

深圳证券交易所

关于对泰禾集团股份有限公司的关注函

公司部关注函〔2023〕第 127 号

泰禾集团股份有限公司董事会：

你公司 2023 年 1 月 31 日披露的《2022 年度业绩预告》显示，你公司预计 2022 年度亏损 39.06 亿元至 52.85 亿元，主要亏损原因为外币借款及利息等产生汇兑损失、借款利息费用上升等。我部对此表示关注，请你公司核查并说明以下事项：

1. 业绩预告显示，你公司 2022 年度较多项目交付，结转收入及毛利高于上年。请你公司结合 2022 年交付项目具体情况、对应收入确认及成本结转安排、相关项目所在区域房地产市场及周边可比项目销售情况和价格变化趋势、借款利息资本化及费用化情况等，说明 2022 年项目结算毛利高于上年的主要原因，毛利率变动情况及合理性，是否偏离行业平均水平。

2. 业绩预告显示，受人民币对美元贬值影响，你公司持有的以美元计价的外币借款及利息等产生较大汇兑损失。请你公司分类别说明外币资产和外币借款 2022 年预计汇兑收益或汇兑损

失情况，相关汇兑损益的确认依据及主要测算过程，分析汇兑损益同比变动的主要原因及合理性。

3. 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。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。因你公司未能提供全部在建项目的施工进展资料，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。业绩预告显示，你公司继续沿用 2021 年度对借款利息及资本化的处理方法计算得出业绩预告相关数据，因 2022 年较多项目交付，停止利息资本化，相关借款费用上升。请你公司说明：

(1) 前期已过时效的债务重组方案、展期协议的后续进展情况，新约定的相关融资借款关键参数及对应利息费用是否与你公司 2021 年处理结果保持一致，你公司对于差异情况的处理方式、依据以及影响金额，是否可能构成前期会计差错更正。

(2) 在 2021 年财务会计报告因借款利息等事项的影响被出具保留意见审计报告的情形下，你公司 2022 年业绩预告仍然沿用 2021 年度对借款利息及资本化的处理方法的主要考虑，你公司是否针对前述保留意见事项进行整改及进展情况，是否与年审机构保持沟通，双方是否存在较大分歧。

(3) 2022 年预计借款利息及资本化、费用化金额，并分析借款费用变动的原因及合理性。

请你公司就上述问题做出书面说明，在 2023 年 2 月 10 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
2023 年 2 月 3 日