

泰禾集团股份有限公司

2022 年年度报告

Tahoe 泰禾

【2023 年 4 月 29 日】

# 2022 年年度报告

## 第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人黄其森、主管会计工作负责人黄其森及会计机构负责人(会计主管人员)刘向民声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了保留意见的审计报告，本公司董事会、独立董事、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了否定意见的内部控制审计报告，详见本年度报告“第四节公司治理”章节“十四、内部控制自我评价报告或内部控制审计报告”，提请投资者注意阅读。

本年度报告涉及的未来计划、发展战略等前瞻性陈述不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应当对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

公司已在本年度报告中详细描述公司可能面临的风险，敬请投资者予以关注，详见本年度报告“第三节 管理层讨论与分析”章节“十一、公司未来发展的展望”之“（三）可能面临的风险及应对措施”。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	7
第三节 管理层讨论与分析.....	11
第四节 公司治理 .....	39
第五节 环境和社会责任.....	57
第六节 重要事项 .....	58
第七节 股份变动及股东情况.....	85
第八节 优先股相关情况.....	91
第九节 债券相关情况.....	92
第十节 财务报告 .....	102

## 备查文件目录

- 一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
- 二、载有中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- 四、载有公司法定代表人签名的公司 2022 年年度报告文本。

## 释义

释义项	指	释义内容
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
福建证监局	指	中国证券监督管理委员会福建监管局
深交所	指	深圳证券交易所
公司、本公司、泰禾集团、泰禾	指	泰禾集团股份有限公司
泰禾投资	指	泰禾投资集团有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司章程》	指	《泰禾集团股份有限公司章程》
报告期、本报告期	指	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

股票简称	ST 泰禾	股票代码	000732
变更前的股票简称（如有）	泰禾集团		
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	泰禾集团股份有限公司		
公司的中文简称	泰禾集团		
公司的外文名称（如有）	TAHOE GROUP CO., LTD.		
公司的法定代表人	黄其森		
注册地址	福建省三明市梅列区徐碧		
注册地址的邮政编码	365000		
公司注册地址历史变更情况	不适用		
办公地址	福建省福州市晋安区岳峰镇横屿路 9 号东二环泰禾广场泰禾中心 20-31 层		
办公地址的邮政编码	350011		
公司网址	www.tahoecn.com		
电子信箱	thaihot@tahoecn.com		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	马春华	兰明云
联系地址	北京市朝阳区东四环中路 58 号泰禾北京公馆 11 层	北京市朝阳区东四环中路 58 号泰禾北京公馆 11 层
电话	010-89580885	010-89580885
传真	010-89576999	010-89576999
电子信箱	investors@tahoecn.com	investors@tahoecn.com

### 三、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的证券交易所网站	深圳证券交易所（ <a href="http://www.szse.cn">http://www.szse.cn</a> ）
公司披露年度报告的媒体名称及网址	《证券时报》、《中国证券报》、《证券日报》、巨潮资讯网（ <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ）
公司年度报告备置地点	公司证券事务中心

### 四、注册变更情况

统一社会信用代码	91350000155584573M
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	报告期内无变更。
历次控股股东的变更情况（如有）	报告期内无变更。

## 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市丰台区丽泽路 20 号院 1 号楼丽泽 SOHO B 座 20 层
签字会计师姓名	刘炼、苑楠

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

## 六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2022 年	2021 年	本年比上年增减	2020 年
营业收入（元）	8,802,848,101.52	4,911,127,344.46	79.24%	3,614,534,476.46
归属于上市公司股东的净利润（元）	-5,373,942,235.19	-4,013,122,048.58	-33.91%	-4,999,437,812.11
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-4,737,747,347.11	-4,324,477,157.80	-9.56%	-4,455,638,387.80
经营活动产生的现金流量净额（元）	-222,207,833.62	529,130,863.94	-141.99%	-2,948,831,541.31
基本每股收益（元/股）	-2.1592	-1.6124	-33.91%	-2.0087
稀释每股收益（元/股）	-2.1592	-1.6124	-33.91%	-2.0087
加权平均净资产收益率	不适用	不适用	不适用	不适用
	2022 年末	2021 年末	本年末比上年末增减	2020 年末
总资产（元）	214,597,822,755.33	219,123,942,629.04	-2.07%	216,832,586,290.45
归属于上市公司股东的净资产（元）	4,452,912,067.38	10,059,467,925.39	-55.73%	14,648,126,717.01

公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性

是 否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

是 否

项目	2022 年	2021 年	备注
营业收入（元）	8,802,848,101.52	4,911,127,344.46	投资性房地产处置收入\咨询收入
营业收入扣除金额（元）	9,940,951.02	23,199,097.16	投资性房地产处置收入\咨询收入
营业收入扣除后金额（元）	8,792,907,150.50	4,887,928,247.30	投资性房地产处置收入\咨询收入



## 七、境内外会计准则下会计数据差异

### 1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

### 2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

## 八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	245,855,777.38	2,956,547,348.14	2,061,408,492.49	3,539,036,483.51
归属于上市公司股东的净利润	-404,886,190.99	-1,626,086,475.95	-1,092,701,784.14	-2,250,267,784.11
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-417,043,975.61	-1,622,328,348.26	-1,379,742,020.30	-1,322,699,655.66
经营活动产生的现金流量净额	237,166,304.78	-30,454,927.40	-91,332,767.71	-337,586,443.29

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

## 九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2022 年金额	2021 年金额	2020 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-359,539,466.21	83,943,911.78	-117,240,773.99	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	4,791,802.79	14,634,255.74	7,181,312.70	
债务重组损益	256,035,587.15			
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允	5,867,714.02	-7,236,609.98	-1,466,867.47	

