

证券代码：000732

证券简称：ST泰禾

公告编号：2022-030号

泰禾集团股份有限公司

关于对深圳证券交易所《2021 年年报问询函》的回复公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

泰禾集团股份有限公司（以下简称“公司”或“泰禾集团”）于 2022 年 5 月 30 日收到深圳证券交易所上市公司管理一部下发的《关于对泰禾集团股份有限公司 2021 年年报的问询函》（公司部年报问询函（2022）第 415 号）（以下简称“年报问询函”），经核查，公司现就相关事项回复如下：

1. 你公司 2021 年度财务会计报告被出具带有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，形成保留意见的基础包括借款利息事项的影响和上期大额预付款及债权债务对冲的影响。审计报告显示，你公司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。你公司 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。因你公司未能提供全部在建项目的施工进度资料，年审机构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；你公司 2020 年 12 月将对中城建设有限责任公司（以下简称“中城建设”）的预付款项与因减资事项形成的对关联方嘉兴焜昱投资有限公司（以下简称“嘉兴焜昱”）的其他应付款进行对冲，但截至 2021 年度审计报告日，减资事项工商变更手续仍未完成。年审机构仍无法对于预付中城建设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。

（1）请你公司说明报告期计算融资借款利息费用的主要依据，是否根据诉讼判决结果和原借款协议重新计算，相关金额是否准确，借款利息资本化的确认原则和具体计算过程，你公司在未能提供全部在建项目施工进度资料的情况下，确认利息资本化金额的判断依据、准确性，并结合项目实际施工情况，分析报告期借款利息费用资

本化比率近 80% 的合理性，是否与同行业可比公司存在较大差异，逐项对照说明“开发成本”主要项目表的本期利息资本化情况与主要项目开发情况表的本期完工进度和竣工情况是否相匹配，是否存在工程项目停工缓建、尚未开工或者已完工但进行利息资本化的情形，相关会计处理是否符合企业会计准则的规定。

回复：

报告期内公司计算融资借款利息费用主要依据是，以原借款协议、债务展期协议或重组备忘录、以及诉讼判决结果为基础，综合考虑用于贷款担保的底层资产和债务重组的可能结果后做出的判断。在贷款利率使用上的具体规则为：（1）针对已签署展期协议或能获得机构较大支持且能够于近期落地展期协议的贷款采用最新约定的利率。截至目前，虽有个别贷款因复工或销售延期未能如约履行，或附条件未生效，但所涉及项目均正常开展生产经营活动，且金融机构未提出异议；截至本年报问询函回复之日，已有部分金融机构完成了相关协议的落地，所约定利率与编制年报时使用利率一致；（2）针对仍在谈判但未就重组方案达成一致的贷款采用了原协议利率；（3）公司力求与全部债权人达成和解，在计算借款成本时未考虑罚息及违约金，涉及的相关贷款本金约 282.73 亿元。

根据《企业会计准则第 17 号——借款费用》的相关规定：

第四条：企业发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

第五条：借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

（一）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（二）借款费用已经发生；

（三）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

第十一条：符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，应当暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用应当确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

第十二条：购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用应当停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，应当在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

公司 2021 年度利息资本化和费用化金额分别为 72.69 亿元和 18.65 亿元，公司确认利息资本化金额的步骤和判断依据如下：

（1）公司的房地产项目开发时间通常较长，项目在建期间是符合资本化条件的资产；

（2）识别用于项目建设的贷款并按前述贷款利率使用规则计算产生的借款费用；

（3）判断在建项目对应的借款费用可用于资本化的期间，即是否存在非正常中断连续超过 3 个月。公司的大量在建项目来自于收购，在收购时点的资金支出既包括出让方的原土地取得成本，也包括公司给予的溢价，因此在前期投入的资金量相比后续投入有明显不平衡的情况，对于后续支出相对前期较小但存在合理性的在建项目，未视为非正常中断；

（4）对于已完成示范区建设，仍在整体规划设计中的项目，公司已重新对相关土地进行了二次平整，修建了通达至山中或湖边的道路，建设了售楼处和样板间以供销售展示，即资产支出已经发生。就房地产开发项目而言，由于在建项目前期的目的已非常清晰，就是要开发、建设、销售、回款，公司并无持有而不开发的意图。此类项目全部来自于并购，公司为达到更好的盈利预期，在前期立项和收购谈判时对于原规划设计均有改动，在取得项目后重新发生了勘测、规划报批、二次平整，并建设了示范区，即使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。同时，与这些项目对应的贷款有借款费用的发生。公司认为其满足借款费用开始资本化的条件；

（5）公司认为在建项目取得竣工备案后即达到预定可使用状态，停止借款费用资本化。

(6) 公司对比房地产行业其他地产开发商对于借款费用资本化的处理方法，作为参考依据。

公司主要在建项目相关开发成本、资本化利息、工程进度或目前状态如下：

单位：元

序号	项目名称	期末余额	本期开发成本金额（扣除利息）	利息资本化累计金额	本期利息资本化金额	开发进度	完工进度	停工	尚未开工	已完工仍利息资本化
1	红树湾院子	5,560,106,337.09	342,153,995.16	1,836,257,424.75	462,459,779.99	部分完工	95%	否	否	否
2	昌平拾景园项目	5,563,509,849.86	294,812,116.54	2,450,226,223.51	431,867,274.58	部分完工	85%	否	否	否
3	济南汉峪项目	1,680,224,025.14	244,017,049.85	621,381,683.24	14,597,519.90	部分完工	68%	否	否	否
4	上海长兴岛项目	9,290,050,201.61	227,467,944.53	2,370,463,611.74	173,558,334.41	在建	88%	是	否	否
5	福州湾 B 项目（三江城）	2,888,532,388.50	187,419,798.09	596,414,786.11	136,149,075.12	在建	66%	否	否	否
6	南昌御湖半山项目	1,620,953,167.54	153,455,295.54	594,912,760.52	132,779,209.47	部分完工	95%	否	否	否
7	廊坊大家商业城	2,054,105,800.28	146,642,146.46	416,377,578.04	178,703,522.96	在建	55%	否	否	否
8	野风山项目	4,732,829,728.66	137,480,389.70	1,409,912,701.05	307,158,922.75	部分完工	81%	否	否	否
9	闽南院子（原江东项目）	3,164,824,957.45	79,671,782.21	535,962,421.80	151,196,638.38	在建	87%	否	否	否
10	同盟古镇项目	1,220,686,168.21	77,358,840.18	235,903,347.81	83,085,780.37	在建	27%	否	否	否
11	珠海泰禾中央广场项目	5,071,499,436.78	69,984,412.38	1,413,909,702.57	345,503,686.03	在建	93%	否	否	否
12	泰禾太原晋阳湖项目	4,148,338,701.24	60,478,249.82	977,314,183.64	358,775,238.17	在建	63%	否	否	否
13	君悦花园	1,053,648,924.06	39,970,564.65	234,252,155.11	85,517,142.90	在建	82%	否	否	否
14	中山金尊府	2,139,105,328.14	36,369,498.56	407,517,514.45	161,209,050.37	在建	85%	否	否	否
15	句容金尊府项目	3,828,669,693.53	32,045,622.61	826,113,201.83	274,745,168.33	在建	86%	否	否	否
16	华大泰禾广场项目	2,901,060,471.48	28,110,283.84	1,642,496,528.00	197,134,514.30	部分完工	85%	否	否	否
17	泰禾香山湾项目	4,012,437,746.54	20,694,323.91	1,086,623,426.90	335,035,181.45	在建	53%	否	否	否
18	昆山淀山湖项目	3,494,915,203.15	12,676,329.49	1,540,064,898.73	285,840,232.49	示范区建设，整体规划设计中	不适用	不适用	是	否
19	鹿山休闲度假区	5,337,199,382.18	11,485,542.09	1,517,694,262.04	435,278,437.72	示范区建设，整体规划设计中	不适用	不适用	是	否
20	南京江宁院子项目	6,481,730,721.32	10,306,532.55	1,821,783,881.01	538,424,315.14	示范区建设，整体规划设计	不适用	不适用	是	否

						计中				
	合计	76,244,428,232.76	2,212,600,718.16	22,535,582,292.85	5,089,019,024.83					

公司对比了房地产行业可比上市公司公开可查的利息资本化比例，如中南建设（000961.SZ）为 82.7%，新城控股（601155.SH）为 89.9%，碧桂园（02007.HK）为 100%，龙湖集团（00960.HK）为 98.2%。公司认为利息费用资本化比率约 79.57%的结果符合公司的现状。

（2）你公司 2020 年度审计报告形成保留意见的基础也包括利息资本化的影响。因计算融资借款利息、借款利息资本化和费用化等事项，你公司被出具否定意见的 2021 年度内部控制审计报告。请你公司说明针对利息资本化保留意见事项所采取的应对举措及进展情况，截至 2021 年度审计报告日，仍未能提供 2020 年度施工资料证明和 2021 年全部在建项目施工进度资料的具体原因、存在的主要障碍，你公司是否针对前述内部控制重大缺陷制定或采取相关内部控制制度或举措，是否有效运行，后续拟采取的解决措施及解决期限。

回复：

在计算融资借款利息时，公司侧重从当前的房地产行业形势及公司债务重组过程中与金融机构沟通的实际情况出发，认为与多数主要债权人的债务和解并未发生实质性的失效，且在原有的基础上，也对逾期债务提供了更多的增信措施以保证债权人的权益。因此，基于“实质重于形式”的原则，公司未完全按照法院的判决结果、展期协议的约定期限以及原借款协议的利率条款来计算融资借款利息，导致与审计师判定标准不一致情形。此外，公司认为项目在建设期间的投入受客观条件影响较大，会出现不平衡的大概率情况，同时也需要考虑执行新冠肺炎疫情防控等政策对施工进度施加的不确定性影响，造成了公司在认定借款利息资本化、费用化金额时，部分项目存在缺乏完备的施工资料作为判断确认依据，也导致了与审计师的判断不一致情形。

公司针对利息资本化的保留事项，正积极会同会计师合理估计该保留事项对公司的影响，力求在实质重于形式的基础上消除保留意见。尽管受限於公司债务重组尚在推进过程中且存在多起金融贷款诉讼在短期内无法达成和解、总包方和监理公司撤场或被更换，对工程进度资料整理配合度较低等不利因素影响，公司已安排财务部门会

同成本、融资等业务部门，继续推进消除保留意见，包括但不限于提供最新证据支持前两个会计年度的会计处理，或结合实际情况对财务报表进行调整。

公司针对内部控制的否定意见，已采取如下整改措施：

（1）全面梳理、健全内部控制制度，同时严格执行公司内部控制制度。公司已组织相关财务人员学习《企业会计准则第 17 号——借款费用》，在《泰禾集团财务日常制度》规范了借款利息资本化的相关内容。

（2）逐一细化、规范化内部控制流程，确保内控流程贯穿决策、执行和监督全流程；同时在内部控制实施的过程中严把业务关，确保覆盖业务全流程，做到内部控制制度的真正执行落地，有效实施。

（3）请你公司说明报告期与中城建设的交易金额及往来款项的具体情况，交易金额是否与你公司 2020 年对中城建设预付款项及报告期的往来金额相匹配，你对中城建设预付款项的性质、最终去向及用途，是否具有商业背景和交易实质，预付比例是否合理，是否明显高于同行业一般水平，是否构成提供财务资助或非经营性资金占用。

回复：

公司制定的 2020 年度运营计划，全年供货 1,078 亿元，签约 883 亿元，回款 760 亿元。为了完成运营计划，全面推进各项目的抢工供货，尽早达到预售节点，同时为了顺利交付已达时间节点的项目，公司于 2020 年 1 月 2 日预付总包单位中城建设 55 亿元，用于当年的总包工程款支付，资金来源为运营资金。公司预付中城建设工程款的主要原因，一方面是参考 2019 和 2018 年度向中城建设的采购额，分别为 46.67 亿和 117.79 亿元；另一方面，公司截至 2019 年 12 月 31 日，对中城建设应付账款余额为 19.7 亿元，依据与中城建设签订的总包合同，已签约未完成产值的工程量约 163 亿元，为达成抢工供货和项目交付的资金需求较大。截至 2020 年 12 月 31 日的预付工程款项账龄在一年以内。

2020 年 1 月末，受随之而来的新冠肺炎疫情影响，各项目建设进度放缓，抢工供货无法推进，公司销售回款大幅减少。且公司出现了到期债务无法偿还的情况，个别金融机构向公司提出保全措施，进而又影响了项目的工程进度。

按照房地产行业的惯例，随着项目建设进度的推进和结算，相应预付账款将形成项目的开发成本。2020 年 12 月，公司与中城建设按 2020 年度实际工程量进行总体结算，于 2020 年度内按双方确认的工程进度结算的金额约 15.48 亿元，与工程进度不符的预付工程款约 63.8 亿元，经与中城建设协商后，双方同意对尚未结算的预付账款形成的债权进行回收。

自 2021 年以来，公司在战略上有意引入国企或央企背景的建设单位作为总包方，在合作中形成战略合作方关系。由于中城建设从 2020 年末开始自身流动性也开始出现困难，公司与中城建设合作逐渐减少。截至 2020 年 12 月 31 日，公司应付中城建设 6.32 亿元，于报告期内，公司向中城建设付款 7.40 亿元，向中城建设采购额约 1.95 亿元，对以前年度完成的工程量结算额为 0.71 亿元，截至 2021 年 12 月 31 日，公司应付中城建设 1.58 亿元。公司 2020 年末对中城建设的应付款项与最终支付额相差不大，2021 年末不存在预付中城建设的情况。

