

泰禾集团股份有限公司  
2020 年半年度报告的问询函中  
有关财务事项的专项说明

大华核字[2020]007309 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

泰禾集团股份有限公司  
2020 年半年度报告的问询函中  
有关财务事项的说明

| 目 录                          | 页 次 |
|------------------------------|-----|
| 一、 2020 年半年度报告的问询函中有关财务事项的说明 | 1-8 |

## 2020 年 半 年 度 报 告 的 问 询 函 中 有 关 财 务 事 项 的 说 明

大华核字[2020]007309 号

### 深圳证券交易所：

由泰禾集团股份有限公司（以下简称泰禾集团）转来的深圳证券交易所 2020 年 8 月 24 日出具的《关于对泰禾集团股份有限公司的半年报问询函》（公司部半年报问询函〔2020〕第 2 号，以下简称问询函）奉悉，我们已对问询函中由会计师核查并发表意见的部分进行了审慎核查，现汇报如下：

一、问询函之 1：半年报显示，你公司的北京院子二期、杭州院子、廊坊大家商业城、蓝山院子项目在报告期内的预售（销售）金额分别为-16,748 万元、-2,892 万元、-391 万元、-368 万元。请说明上述项目在报告期内预售（销售）金额为负的原因，你公司报告期内销售退回的情况及相关会计处理方式，同时结合销售退回项目在前期的收入确认情况、销售退回是否属于资产负债表日后调整事项，说明前期有关收入确认是否符合企业会计准则的规定。请年审会计师核查并发表明确意见。

### 公司的回复：

上述项目在报告期内存在销售退房，导致报告期内的预售（销售）金额为负。其中北京院子二期、廊坊大家商业城以前年度未确认收入，北京院子二期客户于 2019 年 11 月至 2020 年 6 月分别提出退房申请，

廊坊大家商业城客户于2020年3月至5月分别提出退房申请，本报告期内的销售退回直接冲减合同负债；杭州院子本报告期内销售退房涉及4套，已在以前年度确认收入，客户分别于2019年10月至2020年6月分别提出退房申请，其中2019年10月涉及1户，金额1,154万，于2018年确认收入，2019年12月涉及1套，金额1,213万，于2018年确认收入，2020年6月份涉及2套，金额1,876万，于2019年确认收入，上述4套销售退回直接冲减本报告期的收入；蓝山院子本报告期内销售退房涉及2套，已在以前年度确认收入，客户于2020年4月提出退房申请，销售退回直接冲减本报告期的收入；上述销售退回属于客户个人原因申请退房退款的零星个案，占项目总体销售的比例很低，此外，此类个案在资产负债表日并不存在，不属于资产负债表日存在的情况，因此不属于资产负债表日后调整事项，我司前期有关收入确认符合企业会计准则的规定。

#### 会计师的核查程序及结论：

针对上述事项，我们执行了以下主要程序：

- 1.了解与评价泰禾集团销售退回事项确认相关的内部控制。
- 2.向泰禾集团管理层了解预售（销售）金额为负的具体原因，并获取相关的原始凭证以及记账凭证等资料。
- 3.检查销售退回手续是否符合规定，结合原始销售凭证检查其会计处理是否正确。
- 4.取得资产负债表日后所有的销售退回记录，结合对泰禾集团2019年年报营业收入的审计程序，检查销售退回是否属于资产负债表日后调整事项。

基于我们所实施的上述核查程序和获取的相关证据，我们认为泰禾集团销售退回不属于资产负债表日后调整事项，前期有关收入确认符合企业会计准则的规定。

二、问询函之2：半年报显示，你公司报告期内转回递延所得税费用455,060,885.03元，主要源于可抵扣亏损确认的递延所得税资产增加。截至报告期末，你公司可抵扣亏损确认的未经抵销的递延所得税资产余额为2,961,484,277.18元，对应的可抵扣亏损为11,845,937,108.71元，较期初增长11.70%。请分析说明你公司判断未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可弥补亏损形成的可抵扣暂时性差异的依据及合理性，相关递延所得税资产的确认是否符合企业会计准则的相关规定，请年审会计师核查并发表明确意见。

#### 公司的回复：

公司的可抵扣亏损主要因项目公司在在建、在售阶段发生的销售费用、管理费用等产生，随着项目公司交付结转确认收入，该可抵扣亏损将得到弥补。2020年1-6月份，公司因受新冠肺炎疫情及房地产开发项目结算排期的影响，无集中交付的地产项目，仅有零星项目交付结转收入，同时对已到期尚未还款的借款计提大额预计负债，造成报告期公司的利润总额为-20亿，公司因此计提了4.55亿的递延所得税资产，相关递延所得税资产的确认符合企业会计准则的相关规定。

