

关于泰禾集团股份有限公司
2021 年年报问询函的专项说明



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 年年报问询函的专项说明

深圳证券交易所：

我们于2022年5月30日收到泰禾集团股份有限公司（以下简称“泰禾集团”或“公司”）转发的贵所上市公司管理部《关于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“问询函”），对问询函中涉及会计师的相关问题回复如下：

问题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焜昱投资有限公司（以下简称“嘉兴焜昱”）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。

（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。

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、监理方进行访谈询问，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。

问题 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虑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。

（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。



会计师回复：

（一）核查程序

1. 针对上述（1）事项，我们主要执行了以下审计程序：

（1）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；

（2）获取借款合同、展期协议、债务重组协议等资料，梳理公司借款情况，复核利息计算的准确性，并与账面会计处理情况进行核对；

（3）获取企业征信报告，结合银行函证对借款情况进行核对；

（4）向泰禾集团管理层了解债务化解方案，以及未来经营计划的改善方案及应对措施。

2. 针对上述（2）事项，我们主要执行了以下审计程序：

（1）了解泰禾集团重大诉讼、仲裁相关的内部控制，评价相关的内部控制设计与执行的有效性；

（2）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；

（3）通过天眼查、企查查、文书网等公开信息查询泰禾集团重大诉讼、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；

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

（5）获取企业征信报告，结合银行函证对诉讼、担保及银行账户冻结情况进行核对。

（二）核查结论

经核查，泰禾集团根据预期或已在协商的重组情况判断，认为按照诉讼判决支付利息、违约金、罚息的可能性极低，因此未对金融债务诉讼案件按诉讼判决要求计算罚息、违约金。我们认为，应按照有效协议以及诉讼判决结果计算利息、违约金及罚息，对此我们发表了保留意见。



泰禾集团连续两年大额亏损、大量债务逾期且涉及较多诉讼，虽已披露了拟采取的改善措施，但可能导致对持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况仍然存在重大不确定性。因此，我们出具了关于持续经营能力存在重大不确定性的单独段落的审计意见。

泰禾集团不存在因主要银行账号被冻结，导致被实施其他风险警示的情形。

问题 3. 年报显示，你公司 2021 年营业收入 49.11 亿元，归属于上市公司股东的净利润-40.13 亿元。根据你公司 5 月 11 日披露的《关于对深圳证券交易所关注函的回复公告》，导致公司业绩预告修正的事项包括未满足收入确认条件的项目利润减少约 12 亿元，预计未来无足够应纳税所得额而冲减的递延所得税资产约 7.4 亿元等。报告期末，你公司递延所得税资产余额为 31.25 亿元，其中因可抵扣亏损确认的递延所得税资产余额 25.11 亿元。请你公司说明：

（1）“未满足收入确认条件的项目利润减少约 12 亿元”的具体情况，包括涉及项目和开发销售情况、对应收入和利润金额，前期认定满足收入确认条件的依据，以及后续调整的主要考虑。

（2）主要项目销售情况表中部分项目本期预售（销售）金额为负或者本期结算金额为负值的原因及合理性，报告期内相关业务收入确认政策、信用政策与以前年度是否存在变化，并结合问题（1），说明房地产业务毛利率同比下降的原因，是否与可比公司存在较大差异，收入确认时点是否满足项目交付结算要求，是否存在客户未签收而确认收入的情形，是否存在期后退款情形，报告期内收入确认是否真实、准确、完整，是否符合企业会计准则的规定。

（3）冲减递延所得税资产的依据及计算过程，因可抵扣亏损确认的递延所得税资产对应主体的经营情况、未来期间能否产生足额的应纳税所得额用以抵扣，相关递延所得税资产的确认依据是否充分，是否符合企业会计准则的相关规定。