(4) 请你公司说明前述减资事项工商变更的进展，你公司已采取的应对措施，截至目前仍未能完成工商变更手续的原因及主要障碍，后续拟采取的解决措施及解决期限。

回复：

公司于 2021 年度内，向嘉兴晟昱股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“合伙企业”）注册地工商及相关行政管理部门申请办理工商变更登记。合伙企业注册地在嘉兴市南湖区基金小镇，根据基金小镇的最新产业政策，合伙企业已不再符合基金小镇的入驻条件，因此公司两次向基金小镇申请办理工商变更登记均被驳回，并建议公司将合伙企业迁出或注销。截至目前，公司尚未找到同意迁入的接收方。

此外，因金融借款合同纠纷事项，上海中城联盟投资管理股份有限公司向上海仲裁委员会对福州泰屿房地产开发有限公司及相关当事人申请仲裁，详见《关于重大诉讼、仲裁的进展公告》（公告编号：2021-040 号）。根据民事裁定书（2020）沪 0151 财保 35 号，上海市崇明区人民法院裁定：准许上海中城联盟投资管理有限公司向上海仲裁委员会申请的财产保全，查封、扣押、冻结被申请人福州泰屿房地产开发有限公司、福州泰禾房地产开发有限公司、泰禾集团股份有限公司名下价值 217,652,642.96

元的财产。上述冻结被申请人名下银行存款的期限不得超过一年，查封、扣押动产的期限不得超过两年，查封不动产、冻结其他财产权的期限不得超过三年。泰禾集团持有合伙企业股权的份额在上述申请冻结的资产清单中，至今尚未解封。由于股权被冻结，公司也无法推进注销合伙企业。

公司计划在 2022 年度内同时推进寻找合伙企业的接收方，以及推进债务重组以便相关股权解封，最终完成合伙企业的工商变更。

(5) 请你公司及年审机构按照《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》(以下简称《第 14 号编报规则》)相关要求，说明 2021 年度财务报告保留意见涉及事项对上市公司财务状况、经营成果和现金流量的具体影响金额，占上市公司对应财务报表相关项目的比例。如认为提供相关事项可能的影响金额不可行，请结合公司相关会计处理依据、企业会计准则与审计准则相关规定等，详细说明不可行的原因。

回复：

关于中城建设保留事项，公司在 2021 年度未提供可消除保留意见的新证据以消除保留意见影响，未识别出对泰禾集团财务状况、经营成果和现金流量的具体影响金额。

关于利息资本化事项，公司侧重从当前的房地产行业形势及公司债务重组过程中与金融机构沟通的实际情况出发，认为与多数主要债权人的债务和解并未发生实质性的失效，且在原有的基础上，也对逾期债务提供了更多的增信措施以保证债权人的权益。因此，基于“实质重于形式”的原则，公司未完全按照法院的判决结果、展期协议的约定期限以及原借款协议的利率条款来计算融资借款利息，导致与审计师判定标准不一致情形。受限于公司债务重组尚在推进过程中且存在多起金融贷款诉讼在短期内无法达成和解、监理单位由于费用结算不及时撤场、总包方更换而前任总包方对资料整理配合度较低等不利因素影响，公司在现有支持性资料欠缺的情况下也难以判断该保留意见涉及事项对泰禾集团财务状况、经营成果和现金流量的具体影响金额，涉及的财务报表科目预计为存货、财务费用、应付利息和预计负债，不具有广泛性。

会计师回复：

（一）保留意见涉及事项对公司 2021 年度财务状况和经营成果和现金流量的影响

由于审计范围受限，具体影响无法确认。

（二）具体原因

泰禾集团未能提供 2020 年度及 2021 年度的全部施工进展资料，且部分项目已更换监理公司、总包方，无法配合会计师访谈问询等进一步审计程序，导致会计师审计范围受到限制。因而，我们无法获取充分适当的审计证据判断期初及本期利息费用资本化和费用化金额的准确性，亦无法说明 2021 年度财务报告保留意见涉及事项对泰禾集团财务状况、经营成果和现金流量的具体影响金额。

泰禾集团未提供与预付中城建大额款项合理性及债权债务对冲的合理性相关的充分的审计证据，因此无法说明涉及事项对泰禾集团财务状况、经营成果和现金流量的具体影响金额。

（6）请年审机构对前述事项进行核查，并说明针对保留意见涉及事项所执行的审计程序和获取的审计证据，是否存在审计范围受限的情形，未采取或无法采取其他替代程序的原因及合理性，并按照《第 14 号编报规则》及《监管规则适用指引——审计类第 1 号》的要求，分析说明相关事项的错报或未发现的错报（如有）对财务报表产生或可能产生的影响是否具有广泛性，是否存在以保留意见代替无法表示意见或否定意见情形。

会计师回复：

（一）对前述事项的核查情况及执行的主要审计程序和获取的审计证据

1.针对事项（1）我们所执行的主要审计程序和获取的审计证据

（1）获取泰禾集团融资借款台账以及借款合同、展期协议、债务重组协议、相关诉讼判决文件，核对相关信息并重新计算；

（2）获取各项目借款利息资本化分摊表，复核借款利息资本化金额分摊的合理性；

（3）对比分析项目的资金投入与计算利息资本化本金的匹配情况是否合理；

（4）获取形象进度表、监理月报、总包方工程付款证书，并于临近报表日对重

要项目实施盘点，对于施工情况向总包方、监理公司、项目经理现场访谈；

（5）根据获取的监理月报、形象进度表、工程付款证书等资料，比对财务账面建安支出的发生情况，分析借款费用利息资本化的合理性。

2.针对事项（2）执行的主要审计程序和获取的审计证据

泰禾集团部分项目缺乏完备的施工进展资料，导致其在认定借款利息资本化、费用化金额时缺乏关键认定依据。我们通过分析账面开发成本的发生额及获取的施工资料，仍无法判断全部在建项目资本化事项的准确性。对此事项，我们在财务报告审计中发表了保留意见，在内部控制报告中发表了否定意见。

3.针对事项（3）执行的主要审计程序和获取的审计证据

（1）了解泰禾集团与采购业务相关的内部控制，评价相关的内部控制设计与执行的有效性；

（2）对中城建设背景情况进行核查，获取并通过公开信息查询中城建设的公司章程、股东情况，以核实是否与泰禾集团、控股股东等存在关联关系；

（3）获取相关合同及协议，核查泰禾集团与中城建设长期进行交易的商业背景和交易实质；

（4）获取泰禾集团与中城建设的重要项目建造合同，检查预付比例与工程施工进度是否匹配；

（5）执行函证程序，以确认相关往来余额是否准确。

4.针对事项（4）执行的主要审计程序和获取的审计证据

（1）2021 年度泰禾集团提供了嘉兴晟昱 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；

（2）未完成嘉兴晟昱减资工商变更手续，是否可以完成减资存在重大不确定性。

（二）本报告期无法获取充分适当审计证据亦无法采取替代程序的原因

泰禾集团部分项目未提供全部在建项目施工进展资料，且部分项目已更换监理公司、总包方，无法配合会计师对原总包方、监理方进行访谈问询，因此我们无法判断资本化事项的准确性，亦无法采取其他替代程序，我们对此出具了保留意见。

泰禾集团未提供与预付中城建设大额款项合理性相关的充分的审计证据，亦无法

执行替代程序。泰禾集团持有嘉兴晟昱股权未完成减资工商变更手续，是否可以完成减资存在重大不确定性，因此我们对大额预付款及债权债务对冲事项无法获取充分适当审计证据，亦无法采取其他替代程序，我们对此出具了保留意见。

（三）前述事项不具有广泛性的原因

上述导致保留意见事项不会改变泰禾集团 2021 年度的盈亏性质。会计师综合考虑上述因素后，判断认为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，包括预付账款、存货、应付利息、预计负债、财务费用，不具有广泛性。

2. 审计报告“与持续经营相关的重大不确定性”段落显示，你公司因资金周转困难已经连续两年大额亏损，大量债务逾期无法偿还，并涉及多起诉讼事项，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。请你公司：

（1）列示截至目前有息负债的债务类型、具体金额、到期日、偿付安排，目前有息负债已到期未归还的债务明细及变化情况，并结合近期到期情况及未来一年内到期金额、可自由支配的货币资金、现金流及重要收支安排、公司融资渠道及融资能力、债务重组推进情况等，说明你公司是否具备足够债务偿付能力，是否存在流动性风险，可能对公司生产经营活动及持续经营能力产生的影响，你公司已采取或拟采取的解决措施。

回复：

截至 2022 年 5 月 31 日，公司有息债务余额 917.45 亿元，未来一年内预计到期余额为 402.34 亿元。其中，已到期未归还金额 355.64 亿元。截至 2021 年 12 月 31 日已到期未归还借款金额 352.19 亿元，2022 年 1-5 月新增到期 8.3 亿元，新增还款 4.85 亿元，截至 2022 年 5 月 31 日已到期未归还借款金额 355.64 亿元，相比截至 2021 年 12 月 31 日金额变化不大。

单位：亿元

贷款类型	截至 2022 年 5 月 31 日 有息负债余额	截至 2022 年 5 月 31 日 已到期未归还金额	未来一年内预计 到期余额
银行贷款	154.82	14.18	38.63
非银行贷款	551.99	130.82	153.07

公司债	210.65	210.65	210.65
合计	917.45	355.64	402.34

自 2020 年新冠肺炎疫情爆发至今，公司受疫情影响，销售及回款受到较大冲击，导致偿债能力下降，截至 2022 年 5 月 31 日，未来一年内到期贷款金额为 402.34 亿元，货币资金余额 19 亿元，到期债务偿还存在流动性风险。截至 2021 年 12 月 31 日，公司流动资产约 1,716 亿元，高于流动负债 1,447 亿元，净资产为 148 亿元，未出现资不抵债的情况。针对截至目前到期债务情况，公司积极响应国家政策，首先保开工以便盘活项目、保交付履行对业主的承诺；在此基础上，与金融机构的债务重组商谈正在有序推进，计划从不同渠道多种方式应对到期债务还款资金的归集，努力降低偿债风险，预计未来随着销售回款好转，公司流动性问题可以得到有效改善，具体如下：

①在行业政策方面，2022 年 3 月 16 日，金融委、银保监会、央行、财政部、证监会、外汇局等 6 部委联合发文并将以防范及化解房地产风险，促进大型平台公司规范健康平稳发展为目的研究和提出有效应对方案。5 月 18 日，在云南召开的座谈会，研究部署进一步稳增长稳市场主体保就业，并提出要正视困难、应对冲击，完整、准确、全面贯彻新发展理念，高效统筹疫情防控和经济社会发展，果断作为，加大宏观政策调节。

为稳定房地产行业，在 2022 年密集发布了一系列政策，涉及 171 个省市地方，从政策类型看，主要涵盖限购、限贷、限售、限价、信贷政策、公积金支持、购房补贴等针对需求端的政策放宽，以及土拍监管优化、预售资金监管优化等针对供给端加大支持力度。对房地产行业的支持力度在 5 月份持续加大，尤其是多种渠道对限购政策放宽，如多孩家庭、父母投靠家庭等特定人群可多购一套住房；外地人或新市民购房缩短社保年限要求等。公司项目所在的厦门、南京、苏州、武汉、太原、杭州、济南等城市均可受益。

②在公司资产流动性方面，存货占公司总资产的比例超过 70%，主要为地产开发项目，截至 2022 年 5 月 31 日，公司所开发房地产项目存货余额超 1,500 亿元，项目主要分布在北京、厦门、深圳、广州、福州、南京等一二线核心城市。2021 年上半年公司先抓复工复产，努力促进生产经营，复工复产平稳后开始着力销售，并执行一系

列专项回款计划，到 2021 年第四季度重点推进保交付、保品质。且我们在对业主的服务上不断升级，力争以全新的形象面对我们的业主和客户。

公司当前超 70%的销售资源主要分布在北京、厦门、深圳、广州、福州、南京城市，根据国家统计局公布的 70 个大中城市新建商品住宅销售价格指数，除厦门外，北京、深圳、福州、广州、南京今年一季度环比去年四季度价格均有向好趋势。

③公司有自持物业项目共计 18 个，涉及购物中心、LOFT、底商、写字楼、车库车位、地下商业、室外步行街等多种业态，截至 2021 年 12 月 31 日，公允价值共计约 257 亿元，建筑面积约 89 万平米；公司正在运营中的酒店有福州泰禾凯宾斯基酒店、福州泰禾铂尔曼酒店、福州泰禾假日智选酒店、泉州泰禾洲际酒店，截至 2021 年 12 月 31 日，账面价值共计约 27 亿元。上述自持物业也均分布在城市核心地段，周边有成熟的配套设施，资产状态良好且升值空间大，可根据公司战略部署需要，考虑出售变现或作为债务重组资产置换相应贷款以缓解偿债风险。

④公司与 20 多家大型金融机构建立了稳定的战略合作关系，并保持着紧密合作。针对已到期或接近到期负债，公司正在积极与相关金融机构协商将到期负债展期，以保障项目有足够的建设资金用于供货销售，预计经营现金流入在满足日常经营现金支出的基础上，剩余部分可用于偿还到期有息负债。截至目前，公司债务重组工作取得了一定进展，与部分主要债权人已签署过展期备忘录，拟采用更多增信措施保障债权人的利益。公司也在积极与政府和金融机构协调，在遵守国家政策的前提下使用监管资金保证项目复工复产，通过销售回笼资金用以偿付债权人，目前已与 20 多家金融机构达成一致意见，取得复工复产复销支持，并与其他机构继续接洽妥复销方案，公司将尽快形成并推进与其他债权人的债务重组方案的落地，维护债权人及公司各方利益。