价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-122,677,015.00	417,206,901.42	-198,408,110.48	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-390,786,624.55	-235,124,900.82	-238,944,839.76	
其他符合非经常性损益定义的损益项目			4,607,983.99	
减：所得税影响额	8,668,499.60	1,847,568.65	13,810,615.23	
少数股东权益影响额（税后）	21,218,386.68	-39,779,119.73	-14,282,485.93	
合计	-636,194,888.08	311,355,109.22	-543,799,424.31	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

项目	涉及金额（元）	原因
锦绣水乡（现推广名为“福州院子”）	1,203,102.28	本公司受托经营管理锦绣水乡（福州院子）项目，本报告期内形成的设计管理服务、工程管理服务、品牌使用及综合管理费合计 120.31 万元，上述收入在本公司经营范围内，为公司经营业务活动形成的正常收入，且具有可持续性，因此本公司未将其列入非经常性损益。

## 第三节 管理层讨论与分析

### 一、报告期内公司所处行业情况

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

#### 一、概述

##### （一）宏观环境方面

2022 年，我国经济发展遇到国内外多重因素冲击。在党中央坚强领导下，高效统筹疫情防控和经济社会发展，根据病毒变化和防疫形势，优化调整防控措施，推动经济企稳回升。全年国内生产总值增长 3%，居民消费价格上涨 2%。短期经济下行压力仍较大。2023 年是贯彻党的二十大精神的开局之年，是实施“十四五”规划承前启后的关键一年，随着 2022 年 12 月防控政策的大幅调整，以及中央经济工作会议对宏观政策力度的积极定调，可以预见 2023 年经济运行过程中的影响将会逐渐减弱，货币、财政、地产、产业等各项政策将积极生效，市场主体信心提升，内需随着消费恢复而逐步扩大，经济增长稳步修复。

##### （二）房地产行业方面

总体而言，2022 年中国房地产行业整体呈现出前期严峻后期回暖的态势。上半年，国际、国内宏观形势复杂多变，诸多突发因素超出预期，我国经济运行出现了一定的波动，房地产市场持续下行，企业频繁暴雷、市场信心不足、土地市场惨淡、销售维持低迷。上半年全国商品房销售规模大幅下降，房地产开发投资累计同比首次负增长，房地产行业经历了前所未有的挑战。下半年随着经济环境的整体趋好，房地产行业也进入回暖行情。在“房住不炒”总基调指导下，监管部门多次出台利好政策，从支持需求端到支持企业端，政策力度不断加大，同时也为地方因城施策释放空间。尤其是进入 11 月，多项重磅政策落地，“金融 16 条”允许房企债务展期并加大融资支持力度，后续商业银行跟进落实资金支持，随后支持企业融资的“第三支箭”正式落地。中央因城施策，给予各地较高的调控自由度，力促市场预期稳定。2022 年已有超 300 省市出台政策近千条，销售恢复不及预期，后续各地政策或将加大力度。短期来看，房地产调控政策仍将保持宽松态势，供需两端政策均有继续优化空间。

政策层面，2022 年受宏观经济下行、行业周期调整等多重因素影响，政策面在“房住不炒”总基调的前提下适度宽松。国家相关部门频繁释放积极信号，多次从需求端到企业端出台利好政策。主要聚焦在重塑行业信心、降低购房成本和保市场主体这三方面。首先，中央政治局、国务院、央行、银保监会、住建部等政府及相关职能部门多次发声，重提房地产是国民经济的支柱产业，要求确保房地产市场平稳发展，因城施策，支持刚性和改善性住房需求，支持各地从当地实际出发完善房地产政策。这些表态意在稳定房地产市场预期，重塑行业信心。其次，多策并举为需求端提供信贷支持，推动市场复苏。央行全年共三次降息两次降准，存款准备金率降至 7.8%，5 年期以上 LPR 共下调 35 个基点；央行、银保监会明确首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减 20 个基点；央行、银保监会对部分城市阶段性放宽首套住房商业性个人住房贷款利率下限；下调公积金贷款利率，5 年以上公积金贷款利率降至 3.1%。最后，房地产融资政策渐进松绑，为企业纾困。比如明确并购贷不再计入“三道红线”、保租房贷款不纳入房地产贷款集中度管理、银行新增 6000 亿元房地产融资。11 月后，监管对房企融资态度更为积极，由原来“救项目”逐渐转向“救项目与保主体”并存。信贷、股权、债券“三支箭”先后落地：央行、银保监会出台“金融 16 条”；证监会发布“新 5 条”支持房地产股权融资；交易商协会表示将继续支持民营企业发债融资；三部委发文指导银行向优质房企开具保函抵顶预售资金。

地方则全力落实“因城施策”，根据各地市场情况逐步优化政策。特别在 4 月份政治局会议明确鼓励地方完善房地产政策之后，各地因城施策进入高峰期，出台政策节奏加快，政策力度加大，且从低能级城市向高能级城市扩围。据统计，全年约有 295 省市出台 595 次房地产松绑政策，内容主要涉及优化四限政策（杭州、南京等 39 城放松限购；济南、厦门等 111 城放松限贷；广州、西安等 7 城放松限价；西安、成都等 24 城放松限售）、降低首付比例和房贷利率、提高公积金贷款额度、发放购房补贴、降低限售年限、降低交易税费等。