公司认为未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异。公司每年对各地产项目的开发与销售计划进行重新调整排布，在销售阶段也会根据市场反响情况对推盘节奏与售价进行调整，在年末公司会根据最新的开发与销售计划测算各项目公司是否可产生足够的利润用于弥补可抵扣亏损，并据此更新递延所得税资产的计提。公司在确认递延所得税资产的时候，充分考虑了可能存在的风险。公司根据现有的资产情况和经营状况，以及未来的发展规划，认为未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异。

过去五年公司累计实现利润总额121.08亿，因房地产项目预售形

成的合同负债/预收账款从15年末的154亿增长为2019年末的496.76亿，存货从15年末的580亿增长为19年末的1,469.64亿，存货与合同负债的大幅增长意味着公司未来将产生充足的利润来源，随着疫情带来的暂时性影响的逐渐降低，公司将根据在售及储备地产项目的开发与销售计划测算，积极促进现有存货的销售与合同负债的逐步结转，同时，公司正在积极解决债务问题，预计债务问题逐步化解后，对已到期尚未还款的借款计提相关预计负债的金额预计将大幅降低，另外，公司将不排除通过新增储备项目的开发与销售，进一步为公司提供稳定的利润来源，预计可抵扣亏损将得到弥补。

#### 会计师的核查程序及结论：

针对上述事项，我们执行了以下主要程序：

- 1.取得泰禾集团所得税的计算过程明细表，并复核其计算的准确性。
- 2.获取与可抵扣亏损相关的所得税汇算资料及以前年度税审报告，确定可抵扣亏损金额的准确性。
- 3.与泰禾集团管理层沟通亏损的主要原因，并取得泰禾集团近期的经营计划、预算及项目的盈利预测，分析递延所得税资产确认判断依据是否充分合理。
- 4.复核了递延所得税资产的确认是否以未来期间很可能取得可抵扣亏损的应纳税所得额为限。

基于我们所实施的上述核查程序和获取的相关证据，我们认为泰禾集团未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可弥补亏损形成的可抵扣暂时性差异的依据合理，相关递延所得税资产的确认符合企业会计准则的相关规定。

三、问询函之3：半年报显示，你公司将对增城荔丰房地产有限公司（以下简称“增城荔丰”）、增城荔涛房地产有限公司（以下简

称“增城荔涛”）的投资从“长期股权投资”调整为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的“其他权益工具投资”。截至报告期末，增城荔丰、增城荔涛在“其他权益工具投资”科目下的期末余额分别为24,414,999.53元、20,494,250.66元，较其期初列示在“长期股权投资”科目下的期初余额均减少了95.00%。请说明将对增城荔丰、增城荔涛的投资进行分类调整的主要考虑及依据，是否符合企业会计准则的相关规定，相关投资账面余额大幅下降的原因及合理性。请年审会计师核查并发表明确意见。

### 公司的回复：

公司全资子公司广州增城区泰禾恒昇置业有限公司（以下简称“恒昇置业”）、广州增城区泰禾置业有限公司（以下简称“泰禾置业”）与五矿国际信托有限公司（以下简称“五矿信托”）于2020年6月22日签署股权转让协议，将广州增城项目公司增城荔涛房地产有限公司（以下简称“增城荔涛”）、增城荔丰房地产有限公司（以下简称“增城荔丰”）19%股权进行转让，受让方为五矿信托拟设立的信托计划，具体如下（详见公司2020-056号公告）：

单位：万元

| 转让方  | 受让方          | 交易标的       | 股权对价      | 承接原股东借款   | 总对价        |
|------|--------------|------------|-----------|-----------|------------|
| 恒昇置业 | 五矿信托（代表信托计划） | 增城荔涛 19%股权 | 38,939.20 | 51.80     | 38,991.00  |
| 泰禾置业 |              | 增城荔丰 19%股权 | 46,388.40 | 24,468.60 | 70,857.00  |
| 合计   |              |            | 85,327.60 | 24,520.40 | 109,848.00 |

截至报告期末，公司已收到交易对价48,840万元（截至本回复出具日，交易对价已全部收齐），工商变更手续已完成，公司持有增城荔丰、增城荔涛1%股权，根据《企业会计准则第2号——长期股权投资》、《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（财会[2017]7号）》的相关规定，公司因处置部分股权投资丧失了对增城荔丰、增

城荔涛公司的重大影响，改按金融工具核算。公司以交易对价作为该金融工具的公允价值，计入其他权益工具投资。上述调整符合企业会计准则的相关规定。

### 会计师的核查程序及结论：

针对上述事项，我们执行了以下主要程序：

1.获取相关股权处置的审批资料和协议、交易对价的银行回单和相关会计处理凭证、以及工商变更资料等。

2.获取管理层将非交易性权益工具投资在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的指定文件，并复核管理层持有权益工具投资的目的是非交易性的理由是否符合准则规定。

3.获取泰禾集团确认其他权益工具投资公允价值的计算过程，并复核其计算的准确性。

4.获取非交易性权益工具投资在初始确认时的会计处理依据，并复核相关会计处理是否准确合理。

基于我们所实施的上述核查程序和获取的相关证据，我们认为泰禾集团对增城荔丰、增城荔涛两项投资进行处置导致相关投资账面余额大幅下降的原因合理，其相应的分类列报及会计处理合理准确，符合企业会计准则的相关规定。