⑤目前，公司管理团队稳定，经营正常，针对已经发生的实质性逾期情况，为积极稳妥化解公司债务风险，公司已聘请专业机构开展沟通工作，协助公司组织、协调债权人沟通意见和诉求，并就缓解短期债务偿还压力、优化资本结构提供专业意见。公司控股股东泰禾投资集团有限公司仍在积极推动引入战略投资者工作，引入战略投资者将有助于推动后续债务沟通工作，帮助公司增强流动性，以缓解债务偿还压力，

优化资本结构，帮助实现公司长远价值。

综上所述，因新冠肺炎疫情的影响公司销售及回款受到较大冲击，导致公司的偿债能力在短时间内下降，公司债务的到期偿付存在一定流动性风险。公司正积极推进复工复产复销，保交付保品质等重点工作。公司在有关政府部门、金融机构、业主等多方支持和公司全体员工努力下，2021年以来，公司已有超20批次的项目交付，整体运营有条不紊。同时，公司将综合各方意见积极沟通债务解决方案，实现公司长远价值，以最大程度保证债权人的利益。公司将根据相关工作的进展情况按规定履行信息披露义务。

(2) 截至目前涉及的诉讼、仲裁事项情况，包括但不限于诉讼（含仲裁）类型、相关方、诉讼发生时间、涉案主要情况、涉案金额、涉及债权债务及担保责任、涉及的银行账户或资产冻结情况、诉讼进展、被列为被执行人的情况，并结合预计负债计提金额等，说明是否充分考虑相关预计负债或潜在损失可能对你公司生产经营和财务状况等的影响，你公司是否及时履行信息披露义务，可能对公司生产经营及持续经营能力产生的影响，是否存在可能导致你公司生产经营活动受到严重影响且预计在三个月内不能恢复正常、主要银行账号被冻结等《股票上市规则》第9.8.1条规定的可能被实施其他风险警示的情形。

请年审机构核查并发表明确意见。

回复：

截至2022年5月31日，公司重大诉讼、仲裁事项及相关进展情况如下：

诉讼(仲裁)基本情况	诉讼（受理）日期	涉案金额（万元）	涉及债权债务及担保责任	涉及银行账户或资产冻结情况	诉讼（仲裁）进展	被列为被执行人情况	预计负债计提情况	是否及时履行信息披露义务	披露时间	披露索引
沃得重工（中国）有限公司、江苏沃得工程机械销售有限公司及江苏沃得起重机有限公司与公司全资子公司江苏泰禾锦城置业有限公司发生诉讼。	2019年1月31日	我方作为原告涉案金额为299,667.61万元，我方作为被告涉案金额为	无	截至2022年5月31日，已司法冻结1,163.02万元。	二审尚未开庭	否	否	是	2019年2月12日、2021年2月10日、2021年04月30日	公告编号：2019-013号、2021-009号、2021-040号

		52,623.36 万元								
因公司原全资子公司福州泰佳实业有限公司的商票纠纷事项，公司被部分票据持有人诉讼，相关案件共 8 起，单个案件涉案商票金额涉案商票金额为 600 万元至 5,000 万元不等。	2019 年 4 月 2 日	15,700	无	截至 2022 年 5 月 31 日，已司法冻结 109.32 万元。	中 均 商 业 保 理 一 案 尚 在 一 审 阶 段 (重 审)， 其 余 均 已 进 行 执 行 阶 段	是	否 (注 1)	是	2019 年 4 月 30 日、2020 年 4 月 18 日、2021 年 2 月 10 日、2021 年 04 月 30 日	公告编号： 2019-047 号、 2020-018 号、 2021-009 号、 2021-040 号
因股权转让纠纷，公司控股子公司东莞市金泽置业投资有限公司的股东卢泽芳、王照文就金泽置业股权转让纠纷一事提起了诉讼。	2019 年 5 月 9 日	16,750	无	截至 2022 年 5 月 31 日，已司法冻结 39.34 万元。	二 审 审 理 中	否	目前 该案 件账 面已 计提 预计 负债 约 3000 万元。	是	2019 年 5 月 24 日、2021 年 2 月 10 日、2021 年 04 月 30 日	公告编号： 2019-061 号、 2021-009 号、 2021-040 号
因金融借款纠纷事项，中原信托有限公司对公司及子公司福州泰禾房地产开发有限公司等相关当事人提起了诉讼。	2020 年 7 月 2 日	11,305	涉及中 原信托 与福州 泰禾的 金融借 款，泰 禾集团 提供担 保	截至 2022 年 5 月 31 日，已司法冻结 89.48 万元。	执 行 终 本	是	否 (注 2)	是	2020 年 8 月 15 日、2021 年 2 月 10 日、2021 年 04 月 30 日	公告编号： 2020-075 号、 2021-009 号、 2021-040 号
因金融借款纠纷事	2020 年 7	95,700	涉及中	截至 2022	发 回	是	否	是	2020 年 8 月	公告编号：

项，中原信托对公司及子公司郑州泰禾运成置业有限公司等相关当事人提起了诉讼。	月 23 日		原信托与郑州泰禾运成的金融借款，泰禾集团提供担保	年 5 月 31 日，已司法冻结 0.16 万元。中原信托对郑州运成子公司河南嘉智置业有限公司名下证号为 豫（2017）郑州市不动产权第 0125580 号的不动产（账面价值 6.66 亿）进行拍卖。	重审，尚未做出执行裁定				15 日、2021 年 2 月 10 日、2021 年 04 月 30 日、2022 年 01 月 29 日	2020-075 号、2021-009 号、2021-040 号、2022-001 号
因金融借款合同纠纷事项，四川信托有限公司向上海金融法院对公司及相关当事人提起了诉讼。	2020 年 8 月 10 日	479,719	无	截至 2022 年 5 月 31 日，已司法冻结 0.01 万元。	执 行 中	是	否（注 2）	否，已于 2021 年 1 月 4 日履行信息披露义务。	2021 年 1 月 4 日、2021 年 2 月 10 日、2021 年 04 月 30 日、2021 年 05 月 06 日	公告编号：2021-003 号、2021-009 号、2021-040 号、2021-041 号
因金融借款合同纠纷事项，浙商金汇信托股份有限公司对公司及子公司上海金闵房地产开发有限公司等相关当事人提起了诉讼。	2020 年 8 月 4 日	61,114	涉及浙商金汇与上海金闵的金融借款，泰禾集团提供担保	截至 2022 年 5 月 31 日，已实际冻结 6021.69 万元。	执 行 中	是	否（注 2）	是	2021 年 1 月 4 日、2021 年 2 月 10 日、2021 年 04 月 30 日	公告编号：2021-003 号、2021-009 号、2021-040 号
因建设工程施工合同纠纷，中铁建工集团有限公司向北京泰禾锦绣置业有限公司提起了诉	2020 年 11 月 23 日	31,138	无	截至 2022 年 5 月 31 日，已实际冻结 16,888.67	一 审 审 理 中	否	否	是	2021 年 3 月 25 日、2021 年 04 月 30 日	公告编号：2021-014 号、2021-040 号

讼。				万元。公司名下土地和在建工程已被查封，账面金额 91.86 亿元。						
因金融借款合同纠纷，上海银行股份有限公司市北分行向上海红御房地产开发有限公司及相关当事人提起了诉讼。	2021 年 3 月 10 日	63,992	涉及上海银行与上海红御金融借款，泰禾集团及福州泰禾提供担保	截至 2022 年 5 月 31 日，已司法冻结 1.92 万元。福州泰禾房地产开发有限公司持有的本公司股权被司法冻结，账面金额 7 亿元。	二 审 已 判 决	否	否（注 2）	是	2021 年 3 月 25 日、2021 年 04 月 30 日	公告编号：2021-014 号、2021-040 号
因金融借款合同纠纷事项，西部信托有限公司对公司及北京泰禾置业有限公司提起了诉讼。	2020 年 7 月 10 日	188,510	涉及西部信托与公司金融借款	截至 2022 年 5 月 31 日，已司法冻结 0.08 万元。	执 行 中	是	否（注 2）	是	2021 年 04 月 30 日	公告编号：2021-040 号
因金融借款合同纠纷事项，中国建设银行股份有限公司昆山分行向苏州市中级人民法院对苏州锦润置业有限公司及相关当事人提起了诉讼。	2020 年 7 月 27 日	84,091	涉及建行昆山分行与苏州锦润的金融借款，泰禾集团和福州泰禾提供担保	截至 2022 年 5 月 31 日，已司法冻结 1.8 万元。江苏东恒海鑫置业有限公司名下土地（昆国用（2015）第 DWB289）已被冻结，账面金额 6,689.27 万	二 审 理 中	否	否	是	2021 年 04 月 30 日	公告编号：2021-040 号

				元。						
因金融借款合同纠纷事项，上海中城联盟投资管理股份有限公司向上海仲裁委员会对福州泰屿房地产开发有限公司及相关当事人申请仲裁。	2020年6月24日	18,732	涉及中城联盟与福州泰屿的金融借款，泰禾集团提供担保	无冻结	已作出裁决	否	否（注2）	是	2021年04月30日	公告编号：2021-040号

注 1：泰佳实业已将对应商票备付金全额支付给本公司，本事项预计不会对公司造成损失，公司未计提预计负债。

注 2：公司力求与全部债权人达成和解，根据预期或已在协商的重组情况判断，认为按照诉讼判决支付利息、违约金、罚息的可能性极低，因此未对金融债务诉讼案件计提罚息、违约金等预计负债。

对照深交所《股票上市规则》第 9.8.1 条的规定，经公司核查，公司不存在生产经营活动受到严重影响且预计在三个月以内不能恢复正常的情形，公司不涉及主要银行账户被冻结的情形，公司董事会、股东大会目前正常运行、正常召开会议并形成决议，公司不存在向控股股东或者其关联人提供资金或者违反规定程序对外提供担保情形。

会计师回复：

（一）核查程序

1.针对上述（1）事项，我们主要执行了以下审计程序：

（1）向泰禾集团管理层进行访谈，了解债务违约整体情况，并获取相关债务清单及相关情况说明；

（2）获取借款合同、展期协议、债务重组协议等资料，梳理公司借款情况，复核利息计算的准确性，并与账面会计处理情况进行核对；

（3）获取企业征信报告，结合银行函证对借款情况进行核对；

（4）向泰禾集团管理层了解债务化解方案，以及未来经营计划的改善方案及应

对措施。

2.针对上述（2）事项，我们主要执行了以下审计程序：

（1）了解泰禾集团重大诉讼、仲裁相关的内部控制，评价相关的内部控制设计与执行的有效性；

（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）通过天眼查、企查查、文书网等公开信息查询泰禾集团重大诉讼、仲裁事项的相关信息，根据已判决诉讼的判决书文号查找、比对文书网上案件的判决文件了解进展情况，核对查询结果与泰禾集团提供的涉诉清单是否一致，对泰禾集团审计范围内公司公开信息中公示的涉诉案件逐一检查；

（4）检查泰禾集团财务账务处理情况，核实是否根据诉讼判决进行恰当的账务处理；

（5）获取企业征信报告，结合银行函证对诉讼、担保及银行账户冻结情况进行核对。

（二）核查结论

经核查，泰禾集团根据预期或已在协商的重组情况判断，认为按照诉讼判决支付利息、违约金、罚息的可能性极低，因此未对金融债务诉讼案件按诉讼判决要求计算罚息、违约金。我们认为，应按照有效协议以及诉讼判决结果计算利息、违约金及罚息，对此我们发表了保留意见。

泰禾集团连续两年大额亏损、大量债务逾期且涉及较多诉讼，虽已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。因此，我们出具了关于持续经营能力存在重大不确定性的单独段落的审计意见。

泰禾集团不存在因主要银行账号被冻结，导致被实施其他风险警示的情形。

3. 年报显示，你公司 2021 年营业收入 49.11 亿元，归属于上市公司股东的净利润-40.13 亿元。根据你公司 5 月 11 日披露的《关于对深圳证券交易所关注函的回复公告》，导致公司业绩预告修正的事项包括未满足收入确认条件的项目利润减少约 12

亿元，预计未来无足够应纳税所得额而冲减的递延所得税资产约 7.4 亿元等。报告期末，你公司递延所得税资产余额为 31.25 亿元，其中因可抵扣亏损确认的递延所得税资产余额 25.11 亿元。请你公司说明：

（1）“未满足收入确认条件的项目利润减少约 12 亿元”的具体情况，包括涉及项目和开发销售情况、对应收入和利润金额，前期认定满足收入确认条件的依据，以及后续调整的主要考虑。

回复：

公司在《关于对深圳证券交易所关注函的回复公告》（公告编号：2022-022 号）中披露的导致公司业绩预告修正的事项包括未满足收入确认条件的项目利润减少约 12 亿元涉及到的项目有以下几项：

①公司子公司北京中维房地产开发有限公司与北京华宇天宏投资管理公司签订《西局村旧村改造项目二期 XJ-08 地块商业金融用地项目土地使用权转让协议》，并于 2021 年 11 月 22 日在北京市规划和自然资源委员会官方网站进行公示。截至 2021 年 12 月 31 日，公司已累计收到在建项目转让款项约 2.64 亿元。公司依据签署的协议及收款确认了收入 7.27 亿元，对利润影响约 4.62 亿元。