数据方面，国家统计局数据显示，2022 全年房地产开发投资 132895 亿元，比上年下降 10.0%。其中住宅投资 100646 亿元，下降 9.5%。房地产开发企业房屋施工面积 904999 万平方米，比上年下降 7.2%。其中，住宅施工面积 639696 万平方米，下降 7.3%。房屋新开工面积 120587 万平方米，下降 39.4%。其中，住宅新开工面积 88135 万平方米，下降 39.8%。房屋竣工面积 86222 万平方米，下降 15.0%。其中，住宅竣工面积 62539 万平方米，下降 14.3%。办公楼投资 5291 亿元，下降 11.4%；商业营业用房投资 10647 亿元，下降 14.4%。年末商品房待售面积 56366 万平方米，比上年末增加 5343 万平方米，其中商品住宅待售面积 26947 万平方米，增加 4186 万平方米。全国商品房销售面积 13.6 亿平方米，同比下降 24.3%，商品房销售额 13.3 万亿元，同比下降 26.7%，其中现房销售面积同比增长，表现好于期房。

重点城市方面，据统计，2022 年，重点 100 城新建商品住宅成交面积同比下降 35.7%，尽管需求端政策不断优化，但“断供”事件频出等超预期因素导致房地产市场修复不及预期，年底市场表现未见明显好转。2022 年，百城新建住宅价格累计下跌 0.02%，较 2021 年由涨转跌，为自 2014 年后时隔 7 年再次出现年度下跌；百城二手住宅价格累计下跌 0.77%，较 2021 年亦由涨转跌。上半年，百城新房和二手房价格整体呈企稳横盘态势，价格累计均微幅上涨；下半年以来，受市场下行压力加大、居民购房预期持续走弱、房企打折促销等因素影响，房价持续下行，百城新建住宅与二手住宅价格月度环比均持续下跌。

预计 2023 年，坚持“房住不炒”基调不变，供需两端政策均有继续优化空间，政策力度有望进一步加强，核心一二线城市的政策优化空间较大，如限购、“认房又认贷”等方面继续调整；支持企业合理融资需求，房企融资链条有望进一步畅通，企业资金面有望得到改善；“保交楼”仍然是侧重点，专项借款、配套资金等加快落地，有望取得更多实质性进展，共同促进购房者预期好转。

### （三）公司项目所在主要城市的房地产情况

公司坚持“深耕核心一二线高能级城市”的布局战略，项目主要位于北京、上海、深圳、福州、厦门等城市、地区。

#### 北京

2022 年，北京房地产行情从上半年的低迷渐渐走向复苏，并预计在 2023 年将实现一定程度的回暖。上半年，北京市依旧保持房地产调控政策的连续性、稳定性，促进房地产良性循环发展，不断完善住房保障体系，进一步提高住房保障水平。据北京统计局发布的数据显示，北京 2022 年房地产开发投资比上年增长 1.0%。其中，住宅投资增长 5.8%，办公楼投资下降 22.5%，商业营业用房投资增长 15.7%。全市房屋施工面积 13333.1 万平方米，比上年下降 5.1%。其中，本年新开工面积 1774.4 万平方米，下降 6.4%。全年房屋竣工面积 1938.5 万平方米，下降 2.3%。2022 年度北京新房的成交下滑较大，但是，年内各月，北京新房的成交情况相对平稳。2022 年除 1 月、2 月、5 月外，其余月份北京新房成交量均在 4000 套左右，走势波动微小，近乎“直线”。从仲量联行发布的数据来看，2022 年，受经济不确定性和市场波动因素影响，北京全年大宗成交累计总额为 268 亿元，同比下降 57%。全年资产成交类型及买家类型更为多样化，办公物业仍为最受投资人关注的业态之一，占比达到全年成交额的三分之二。从买家类型来看，自用买家较过去更为活跃，成交额占比达 44%。北京高端住宅市场成交量虽然在 2022 年第四季度环比下滑 32.7%，但在前三季度高规模的支撑下，2022 年全年成交量同比大增 66.9%，创下近五年的新高。全年累计新增供应量达到 9610 套，同比增长 5.2%。北京 2022 年底市场未见彻底完全的回暖迹象，但防控政策调整预计推动经济和市场活力加快恢复。2023 年将会是北京房地产市场缓步徐行、逐渐迈向复苏的一年。

#### 上海

2022 年，在全国市场下行的不利局面下，上海房地产市场展现出了极大的韧性，总体呈平稳态势。全年住宅用地成交显著增加；房地产投资先抑后扬；新建商品住房成交稳定；受预期等因素影响，二手住房成交有所下降。2022 年上半年上海市场因不可抗力，经历了近 3 个月的静默，行业、企业均受到了前所未有的考验。为此，上海加大了纾困力度，在信贷、税收、人才落户、城市更新等方面出台一系列政策，帮助房地产行业尽快复工复产。上半年的首尾新房市场置业热情十分高涨，中心城区和热门板块的项目中，“日光盘”层出不穷，上半年整体走出“深 V 走势”。恢复后，上海

市出台了一系列松绑政策，人才落户门槛大幅降低，房贷利率下调，“三价就低”政策放松，降低买房人和房企的入围门槛。随着疫后前期购房需求的持续释放以及楼市利好政策的不断显效，下半年上海楼市热度回升和走高。2022 年，全市新增经营性用地 333 宗共 1425 万平方米。其中住宅用地 116 宗共 851 万平方米；全市完成房地产开发投资 4979.54 亿元，比上年下降 1.1%；其中住宅投资 2771.8 亿元，比上年增长 3.7%，房地产开发投资占全社会固定资产投资的 52.7%。2022 年，全市商品房施工面积 16678.19 万平方米，比上年增长 0.3%；其中住宅施工面积为 7759.31 万平方米，上升 2.1%。全市商品房竣工面积 1676.4 万平方米，比上年下降 38.8%；其中住宅竣工面积 934.69 万平方米，下降 34.2%。2022 年，全市商品房销售（包括现房销售和期房销售）1852.88 万平方米，比上年下降 1.5%。2022 年，全市存量房（二手房）成交登记面积为 1426.93 万平方米，比上年下降 43.98%。2022 年，全市商品住房平均销售价格（含销售型保障房）44430 元/平方米，比上年上涨 8.4%。二手住房平均成交价格 39168 元/平方米，比上年下跌 2.2%。

