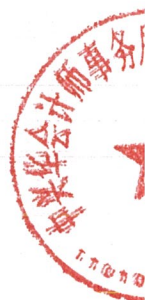


关于泰禾集团股份有限公司

2021 年关注函的回复



中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址：北京市丰台区丽泽路 20 号丽泽 SOHO B 座 20 层 邮编：100073

电话：(010) 51423818

传真：(010) 51423816



中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP
地址（location）：北京市丰台区丽泽路20号丽泽SOHO B座20层
20/F, Tower B, Lize SOHO, 20 Lize Road, Fengtai District, Beijing PR China
电话（tel）：010-51423818 传真（fax）：010-51423816

关于泰禾集团股份有限公司

2021年关注函的回复

深圳证券交易所：

我们于2022年4月24日收到泰禾集团股份有限公司（以下简称“泰禾集团”或“公司”）转发的贵所公司管理部《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”，对关注函中涉及会计师的相关问题回复如下：

问题5. 请你公司详细说明行业市场形势和疫情影响等对你公司相关资产减值损失的影响时点、方式及程度，本次重新评估相关债务融资成本、根据最新诉讼进展计提预计负债的主要考虑及依据，前述导致你公司进行业绩修正的情形是否属于《企业会计准则》规定的期后调整事项及判断依据。请年审会计师核查并发表明确意见。

会计师回复：

（一）本期计提资产减值损失的影响时点、方式及程度

本期资产减值损失主要为存货跌价损失，我们执行如下审计程序：

1、开发成本和开发产品可变净值的具体确定过程如下：

（1）开发成本：按照预计的销售收入扣除销售费用、相关税费及预计完工时发生的成本作为可变现净值的依据。

（2）开发产品：按照预计的销售收入扣除销售费用、相关税费作为可变现净值的依据。



2、针对存货跌价准备计提事项，我们执行了以下主要程序：

（1）了解、评价与房地产开发项目开发成本和开发产品管理、存货可变现净值估计的关键内部控制的设计和运行有效性。

（2）与公司管理层讨论存货可变现净值测试过程中所使用的方法、关键评估的假设、参数的选择及预测未来收入等的合理性。

（3）在抽样的基础上对房地产开发项目（包括完工项目和在建开发项目）进行实地观察，并询问管理层房地产开发项目的开发施工进度和各项目最新预计所反映的总开发成本是否发生变化，并观察是否存在长期未予开发的土地或长期未能出售的项目，判断相关存货是否存在跌价的情形。

（4）复核管理层所采用的存货减值估值方法，检查与前期存货减值估值方法是否保持一致性，并将管理层采用的关键估计，包括预售价格、平均销售价格等，与公司实际成交数据、市场获取数据抽样比较。司法拍卖项目根据法院司法执行裁定书、管理层预估法拍项目的可变现价值计算。

经核查，我们认为泰禾集团对存货采取的减值测试方式、测试过程、重要参数选取等，与以前年度不存在差异。本期计提资产减值由于未完工项目司法拍卖、更换总包、工期延长，人工成本及利息等相关成本增加，导致泰禾集团 2021 年度计提存货跌价准备。

（二）本次重新评估相关债务融资成本、根据最新诉讼进展计提预计负债的主要考虑及依据

针对上述事项，我们主要执行了以下审计程序：

（1）了解与评价泰禾集团重大诉讼、仲裁相关的内部控制制度。查阅相关文件、制度，评估相关的内部控制设计与执行的有效性。

（2）向泰禾集团管理层进行访谈，了解债务违约整体情况，并获取相关债务清单及相关情况说明。向管理层了解截止审计报告日已实质性签署的债务重组方案（或意向书）的情况。

（3）获取借款合同等资料，梳理公司逾期借款情况，复核逾期利息和预计负债金额。

（4）向泰禾集团管理层了解诉讼的具体情况，获取涉案的诉讼清单，以及相关的起诉书、法律意见书、和解协议、民事判决书或裁定书等。



(5) 查询天眼查、企查查、文书网等公开信息中泰禾集团的重大诉讼、仲裁事项的相关信息，根据已判决诉讼的判决书文号查找、比对文书网上案件的判决文件了解进展情况，核对查询结果与泰禾集团提供的涉诉清单是否一致，对泰禾集团审计范围内公司公开信息中公示的涉诉案件逐一检查。

(6) 检查泰禾集团财务账务处理情况，检查是否根据诉讼判决进行恰当的账务处理。

(7) 获取泰禾集团本期新签署的融资协议，检查泰禾集团是否根据新签署的融资协议进行财务账务处理。

经核查，泰禾集团已将工程施工合同纠纷、房屋销售佣金合同纠纷根据诉讼判决进行财务账务处理。泰禾集团根据企业实际经营情况判断，融资借款合同虽已诉讼判决，但泰禾集团认为按照诉讼判决支付违约金、罚息的可能性极低，且已在协商与债权人签署债务重组协议，因此泰禾集团融资借款合同诉讼均未按诉讼判决计算罚息、违约金。我们认为泰禾集团应根据诉讼判决结果和原融资借款协议重新计算债务融资成本和预计负债。

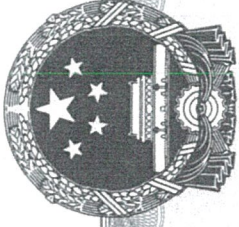
(三) 前述导致泰禾集团进行业绩修正的情形是否属于《企业会计准则》的期后调整事项

根据《企业会计准则第 29 号-资产负债表日后事项》规定：资产负债表日后事项，是指资产负债表日至财务报告批准报出日之间发生的有利或不利事项。资产负债表日后事项包括资产负债表日后调整事项和资产负债表日后非调整事项。资产负债表日后调整事项，是指对资产负债表日已经存在的情况提供了新的或进一步证据的事项。泰禾集团业绩修正事项不属于期后调整事项。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

2022年5月10日





营业执照

统一社会信用代码

91110102082881146K



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

(副本)

(5-5)

名称 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 李尊农, 乔久华

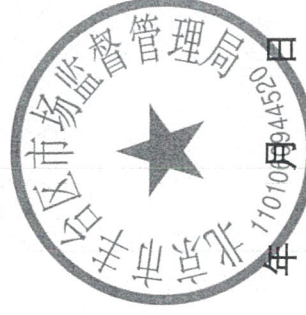
经营范围

审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账、税务咨询、咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

成立日期 2013年11月04日

合伙期限 2013年11月04日至 长期

主要经营场所 北京市丰台区丽泽路20号院1号楼南楼20层



登记机关

2022 04 20

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0014686

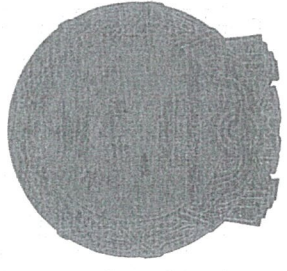
说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 李尊农

主任会计师:

经营场所: 北京市丰台区丽泽路20号院1号楼南楼20层



组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11000167

批准执业文号: 京财会许可〔2013〕0066号

批准执业日期: 2013年10月25日

177Y