土地使用权转让协议约定在全部标的物（包括土地使用权、项目开发权等）变更到北京华宇天宏投资管理公司名下后三个工作日内，北京华宇天宏投资管理公司向北京中维房地产开发有限公司支付剩余转让款。因报告日前公司未办理完土地使用权转让，且未收到剩余款项，出于审慎性原则，最终在业绩预告后进行了调整，未确认相应的收入及成本。

②北京金府大院公租房结转导致利润减少 3.6 亿元。公租房项目的收入确认符合会计准则且金额无误。在业绩预告后，公司对结转成本的合理性进行了复核，由于项目建设延期、涉诉等事项导致工程成本增加，公司对成本进行了相应的调整。

③此外其他几个项目成本结转调整约 3.8 亿元。主要由于工程施工合同涉及诉讼事项，公司在业绩预告后重新复核了与施工单位的结算成本，并根据诉讼判决对工程支出补记了成本的影响。

以上各类事项影响利润 12 亿元。

(2) 主要项目销售情况表中部分项目本期预售（销售）金额为负或者本期结算金额为负值的原因及合理性，报告期内相关业务收入确认政策、信用政策与以前年度是否存在变化，并结合问题（1），说明房地产业务毛利率同比下降的原因，是否与可比公司存在较大差异，收入确认时点是否满足项目交付结算要求，是否存在客户未签收而确认收入的情形，是否存在期后退款情形，报告期内收入确认是否真实、准确、完整，是否符合企业会计准则的规定。

回复：

报告期内结算金额为负值的情况为泰禾 1 号街区、泰禾·红峪、南昌院子三个项目零星退房导致，销售退房结算金额共计 603 万元。因金额较小，直接冲减当期营业收入与营业成本。

报告期内预售金额为负值的主要项目及退房情况详见下表。

项目名称	所在位置	权益比例	可售面积 (m²)	累计预售 (销售) 面积(m²)	本期预售 (销售) 面积(m²)	本期预售 (销售)金额 (万元)	预售退房 率*注 1	说明
知音湖院子	武汉	99.00%	68,767	60,196	-2,805	-3,073.00	-4.66%	因项目延期交付，造成退房增加
华大泰禾广场	泉州	100.00%	401,488	292,497	-2,078	-3,138.00	-0.71%	项目正常零星退房
桂山院子	福州	80.00%	104,033	100,339	-2,221	-4,597.00	-2.21%	因项目延期交付，造成退房增加
石狮泰禾广场	泉州	100.00%	264,549	248,651	-1,953	-4,624.00	-0.79%	项目正常零星退房
中山金尊府	中山	100.00%	216,174	58,377	-5,762	-5,762.00	-9.87%	政府停止网签，已草签客户退房
东莞泰禾新天地项目	东莞	80.00%	132,640	96,243	-10,821	-5,929.00	-11.24%	政策变化，车位暂时无法确权，客户退房

注 1：预售退房率=本期预售（销售）面积/累计预售（销售）面积

受工程成本上涨，开发周期较长的影响，部分结利项目在前一会计年度已出现减值迹象，因此公司在报告期房地产毛利率大幅下降。其中北京金府大院、南京院子、上海红桥等项目，报告期均为亏损。亏损项目结转收入合计 8.43 亿元，占房地产行业收入 20.54%；结转营业成本 15.50 亿元，占房地产行业成本 39.99%，进而拉低公司房地产业务整体毛利率。

报告期内，受房地产调控政策持续以及融资环境收紧等因素影响，公司房地产项目推盘节奏放缓，面临较大去化压力，同时由于公司自身债务规模庞大、债务集中到付等问题使得公司短期流动性出现困难，导致项目建设周期延长，出现延期交付情况，进一步增加了项目成本，导致项目毛利同比下降。因行业内各公司开发的产品类型不同、分布的地域不同，毛利率水平存在较大的差异。同时鉴于公司目前实际情况，即使开发周期普遍较同行业项目周期长，公司仍然注重品质交付，对延期交付的项目的升级改造也会使公司项目成本加大，造成公司毛利率水平阶段性下降。

公司按照《企业会计准则第 14 号—收入》中有关商品销售收入确认的原则和方法，并结合公司房地产销售业务的具体情况确认相关的营业收入。在开发产品已经完工并验收合格，签订了分期收款销售合同并履行了合同规定的义务，相关的经济利益很可能流入，并且该开发产品成本能够可靠地计量时，按照应收的合同或协议价款确定收入金额。

报告期内公司收入确认政策、信用政策与以前年度保持一致，未发生变化。不存在客户未签收而确认收入的情形，对于已确认收入期后退款的情况，公司已按照相应的会计准则进行了处理。报告期内公司收入确认真实、准确、完整，符合企业会计准则的规定。

(3) 冲减递延所得税资产的依据及计算过程，因可抵扣亏损确认的递延所得税资产对应主体的经营情况、未来期间能否产生足额的应纳税所得额用以抵扣，相关递延所得税资产的确认依据是否充分，是否符合企业会计准则的相关规定。

请年审机构核查并发表明确意见。

回复：

2021 年末，公司在业绩预告时，针对尚未结转、且账面存在税务亏损的公司，根据盈利预测判断未来期间能否产生足额的应纳税所得额用以抵扣，并确认了相应的递延所得税资产。业绩预告后至报告日前的期间，公司个别项目以相较评估价打七折起拍以及可比市场上出现了一些类似产品的法拍事项，由于法拍本身的起拍价与市场价格相比存在大幅偏低的情况，公司出于谨慎性原则，对未来盈利的预测进行了修正了，调减了用以弥补可抵扣税务亏损的未来预计收入 29 亿元，相应调整了递延所得税资

产的确认金额，在业绩预告的基础上冲减递延所得税资产 7.4 亿元。

会计师回复：

（一）核查程序

1.针对上述（2）事项，我们主要执行了以下审计程序：

（1）了解泰禾集团房地产开发项目收入确认的相关内部控制，评价相关内部控制设计与执行的有效性；

（2）检查商品房销售合同，并与管理层进行访谈，以评价泰禾集团房地产开发项目收入确认的会计政策是否符合相关会计准则的要求；

（3）选取房产项目销售样本，检查销售合同及收入确认条件的支持性文件，判断房产销售收入确认是否符合收入确认政策；

（4）获取业务部门销售进度控制表、销售台账、报表及房产管理部门备案信息等资料，以判断实际销售情况，并与财务数据进行核实；

（5）选取本期确认的房产销售收入样本，将其单方平均售价与从公开信息获取的单方销售价格信息进行比较；

（6）对房地产开发项目收入实施截止性测试，将资产负债表日前后确认的销售收入与交付手续等支持性文件进行核对，以评估收入确认的会计分期是否正确；

（7）评估管理层对收入的财务报表披露是否恰当。

2.针对上述（3）事项，我们主要执行了以下审计程序：

（1）了解泰禾集团各项目主体的运营及财务核算情况，询问管理层对递延所得税资产确认的依据；

（2）获取管理层未来五年的盈利预测，分析管理层做出预测结果所采用的方法、假设、参数、指标的合理性，并检查支持性证据是否充分合理。

（3）对可抵扣亏损确认的递延所得税资产进行复核，并与账面确认的递延所得税资产核对；

（4）评估管理层对未弥补亏损计提递延所得税资产的财务报表披露是否恰当。

（二）核查结论

经核查，泰禾集团房地产开发项目的收入确认符合企业会计准则收入确认的相关

规定。泰禾集团在确认与可抵扣未弥补亏损相关的递延所得税资产所做出的判断符合企业会计准则的相关规定。

4. 年报显示，你公司报告期销售商品、提供劳务收到的现金为 35.97 亿元，同比下降 61%，购买商品、接受劳务支付的现金为 21.54 亿元，同比下降 78%，经营活动产生的现金流量净额为 5.29 亿元。请你公司说明：

（1）销售商品、提供劳务收到的现金与主要项目销售情况表本期预售（销售）金额的差异及原因。

回复：

报告期内公司主要项目销售情况表中的本期预售（销售）金额中包含公司参股公司，在合并范围外，其预售金额回款不计入公司销售商品、提供劳务收到的现金中。其中公司控股子公司的本期预售（销售）金额为 288,549 万元，与公司报告期销售商品、提供劳务收到的现金中房地产销售回款的 280,609 万元（酒店、物业、商管等其他业务收到的现金为 79,072 万元）基本匹配，符合行业回款比例。

（2）收到/支付的其他与经营活动有关的现金中“使用受限资金本年减少/增加”的具体事项，同比大幅下降的主要原因。

回复：

收到/支付的其他与经营活动有关的现金中“使用受限资金本年减少/增加”主要是因银行监管户资金、司法冻结及履约保证金的变动产生。2021 年度，由于监管环境发生了变化，监管资金可直接用于工程款项的支付，因此报告期内公司“使用受限资金本年减少/增加”金额较上年同期大幅下降。

（3）结合你公司报告期拿地情况、项目开发建设进度等，分析购买商品、接受劳务支付的现金同比下降 78%的主要原因及合理性。

回复：

报告期内，公司继续深耕原有进驻城市的项目布局，未进行新的土地获取及区域扩张。报告期内，公司受房地产调控政策持续以及融资环境收紧等因素影响，公司房地产项目推盘节奏放缓，面临较大去化压力，同时由于公司自身债务规模庞大、债务集中到付等问题使得公司短期流动性出现困难，导致项目工程进度缓慢，建设周期延

长的情况。造成报告期公司“购买商品、接受劳务支付的现金”同比大幅下降。

5. 年报显示，你公司报告期计提应收账款坏账准备 1.43 亿元，转回 0.17 亿元，对应收关联方款项未计提坏账准备。你公司报告期计提其他应收款坏账准备 0.76 亿元，核销 5.85 亿元。请你公司：

（1）结合报告期信用政策、应收款项账龄、坏账准备计提政策等，说明报告期内应收账款余额下降而应收款项坏账损失同比大幅增长的主要原因及合理性。

回复：

报告期公司应收账款余额下降，但相应账龄变动较大，账龄转至 3 年以上、2 至 3 年的应收账款余额增加较多，按照公司坏账计提比例，计提的坏账准备相应增加。按账龄分析法计提坏账的应收账款情况如下：

单位：元

账龄	年末余额			年初余额	
	账面余额	坏账准备	计提比例	账面余额	坏账准备
1 年以内	92,397,871.10	4,619,893.56	5.00%	283,473,662.83	14,173,683.14
1 至 2 年	146,434,003.75	14,643,400.38	10.00%	378,101,803.53	37,810,180.35
2 至 3 年	365,288,114.38	109,586,434.31	30.00%	70,372,808.69	21,111,842.61
3 年以上	81,824,469.47	81,824,469.47	100.00%	12,109,176.00	12,109,176.00
合计	685,944,458.70	210,674,197.71		744,057,451.05	85,204,882.10

公司应收账款坏账准备计提政策为：对于不含重大融资成分的应收款项和合同资产，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收款项、合同资产，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。不选择简化处理方法，依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，而采用未来 12 个月内或者整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
组合 1	以应收款项的账龄作为信用风险特征
组合 2	关联方款项

组合 2、采用账龄作为信用风险特征计提坏账准备的组合计提方法：

账龄	应收账款计提比例（%）	合同资产计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	5	5
1—2 年	10	10
2—3 年	30	30
3 年以上	100	100

报告期应收账款余额下降主要由于公司加强应收账款的催收工作，1 年以内应收账款大幅下降导致。报告期应收账款坏账大幅增加主要由于 2-3 年应收账款大幅增加导致坏账计提比例增加导致。公司已加强应收账款的催收工作，提高应收账款回收率。

（2）结合关联方应收款项截至目前收回情况、历史坏账记录等，说明未计提关联方应收款项坏账准备的依据。

回复：

公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

公司与关联方的应收款项主要是由滚动结算的物业费、代建费等产生，目前相关款项均正常结算、收回，无坏账记录；同时相关关联方均正常经营，其开发项目的销售回款足以偿付相关应收款项，公司判断应收款项无回收风险，故未计提关联方应收款项坏账准备。关联方应收款项具体情况如下：

公司	金额（元）	关联关系	款项性质
济南东拓置业有限公司	21,000,000.00	代建项目济南涵玉翠岭开发主体	代建费
福州泰盛置业有限公司	17,497,042.82	参股公司	物业费
泰投及其子公司	3,559,638.76	同一控制人	物业费
苏州禾发房地产开发有限公司	2,619,519.52	合营企业	物业费
杭州禾睿房地产开发有限公司	1,763,427.46	联营企业杭州艺辉商务咨询有限公司全资子公司	物业费
福州市长乐区泰城房地产开发有限公司	1,691,758.67	联营企业	物业费
厦门泰世房地产开发有限公司	1,495,409.15	合营企业	物业费
南昌茵梦湖置业有限公司	1,219,233.00	联营企业	物业费
武汉金沙半岛置业有限公司	833,246.00	联营企业	物业费

佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	527,898.30	联营企业	物业费
安徽文一投资控股集团庐阳置业有限公司	183,895.00	合营企业	物业费
总计	52,391,068.68		

(3) 说明前五名其他应收款涉及的交易对方生产经营、财务状况、资信情况、还款能力及意愿等，分析未对前述其他应收款计提坏账准备的主要考虑及依据，并结合其他应收款变动情况，说明报告期其他应收款坏账损失同比大幅下降的主要原因及合理合规性。请年审机构核查并发表明确意见。