### 深圳

2022 年是深圳楼市极为特殊的一年，需求端凸显低迷。新房市场较为平稳。一手住宅网签成交 34441 套，同比下跌 34%，新房月均交易量在 2900 套左右，各月成交比较平均，没有明显的高峰，房价在 6 万元/㎡上下波动，同比下跌 5%。2022 年深圳二手房市场交易量进入了 2019 年以来的最低点。宏观环境尤为严峻，多重压力下，深圳 2022 年二手房市场仅成交了 2.2 万套，大量的购房需求暂缓或抑制。与此同时土拍市场表现亦较低迷，深圳全年份四批次集中供地，合计供应地块 34 宗，平均流拍率为 11.75%，共收获土地出让金 736.3 亿元，央国企依然是拿地主力，相对而言民营企业参与度不高。随着 2023 年政策环境的宽松、经济大环境向好、人们生活回到正轨，这些需求将陆续释放，有助于深圳楼市回暖复苏。

### 福州

2022 年，受市场环境等多重影响，福州房地产市场下行趋势明显，不论是开盘量，还是成交量，相比于去年同期，都跌入“冰点”，购房者观望情绪更浓。开盘去化呈现两极分化，高端改善盘去化好，近郊刚需盘降价还不好卖。整体成交量大幅下滑。2022 年福州五区+闽侯共开盘 26 次，开盘次数较 2021 年，同比下降约 70.1%，总供应约 3640 套房源（住宅），同比下降约 72.8%。从开盘区间价格来看，由于各板块受到区位配套、项目产品的区别，开盘区间价跨度十分大，大体呈现以中心城区为核心，向外围逐步递减的格局。在 2022 年开盘项目中，主推建面约 42-268 ㎡户型，有中小刚需户型，也有改善大平层，毛坯和带装修均有。有超八成的项目开盘当天都有一定力度的开盘优惠。2022 年福州开盘项目去化率最高达 100%，最低不足 20%。尽管从中央到地方“托市”政策不断，但短期内市场观望情绪依旧浓重，行业与购房者信心仍待修复。

### 厦门

2022 年厦门房地产整体成交下行，年末翘尾有限，未改全年下跌趋势。2022 年上半年，厦门房地产市场政策端频迎利好，如放宽落户资格、放开二孩家庭第三套限购等。但整体而言，政策调整幅度有限，刺激效应不明显，市场横盘调整，规模缩量明显；下半年随着政策利好释放，第四季度市场回温趋势显现，年末成交翘尾。2022 全年，厦门一手住宅共成交 23397 套，二手住宅成交 22362 套，全年共成交住宅 45759 套，比去年减少 27299 套，下跌 37.36%。与 2020 年成交大致相当。销售额和成交量一样有所缩水，2022 年厦门一手住宅总成交金额 749.8 亿元，比去年直接减少 603.5 亿，环比下跌 44.6%，与 2015 年成交相当。2022 年全年厦门二手房共成交 30461 套，成交面积 3842947 ㎡。其中，二手住宅共成交 22362 套，环比下跌 39.44%，二手住宅成交面积 2340304 ㎡，环比下跌 37.49%。总的来说，2022 年厦门楼市全年成交下行，一二手房成交也走出不同行情。新房区域分化，岛内成交走高，核心资源还是备受青睐，岛外竞争大，成交大幅缩水；二手房在较为低迷的大环境下，叠加新房冲击，年末成交也乏力。在 2022 年末，全国楼市政策暖风频吹，比如高层表态房地产是国民经济的支柱产业、降房贷利率、限购松动等等，这对目前信心稍显不足的市场来说是一个积极的信号。厦门方面，从 12 月的成交数据也可以看出，市场热度是有所回升。

## 二、报告期内公司从事的主要业务

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产的披露要求

公司主要从事住宅地产和商业地产的开发及运营，拥有以泰禾院子系、大院系、园系、公馆系、府系、湾系等为核心产品线的中高端住宅地产产品，以泰禾广场、泰禾里为核心产品线的商业地产产品。

报告期内，房地产市场整体呈现下行态势，受市场基本面下行压力不断加大的影响，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。目前，公司正全力推进债务重组事宜，积极解决债务问题。同时，公司以“复工复产、重塑信心”“保交付、保品质”为第一要务，积极盘活资产，抓销售促回款，改善公司负债结构，力求维护业主利益，增强市场信心，实现公司可持续健康发展。

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。目前公司房地产项目主要位于一线及核心二线城市，包括以北京为中心的京津冀地区、以上海为中心的长三角地区、以广深为中心的粤港澳大湾区、以福州和厦门为中心的福建区域、以武汉为中心的中部地区。

公司具有国家一级房地产开发资质，项目开发经验丰富，产品业态包含中高端住宅、高档公寓、甲级办公和城市综合体等，并已拥有一定的品牌知名度。除了高端改善型院子系产品外，还拥有大院系、园系、公馆系、府系、湾系等多条差异化住宅产品线，以及以泰禾广场、泰禾里为核心产品线的商业地产产品。

