

关于对泰禾集团股份有限公司
2024 年度财务报表发表非标准
审计意见的专项审计说明

立信中联专审字[2025]D-0233 号

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）
LixinZhonglian CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

您可使用手机“扫一扫”或进入注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）进行查验。
报告编码：津25664E4DHR



目 录

一、 关于对泰禾集团股份有限公司 2024 年度财务报表发表非标准审计 意见的专项说明	1-4
--	-----





立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）
LixinZhonglian CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

关于对泰禾集团股份有限公司 2024 年度财务报表发表非标准审计意见 的专项说明

立信中联专审字[2025]D-0233 号

泰禾集团股份有限公司全体股东：

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）2024 年度财务报表进行了审计，并于 2025 年 4 月 28 日出具了无法表示意见的审计报告（报告文号：立信中联审字[2025]D-0828 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》和《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露规则》的要求，就相关事项说明如下：

在执行泰禾集团 2024 年度财务报表审计工作时，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重大性》及其应用指南，我们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 0.82 亿元。本期重要性水平的确定原则与上期一致。

一、无法表示意见涉及的主要内容

（一）与持续经营相关的重大不确定因素

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亏损，截至 2024 年 12 月 31 日归属于母公司股东权益-238.14 亿元，大量债务逾期无法偿还，同时：

1. 泰禾集团诉讼事项的结果及其对财务报表的影响仍存在重大不确定性。
2. 泰禾集团部分子公司 2024 年度因债务纠纷进入破产清算或破产重整程





序，公司对其相关债权和股权投资进行了重新计量，但该类破产清算或破产重整公司的结果及其对财务报表的影响仍存在重大不确定性。

3. 泰禾集团 2024 年度房地产业务大幅亏损，多项资产被法院拍卖或裁定抵债，公司资产可能因无法实现预期效益而减值，资产后续的经营成果存在重大不确定性。

上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。泰禾集团已在财务报表附注二、2 中披露了拟采取的应对计划或改善措施，但其是否能够落实具有重大不确定性。

（二）借款利息的计算和分摊

2024 年度，泰禾集团按照已过时效的债务重组方案、展期协议或者市场报价利率等相关资料计算得出借款利息费用 53.73 亿元，并在资本化和费用化之间分摊，其中资本化金额 12.45 亿元、费用化金额 41.28 亿元。该事项在以前年度已经存在，我们无法就该事项获取充分、适当的审计证据。

（三）大额预付款及债权债务对冲

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。截至本审计报告日，该减资事项的工商变更手续仍未完成。我们无法对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、出具无法表示意见的理由和依据

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》第七条规定，当无法获取充分、适当的审计证据，不能得出财务报表整体不存在重大错报的结论时，注册会计师应当发表非无保留意见；第十条规定，如果无法获取充分、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且具有广泛性，注册会计师应当发表无法表示意见。

上述无法表示意见涉及的事项影响泰禾集团 2024 年度财务报表的多个项目及财务报表附注中的相关披露，可能存在的未发现错报超过我们设定的重要性水平，对泰禾集团 2024 年度财务报表可能产生的影响重大且具有广泛性，我们无法获取充分、适当的审计证据以作为形成财务报表审计意见的基础。因此，我们对泰禾集团 2024 年度财务报表发表了无法表示意见。

上述无法表示意见涉及的事项不存在依据已获取的审计证据能够确定存在重大错报的情形。

三、无法表示意见涉及事项对报告期公司财务状况、经营成果和现金流量的具体影响

针对无法表示意见涉及事项，由于我们无法获取充分、适当的审计证据，未发现的错报对财务报表可能产生的影响重大且具有广泛性，不能确定该事项对报告期公司财务状况、经营成果和现金流量的影响金额。

四、上期导致非标准审计意见涉及事项在本期的情况

泰禾集团 2023 年度财务报表经我们审计，出具了立信中联审字[2024]D-1076 号带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。上期审计报告中非标准审计意见所涉及事项在本期尚未消除，且构成了本期发表无法表示意见的基础。