回复：

公司其他应收款前五的交易对象均为地产项目开发主体或其控股股东，开发的项目均正常开发建设中，将用项目销售回款偿还对公司的欠款。其他应收款前五具体情况如下：

单位名称	期末余额（元）	关联关系	未计提坏账的考虑及依据
厦门泰世房地产开发有限公司	982,043,383.41	汀溪院子控股股东	项目销售回款偿付，截至 21 年末项目去化率约 27%，剩余货值充足
安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司	720,450,773.93	合肥院子控股股东	已陆续收回中，其中 2021 年收回 4,037.56 万元；2022 年一季度收回 746.89 万元
杭州傲润企业管理有限公司	464,290,000.00	世茂子公司，杭州临安同人置业有限公司控股股东	股权交易款，对手方世茂集团有足够还款能力
南昌市政公用房地产集团有限公司	341,382,595.10	蓝天碧水（南昌院子）小股东	各股东方按持股比例抽调项目销售回款产生，后续可用项目公司利润分配的应付股利冲抵
漳州嘉广企业管理有限公司	249,320,000.00	福建泰信（福州香海湾）小股东	股权交易款，对手方世茂集团有足够还款能力

上述款项均因提供财务资助或股权交易而产生，其中厦门泰世房地产开发有限公司和安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司的财务资助额度分别为 15 亿元、10 亿元，上述财务资助事项经公司第九届董事会第十九次会议及 2021 年度股东大会审议通过（详见公司 2021-027、2021-048 号、2021-035 号公告）；南昌市政公用房地产集团有限公司的财务资助额度为 5.5 亿元，经公司第九届董事会第四次会议和 2019 年第七次临时股东大会审议通过（详见公司 2019-153 号、2019-158 号、2019-154 号

公告)；杭州傲润企业管理有限公司受让杭州临安同人置业有限公司股权交易事项经公司第八届董事会第九十三次会议审议通过（详见公司 2019-044 号、2019-045 号公告）；漳州嘉广企业管理有限公司受让福建泰信置业有限公司股权交易事项经公司第九届董事会第二次会议审议通过（详见公司 2019-138 号、2019-141 号公告）。

杭州傲润企业管理有限公司与漳州嘉广企业管理有限公司为世茂集团控股子公司，世茂集团偿付能力较强，违约风险较低。此外，公司由于与世茂集团合作开发项目而产生的应付世茂集团款项大于应收世茂集团款项，因此由于股权交易产生的应收款项风险可控。

报告期其他应收款坏账损失同比大幅下降，主要因为 2020 年因公司终止与信达的上海新江湾、深圳坪山及上海顾村项目合作，由此产生 5.75 亿元的信用减值损失。

报告期核销前述应收款项，导致其他应收款账龄 3 年以上、2 至 3 年减少，上年度坏账准备计提较多。

2021 年度公司按照账龄分析法计提坏账准备的具体情况如下表：

账龄	年末余额（元）			年初余额（元）	
	账面余额	坏账准备	计提比例	账面余额	坏账准备
1 年以内	578,150,938.63	28,907,546.93	5.00%	719,325,727.89	35,966,286.39
1 至 2 年	379,660,899.87	37,966,089.99	10.00%	615,379,331.88	61,537,933.19
2 至 3 年	283,223,391.14	84,967,017.34	30.00%	467,298,135.05	140,189,440.52
3 年以上	577,126,281.45	577,126,281.45	100.00%	1,006,465,782.47	1,006,465,782.47
合计	1,818,161,511.09	728,966,935.71		2,808,468,977.29	1,244,159,442.57

会计师回复：

（一）核查程序

针对上述事项，我们主要执行了以下审计程序：

（1）了解与评价泰禾集团与资金管理相关的内部控制，对泰禾集团及重要子公司的资金交易执行内控测试；

（2）了解泰禾集团坏账准备政策的合理性，检查是否通过相关批准。获取其他应收款债权明细表，复核坏账准备计算是否准确，并与账面确认情况进行核对；

（3）对泰禾集团的重要债权方进行背景调查，判断是否与泰禾集团存在关联方关系；

(4) 检查资金往来交易凭证及其他支持性文件，对资金往来的商业实质、相关审批及合理性进行检查；

(5) 对泰禾集团其他应收款前五名债权方的经营情况、财务状况、资信情况、还款能力进行调查，判断是否存在减值风险；

(6) 执行函证程序及替代测试程序，确认相关往来金额是否正确。

(二) 核查结论

经核查，泰禾集团按照金融资产减值政策计提坏账，符合企业会计准则规定。

本年度与上年度其他应收款坏账准备差异主要原因为，上年度与信达集团关于上海新江湾项目、深圳坪山项目及上海顾村合作项目已终止，核销了上年度的坏账准备。

(4) 结合核销应收账款对应客户的经营情况、应收账款账龄、已计提坏账准备、采取的催收措施等，说明报告期核销其他应收款达 5.85 亿元的依据及合理性，核销程序是否合规，后续拟采取的维护上市公司权益的相关安排。

回复：

报告期内，公司核销其他应收款 5.85 亿元，其中因终止信达合作项目核销其他应收款 5.81 亿元（终止信达合作项目事项详见公司 2021-015 号公告），因办公区退租、其他违约罚没各类押金等 328 万元。以上其他应收款均在以前年度全额计提坏账准备，核销不影响公司 2021 年的损益。

6. 年报显示，你公司存货期末账面余额 1,609.74 亿元，存货跌价准备期末余额 36.94 亿元，2021 年计提存货跌价损失 10.92 亿元，同比减少 37%。请你公司逐项说明主要项目存货跌价准备计提的具体过程，包括相关测试方式、测试过程、涉及的关键估计及假设，是否与项目平均销售价格、销售情况，以及相关项目所在区域房地产市场和周边可比项目价格变化趋势、销售情况等相匹配，是否借鉴独立第三方的评估工作，报告期内存货跌价准备计提是否充分、合理。请年审机构核查并发表明确意见。

回复：

于 2021 年度内，公司计提存货跌价准备 11.21 亿元，转回存货跌价准备 0.29 亿元，于损益表中列支存货跌价损失 10.92 亿元。

报告期末，公司结合房地产行业市场形势、疫情持续影响、项目目前状态等情况，

对存货中各项开发成本和开发产品进行减值测试，将开发成本和开发产品可变现净值与账面价值进行比较，确定相应的存货跌价准备金额。可变现净值等于存货完工时估计的售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定可变现净值时使用的参数主要包括存货估计的售价，估计的销售费用以及相关的税费。其中，在确定存货的售价时，已签约的存货按 2021 年全年的平均售价确认，未售出存货的估计售价以相同项目 2020 年全年的平均售价为基础，参考该地区房地产市场的价格趋势以及周边楼盘的成交价格得出；估计的销售费用首先根据历史数据计算得出不同地区的销售费用占收入的百分比，再按销售费用占收入百分比乘以未售出的存货估计的售价计算得出；相关税费依据税法规定按估计的售价计算得出。

公司存货减值工作未借鉴独立第三方的评估工作，相关测试方式、测试过程、重要参数选取等均符合存货减值测试会计准则相关规定。计提存货跌价准备的具体明细如下：

单位：元

项目名称	位置	业态	建设情况	计提减值金额
北京金府大院	北京	住宅	部分完工	105,565,730.98
上海大城小院	上海	住宅	在建	169,314,838.79
津海院子	天津	住宅	在建	167,928,912.14
郑州东府大院	郑州	住宅	在建	678,076,699.09
合计	-	-	-	1,120,886,181.00

公司计提存货跌价准备的主要原因为项目因工期延长、更换总承包商等原因导致建造成本、人工成本、利息等成本增加。其中，北京金府大院计提存货减值，主要是为了提升产品品质增加了预计建设成本约 1.06 亿元，公司结合存货的状态、预计未来的销售价格和预计未来发生成本进行了梳理，合计计提减值金额 1.06 亿元；上海大城小院项目和天津津海院子于年末计提存货跌价准备主要原因为于 2021 年更换了新的总包单位或班组，且项目延期导致预计总成本较更换前分别增加 1.69 亿元和 1.68 亿元，经测算计提了相应的减值损失。郑州东府大院项目由于处于司法拍卖的诉讼中，公司对拍卖价格和程序提出异议后，高院已发回重新审核，公司以法拍项目作为抵押物对应的中原信托贷款本金 9.57 亿元作为可变现净值，扣减郑州东府大院账面成本 16.35 亿元后，计提了存货跌价准备 6.78 亿元。

公司于 2019 年和 2020 年分别计提存货跌价准备 8.46 亿元和 17.35 亿元，2021 年公司基于项目实际情况计提存货跌价准备 11.21 亿元，计提结果充分、合理。

会计师回复：

（一）核查程序

针对存货跌价准备计提事项，我们执行了以下审计程序：

（1）了解泰禾集团房地产开发项目开发成本和开发产品管理、存货可变现净值估计的关键内部控制，评价相关的内部控制设计与执行的有效性；

（2）与公司管理层讨论存货可变现净值测试过程中所使用的方法、关键评估的假设、参数的选择及预测未来收入等的合理性；

（3）在抽样的基础上对房地产开发项目（包括完工项目和在建开发项目）进行实地观察，询问管理层房地产开发项目的开发施工进度和各项目最新预计所反映的总开发成本是否发生变化，观察是否存在长期未予开发的土地或长期未能出售的项目，判断相关存货是否存在跌价的情形；

（4）复核管理层所采用的存货减值估值方法，检查与前期存货减值估值方法是否保持一致性，并将管理层采用的关键估计，包括预售价格、平均销售价格等，与公司实际成交数据、市场获取数据抽样比较，同时结合项目所在城市房地产调控政策，对在售项目的实际销售情况进行分析；

（5）将各房地产开发项目的估计建造成本与泰禾集团的最新预算进行比较，并将实际发生的累计成本与上年同期预算进行比较，分析其变动的合理性；

（6）关注公司以前年度已竣工但去化率较低的业态的存货跌价准备测试情况；

（7）复核评估师出具的评估报告，了解专家的专业胜任能力及客观性，检查评估师使用的假设和方法是否与以前期间保持一致性。

（二）核查结论

经核查，我们认为泰禾集团对存货采取的减值测试方式、测试过程、重要参数的选取等，与以前年度不存在较大差异，报告期内存货跌价准备计提充分、合理。

7. 年报显示，2021 年末，你公司对西部信托 瑞鑫汇富集合资金信托计划投资余额为 7.09 亿元，未计提资产减值损失，对浙江浙商产融股权投资基金合伙企业（有

有限合伙)其他权益工具投资余额为 19.42 亿元,报告期确认损失 0.58 亿元,对福州泰盛置业有限公司其他权益工具投资余额为 0.30 亿元,累计确认损失金额为 1.29 亿元。请说明前述投资项目的具体情况及投资进展,涉及的投资方及关联关系,投资资金最终去向及用途,是否构成提供财务资助或非经营性资金占用,计提资产减值损失的确认依据及合理性,相关会计处理过程及依据,你公司是否就前述投资事项及时履行恰当的审议程序与披露义务。请年审机构核查并发表明确意见。

回复:

1、公司对西部信托 瑞鑫汇富集合资金信托计划的 7.09 亿元投资,是基于 2017 年泰禾集团股份有限公司与西部信托有限公司签订《西部信托•瑞鑫汇富集合资金信托计划借款合同》,由公司子公司北京泰禾置业有限公司认购信托计划的劣后级份额形成。此笔借款期限 5 年,借款本金 17.49 亿元。同时根据合同约定由公司子公司北京泰禾置业有限公司出资 7.09 亿元认购信托计划的劣后级份额,公司将其在其他流动资产列示,报告期末,重分类至一年内到期的非流动资产。该笔劣后级份额将随 2022 年 8 月借款到期后由信托计划清算分配返回或直接用以冲抵泰禾集团应偿还的借款本金,公司认为不存在收回风险或形成损失,因此未计提资产减值损失,也不存在构成提供财务资助或非经营性资金占用的情形。

2、2017 年 3 月 29 日,经公司第八届董事会第十八次会议审议通过了《关于参与设立浙江浙商产融股权投资基金合伙企业的议案》,同意公司以基石投资者的身份使用自有资金出资人民币 20 亿元(有限合伙人)参与投资设立浙江浙商产融股权投资基金合伙企业(有限合伙)(详见公司 2017-48 号公告)。截至 2017 年 8 月 15 日,公司已足额缴清出资额(详见公司 2017-153 号公告)。

2021 年末,公司基于中联资产评估集团(浙江)有限公司出具的《浙江浙商产融投资合伙企业(有限合伙)合伙人拟以财务报告为目的的了解浙江浙商产融投资合伙企业(有限合伙)全部合伙人财产份额公允价值》(浙联评报字[2022]第 143 号)资产评估报告对浙江浙商产融股权投资基金合伙企业(有限合伙)的投资余额进行了重估,评估报告显示产融合伙企业所有者权益的评估价值为 300.38 亿元(评估基准日为 2021 年 12 月 31 日),公司按照实缴出资比例 6.466%(产融合伙企业实缴出资额为 3,092,908

万元，公司实缴 200,000 万元）计算得出该笔投资在期末的评估价值为 19.42 亿元。初始投资成本为 20 亿元，由此产生 0.58 亿元的损失。

产融合伙企业由宁波钱潮涌鑫投资管理合伙企业（有限合伙）、浙江盾安实业有限公司、保亿集团有限公司、南京高精传动设备制造集团有限公司等 30 余家企业出资设立，并通过下设一家控股子公司浙江浙商产融控股有限公司（实缴出资比例 99.997%）从事资产管理、股权投资、投资咨询等业务，并获取投资收益。浙江浙商产融股权投资基金合伙企业（有限合伙）经营良好，因受所投资单位收益未达预期影响，2021 年发生评估减值，但评估报告中显示其 2021 年度为盈利状态，且公司收到过来自该投资的利润分红，公司认为不存在收回风险或形成损失，也不存在构成提供财务资助或非经营性资金占用的情形。