请年审机构核查并发表明确意见。

会计师回复：

（一）核查程序

1. 针对上述（2）事项，我们主要执行了以下审计程序：

（1）了解泰禾集团房地产开发项目收入确认的相关内部控制，评价相关内部



控制设计与执行的有效性；

（2）检查商品房销售合同，并与管理层进行访谈，以评价泰禾集团房地产开发项目收入确认的会计政策是否符合相关会计准则的要求；

（3）选取房产项目销售样本，检查销售合同及收入确认条件的支持性文件，判断房产销售收入确认是否符合收入确认政策；

（4）获取业务部门销售进度控制表、销售台账、报表及房产管理部门备案信息等资料，以判断实际销售情况，并与财务数据进行核实；

（5）选取本期确认的房产销售收入样本，将其单方平均售价与从公开信息获取的单方售价价格信息进行比较；

（6）对房地产开发项目收入实施截止性测试，将资产负债表日前后确认的销售收入与交付手续等支持性文件进行核对，以评估收入确认的会计分期是否正确；

（7）评估管理层对收入的财务报表披露是否恰当。

2. 针对上述（3）事项，我们主要执行了以下审计程序：

（1）了解泰禾集团各项目主体的运营及财务核算情况，询问管理层对递延所得税资产确认的依据；

（2）获取管理层未来五年的盈利预测，分析管理层做出预测结果所采用的方法、假设、参数、指标的合理性，并检查支持性证据是否充分合理。

（3）对可抵扣亏损确认的递延所得税资产进行复核，并与账面确认的递延所得税资产核对；

（4）评估管理层对未弥补亏损计提递延所得税资产的财务报表披露是否恰当。

（二）核查结论

经核查，泰禾集团房地产开发项目的收入确认符合企业会计准则收入确认的相关规定。泰禾集团在确认与可抵扣未弥补亏损相关的递延所得税资产所做出的判断符合企业会计准则的相关规定。



问题 5. 年报显示，你公司报告期计提应收账款坏账准备 1.43 亿元，转回 0.17 亿元，对应收关联方款项未计提坏账准备。你公司报告期计提其他应收款坏账准备 0.76 亿元，核销 5.85 亿元。请你公司：

（3）说明前五名其他应收款涉及的交易对方生产经营、财务状况、资信情况、还款能力及意愿等，分析未对前述其他应收款计提坏账准备的主要考虑及依据，并结合其他应收款变动情况，说明报告期其他应收款坏账损失同比大幅下降的主要原因及合理合规性。请年审机构核查并发表明确意见。

会计师回复：

（一）核查程序

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与资金管理相关的内部控制，对泰禾集团及重要子公司的资金交易执行内控测试；

（2）了解泰禾集团坏账准备政策的合理性，检查是否通过相关批准。获取其他应收款债权明细表，复核坏账准备计算是否准确，并与账面确认情况进行核对；

（3）对泰禾集团的重要债权方进行背景调查，判断是否与泰禾集团存在关联方关系；

（4）检查资金往来交易凭证及其他支持性文件，对资金往来的商业实质、相关审批及合理性进行检查；

（5）对泰禾集团其他应收款前五名债权方的经营情况、财务状况、资信情况、还款能力进行调查，判断是否存在减值风险；

（6）执行函证程序及替代测试程序，确认相关往来金额是否正确。

（二）核查结论

经核查，泰禾集团按照金融资产减值政策计提坏账，符合企业会计准则规定。

本年度与上年度其他应收款坏账准备差异主要原因为，上年度与信达集团关于上海新江湾项目、深圳坪山项目及上海顾村合作项目已终止，核销了上年度的坏账准备。



问题 6. 年报显示，你公司存货期末账面余额 1,609.74 亿元，存货跌价准备期末余额 36.94 亿元，2021 年计提存货跌价损失 10.92 亿元，同比减少 37%。请你公司逐项说明主要项目存货跌价准备计提的具体过程，包括相关测试方式、测试过程、涉及的关键估计及假设，是否与项目平均销售价格、销售情况，以及相关项目所在区域房地产市场和周边可比项目价格变化趋势、销售情况等相匹配，是否借鉴独立第三方的评估工作，报告期内存货跌价准备计提是否充分、合理。请年审机构核查并发表明确意见。

会计师回复：

（一）核查程序

针对存货跌价准备计提事项，我们执行了以下审计程序：

（1）了解泰禾集团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，评价相关的内部控制设计与执行的有效性；

（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，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，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，同时结合项目所在城市房地产调控政策，对在售项目的实际销售情况进行分析；

