

# 关于对泰禾集团股份有限公司的关注函

公司部关注函〔2022〕第 226 号

泰禾集团股份有限公司董事会：

2022 年 4 月 23 日，你公司披露《2021 年度业绩预告修正公告》，预计公司 2021 年度归属于上市公司股东的净利润（以下简称净利润）由盈利 1.01 亿元至 1.32 亿元修正为亏损 35 亿元至 46 亿元，扣除非经常性损益后的净利润由盈利 3.72 亿元至 4.83 亿元修正为亏损 36 亿元至 48 亿元，业绩修正主要原因为补充计提资产减值损失、财务费用、预计负债，以及投资性房地产评估增值调整等。

我部对此表示关注，请你公司就如下问题进行核实并说明：

1. 请你公司说明本次补充计提相关资产减值损失的具体情况，包括涉及资产的会计科目、本次补充计提金额、报告期内计提金额，涉及存货跌价准备计提的，详细列示主要项目名称、所处位置、项目业态、开发建设情况等，并逐项说明计提存货跌价准备金额，可变现净值的具体测算过程，是否借鉴独立第三方的评估工作，相关测试方式、测试过程、重要参数选取等是否与以前年度、前次业绩预告存在较大差异及其合理性。

2. 请你公司结合相关项目所处区域的房地产市场情况及变化趋势、周边可比项目市场价格或者预计价格、项目销售情况及平均销售价格等，详细分析说明报告期内存货跌价准备计提金额的合理合规性，与同行业可比公司变化趋势是否存在显著差异。

3. 请你公司说明报告期末投资性房地产的具体情况，以及报告期内公允价值变动情况，投资性房地产公允价值的主要评估过程及依据，相比前次业绩预告的差异及主要原因，并结合当地可比项目市场价格，分析投资性房地产公允价值的合理性。

4. 请你公司说明截至目前已到期未归还的债务情况，涉及诉讼或者仲裁进展，预计负债（包括利息、罚息、违约金等）计提情况、报告期内计提金额，相关债务重组具体情况及进展，报告期内融资成本及主要测算过程、利息资本化和费用化金额及其判断依据，相比前次业绩预告的差异及主要原因。

5. 请你公司详细说明行业市场形势和疫情影响等对你公司相关资产减值损失的影响时点、方式及程度，本次重新评估相关债务融资成本、根据最新诉讼进展计提预计负债的主要考虑及依据，前述导致你公司进行业绩修正的情形是否属于《企业会计准则》规定的期后调整事项及判断依据。请年审会计师核查并发表明确意见。

6. 公告显示，你公司预计 2021 年实现营业收入为 42.60 亿元至 56.35 亿元，相比 2021 年前三季度 15.82 亿元大幅增加，非经常性损益金额相比前次业绩预告有所下降。请你公司说明

2021 年第四季度营业收入相比前三季度大幅增加的具体原因及合理性，非经常性损益金额变动差异的主要原因及判断依据。

请你公司就上述问题做出书面说明，在 2022 年 4 月 28 日前将有关说明材料报送我部并对外披露，同时抄送派出机构。同时，提醒你公司及全体董事、监事和高级管理人员严格遵守《证券法》《公司法》等法律法规，以及本所《股票上市规则》等规定，真实、准确、完整、及时、公平地履行信息披露义务。

特此函告

深圳证券交易所  
上市公司管理一部  
2022 年 4 月 24 日