3、对福州泰盛置业有限公司其他权益工具投资余额为 0.30 亿元，累计确认损失金额为 1.29 亿元为排版错误，其中累计确认损失金额 1.29 亿元应为合计数，具体数据详见下表。

单位：元

被投资单位	累计利得	累计损失	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
易居（中国）企业集团有限公司		912.30	出于战略目的而计划长期持有
福建福州农村商业银行股份有限公司			出于战略目的而计划长期持有
上海中城渝通有限合伙企业			出于战略目的而计划长期持有
浙江浙商产融股权投资基金合伙企业（有限合伙）		57,739,764.59	出于战略目的而计划长期持有
宁波钱潮涌鑫投资管理合伙企业（有限合伙）			出于战略目的而计划长期持有
CITIC Capital London Mayfair Property Fund L.P		31,523,700.54	出于战略目的而计划长期持有
北京泰禾影视文化发展有限公司		40,000,000.00	出于战略目的而计划长期持有
珠海采筑电子商务有限公司			出于战略目的而计划长期持有

被投资单位	累计利得	累计损失	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
福州泰盛置业有限公司	850,000.00		出于战略目的而计划长期持有
增城荔丰房地产有限公司			出于战略目的而计划长期持有
增城荔涛房地产有限公司			出于战略目的而计划长期持有
合计	850,000.00	129,264,377.43	

福州泰盛置业有限公司开发的项目为“泰禾青云小镇”，公司在 2019 年 9 月与南京世茂新发展置业有限公司签署《泰禾青云小镇项目股权转让协议》，向南京世茂转让福州泰盛 50%股权，本次交易前，公司持有福州泰盛 52.5%股权。交易完成后，公司持有福州泰盛 2.5%股权，公司将该笔投资由长期股权投资调整到其他权益工具投资，并根据股权交易对价对剩余 2.5%股权按照公允价值计量，详见公司《关于转让福州泰盛置业有限公司部分股权的公告》（公告编号：2019-140 号）。目前该项目正常开发销售中，不存在构成提供财务资助或非经营性资金占用的情形。

会计师回复：

（一）核查程序

针对上述事项，我们主要执行了以下审计程序：

- （1）了解泰禾集团与投资相关的内部控制，评价相关的内部控制设计与执行的有效性；
- （2）获取股权转让协议、股权投资协议、借款协议、信托投资协议，检查是否进行恰当的审批、履行了披露义务；
- （3）检查被投资项目的运营及财务情况，判断是否存在关联方关系，是否具有商业实质；
- （4）获取重要投资项目的评估报告，判断被投资项目的减值及公允价值变动情况及合理性，并与账面确认进行核对；
- （5）获取重要投资项目的历年审计报告，核查是否存在直接或间接拆借资金给控股股东的情况。

（二）核查结论

经核查，我们认为泰禾集团上述对外投资不构成对外提供财务资助或者非经营性资金占用，公允价值变动计算合理，同时泰禾集团已履行审批及披露义务。

8. 年报显示，你公司投资性房地产期末余额为 256.72 亿元，报告期内公允价值变动金额为 4.17 亿元，其中，福州东二环泰禾广场购物中心、北京东四环金尊府投资性房地产期末余额分别增加 2.88 亿元、1.22 亿元。请你公司说明投资性房地产公允价值变动金额与公允价值变动收益金额存在差异的原因，主要投资性房地产项目期末公允价值评估的具体过程，包括但不限于土地与房地产租赁情况、未来现金流、折现率、同类土地与物业估值等，相比上一年度是否存在较大差异，并结合相关投资性房地产项目所在区域房地产市场及周边可比项目价格变化趋势和销售情况，说明报告期内投资性房地产公允价值变动的主要原因及合理性，是否与当地房地产发展趋势及可比项目存在较大差异。请年审机构、评估机构核查并发表明确意见。

回复：

（一）投资性房地产公允价值变动金额与公允价值变动收益金额存在差异的原因

公司 2021 年投资性房地产期末余额为 256.72 亿元，2021 年投资性房地产期初余额为 251.46 亿元，投资性房地产期末余额较期初余额增加 5.26 亿元，其中原有投资性房地产最终成本结算导致账面余额增加 1.35 亿元，处置导致的投资性房地产减少 0.26 亿元，投资性房地产评估增值 4.17 亿元，合计导致投资性房地产期末较期初增加 5.26 亿元。

2021 年利润表中投资性房地产公允价值变动收益 5 亿元，其中评估增值 4.17 亿元；依据会计准则，投资性房地产在处置时，按历史成本结转，历史成本高于处置时公允价值的部分，处置时按历史成本结转成本 1.3 亿元，处置时点资产公允价值 0.47 亿元，公允价值转回 0.83 亿元。

（二）主要投资性房地产项目期末公允价值评估的具体过程

（1）公司投资性房地产评估方法选择

公司委托福建华成房地产土地资产评估有限公司对报告期内投资性房地产进行评估，公司期末投资性房地产公允价值通过其出具的评估报告获得，其主要采用市场

法对投资性房地产进行评估，本次报告期内评估与上一基准日投资性房地产公允价值估值项目的评估范围及采用的评估方法一致。

资产评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集、评估方法的适用条件等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，选用何种方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况、方法适用条件等等诸多因素，考虑本次评估对象的具体情况如下：

评估对象所处区域房地产市场较发达，重置成本仅能体现评估对象在评估基准日价格水平下的建造价格，却反应不了评估基准日房地产市场或房地产分类市场的供求关系，故不宜采用成本法进行评估。

评估对象具有收益或潜在收益，理论上符合收益法的应用范围，但由于待估房产签订租约至评估基准日的时间较短，收取固定租金的商家占比较少，大部分商家以营业额百分比计提租金，入驻商家营业时间较短，营业额波动较大，以此为基数计算租金易产生较大误差，且因受疫情影响，未来租金收益及风险量化难度较大，故本次不采用收益法进行评估。

评估对象周边房地产市场交易活跃，可以找到类似可比的交易案例，具备采用市场法评估的条件，故根据评估对象的现状及评估目的、评估对象特点等，本次选用市场法进行评估。

市场法是将评估对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法，基本公式如下：

$$P=P'\times A\times B\times C\times D$$

式中：P—评估价值；

P'—可比交易实例价格；

A—交易情况修正系数；

B—交易日期修正系数；

C—区域因素修正系数；

D—个别因素修正系数。

(2) 公司主要投资性房地产期末公允价值、增值情况、评估结果举例及合理性说明

①主要投资性房地产项目

公司投资性房地产期末公允价值 256.72 亿元，期末公允价值排名前五大的项目分别为北京泰禾中央广场一、二期、东二环泰禾广场购物中心、东四环金尊府、五四北泰禾广场购物中心，该前五大项目期末公允价值 180.01 亿元，占全部投资性房地产期末公允价值的 70%，该五大投资性房地产期末公允价值及评估增值情况如下：

期末公允价值前五大项目明细

单位：元

项目名称	位置	期末投资性房地产 建筑面积	评估基准日 账面价值	期末公允价值	评估增值	增值率
东四环金尊府	北京市朝阳区东 四环中路 58 号楼	26,966	3,136,151,018	3,131,806,400	-4,344,618	-0.14%
东二环泰禾广场购物中心	福州市晋安区化 工路北侧、连江 路东侧	146,969	4,476,860,026	4,769,442,000	292,581,974	6.54%
五四北泰禾广场购物中心	福州市晋安区新 店镇秀峰路西侧	95,417	2,444,523,592	2,439,638,200	-4,885,392	-0.20%
北京泰禾中央广场一期项目	北京市大兴区黄 村镇义和庄	43,864	2,101,833,491	2,099,233,400	-2,600,091	-0.12%
北京泰禾中央广场二期项目	北京市大兴区黄 村镇义和庄	142,766	5,607,305,435	5,561,731,400	-45,574,035	-0.81%
合计		455,982	17,766,673,562	18,001,851,400	235,177,838	

公司期末公允价值排名前五大项目中，东四环金尊府、五四北泰禾广场购物中心、北京泰禾中央广场项目一期、二期评估减值，东二环泰禾广场购物中心评估增值，增值额 2.93 亿，增值率 6.54%

②评估结果说明

本次报告期内投资性房地产均采用市场法评估，与上一基准日投资性房地产公允价值估值项目采用的评估方法一致。以上述投资性房地产评估明细表中“东二环泰禾

广场购物中心项目”（上述表格第二项）其中“晋安区岳峰镇竹屿路 6 号东二环泰禾城市广场三期 22#楼负一层至七层 01 集中式商业（商业、餐饮、影院等）”为例，说明评估公允价值的评估过程。

市场法（比较法）测算过程

1) 选取可比实例

因评估对象为大型商业房地产，所在区域无类似规模的商业房地产交易资料，根据评估人员市场调查，可搜集周边小型商业地产交易资料，根据价值导向原则，本次评估先设定一个基准店面，通过比较法求取该基准店面的价值，而后进行房地产状况调整得出评估对象的价值。

基准店面设定如下：座落为晋安区岳峰镇竹屿路 6 号东二环泰禾城市广场三期 22#楼 1 层；建筑面积为 50 m²；所处楼层为 1 层；临商场内部通道；位于中等位置，所处位置一般；层高为 5.7m；未配备独立卫生间；建成年份为 2015 年。

资产评估专业人员搜集了与基准店面同一供求范围内，在用途、规模、结构、档次、权利性质等方面相同或相似的房地产交易实例，从搜集的交易实例中选取三个与价值时点相近且成交价格为正常市场价格的可比实例，各可比实例基本情况如下表：

表 1 可比实例基本情况表

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
房屋坐落	福州市台江区茶亭街道广达路	福州市鼓楼区五四路	福州市台江区上海街道交通西路
土地使用权类型	出让	出让	出让
土地级别	在福州市广达路路线价范围内，属于福州市一级商服用地	不在福州市路线价范围内，属于福州市一级商服用地	不在福州市路线价范围内，属于福州市一级商服用地
用途	商业	商业	商业
建筑结构	钢混	钢混	钢混
所处楼层	地上一层	地上一层	地上一层
建筑面积（m ² ）	41.46	60.58	51.37
室内装修	无装修	无装修	无装修
成交总价（元）	2,502,000	3,725,200	3,040,000
成交单价（元/m ² ）	60,347.00	61,493.00	59179
建成年份	2010 年	2006 年	2006 年
成交日期	2021 年 9 月 16 日	2021 年 7 月 20 日	2021 年 1 月 30 日
交易情况	司法拍卖	司法拍卖	正常交易
付款方式	成交日期一次性付清	成交日期一次性付清	成交日期一次性付清

税费负担	买卖双方各自负担税费	买卖双方各自负担税费	卖方实收
价格内涵	成交价中不含室内装修及家电家具等动产	成交价中不含室内装修及家电家具等动产	成交价中不含室内装修及家电家具等动产
资料来源	市场调查	市场调查	福州市房地产估价协会案例库 (案例编号: a20211068)

2) 建立比较基础

2.1 统一财产范围

主要指含有非房地产成分，带有债权债务的房地产及房地产的实物范围不同。

① 统一室内二次装修

基准店面财产范围不含室内二次装修，可比实例 A、B、C 均为无装修，与基准店面财产范围相同。故无须进行修正。

② 统一土地使用权类型

可比实例 A、B、C 土地使用权类型均为出让，比较基础相同。

③ 统一其他财产范围

各可比实例均未设立法定优先受偿权，亦无其他债权债务及附属财产（如家具家电），与基准店面财产范围相同，已满足建立比较基础条件。

2.2 统一付款方式

均为成交日期一次性付清，付款方式相同。

2.3 统一融资条件

均为常规融资条件下的价格，融资条件相同。

2.4 统一税费负担

可比实例 C 的税费为卖方实收，应将可比实例 C 的成交价格调整为交易税费正常负担下的价格，正常负担下的价格 = 卖方实得金额 / (1 - 应由卖方缴纳的税费比例)，根据市场调查了解卖方应缴的税费主要有增值税及附加、土地增值税、个人所得税等，结合估价师的经验判断，本次估价税费比率取 12%。则：

可比实例 C 税费负担调整值 = $(1 \div (1 - 12\%) - 1) \times 59,179 = 8,070$ (元/m²)

2.5 统一计价单位

均采用人民币，货币单位为元，采用建筑面积单价 (元/m²)，计价单位相同。

2.6 建立价格可比基础后的单价

表 2 建立比较基础表

可比案例	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
成交单价 (元/m ²)	60,347.00	61,493.00	59,179.00
室内二次装修 (元/m ²)	0	0	0
土地出让金 (元/m ²)	0	0	0
付款方式 (元/m ²)	0	0	0
融资条件 (元/m ²)	0	0	0
税费负担 (元/m ²)	0	0	+8,070
计价单位 (元/m ²)	0	0	0
建立比较基础后价格 (元/m ²) (取整)	60,347	61,493	67,249

