

关于泰禾集团股份有限公司
2020年度财务报告非标准审计意见的
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

目 录

一、非标准审计意见专项说明

二、专项说明附件

1. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）营业执照复印件
2. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）执业证书复印件
3. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）证券、期货相关业务许可证复印件
4. 注册会计师执业证书复印件



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 2020年度财务报告非标准审计意见的 专项说明

中兴华报字（2021）第 010617 号

深圳证券交易所：

我们接受委托，对泰禾集团股份有限公司（以下简称“泰禾集团”）2020年度财务报表进行了审计，并于2021年4月28日出具了保留意见的审计报告（报告编号：中兴华审字（2021）第012374号）。根据中国证券监督管理委员会《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（2018年修订）》和《深圳证券交易所股票上市规则》等规定，现将有关情况说明如下：

一、非标准审计意见涉及的主要内容

（一）如审计报告中“形成保留意见的基础”所述：

1、利息资本化的影响

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。

2、大额预付款及债权债务对冲的合理性

泰禾集团控股子公司嘉兴晟昱股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“嘉兴晟昱”）依据合伙人决议，同意有限合伙人嘉兴焜昱投资有限公司（以下简称“嘉兴焜昱”）对其实缴出资69亿元单独减资计入其他应付款。截至本审计报告日，减资事



项工商变更手续尚未完成。

同时，泰禾集团将其对中城建建设有限责任公司（以下简称“中城建”）的预付款项与嘉兴晟昱上述其他应付款依据嘉兴晟昱、中城建、泰禾集团三方签署的相关协议书进行了对冲，最终形成对中城建的债务 6.33 亿元。

我们对于预付中城建大额款项的合理性及资金性质、债权债务对冲的合理性未能获取充分适当的审计证据。

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于泰禾集团，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表保留意见提供了基础。

（二）如审计报告中“三、与持续经营能力相关的重大不确定性”所述：

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注二、2、所述，截至本审计报告日，泰禾集团因资金周转困难存在大额债务违约、逾期交房的情况，并涉及多起诉讼事项。泰禾集团已在财务报表附注二、2、中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。本段内容不影响已发表的审计意见。

二、发表非标准审计意见的理由和依据

（一）发表保留意见的理由和依据

根据《中国注册会计师审计准则第 1502 号-在审计报告中发表非无保留意见》第八条规定，当存在下列情形之一时，注册会计师应当发表保留意见：（1）在获取充分、适当的审计证据后，注册会计师认为错报单独或汇总起来对财务报表影响重大，但不具有广泛性；（2）注册会计师无法获取充分、适当的审计证据以作为形成审计意见的基础，但认为未发现的错报（如存在）对财务报表可能产生的影响重大，但不具有广泛性。



我们对“一、非标准审计意见涉及的主要内容”涉及的两个事项无法获取充分、适当的审计证据，这些事项对泰禾集团公司 2020 年度财务报表可能产生的影响重大，但不具有广泛性。因此，我们对财务报表整体发表了保留意见。

（二）出具的审计意见中与持续经营能力相关的重大不确定性段落的理由和依据

根据《中国注册会计师审计准则第 1324 号-持续经营》(2016 年修订)第二十一条：如果运用持续经营假设是适当的，但存在重大不确定性，且财务报表对重大不确定性已作出充分披露，注册会计师应当发表无保留意见，并在审计报告中增加以“与持续经营能力相关的重大不确定性”为标题的单独部分，以提醒财务报表使用者关注财务报表附注中对持续经营能力重大不确定性相关事项的披露，说明这些事项或情况表明存在可能导致对被审计单位持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性，并说明该事项并不影响发表的审计意见。

审计报告中“与持续经营能力相关的重大不确定性”段落所述事项，表明存在可能导致对泰禾集团持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。泰禾集团董事会运用持续经营假设编制 2020 年度财务报表是适当的，但存在重大不确定性，且财务报表附注“二、财务报表的编制基础 2、持续经营”中对重大不确定性已作出充分披露。基于上述审计准则的要求，我们在审计报告中增加了以“与持续经营能力相关的重大不确定性”为标题的单独部分。

三、保留意见涉及事项对报告期财务状况和经营成果的影响

我们认为，审计报告中“形成保留意见的基础”段落所述事项对泰禾集团财务报表可能产生的影响重大，但是不具有广泛性。



四、使用目的

本专项说明仅供泰禾集团为 2020 年度报告披露之目的使用，未经本事务所书面同意，不得用于其他任何目的。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



中国·北京

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2021年4月28日