报告期内，公司实现营业收入 88.03 亿元，同比增长 79.24%，实现归属于上市公司股东的净利润为-53.74 亿元，同比下降 33.91%。下降主要原因如下：营业成本提高导致公司毛利较上年同期下降、汇率变动引起的汇兑损失及对联营企业和合营企业的投资损失。从收入构成看，房地产开发业务仍是公司收入的最主要来源，占营业收入的比重为 79.94%；服务、零售和其他业务占比较小。

公司一直坚持高品质、差异化的产品开发战略，提倡与坚持以“匠心精神”进行产品研发、设计与施工，满足置业者多样性、不断升级的需求，产品竞争力持续增强。同时，公司积极推进产品标准化进程，受到市场的广泛认可。

2021 年以来，公司提出“小而美、小而精”的新发展战略，改变原有的规模化扩张之路，坚持对于产品以及中国传统文化的坚守，在合理的发展规模与高端精品理念之间找到平衡点。这一战略调整也收到业内外的积极反响。

在商业地产领域，公司形成了独具特色的“泰禾模式”，涵盖商业地产开发、设计、招商、营运、管理、场景适配、智能支付等领域。目前，公司已在北京、福建拥有了多个大型城市综合体，包括福州东二环泰禾广场、福州五四北泰禾广场、泉州石狮泰禾广场、泉州东海泰禾广场、北京泰禾中央广场等，在北京、上海开发了多个写字楼、酒店式公寓、商业步行街等不同业态的商业地产项目。经过富有成效的运营管理，公司多个商业地产项目成为当地居民青睐的消费场所和商业“地标”，在商业地产开发领域具有一定的市场知名度与行业影响力。2022 年，面对严峻挑战，泰禾商业因地制宜制定策略方针给予商户经营扶持，与众商家共渡难关，通过线上线下互动优化和发挥商业资源，在保障安全经营的同时持续提升客户体验，商家资源合理分配，管理效率得以提升，进一步发挥了强大的社会价值与资源效益。

物业服务领域，目前，泰禾物业设立了北京、上海、深圳、南京、苏州、杭州、佛山、福州、厦门、武汉、合肥等多家物业分公司、子公司，覆盖 22 座城市，61 个已交付项目，31 个销售案场，管理面积逾 1300 万平方米，服务超过 23 万业主，管理业态涵盖院子豪宅、住宅公寓、5A 级写字楼、城市综合体、酒店等。泰禾集团董事长黄其森提出“希望服务能够成为继产品之后，泰禾品牌的又一核心竞争力。”作为泰禾高端服务的重要载体，泰禾物业以“创新、合作、挑战、尊重”的核心价值观，以“用心服务、贴心关怀”的服务理念，致力于成为让业主安心幸福、让行业尊敬信赖，中国最具价值的物业管理企业。在传统物业服务基础上，泰禾物业创造性推出了独具泰禾特色的高端物业服务体系，包含：奢华豪宅私享家庭服务、24 小时金钥匙管家服务、七重安防体系式服务等。此外，泰禾物业通过 AI/物联网/生物识别/移动互联等数字化科技技术，提升物业基础服务功能，如通过“品质云”移动管理工具，实现社区内保洁、绿化、秩序等工作内容标准化，实施步骤流程化，检查结果可视化；开通线上 APP/微信服务号等渠道，为业主提供全方位的一键管家、报事报修、在线缴费等线上服务，以客户为核心的服务思维，对业主的服务需求响应更透明快速；陆续实施智能化改造，实现人脸识别门禁，便捷又安全；通过 AI 视频预警监控，第一时间发现异常情况，快速处置，提升社区安全感。同时，依托于泰禾独有的租售/商业/医疗/教育/保险/酒店/公寓等业态，泰禾物业通过微信服务号小程序等线上便捷工具，为泰禾业主提供专享“泰禾+”综合一站式高品质生活服务。报告期内，泰禾物业获得了多项社会荣誉，如“2021 福州口碑物业品牌十强”TOP10。

酒店经营方面，泰禾集团已经在全国布局了包括：福州泰禾凯宾斯基酒店、福州泰禾铂尔曼酒店、泉州泰禾洲际酒店、福州湾泰禾度假酒店、泉州华大泰禾精品酒店、北京崇礼泰禾度假酒店等众多项目。其中，福州泰禾凯宾斯基酒店、福

州泰禾铂尔曼酒店、福州泰禾智选假日酒店、泉州泰禾洲际酒店现已开业，并组队形成海西国际品牌酒店群航母，泰禾旗下的国际品牌酒店已在部分城市成为市场领头羊。同时，公司为旗下酒店注入令人印象深刻的“中式元素”，以超出客户预期的服务能力扩展了客户服务边界，成为服务当地市场的生力军之一。

2022 年，泰禾酒店积极应对严峻挑战，以得力的安全保障措施、灵活的经营策略与丰富的产品形态，赢得行业及客户的广泛认可。福州泰禾凯宾斯基酒店荣膺品味生活中国“2022 年度中国酒店大奖最佳商旅酒店”、福州泰禾铂尔曼酒店荣膺美团“2022 年度人气酒店”、泉州泰禾洲际酒店荣膺 KOL 公信力金榜“2022 最佳旅游目的地酒店”等众多奖项。2022 年，随着防控形势的好转和政府对于旅游业、酒店业复工复产的大力支持，保住市场主体，保住就业饭碗，是酒店行业做好“六稳”“六保”工作的关键。泰禾酒店集团不仅业绩表现突出，在人员保障方面也贡献了自己的一份力量，特殊期间，泰禾各酒店每月稳岗率高达 95%。