本专项说明仅供泰禾集团 2024 年报告披露之目的使用，未经本事务所书面同意，不得用作任何其他用途。



（此页无正文）

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：
（项目合伙人）



中国注册会计师：



中国天津市

2025 年 4 月 28 日





照 执 业 证

(本司)

统一社会信用代码
911201160796417077



扫描二维条码登录系统，了解更多行业案例、解决方案、产品信息，请至www.360.com。

立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)

仅限出具报告使用

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 邓超

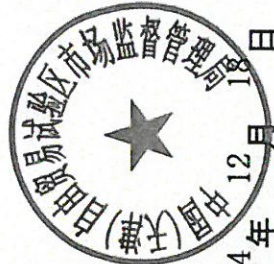
范增

出资额 壹仟叁佰捌拾万元人民币

成立日期 二〇一三年十月三十一日

主要经营场所 天津自贸试验区(东疆保税港区)
亚洲路6865号金融贸易中心北区
I-I-2205-1

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，出具相关审计报告；承办法律、法规规定的其他业务。（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）



登记机关

2024年12月18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:0021537

说明

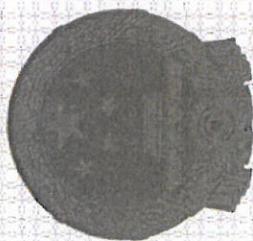
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:天津市财政局

二〇一三年十月十四日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

名称:立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)
仅限出具报告使用

首席合伙人:邓超

主任会计师:

经营场所:天津自贸试验区(东疆保税港区)亚洲路6865号
金融贸易中心北区1-1-2205-1

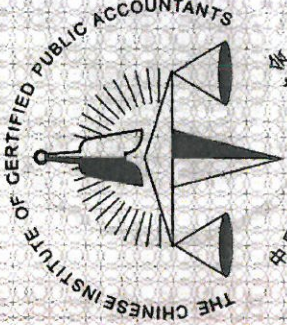
组织形式:特殊普通合伙

执业证书编号:12010023

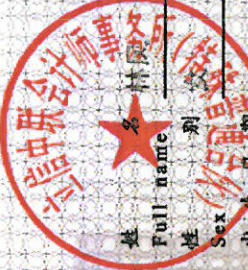
批准执业文号:津财会(2013)26号

批准执业日期:二〇一三年十月十四日





THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓 Full name	林凤	性别 Sex	女	出生日期 Date of birth	1976-09-08	工作单位 Working unit	立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）福建分所	身份证号码 Identity card No.	35012819760908486X
----------------	----	-----------	---	-----------------------	------------	----------------------	------------------------	----------------------------	--------------------



证书编号:
No. of Certificate

350100021445

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

福建省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2005 年 /y04 月 /m18 日 /d

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



林凤 350100021445



林凤 350100021445

年 /y

月 /m

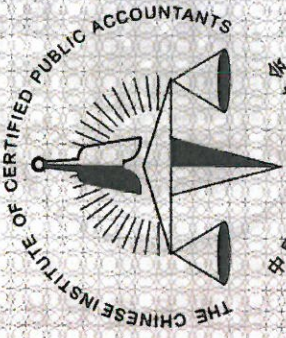
日 /d

年

月

日





THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

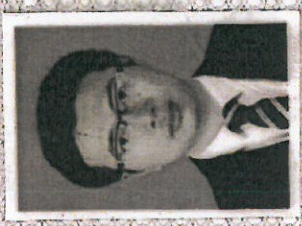
姓名: 陈伟清

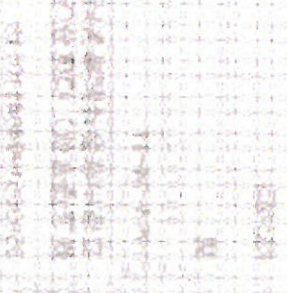
性别: 男

出生日期: 1994-04-11

工作单位: 立信中联会计师事务所(特殊普通合伙) 福建分所

身份证号码: 350305199404110118





证书编号: 120100230065
No. of Certificate

批准注册协会: 福建省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2020 年 07 月 30 日
Date of Issuance /y /m /d

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



陈伟清 120100230065

年 月 日
/y /m /d