（5）将各房地产开发项目的估计建造成本与泰禾集团的最新预算进行比较，并将实际发生的累计成本与上年同期预算进行比较，分析其变动的合理性；

（6）关注公司以前年度已竣工但去化率较低的业态的存货跌价准备测试情况；

（7）复核评估师出具的评估报告，了解专家的专业胜任能力及客观性，检查评估师使用的假设和方法是否与以前期间保持一致性。

（二）核查结论

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



的选取等，与以前年度不存在较大差异，报告期内存货跌价准备计提充分、合理。

问题 7. 年报显示，2021 年末，你对西部信托·瑞鑫汇富集合资金信托计划投资余额为 7.09 亿元，未计提资产减值损失，对浙江浙商产融股权投资基金合伙企业（有限合伙）其他权益工具投资余额为 19.42 亿元，报告期确认损失 0.58 亿元，对福州泰盛置业有限公司其他权益工具投资余额为 0.30 亿元，累计确认损失金额为 1.29 亿元。请说明前述投资项目的具体情况及投资进展，涉及的投资方及关联关系，投资资金最终去向及用途，是否构成提供财务资助或非经营性资金占用，计提资产减值损失的确认依据及合理性，相关会计处理过程及依据，你是否就前述投资事项及时履行恰当的审议程序与披露义务。请年审机构核查并发表明确意见。

会计师回复：

（一）核查程序

针对上述事项，我们主要执行了以下审计程序：

（1）了解泰禾集团与投资相关的内部控制，评价相关的内部控制设计与执行的有效性；

（2）获取股权转让协议、股权投资协议、借款协议、信托投资协议，检查是否进行恰当的审批、履行了披露义务；

（3）检查被投资项目的运营及财务情况，判断是否存在关联方关系，是否具有商业实质；

（4）获取重要投资项目的评估报告，判断被投资项目的减值及公允价值变动情况及合理性，并与账面确认进行核对；

（5）获取重要投资项目的历年审计报告，核查是否存在直接或间接拆借资金给控股股东的情况。

（二）核查结论

经核查，我们认为泰禾集团上述对外投资不构成对外提供财务资助或者非经营性资金占用，公允价值变动计算合理，同时泰禾集团已履行审批及披露义务。



问题 8. 年报显示，你公司投资性房地产期末余额为 256.72 亿元，报告期内公允价值变动金额为 4.17 亿元，其中，福州东二环泰禾广场购物中心、北京东四环金尊府投资性房地产期末余额分别增加 2.88 亿元、1.22 亿元。请你公司说明投资性房地产公允价值变动金额与公允价值变动收益金额存在差异的原因，主要投资性房地产项目期末公允价值评估的具体过程，包括但不限于土地与房地产租赁情况、未来现金流、折现率、同类土地与物业估值等，相比上一年度是否存在较大差异，并结合相关投资性房地产项目所在区域房地产市场及周边可比项目价格变化趋势和销售情况，说明报告期内投资性房地产公允价值变动的主要原因及合理性，是否与当地房地产发展趋势及可比项目存在较大差异。请年审机构、评估机构核查并发表明确意见。

会计师回复：

（一）核查程序

针对上述事项，我们主要执行了以下审计程序：

（1）根据泰禾集团管理层的持有意图，检查对投资性房地产的分类和采用的计量属性是否适当，是否符合企业会计准则的规定。同时，与上期政策进行比较，确定后续计量模式的一致性；

（2）检查投资性房地产的存在和所有权，检查投资性房地产登记簿的记录，对投资性房地产进行实地检查；

（3）评价泰禾集团投资性房地产期末公允价值评估的合理性，对评估专家的专业胜任能力进行调查，并对评估过程中所采用的方法、假设、参数的合理性及一致性进行分析；

（4）了解相关资产所在区域同类资产的市场价格，查询当地房地产发展趋势，判断评估所采用的数据的可靠性；

（5）抽查投资性房地产项目已出租的租赁合同，确定项目已在出租；

（6）检查本期处置的投资性房地产相关产权转移手续是否已办理，检查会计处理是否正确。



（二）核查结论

经核查，投资性房地产公允价值变动的主要原因合理，与当地房地产发展趋势及可比项目不存在较大差异。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



2022年06月24日