打造全新高端公寓品牌“泰禾寓”。泰禾集团探索房地产产业链布局，依托公司高标准的物业服务及酒店管理体系涉足长租公寓市场，公司寻求、建立符合中国市场需求的长租公寓新模式，筑建现代、智能、绿色、健康的高品质生活，打造成为年轻精英人群喜爱的公寓领先品牌和公寓托管行业标杆。泰禾寓为泰禾自有品牌，秉承泰禾高端服务理念、关注居住本质的回归，是专为千禧城市一族而设的自由共享的服务公寓。同时，泰禾寓将不同程度继续开发及对接新的项目内容，带来更多值得期待的城市、度假及服务式公寓产品。未来，泰禾寓的管理将与泰禾酒店集团更加充分融合，最大化实现资源共享，以酒店的高规格及高标准服务作为公寓客户满意度的衡量指标，持续提升客户满意度。

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。债务危机以来，公司全力推进债务重组事宜，积极解决债务问题。同时，公司以“复工复产、重塑信心”“保交付、保品质”为第一要务，积极盘活资产，抓销售促回款，改善公司负债结构，力求维护业主利益，增强市场信心，实现公司可持续健康发展。同时，公司控股股东泰禾投资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优化公司股权结构，帮助公司不断完善公司治理，从而帮助实现公司长远价值，维护公司及股东利益。

项目/区域名称	总占地面积 (万 m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	剩余可开发建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )
京津冀	224.34	595.63	120.26
福建区域	594.57	1353.14	286.75
长三角	253.96	553.00	316.79
珠三角	130.79	482.73	180.32
华中区域	55.83	75.56	13.69
总计	1259.50	3060.06	917.81

#### 主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
京津冀	中国院子	北京	低密度住宅	93.00%	2006年12月04日	已完工	92.61%	223669	107517	0	108593	399,116	369,622
京津冀	北京院子	北京	低密度住宅	100.00%	2013年09月18日	已完工	99.02%	58888	64777	0	97857	479,937	475,222.12
京津冀	北京院子二期	北京	住宅及综合	100.00%	2018年08月08日	在建	89.21%	99900	97042	0	0	1,049,117	935,885

京津冀	通州拾景园	北京	住宅及店面	100.00%	2014年05月19日	已完工	100.01%	50730	125834	0	143788	241,921	241,949
京津冀	泰禾1号街区	北京	住宅及店面	100.00%	2013年12月11日	已完工	100.00%	110887	163535	0	215460	516,683	516,683
京津冀	长阳半岛·中央城	北京	商业、综合	40.00%	2014年10月16日	已完工	98.91%	55400	154500	0	198841	269,632	266,693
京津冀	西府大院	北京	住宅、商业、金融	100.00%	2015年06月19日	部分完工	98.01%	59600	170500	0	141650	1,072,725	1,051,430.48
京津冀	金府大院	北京	居住、教育	100.00%	2017年09月18日	已完工	100.25%	117600	239373	0	381631	1,524,527	1,528,302.56
京津冀	丽春湖院子	北京	住宅	49.00%	2016年04月25日	已完工	97.68%	78814	81788	0	175755	364,689	356,226
京津冀	昌平拾景园-07	北京	住宅	80.00%	2017年06月01日	已完工	90.77%	48800	121900	41819.5	165528.73	384,327	348,846.61
京津冀	昌平拾景园-54	北京	住宅及店面	100.00%	2017年08月30日	已完工	94.49%	83900	209700	91391.97	301622.03	794,008	750,278.74
京津冀	泰禾中央广场(嘉信)	北京	商业、综合	100.00%	2015年08月21日	已完工	96.15%	47871	176549	0	265200	795,051	764,433
京津冀	泰禾中央广场(嘉华)	北京	商业、综合	100.00%	2015年07月23日	已完工	95.18%	33629	86020	0	142300	373,569	355,562
京津冀	泰禾长安中心	北京	商业、金融	100.00%	2014年09月01日	已完工	99.92%	21071	105355	0	137430	401,581	401,263
京津冀	津海院子	天津	住宅	100.00%	2018年03月19日	在建	74.99%	54500	65000	0	0	190,486	142,845
京津冀	石门院子	石家庄	住宅及综合	100.00%	2018年09月19日	在建	56.97%	122700	136639	0	0	174,596	99,474
京津冀	拾景园	廊坊	住宅、	70.00%	2018年06	在建	86.01%	142100	312300	67318.62	67318.62	270,742	232,869.26