四、问询函之 4：半年报显示，截至报告期末，你公司及下属子公司涉及的诉讼案件共 148 起，涉案金额为 135,063.11 万元，大部分为金额较小的商品房合同纠纷及物业合同纠纷，未计提相关预计负债。与半年报同日披露的《重大诉讼公告》显示，截至 8 月 15 日，你公司未披露的其他小额诉讼、仲裁事项共计 260 起，涉及金额 163,896.13 万元，主要为金额较小的商品房合同纠纷及物业合同纠纷。请说明公司商品房合同纠纷及物业合同纠纷迅速增长的原因、对公司可能的影响及应对措施，未计提相关预计负债的合理性。请年审会计师核查并

发表明确意见。

### 公司的回复：

自6月30日起至8月14日的新增的112笔诉讼事项中，有55笔为商品房合同纠纷及物业合同纠纷，涉及金额合计10,067.13万元，对于商品房购销合同纠纷，部分因购房者基于个人原因而产生纠纷，部分因近期我公司存在大额到期债务未归还的情况而导致的消费者信心不足产生的退房纠纷。我公司正努力解决债务及现金问题，力求重塑客户信心。我公司预计此类诉讼达成和解的可能性较大，预计对我公司不会产生重大不利影响。对于上述诉讼案件，尚未有判决结果或我公司已根据初审判决结果上诉的案件，我公司管理层尚未在半年报中计提相应的预计负债；对于涉案金额重大，须按上市规则披露的诉讼案件，我公司已对案件进展进行了充分披露。

### 会计师的核查程序及结论：

针对上述事项，我们执行了以下主要程序：

- 1.了解与评价泰禾集团重大诉讼、仲裁事项确认相关的内部控制。
- 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.通过公开信息查询泰禾集团重大诉讼、仲裁事项的相关信息，了解进展情况，确定查询结果是否与泰禾集团提供的涉诉清单一致。
- 4.检查泰禾集团对重大诉讼(仲裁)审理结果的会计处理、列报与披露是否适当。

基于我们所实施的上述核查程序，以及我们对获取到的泰禾集团涉案金额较大的前50名诉讼案件资料（占总涉案金额的92.88%），我们认为这些诉讼事项属实。泰禾集团对涉及赔偿金的部分案件正在应诉或上诉中，尚未考虑诉讼、仲裁事项的预计影响，我们将会2020年度报告审计中重点关注并核查企业计提预计负债是否充分。

（此页无正文，为泰禾集团股份有限公司专项核查说明（大华核字[2020]007309 号）之签字页）

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：

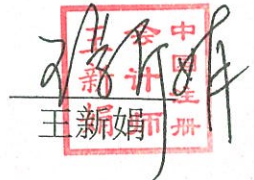
（项目合伙人）

颜新才

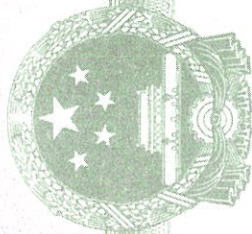


中国注册会计师：

王新娟



二〇二〇年九月三日



# 营业执照

(副本) (7-1)

统一社会信用代码

91110108590676050Q



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



名称 大华会计师事务所(普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 梁春, 杨雄

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; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务; 无(企业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 2012年02月09日

合伙期限 2012年02月09日至 长期

主要经营场所 北京市海淀区西四环中路16号院7号楼1101

此件仅用于业务报告专用, 复印无效。

登记机关



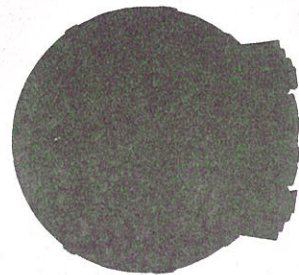
2020年04月08日

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: 0000093

## 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》。

会计师事务所

# 执业证书

名称: 大华会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 梁春

主任会计师:

经营场所: 北京市海淀区西四环中路16号院7号楼12层

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010148

批准执业文号: 京财会许可[2011]0101号

批准执业日期: 2011年11月03日

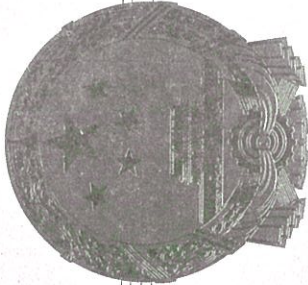


发证机关:

二〇一七年 十月 十七日

此件仅用于业务报告专用, 复印无效。

中华人民共和国财政部制



证书序号: 000398

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证



经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准

大华会计师事务所 (特殊普通合伙)

执行证券、期货相关业务。

首席合伙人 **此件仅用于业务报告专用, 复印无效。**



证书号: 01

发证时间: 二〇二〇年九月 十日

证书有效期至: 二〇二〇年九月 十日