3) 各可比实例与基准店面因素比较分析

表 3 区位状况比较因素条件说明表

项目		基准店面	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
位置状况	坐落	晋安区岳峰镇竹屿路 6 号（原连江北路与化工路交叉处）东二环泰禾广场（二期）	福州市台江区茶亭街道广达路 222 号	福州市鼓楼区五四路 151 号	福州市台江区上海街道交通西路 33 号
	方位及地段等级	位于竹屿路以西，化工路以北，不在福州市路线价范围内，属于二级商服用地	位于福州市台江区茶亭街道广达路 222 号，广达路以西，国货西路以北，在福州市广达路路线价范围内，属于福州市一级商服用地	位于福州市鼓楼区五四路 151 号，五四路以东，东汤巷以西，不在福州市路线价范围内，属于福州市一级商服用地	位于福州市台江区上海街道交通西路 33 号，交通西路以南，怡园路以东，白马支路以西，不在福州市路线价范围内，属于福州市一级商服用地
	临街状况	一面临街，无绿化带遮挡，无停车场遮挡，店前无台阶，店面标高与道路标高相适宜，临街状况一般	一面临街，有绿化带遮挡，店前无台阶，店面标高与道路标高相适宜，临街状况略差	一面临街，无绿化带遮挡，店前有台阶，店面标高与道路标高存在落差，临街状况略差	一面临街，有绿化带遮挡，店前无台阶，店面标高与道路标高相适宜，临街状况略差
	街道性质	临广场内部通道	临小街巷	临小街巷	临怡园路，为支路。
	所处楼层	地上一层	地上一层	地上一层	地上一层
	朝向位置	位于道路的中等位置，所处位置一般	位于道路的中等位置，所处位置一般	位于道路的中等位置，所处位置一般	位于道路的中等位置，所处位置一般
	商业繁华度	为商业综合体，周边店面多，分布有便利	小区楼宇底商，周边有较多的沿街店面，	小区楼宇底商，周边店面多，分布有便利	小区楼宇底商，周边沿街店面略多，分布

项目		基准店面	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
		店、餐饮店、药店、服装店等，商业聚集度高，商业氛围浓，商业繁华度高	分布有便利店、餐饮店、电动车店等零星商业，商业聚集度略好，商业氛围略好，商业繁华度略好	店、餐饮店、药店、服装店等，商业聚集度较高，商业氛围较浓，商业繁华度较高	有便利店、餐饮店、五金店等零星商业，临近万象城商圈，商业聚集度略高，商业氛围略浓，商业繁华度略好
	消费群体及人流量	商业类型和服务品种多，商业辐射范围广，消费档次较高，能够吸引来自全市范围内的消费群体，过往人流量大	商业类型和服务品种略多，商业辐射范围一般，消费档次略高，能够吸引来自周边区域的消费群体，过往人流量略大	商业类型和服务品种多，商业辐射范围较广，消费档次略高，能够吸引来自周边居民及过往人群，过往人流量较大	商业类型和服务品种略多，商业辐射范围一般，消费档次略高，能够吸引来自周边区域的消费群体，过往人流量略大
交通状况	道路状况	周边有竹屿路、化工路、连江北路等城市主次干道，路网较密集，路面较平整，道路状况较好，道路通达度较好	周边有广达路、国货西路、儿童公园路等城市主次干道，路网较密集，路面较平整，道路状况较好，道路通达度较好	周边有五四路、湖东路、东汤巷等城市主次干道，路网较密集，路面较平整，道路状况较好，道路通达度较好	周边有白马中路、交通西路、工业路等城市主次干道，路网较密集，路面较平整，道路状况较好，道路通达度较好
	出入可利用交通工具	出入可利用的公共交通工具具有公交车、出租车、网约车等，连江北路设有“岳峰”公交站点，有 28 路、68 路、70 路、79 路、313 路、322 路、327 路等公交车经过，公交线路数量较多，公交辐射范围较广，距离公交站点路程略近；周边道路出租车往来多，乘坐出租车方便程度好	出入可利用的公共交通工具具有公交车、出租车、网约车、地铁等，广达路设有“茶亭公园”公交站点，有 2 路、6 路、33 路、38 路、79 路、83 路、89 路等公交车经过，公交线路数量较多，公交辐射范围较广，距离公交站点路程近；附近有地铁 1 号线经过“茶亭站”，距离地铁站点略远；周边道路出租车往来多，乘坐出租车方便程度好	出入可利用的公共交通工具具有公交车、出租车、网约车、地铁等，五四路设有“古三座”公交站点，有 52 路、5 路、9 路、22 路、128 路、107 路、129 路、322 路等公交线路经过，公交线路数量多，公交辐射范围较广，距离公交站点路程近；有地铁 1 号线经过“树兜站”，距离地铁站点略近；周边道路出租车往来多，乘坐出租车方便程度好	出入可利用的公共交通工具具有公交车、出租车、网约车、地铁等，工业路上设有“宝龙城市广场”公交站点，有 7 路、27 路、38 路、124 路、130 路公交车经过，公交线路数量多，公交辐射范围较广，距离公交站点路程略近；有地铁 2 号线经过“宁化站”，距离地铁站点略近；周边道路出租车往来多，乘坐出租车方便程度好
	交通管制情况	无单行道、步行街、车辆管制等交通管制	无单行道、步行街、车辆管制等交通管制	无单行道、步行街、车辆管制等交通管制	无单行道、步行街、车辆管制等交通管制
	停车方便程度	周边有商业综合体停车场，道路两侧是有划线泊车位，停车方便程度较好	小区周边有茶亭国际停车场，道路两侧是有划线泊车位，停车方便程度较好	小区周边无大中型停车场，道路两侧是有划线泊车位，停车方便程度一般	小区周边有商业综合体停车场，道路两侧是有划线泊车位，停车方便程度较好
外部配套设施状况	基础设施	宗地红线内外已达五通（即：通上水、通下水、通路、通电、通讯），水电供给保证率较高，城市基础设施完善	宗地红线内外已达五通（即：通上水、通下水、通路、通电、通讯），水电供给保证率较高，城市基础设施完善	宗地红线内外已达五通（即：通上水、通下水、通路、通电、通讯），水电供给保证率较高，城市基础设施完善	宗地红线内外已达五通（即：通上水、通下水、通路、通电、通讯），水电供给保证率较高，城市基础设施完善
	公共服务设施	区域内有喜盈门建材家具广场、福建省第二人民医院二化分院；有银行、幼儿园及中	区域内有居然之家购物广场、世茂洲际酒店、永辉超市；有银行、邮局网点；有医	区域内有新华都购物广场、福建省中医药大学康复医院；有银行、邮局网点；有医	区域内有万象城、宝龙城市广场、万科广场；有银行、邮局网点；有医院、幼儿园

项目		基准店面	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
		小学校等，各项公共服务设施齐全，生活条件便利。	院、幼儿园及中小学校等，各项公共服务设施齐全，生活条件便利。	院、幼儿园及中小学校等，各项公共服务设施齐全，生活条件便利。	及中小学校等，各项公共服务设施齐全，生活条件便利。
环境状况	自然环境	周围无高压输电线路、垃圾站、公共厕所等，周边环境较整洁，无空气、噪声、水等污染，道路较清洁，环境卫生状况良好，乱扔垃圾现象较少，自然环境较好	周围无高压输电线路、垃圾站、公共厕所等，周边环境较整洁，无空气、噪声、水等污染，道路较清洁，环境卫生状况良好，乱扔垃圾现象较少，自然环境较好	周围无高压输电线路、垃圾站、公共厕所等，周边环境较整洁，无空气、噪声、水等污染，道路较清洁，环境卫生状况良好，乱扔垃圾现象较少，自然环境较好	周围无高压输电线路、垃圾站、公共厕所等，周边环境较整洁，无空气、噪声、水等污染，道路较清洁，环境卫生状况良好，乱扔垃圾现象较少，自然环境较好
	人文环境	周边房地产利用状况以住宅、商业为主，区域内居民素质较好、声誉较好，治安状况良好	周边房地产利用状况以住宅、商业为主，区域内居民素质较好、声誉较好，治安状况良好	周边房地产利用状况以住宅、商业为主，区域内居民素质较好、声誉较好，治安状况良好	周边房地产利用状况以住宅、商业为主，区域内居民素质较好、声誉较好，治安状况良好
	景观	附近有鹤林生态公园，环境景观略好	附近有茶亭公园，环境景观略好	附近有温泉公园，环境景观略好	附近无大型公园，环境景观一般

表 4 实物状况比较因素条件说明表

项目	基准店面	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
楼宇档次	商业综合体，档次较好	普通商品房一层底商	普通商品房一层底商	普通商品房一层底商
结构质式	钢混	钢混	钢混	钢混
外观	建筑式样普通，外墙为铝板，装铝合金窗，外观较好	建筑式样普通，外墙为高级涂料，装铝合金窗，外观略好	建筑式样普通，外墙为高级涂料，装铝合金窗，外观略好	建筑式样普通，外墙为釉面砖，装铝合金窗，外观略好
建筑面积	50.00m ²	41.46m ²	60.58m ²	51.37m ²
层高	5.7m	4.0m	4.2m	4.5m
楼宇设施	照明、通讯、水电等配套设施齐全，未配有独立卫生间	照明、通讯、水电等配套设施齐全，配有卫生管道	照明、通讯、水电等配套设施齐全，配有卫生管道	照明、通讯、水电等配套设施齐全，配有卫生管道
拐角状况	无拐角	无拐角	无拐角	无拐角
宽深比	适宜，满足经营需求	适宜，满足经营需求	适宜，满足经营需求	适宜，满足经营需求
形状	大致呈矩形，形状较规则	大致呈矩形，形状较规则	大致呈矩形，形状较规则	大致呈矩形，形状较规则
商业规模	商业综合体底商，规模较大	沿街底商，规模一般	沿街底商，规模一般	沿街底商，规模一般
商业形象	密集商业网点，商业形象较好	商业网点略集中，商业形象略好	商业网点略集中，商业形象略好	商业网点略集中，商业形象略好
公摊比例	共有分摊面积适中	共有分摊面积适中	共有分摊面积适中	共有分摊面积适中
新旧程度	2015 年建成，直线成新率为 90%	2010 年建成，直线成新率为 82%	2006 年建成，直线成新率为 75%	2006 年建成，直线成新率为 75%
物业管理	专业物业管理，日常安防、保洁、维修等管理服务状况略好	普通物业管理，日常安防、保洁、维修等管理服务状况一般	普通物业管理，日常安防、保洁、维修等管理服务状况一般	普通物业管理，日常安防、保洁、维修等管理服务状况一般

表 5 权益状况比较因素条件说明表

项目	基准店面	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
规划条件	10 年内不得转让或出售	无特殊规划	无特殊规划	无特殊规划
土地使用期限	基准	土地使用期限相当，设定使用权期限届满，续费续期	土地使用期限相当，设定使用权期限届满，续费续期	土地使用期限相当，设定使用权期限届满，续费续期
他项权利限制	未设定担保物权，不存在租赁、被占用、拖欠税费、查封等形式限制权利情况，权属清晰，权利未受限制	未设定担保物权，不存在租赁、被占用、拖欠税费、查封等形式限制权利情况，权属清晰，权利未受限制	未设定担保物权，不存在租赁、被占用、拖欠税费、查封等形式限制权利情况，权属清晰，权利未受限制	未设定担保物权，不存在租赁、被占用、拖欠税费、查封等形式限制权利情况，权属清晰，权利未受限制

4) 比较因素的修正或调整

4.1 交易情况修正

由于可比实例 A、B 为司法拍卖成交价格，需进行交易情况修正，根据拍卖标的的竞价次数、竞价人数及消费者心理因素，结合最后成交价格，综合确定可比实例 A、B 交易情况修正系数为 100/90。（采用的修正方法为百分率法）

4.2 市场状况调整

可比实例 A、B、C 成交日期与价值时点均在一年以内，根据资产评估专业人员对该区域内房地产市场的调查，在此期间商业房地产市场价格平稳，故无需进行市场状况调整，其市场状况调整系数均为 100/100。（调整方法采用价格变动率法）

4.3 房地产状况调整

房地产状况调整应消除可比实例状况与基准店面状况不同造成的价格差异。房地产状况调整可分解为区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。在这三种调整中，还可以进一步分解为若干子项因素的调整。

I、区位状况调整

采用百分比调整法进行直接比较调整，各子项因素调整值相加作为最终调整值。以基准店面的房地产状况为基准，各可比实例分别与之相比较，比之好调整值为正，反之为负，相似为零，因素比较分析的定性描述分为“好、较好、稍好、略好、相似

（相当、相同）、略差、稍差、较差、差”9个档次。

表 6 区位状况调整系数表

项目名称	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
	比较结果	调整值	比较结果	调整值	比较结果	调整值
方位及地段等级	略好	+2	略好	+1	略好	+1
临街状况	略差	-1	略差	-1	略差	-1
街道性质	略好	+1	略好	+1	略好	+2
所处楼层	相似	0	相似	0	相似	0
朝向位置	相似	0	相似	0	相似	0
商业繁华度	略差	-3	略差	-2	略差	-3
消费群体及人流量	略差	-3	略差	-2	略差	-3
道路状况	相似	0	相似	0	相似	0
出入可利用交通工具	略好	+1	略好	+1	略好	+1
交通管制情况	相似	0	相似	0	相似	0
停车方便程度	相似	0	略差	-1	相似	0
基础设施	相似	0	相似	0	相似	0
公共服务设施	相似	0	相似	0	相似	0
自然环境	相似	0	相似	0	相似	0
人文环境	相似	0	相似	0	相似	0
景观	相似	0	相似	0	略差	-1
合 计	100/97	-3	100/97	-3	100/96	-4