			商业		月 28 日								
京津冀	晋阳湖项目	太原	商务金融、住宅	100.00%	2017年08月25日	在建	62.64%	170500	579600	0	0	596,336	373,534.21
京津冀	济南东都项目	济南	商业、住宅	100.00%	2012年03月21日	已完工	93.32%	24666	81890	0	130814	118,372	110,470
京津冀	上街院子	郑州	住宅及店面	80.00%	2019年04月04日	在建	30.85%	283828	551931	0	0	468,429	144,516
京津冀	中州院子	郑州	住宅及商业	100.00%	2018年09月21日	在建	26.85%	399347	433153	0	0	421,917	113,280
福建	泰禾·红树林 A、B 区	福州	住宅及店面	100.00%	2006年09月25日	已完工	99.80%	198792	356563	0	389641	245,082	244,582
福建	泰禾·红树林 C 区	福州	住宅及店面	100.00%	2007年09月10日	已完工	100.00%	97014	192723	0	192132	147,304	147,304
福建	泰禾·红峪	福州	住宅及店面	100.00%	2007年09月05日	已完工	100.00%	215957	428694	0	525743	416,609	416,609
福建	永泰红峪二期、三期	福州	住宅及店面	100.00%	2015年12月02日	已完工	100.00%	106149	175146	0	190186	80,546	80,546
福建	泰禾青云小镇	福州	住宅及商服	3.00%	2018年05月28日	在建	46.16%	325700	349900	0	0	342,513	158,112
福建	泰禾·首府	福州	住宅及店面	100.00%	2013年04月07日	已完工	100.00%	55667	176116	0	183600	99,602	99,602
福建	泰禾·红悦	福州	住宅及店面	100.00%	2013年09月23日	已完工	97.41%	122427	269339	0	314101	243,671	237,363.07
福建	泰禾名城	福州	住宅	47.00%	2016年10月11日	已完工	94.51%	33600	88800	0	106120	75,189	71,061
福建	泰禾福州湾项	福州	住宅及商业	40.00%	2016年03月25日	部分完工	84.09%	196100	419800	0	122500	596,872	501,897

	目				日								
福建	三江城项目东地块二期	福州	住宅	100.00%	2014年12月09日	在建	54.80%	65400	266700	98880.81	98880.81	510,169.11	279,553.94
福建	桂山院子	福州	住宅	80.00%	2017年12月26日	已完工	99.14%	60600	66100	0	104033	172,042	170,561.42
福建	鼓山院子	福州	住宅	80.00%	2018年11月07日	在建	72.05%	46200	47100	0	0	103,495	74,566.92
福建	福州东二环“泰禾广场”东区（含金尊府）	福州	住宅、商服	100.00%	2014年11月25日	部分完工	98.19%	172375	576500	246337.16	887737.16	1,256,748	1,233,972.16
福建	福州东二环“泰禾广场”西区	福州	商业、商务办公、酒店	100.00%	2012年04月10日	已完工	100.00%	151078	450940	0	566855	882,951	882,951
福建	福鼎泰禾红郡	宁德	住宅、商服	100.00%	2014年08月13日	已完工	98.46%	46600	107200	0	131342	71,061	69,966
福建	厦门泰禾·红门	厦门	住宅及店面	100.00%	2013年02月06日	已完工	100.00%	20440	54983	0	77176	69,436	69,436
福建	厦门院子	厦门	住宅及店面	100.00%	2014年03月27日	已完工	99.71%	172700	372300	0	480773	840,000	837,596
福建	汀溪院子	厦门	住宅	50.00%	2017年06月01日	在建	94.58%	84500	92500	0	0	422,132	399,240
福建	华大泰禾广场	泉州	商务办公、商业	100.00%	2013年06月27日	部分完工	76.67%	108600	488800	0	331685	617,353	473,327.35
福建	石狮泰禾广场	泉州	商务办公、金融、商业	100.00%	2013年07月26日	已完工	100.00%	68488	306828	0	416283	329,075	329,075.24
福建	东海泰禾	泉州	商服、	100.00%	2014年08	已完工	100.00%	129817	470699	0	534860	596,915	596,915.08

	广场		住宅		月 12 日								
福建	红树湾院子	漳州	住宅及商服	60.00%	2018年04月11日	部分完工	102.09%	157200	361700	0	161768	843,499	861,163.01
福建	漳州香山湾项目	漳州	住宅及商服	70.00%	2018年06月27日	在建	59.56%	297000	906600	0	0	758,701	451,866.8
福建	闽南院子	漳州	住宅及商服	70.00%	2018年10月26日	在建	87.31%	423100	186200	0	0	373,781	326,363.07
福建	白塘湾项目	漳州	住宅、旅游用地	60.00%	2016年12月08日	部分完工	54.54%	935940	1443927	0	21200	1,560,221	850,875.37
福建	蓝山院子	漳州	住宅	70.00%	2017年04月28日	部分完工	76.16%	128094	139805	0	37569	125,444	95,535.26
福建	南昌院子	南昌	住宅	67.00%	2017年08月21日	部分完工	89.72%	253700	283900	0	95449	276,097	247,714
福建	世茂泰禾江南院子	南昌	住宅及商业	49.00%	2019年01月25日	在建	20.62%	1055800	935300	88991.14	88991.14	1,425,975	293,989.07
长三角	上海大城小院一期	上海	住宅	100.00%	2017年04月10日	在建	97.56%	89800	134700	0	0	454,616	443,535.67
长三角	上海大城小院二期	上海	住宅	100.00%	2017年04月10日	在建	88.67%	114900	172300	0	0	582,817	516,807.14
长三角	奉贤海湾院子	上海	住宅	100.00%	2018年03月19日	在建	75.56%	188900	93400	0	0	347,245	262,372
长三角	上海红桥	上海	住宅及店面	100.00%	2014年10月13日	已完工	100.00%	60825	120577	0	145744	298,726	298,726
长三角	上海泰禾红御	上海	住宅及店面	100.00%	2014年05月30日	已完工	100.00%	51556	103112	0	124798	375,568	375,568
长三角	南京院子	南京	住宅、商服	100.00%	2014年10月29日	部分完工	95.04%	41700	34800	10996.26	77482.26	193,072	183,491.56
长三角	苏州金尊府	苏州	住宅、商业	100.00%	2017年05月11日	部分完工	97.40%	63200	185100	0	108981	553,647	539,264

