

泰禾集团股份有限公司
2022 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、专项说明

二、附表

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. 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

2022年度财务报告非标准审计意见的专项说明

中兴华报字（2023）第010764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”）2022年度财务报表进行了审计，并于2023年4月27日出具了保留意见的审计报告（报告编号：中兴华审字（2023）第013764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》、《监管规则适用指引-审计类第1号》和《深圳证券交易所股票上市规则》的相关要求，就相关事项说明如下：

一、非标准审计意见涉及的主要内容

（一）审计范围受限情况

1. 借款利息事项的影响

2022年度，泰禾集团账面融资借款利息费用87.83亿元，资本化金额64.02亿元、费用化金额23.81亿元。泰禾集团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，在资本化和费用化之间分摊。我们拟按照借款协议重新计算，并考虑施工情况在资本化和费用化之间分摊。泰禾集团未能提供全部在建项目的施工进展资料，以前年度也存在上述事项。因此，我们无法获取充分适当的审计证据判断资本化金额和费用化金额的准确性。



2. 2020 年大额预付款及债权债务对冲事项的影响

2020 年 12 月，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。同时，泰禾集团将其对中城建有限责任公司（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。2021 年泰禾集团提供了减资未经工商变更登记相关事宜的法律意见书，但截至本审计报告日，减资事项工商变更手续仍未完成。我们仍无法对于预付中城建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。

（二）与持续经营相关的重大不确定性

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注二、2、所述，泰禾集团因资金周转困难已经连续三年大额亏损，大量债务逾期无法偿还，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、发表带与持续经营相关的重大不确定性段落保留意见的理由和依据

（一）合并财务报表整体的重要性水平

我们在上述财务报表审计中，依据《中国注册会计师审计准则第 1221 号——计划和执行审计工作时的的重要性》及其应用指南、《中国注册会计师审计准则问题解答第 8 号——重要性及评价错报》，以泰禾集团合并资产总额的 0.05% 确定合并财务报表整体重要性水平，金额为 11,000 万元。

（二）保留意见涉及事项对财务报表是否产生广泛性影响的判断

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：（一）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；（二）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。

我们判断导致保留意见的事项不会改变泰禾集团 2022 年度的盈亏性质，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，不具有广泛性，因此我们出具了保留意见的审计报告。

（三）持续经营存在重大不确定性涉及事项不影响审计意见的依据

根据《中国注册会计师审计准则第 1324 号——持续经营》的规定，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，注册会计师应当在审计报告中增加“与持续经营相关的重大不确定性”为标题的单独部分。

根据我们已执行的审计程序和所获取的审计证据，我们认为泰禾集团运用持续经营假设编制财务报表是适当的，但存在重大不确定性，且泰禾集团的财务报表附注对重大不确定性已作出充分披露。按照《中国注册会计师审计准则第 1324 号——持续经营》的相关规定，我们在审计意见段后增加与持续经营相关的重大不确定性事项段，强调可能导致对持续经营能力产生重大不确定性的事实，并提醒财务报表使用者注意财务报表附注中对有关事项的披露。

三、上期非标事项在本期的情况

（一）上期审计报告中保留意见所涉及事项

如上期审计报告中“二、形成保留意见的基础”段所述：

1. 借款利息事项的影响

2021 年度，泰禾集团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。泰禾集团 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。我们拟根据诉讼判决结果和原借款协议重新计算，并考虑施工情况在资本化和费用化之间进行分摊，由于泰禾集团未提供全部在建项目的施工进展资料，我们无法获取充分适当的审计证据判断资本化金额和费用化金额的准确



性。

另外，泰禾集团 2020 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，泰禾集团仍未提供 2020 年度的施工资料证明，我们仍无法获取充分适当的审计证据判断期初利息资本化和费用化金额的准确性。

2. 上期大额预付款及债权债务对冲的合理性

2020 年 12 月，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。同时，泰禾集团将其对中城建有限责任公司（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。2021 年度泰禾集团虽然提供了嘉兴晟昱 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，但截至本审计报告日，减资事项工商变更手续仍未完成。我们仍无法对于预付中城建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。