注：以上各子项调整值中均已考虑了该子项因素对价值的影响权重。

II、实物状况调整

采用百分比调整法进行直接比较调整，各子项因素调整值相加作为最终调整值。

以基准店面的房地产状况为基准，各可比实例分别与之相比较，比之好调整值为正，反之为负，相似为零，因素比较分析的定性描述分为“好、较好、稍好、略好、相似（相当、相同）、略差、稍差、较差、差”9个档次。

表 7 实物状况调整系数表

项目名称	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
	比较结果	调整值	比较结果	调整值	比较结果	调整值
楼宇档次	略差	-2	略差	-2	略差	-2
结构质式	相似	0	相似	0	相似	0

项目名称	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
	比较结果	调整值	比较结果	调整值	比较结果	调整值
外观	略差	-1	略差	-1	略差	-1
建筑面积	略小	+1	略大	-1	相似	0
层高	略差	-3	略差	-3	略差	-2
楼宇设施	略好	+2	略好	+2	略好	+2
拐角状况	相似	0	相似	0	相似	0
宽深比	相似	0	相似	0	相似	0
形状	相似	0	相似	0	相似	0
商业规模	略差	-2	略差	-2	略差	-2
商业形象	略差	-2	略差	-2	略差	-2
公摊比例	相似	0	相似	0	相似	0
新旧程度	略旧	-2	略旧	-3	略旧	-3
物业管理	略差	-1	略差	-1	略差	-1
合 计	100/90	-10	100/87	-13	100/89	-11

注：以上各子项调整值中均已考虑了该子项因素对价值的影响权重。

III、权益状况调整

采用百分比调整法进行直接比较调整，各子项因素调整值相加作为最终调整值。以基准店面的房地产状况为基准，各可比实例分别与之相比较，比之好调整值为正，反之为负，相似为零，因素比较分析的定性描述分为“好、较好、稍好、略好、相似（相当、相同）、略差、稍差、较差、差”9个档次。

表 8 权益状况调整系数表

项目名称	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
	比较结果	调整值	比较结果	调整值	比较结果	调整值
规划条件	稍好	+5	稍好	+5	稍好	+5
土地使用期限	相似	0	相似	0	相似	0
他项权利限制	相似	0	相似	0	相似	0
合 计	100/105	+5	100/105	+5	100/105	+5

注：以上各子项调整值中均已考虑了该子项因素对价值的影响权重。

5) 测算结果公式选用和计算过程

5.1 计算公式

比较单价=可比实例建立比较基准后的单价×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

5.2 比较单价的确定

表 9 比较法测算过程表

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
建立比较基础后单价（元/m ² ）	60,347	61,493	67,249
交易情况修正系数	100/90	100/90	100/100
市场状况调整系数	100.0/100	100.0/100	100.0/100
区位状况调整系数	100/97	100/97	100/96
实物状况调整系数	100/90	100/87	100/89
权益状况调整系数	100/105	100/105	100/105
比准单价（元/m ² ）	73,149	77,109	74,961

5.3 基准店面比较价值的确定

可比实例的三个比较单价较接近，故以三者的简单算术平均数确定基准店面比较价值。即：

“基准店面”比较单价=（73,149+77,109+74,961）÷3=75,073（元/m²）

“基准店面”不含税单价=75,073÷1.05=71,498（元/m²）

6) 评估结果的确定

根据委托人提供的权属资料载明，评估对象各层建筑面积不等，本次评估面积、楼层等修正系数参照《福州市房地产交易指导价格及其评估实务（第二版）》，并结合当地同类房地产交易实际状况及评估对象实际状况修正。

评估单价=“基准店面”评估单价×（1+楼层修正系数）×（1+面积修正系数），评估对象评估单价如下表。

表 10 评估单价测算表

序号	项 目	楼层修正		面积修正		评估单价 （元/m ² ）
		所在楼层	修正系数	建筑面积	修正系数	
1	基准店面	地上 1 层		50		71,498

序号	项 目	楼层修正		面积修正		评估单价 (元/m ²)
		所在楼层	修正系数	建筑面积	修正系数	
2	负一层集中式商业	地下 1 层	-35%	17,989.20	-30%	32,532
3	一层集中式商业	地上 1 层	0%	19,714.83	-30%	50,049
4	二层集中式商业	地上 2 层	-30%	17,992.59	-30%	35,034
5	三层集中式商业	地上 3 层	-40%	18,072.13	-30%	30,029
6	四层集中式商业	地上 4 层	-45%	18,842.55	-30%	27,527
7	五层集中式商业	地上 5 层	-45%	18,806.00	-30%	27,527
8	六层七层集中式商业	地上 6 层	-50%	25,537.91	-30%	25,024

评估总价=评估单价×建筑面积，评估结果如下表。

表 11 投资性房地产评估结果

序号	项 目	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	负一层集中式商业	17,989.20	32,532	58,522.47
2	一层集中式商业	19,714.83	50,049	98,670.75
3	二层集中式商业	17,992.59	35,034	63,035.24
4	三层集中式商业	18,072.13	30,029	54,268.80
5	四层集中式商业	18,842.55	27,527	51,867.89
6	五层集中式商业	18,806.00	27,527	51,767.28
7	六层七层集中式商业	25,537.91	25,024	63,906.07
	合 计	136,955.21		442,038.50

综上，投资性房地产账面值 417,863.84 万元，评估值 442,038.50 万元，评估增值 24,174.66 万元，增值率 5.79%，评估增值主要原因分析：东二环泰禾商圈地处福州东晋安 CBD 的核心板块，是集购物、餐饮、娱乐、办公、休闲、酒店、会议等诸多功能于一体的大规模、现代化、高品质的地标性城市综合建筑群，有 1,000 余家商铺、5,000 余家公司入驻，日均人流量约 6 至 8 万人（数据来源：福州市公安局岳峰派出所）。近年来，随着福州“两轴、三心、五片”的空间结构不断完善，旧的城市商业布局将随着城市的不断扩张而重新定调，同时，东二环泰禾商圈周边城市基础设施配套和公共服务设施配套齐全，三公里辐射范围内包含了东街口商圈、五四路 CBD，交通通达度和便捷度高。考虑到东二环泰禾广场这几年的商业繁华度和人流量看涨，商业辐射范围涵盖全市人群，商业规模大，档次较高，商业类型全面，且经营品种新颖，商业综合体人气聚集度高，已逐步成为福州最具升值潜力、吸纳力和核心辐射力的商

圈之一，商业房地产价值较上一报告期略有涨幅，故形成评估增值。

本报告委任的评估所经验丰富且具有证券资质，本报告期内投资性房地产公允价值均为资产评估专业人员搜集了与评估对象同一供求范围内，在用途、规模、结构、档次、权利性质等方面相同或相似的房地产交易实例，从搜集的交易实例中选取价值时点相近且价格为正常市场价格的可比实例，经过必要修正计算得出。选取案例主要来源于当地房地产估价协会案例库、当地住房和城乡建设委员会房地产交易信息公示的楼盘签约价和备案价，数据真实透明，可合理反映报告期内投资性房地产的公允价值。

评估机构核查意见如下：

评估机构对本报告期内投资性房地产的评估方法、价值类型、评估假设、重要事项披露、市场法案例选取及修正因素等重要相关参数选取的合理性进行了核查，评估项目组认为在上述评估报告所设定的评估假设及披露的特别事项前提下，评估报告的评估结论能够分别反映评估对象于评估基准日的公允价值。评估选用方法适当，且与前期投资性房地产公允价值评估选用方法一致。市场法中的可比实例主要来源于当地房地产估价协会案例库、当地住房和城乡建设委员会房地产交易信息公示的楼盘签约价和备案价等，并进行了必要的修正，数据公开可查，信息可靠，通过比较因素的修正或调整后得到基准日投资性房地产公允价值，符合《投资性房地产评估指导意见》等资产评估准则及《房地产估价规范》（GB/T50291 2015）的规定。纳入评估范围的投资性房地产评估公允价值与周边同类房地产价值基本一致。

会计师回复：

（一）核查程序

针对上述事项，我们主要执行了以下审计程序：

（1）根据泰禾集团管理层的持有意图，检查对投资性房地产的分类和采用的计量属性是否适当，是否符合企业会计准则的规定。同时，与上期政策进行比较，确定后续计量模式的一致性；

（2）检查投资性房地产的存在和所有权，检查投资性房地产登记簿的记录，对投资性房地产进行实地检查；

(3) 评价泰禾集团投资性房地产期末公允价值评估的合理性，对评估专家的专业胜任能力进行调查，并对评估过程中所采用的方法、假设、参数的合理性及一致性进行分析；

(4) 了解相关资产所在区域同类资产的市场价格，查询当地房地产发展趋势，判断评估所采用的数据的可靠性；

(5) 抽查投资性房地产项目已出租的租赁合同，确定项目已在出租；

(6) 检查本期处置的投资性房地产相关产权转移手续是否已办理，检查会计处理是否正确。

(二) 核查结论

经核查，投资性房地产公允价值变动的主要原因合理，与当地房地产发展趋势及可比项目不存在较大差异。

9. 年报显示，你公司报告期土地增值税为 1.86 亿元，同比大幅增长 10 倍，管理费用中办公费、房租水电物业费同比分别增长 143%、5%。请结合报告期内主要项目开发销售变化情况，说明在报告期销售金额、其他费用同比下降的情况下，前述税金、费用同比增长的主要原因及合理性。

回复：

报告期，公司与万科合作开发的中央城项目因土增税清算根据最终清算结果补提 8,818 万元的土地增值税；济南院子一期、二期项目因项目结转，计提 7,751 万元土地增值税，其他项目因结转共计提 2,061 万元土地增税；上年度因南通首府项目、野风山项目土增税清算冲回多计提土地增税 6,153 万元，其他项目结转共计提 3,094 万元土地增值税，合计影响造成土地增值税较上年同期大幅增长。公司各项目税金均按照相关政策法规要求的标准进行计算并计提入账。

公司将 4,959 万元的法律顾问费并入了管理费用中的办公费中，上年合并“中介机构费用”中，由此造成办公费同比大幅增长。如剔除法律顾问费，报告期办公费为 1,932 万元，同比下降 32.01%。

2021 年度因公司人员结构调整，优化整合了项目成本招采、研发、设计等相关人员，由集团成本招采、研发、设计部门承担相关职能，造成分摊至开发间接费的房租

水电物业费减少，相应的计入管理费用中的房租水电物业费等支出较上年小幅增加 289.83 万元，增长 5.40%，但公司整体的房租水电物业费较上年同期大幅下降。公司整体的房租水电物业费情况如下：

房租水电物业费	2021 年（元）	2020 年（元）	同比变动
开发间接费	32,302,504.21	86,632,615.06	-62.71%
销售费用	6,172,659.13	11,332,854.34	-45.53%
管理费用	56,554,927.69	53,656,596.34	5.40%
合计	95,030,091.03	151,622,065.74	-37.32%

10. 你公司董事长自 2019 年 12 月以来一直代行董事会秘书职责。2022 年 3 月 17 日，你公司披露公告称，公司董事长兼总经理黄其森正在协助有关机关调查。2022 年 4 月 29 日，你公司披露公告称，在黄其森协助调查期间，由你公司董事葛勇代为履行公司董事长和董事会秘书职责。请你公司：

（1）排查你公司其他董事、监事、高级管理人员是否存在协助或配合有关机关调查等不能正常履行的情形，你公司是否及时履行信息披露义务（如适用）。

回复：

经排查，除公司董事长兼总经理黄其森先生正在协助有关机关调查外，公司其他董事、监事、高级管理人员不存在协助或配合有关机关调查等不能正常履行职责的情形。

（2）结合你公司近期信息披露违规等情况，说明董事长或指定董事长期代行董事会秘书职责是否能够确保对信息披露事务、投资者关系管理等工作履行勤勉尽责义务，对董事会秘书的后续聘任安排，并请你公司按照《股票上市规则》相关规定，尽快选聘符合任职资格的董事会秘书，切实做好信息披露和投资者关系管理工作。

回复：

公司根据《深圳证券交易所股票上市规则》等有关规定，对公司董事会正式聘任董事会秘书之前，暂由公司董事长黄其森先生代行董事会秘书职责的事项进行了披露（详见公司 2019-161 号公告）。现因公司董事长、代行董事会秘书职责黄其森先生正在协助有关机关调查，不能正常履行董事长及代行董事会秘书职责，为保证公司董事会的正常运作和公司日常经营活动的正常开展，根据黄其森先生的授权及《公司章程》

的有关规定，公司董事会同意，在黄其森先生协助调查期间，由公司董事葛勇先生代为履行公司董事长和董事会秘书职责（详见公司 2022-011 号公告）。在公司董事长或指定董事长代行董事会秘书职责期间，公司将及时履行信息披露义务，进行投资者关系维护和管理，切实保护投资者的知情权及各项利益。鉴于董事会秘书岗位的重要性，公司对该岗位的聘任工作持非常谨慎态度，公司一直在积极寻找董事会秘书合适人选，待公司遴选到合适人选并完成考察后，公司将按《深圳证券交易所股票上市规则》相关规定，尽快完成董事会秘书的聘任工作。同时，公司将继续严格履行信息披露义务，并积极开展投资者关系管理相关工作。

公司及全体董事、监事和高级管理人员将严格遵守《证券法》、《公司法》等法律法规及《股票上市规则》等规定，真实、准确、完整、及时地履行信息披露义务。

特此公告。

泰禾集团股份有限公司

董事会

二〇二二年六月二十五日