



关于对泰禾集团股份有限公司 2025 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[2026]D-0156 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）2025 年度财务报表进行了审计，并于 2026 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[2026]D-0918 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 2025 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 0.62 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 2025 年 12 月 31 日归属于母公司股东权益-499.03 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因债务纠纷进入破产清算、破产重整程序等，导致



公司对其丧失控制权，公司对其相关债权和股权投资进行了重新计量，但该类丧失控制权公司的清算分配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

2025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50.51亿元，我们无法获取充分适当的审计证据以判断借款利息计算的合理性及适当性。同时，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。

（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 2025 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 2025 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 2025 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 2024 年度财务报表经我们审计，出具了立信中联审字[2025]D-0828 号无法表示意见的审计报告。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 2025 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

2026年4月28日