（二）上期审计报告中保留意见所涉及事项在本期变化情况

1. 借款利息事项的影响

2022 年度泰禾集团仍未补充提供施工证明资料，我们仍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. 上期大额预付款及债权债务对冲事项的影响

2022 年度泰禾集团仍未进一步提供预付中城建大额款项的资金性质、债权债务对抵的相关资料。同时，截至本审计报告日，减资事项工商变更手续仍未完成。我们仍无法对于预付中城建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。



四、使用目的

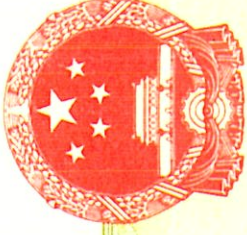
本专项说明仅供泰禾集团 2022 年度报告披露之目的使用，未经本事务所书面同意，不得用于其他目的。



中国注册会计师:

中国注册会计师:

2023 年 4 月 27 日



营业执照

统一社会信用代码

91110102082881146K



扫描市场主体身份码，了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

(副本) (5-4)

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

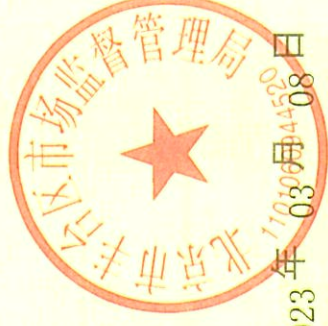
执行事务合伙人 李尊农, 乔久华

经营范围 许可项目：注册会计师业务；代理记账；(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目：工程管理服务；资产评估。(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动) 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。

出资额 6871万元

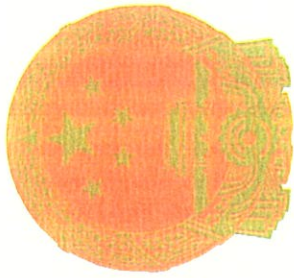
成立日期 2013年11月04日

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



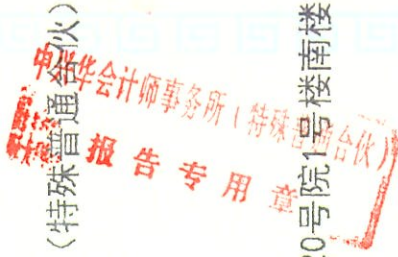
登记机关

2023年03月08日



会计师事务所 执业证书

名称： 中兴会计师事务所（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



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：



二〇一三年八月十七日

中华人民共和国财政部制



姓名 刘杰
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1970-1-1
 Date of birth
 工作单位 北京兴华会计师事务所有限责任公司
 Working unit
 执业证书号 110108197001044135
 License No.

北京兴华会计师事务所
 Beijing Xinghua CPAs
 1101020173089

年度检验登记
 Annual Renewal Register

本证书已经检验合格
 This certificate is valid
 this renewal of

2010
 2011
 2012



中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
 审计报告专用章

注册会计师事务所
 Registered CPAs Firm

2008.12.18
 2011.12.30

2008.12.14
 2011.12.30

年度检验
 Annual Ren

本证书已经
 This certit
 this renew

2013
 2014
 2015

2009年3月20日

年度检验登记
Annual Renewal Registration



姓名: 苑楠
证书编号: 110001570463

年度检验登记
Annual Renewal Registration



姓名: 苑楠
证书编号: 110001570463



姓名: 苑楠
证书编号: 110001570463

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
报告专用章

年度检验登记
Annual Renewal Registration



姓名: 苑楠
证书编号: 110001570463



姓名: 苑楠
证书编号: 110001570463



姓名: 苑楠
证书编号: 110001570463

年度检验登记
Annual Renewal Registration



姓名: 苑楠
证书编号: 110001570463



姓 名: 苑楠
Full name: 苑楠
性 别: 女
Sex: 女
出生日期: 1984-03-08
Date of birth: 1984-03-08
工作单位: 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit: 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号码: 110102198403080015
Identity card No.: 110102198403080015



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书的有效性, 随证书有效期一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 110001570463
No. of Certificate: 110001570463
批准日期: 2013年11月11日
Authorized Issuance Date: 2013-11-11
发证日期: 2013年11月11日
Date of Issuance: 2013-11-11