自行支配资金的行为，且未影响使用贷款的合理期限利益，不构成“砍头息”。
- 4、逾期违约责任应以债务履行期限届满而未履约为前提，原告在本案中明确表示不主张贷款提前到期，故本案贷款逾期的时点应以合同约定的本息履行期限次日起算，逾期后罚息的计算基数也应以实际逾期的本息金额为依据，且利息、罚息及复利的计付标准应不超过年利率24%，法院对原告主张的违约金部分予以相应调整。
- 5、根据合同约定，原告有权要求泰禾投资集团有限公司等对泰禾集团债务承担相应担保责任。

2020年业绩巨亏

4月30日，上市公司年报披露的最后一天，泰禾集团年报对外公布。

年报显示，2020年，泰禾集团营业收入比上一年减少84.70%；经营活动产生的现金流量净额，减少-112.49%。

值得注意的是，泰禾集团基本每股收益亏损2.0087元，同比减少1171.88%；总资产2168.32亿元，同比减少3.33%，平均融资成本达9.68%。毛利率为12.23%，同比下降3.66个百分点，泰禾集团称，主要是当期结转的房地产项目拿地成本较高，利润水平显著下降。

	2020年	2019年	本年比上年增减	2018年
营业收入（元）	3,614,534,476.46	23,620,615,287.12	-84.70%	30,984,920,277.70
归属于上市公司股东的净利润（元）	-4,999,437,812.11	466,438,784.07	-1,171.83%	2,554,675,210.63
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-4,455,638,387.80	-401,728,894.74	不适用	2,118,160,437.99
经营活动产生的现金流量净额（元）	-2,948,831,541.31	23,614,647,942.29	-112.49%	13,931,368,057.10
基本每股收益（元/股）	-2.0087	0.1874	-1,171.88%	1.0265
稀释每股收益（元/股）	-2.0087	0.1874	-1,171.88%	1.0265
加权平均净资产收益率	-29.25%	2.37%	-31.62%	14.40%
	2020年末	2019年末	本年末比上年末增减	2018年末
总资产（元）	216,832,586,290.45	224,308,564,981.29	-3.33%	243,136,407,761.94
归属于上市公司股东的净资产（元）	14,648,126,717.01	19,700,203,696.86	-25.64%	18,458,724,984.40

在此次年报发布期，出具审计报告的中兴华会计师事务所对泰禾的财务报告给出了保留意见。

该事务所称，泰禾集团本年度的融资借款利息费用 99.13 亿元，其中，资本化金额 83.88 亿元，费用化金额 15.25 亿元，泰禾集团因资金周转困难部分工程停工缓建，截至本审计报告日，我们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。

另外，泰禾集团控股子公司嘉兴晟昱股权投资合伙企业依据合伙人决议，同意有限合伙人嘉兴焜昱投资有限公司对其实缴出资 69 亿元单独减资计入其他应付款。截至审计报告日，减资事项工商变更手续尚未完成。

其最新披露的 2021 年一季报则显示，其公司的经营状况仍未有好转。

据一季报数据，截至 2021 年一季度末，泰禾集团的营业收入为 3.96 亿元，同比减少 17.25%；归属上市公司股东净利润亏损 3.54 亿元。公司大股东泰禾投资集团所持有的 47.99% 的股份被全数冻结，资产负债率高达 91.03%。

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	396,778,223.16	479,504,093.24	-17.25%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-354,668,817.70	-563,905,852.83	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-332,635,728.60	-542,412,493.73	不适用
经营活动产生的现金流量净额（元）	-627,164,784.27	-2,930,525,791.40	不适用
基本每股收益（元/股）	-0.1425	-0.2266	不适用
稀释每股收益（元/股）	-0.1425	-0.2266	不适用
加权平均净资产收益率	-2.45%	-2.85%	不适用
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	219,420,426,911.62	216,832,586,290.45	1.19%
归属于上市公司股东的净资产（元）	14,277,882,799.47	14,648,126,717.01	-2.53%

正推进债务重组事宜

而从目前的情形来看，泰禾集团还面临着不少的风险，公司流动性问题还未解决。

截至2020年12月31日，泰禾集团已到期未归还借款金额398.5亿元，尚未支付的利息为31.55亿元；截至目前，公司已到期未归还借款金额为431.55亿元。泰禾集团称，公司有息负债规模较大，资产负债率维持较高水平，存在短期流动性风险。

1、债务违约风险

截至本报告披露日，公司已发生公司债券及中期票据未按时兑付事项。截至2020年12月31日，公司已到期未归还借款金额398.50亿元，尚未支付的利息为31.55亿元；截至本报告披露日，公司已到期未归还借款金额为431.55亿元。

应对措施：公司将与债权人保持沟通，积极协商解决办法，综合各方意见并聘请专业机构开展债务重组工作，以尽快形成解决方案。同时，公司将配合控股股东推进引入战略投资者事宜，改善公司股权结构

泰禾集团称，未来一年，公司将继续以房地产业务为核心，抓销售促回款，加强现金流管控，通过多种渠道筹集资金，积极解决债务问题。公司将积极推动引入战略投资者事宜，优化股权结构，完善公司治理，改善公司流动性问题。另外，公司将继续全力推进债务重组事宜，积极解决债务问题。

截至2020年12月31日，泰禾集团已到期未归还借款金额398.5亿元，尚未支付的利息为31.55亿元；截至目前，泰禾已到期未归还借款金额为431.55亿元。其利息保障倍数以及EBITDA 利息保障倍数都为负。

泰禾集团称，公司有息负债规模较大，资产负债率维持较高水平，存在短期流动性风险。受此影响，泰禾公司债“18泰禾01”、“17泰禾01”、“18泰禾02”、“

H7泰禾02”等相继违约。

截至目前，综合泰禾集团公告以及其他公开渠道消息，泰禾集团债务重组已经得到一些主流金融机构的支持，泰禾旗下珠海、深圳、漳州、石家庄、顺德等多地子公司与金融机构已达成债务重组协议。

对于2021年，泰禾在年报中表示，公司正全力推进债务重组事宜，积极解决债务问题；同时，公司以“复工复产、重塑信心”为第一要务，积极盘活资产，抓销售促回款，改善公司负债结构，力求维护业主利益，增强市场信心，实现公司可持续健康发展。

4月27日，据泰禾集团官微消息，南昌院子正在加速建设保交付。同时据多方了解，泰禾在北京、福州、厦门、上海、南京、杭州和广深区域等，有中国院子、福州湾、福州金府大院、厦门红树湾院子等20余个项目有望在五六月份满足销售条件。

事实上，泰禾集团也有过属于自己的高光时刻。

2015到2017年，泰禾集团在深圳、广州投资近1000亿元，规划了10多个项目，终于在2017年销售额突破了1000亿元，进入千亿房企的阵营，只是谁也没有想到，仅仅过了几年，泰禾集团就因为负债过高，导致自己陷入了危机之中。