

关于对泰禾集团股份有限公司 2023 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[2024]D-0223 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。
此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
报告编码：津24PRUHAGXM



目 录

一、 关于对泰禾集团股份有限公司 2023 年度财务报表发表非标准审计 意见的专项说明	1—5
--	-----





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 2023 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[2024]D-0223 号

全国中小企业股份转让系统有限责任公司：

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”）2023 年度财务报表进行了审计，并于 2024 年 4 月 26 日出具了保留意见的审计报告（报告文号：立信中联审字[2024]D-1076 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：

一、保留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

2023 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、展期协议或者市场报价利率计算，在资本化和费用化之间分摊，涉及的借款利息费用 76.33 亿元，其中资本化金额 53.13 亿元、费用化金额 23.20 亿元。我们拟根据原借款协议、法院判决结果、未过期的展期协议等有效文件重新计算借款利息费用，并考虑实际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项目的施工进展资料。因此，我们无法获取充分适当的审计证据以准确计算借款利息费用并在资本化和费用化之间分摊。泰禾集团以前年度也存在上述事项，我们亦无法获取充分适当的审计证据以判断期初利息资本化以及以前年度





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。我们获取了嘉兴晟昱设立时的工商档案、合伙协议以及嘉兴焜昱退资时的合伙人决议、三方抵账协议等资料，泰禾集团同时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）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亏损，截至 2023 年 12 月 31 日归属于母公司股东权益 -171,567.69 万元，同时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）合并财务报表的整体重要性水平

在执行泰禾集团 2023 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的重要性》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 1 亿元。本期重要性水平的确定原则与上期一致。

（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。

我们认为，导致保留意见的事项不会改变泰禾集团 2023 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，因此我们对该事项发表了保留意见。

（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》第二十二规定，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做出充分披露，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，泰禾集团的财务报表附注对重大不确定性已做出充分披露。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、上期导致非标准审计意见涉及事项在本期的情况

（一）上期审计报告中保留意见涉及的事项

泰禾集团 2022 年度财务报表业经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中兴华审字（2023）第 013764 号保留意见的审计报告，保留事项为：

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）上期审计报告中保留意见涉及事项在本期变化情况

1. 借款利息事项的影响

2023 年度泰禾集团仍未补充提供施工证明材料，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. 2020 年大额预付款及债权债务对冲事项的影响

2023 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、债权债务对冲的相关资料。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、其他事项

本专项说明仅供全国中小企业股份转让系统有限责任公司对泰禾集团定期报告审核之目的使用，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

2024 年 4 月 26 日



照 执 业 营

统一社会信用代码

911201160796417077



扫描二维条码登录系统，了解更多行业监管信息。

名称 立信会计师事务所（特殊普通合伙）

称，立信中联会计师事务所

类型 特殊普通合伙企业

特殊普通合伙企业

执行事务合伙人

李金才：邓超

范
增
經

韦

市企业会计报表,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,出具相关的报告;承办法律规定的其它业务。(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)

出资额 壹仟肆佰万元人民币

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
1-1-2205-1



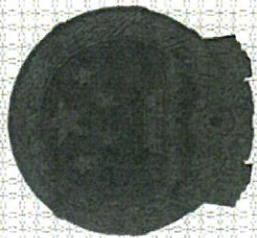
登记机关

2024 年 01 月 25 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



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



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：天津市政府

二〇一三年十月十四日

中华人民共和国财政部制



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



姓名 Full name	性别 Sex	出生日期 Date of birth	工作单位 Working unit
林凤	女	1976-09-08	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 04 月 18 日

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

年 月 日
/y /m /d





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

陈伟清
Full Name
姓 名

男
Sex
性 别

1994-04-11
Date of birth
出生日期

立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)福建分所
Working unit
工作单位

350305199404110118
Identity card No.
身份证号码



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.

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



陈伟清



陈伟清 120100230065