					日								
长三角	句容金尊府	江苏句容	住宅及商业	100.00%	2018年05月12日	在建	91.44%	104300	292000	0	0	426,548	390,015
长三角	杭州大城小院(乐多)	杭州	住宅、商业	70.00%	2016年09月18日	部分完工	86.98%	268400	222100	0	26699	537,125	467,202.47
长三角	杭州大城小院(多乐)	杭州	住宅	70.00%	2018年11月08日	在建	56.14%	56800	30600	0	0	122,555	68,799.5
长三角	杭州院子	杭州	住宅	51.00%	2016年04月27日	已完工	98.22%	69200	70500	0	135600	279,244	274,268.25
长三角	泰旭乐悠城	杭州	商业、商服	10.00%	2017年09月11日	在建	84.63%	76400	183500	0	0	422,814	357,835.87
华中	知音湖院子	武汉	住宅及商业	99.00%	2018年08月24日	在建	86.12%	77200	70000	0	0	126,749	109,151
华中	武汉院子	武汉	住宅	40.00%	2018年02月09日	部分完工	48.33%	398000	191000	0	116404	247,741	119,738
华中	合肥院子	合肥	住宅/商业/车位	40.00%	2017年12月06日	完工	97.43%	83089	124600	0	218075	345,427	336,554.85
珠三角	深圳院子	深圳	住宅及商业	100.00%	2018年02月07日	在建	78.15%	48900	92000	0	0	1,432,446.74	1,119,501.24
珠三角	坪山中央广场项目	深圳	商业	100.00%	2017年03月15日	在建	78.31%	107300	365000	0	0	1,458,513.47	1,142,178.5
珠三角	广州院子	广州增城	住宅及商服	1.00%	2018年11月30日	部分完工	39.71%	501200	1015000	0	164899	2,687,113	1,066,975.1
珠三角	佛山院子	佛山	住宅、商服	20.00%	2017年01月13日	部分完工	75.57%	120700	509600	170835.96	328237.96	1,072,171	810,273.81
珠三角	中山汉莎书院	中山	商住	65.00%	2019年05月16日	在建	39.47%	105000	157600	0	0	111,505	44,007
珠三角	中山金尊	中山	住宅及商	100.00%	2018年09	在建	91.34%	108700	195600	0	0	252,478	230,610.42

	府		业		月 11 日								
珠三角	珠海泰禾中央广场	珠海	商业、 商服	100.00%	2017年06月27日	在建	90.11%	71900	287600	0	0	603,035	543,380.7
珠三角	东莞泰禾新天地项目	东莞	商业	80.00%	2017年01月22日	部分完工	84.20%	26200	117900	0	117979	220,419	185,590.03
珠三角	惠州巽寮湾项目	惠州	住宅及店面	100.00%	2019年04月24日	在建	53.57%	69800	124800	0	0	134,707	72,167.08
珠三角	肇庆院子	肇庆	住宅及商业	100.00%	2018年12月29日	在建	78.84%	109244	49000	0	0	115,781	91,281.97
珠三角	珠海泰禾中央广场	珠海	商业、 商服	100.00%	2017年06月27日	在建	93.00%	71900					
珠三角	东莞泰禾新天地项目	东莞	商业	80.00%	2017年01月22日	部分完工	79.00%	26200					
珠三角	惠州巽寮湾项目	惠州	住宅及店面	100.00%	2019年04月24日	在建	57.00%	69800					
珠三角	肇庆院子	肇庆	住宅及商业	100.00%	2018年12月29日	在建	86.00%	109244					

## 主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算金额 (万元)
京津冀	中国院子	北京	低密度住宅	93.00%	107517	102157	60260	0	0	60260	0	0
京津冀	北京院子	北京	低密度住宅	100.00%	64777	97857	87974.54	400.54	2,290	84782	0	0
京津冀	北京院子二期	北京	住宅及综合	100.00%	97042	186750	135258	1299	4,501	0	0	0
京津冀	通州拾景园	北京	住宅及店面	100.00%	125834	143788	143756	0	0	143756	0	0

京津冀	泰禾1号街区	北京	住宅及店面	100.00%	163535	215460	192449	526	1,035	189550	335	952.38
京津冀	长阳半岛中央城	北京	商业、综合	40.00%	154500	168034	168034	0	0	165799.19	0	0
京津冀	西府大院	北京	住宅、商业、金融	100.00%	170500	154400	109029.1	5433.10000000001	56,169.42	105198.73	5590.23	54,530.35
京津冀	金府大院	北京	居住、教育	100.00%	239373	291660	230746.44	10154	53,139.61	192660.72	51051.72	354,622.96
京津冀	丽春湖院子	北京	住宅	49.00%	81788	152951	145116.02	5435.02	21,634.85	139137.36	5418.36	19,252.27
京津冀	昌平拾景园-07	北京	住宅	80.00%	121900	129672	110982	0	0	70184	0	0
京津冀	昌平拾景园-54	北京	住宅及店面	100.00%	209700	236625	202741	0	0	115128.9	35202.9	172,289.29
京津冀	泰禾中央广场(嘉信)	北京	商业、综合	100.00%	176549	217800	72900	0	0	70535	0	0
京津冀	泰禾中央广场(嘉华)	北京	商业、综合	100.00%	86020	109500	65603	0	0	65060	0	0
京津冀	泰禾长安中心	北京	商业、金融	100.00%	105355	137430	65348	0	0	58637	0	0
京津冀	津海院子	天津	住宅	100.00%	65000	65400	3734.16	2670.16	4,044.27	0	0	0
京津冀	拾景园	廊坊	住宅、商业	70.00%	312300	358180	77798.87	5184.92	3,564.77	40112.9970175439	40112.9970175439	38,455.5
京津冀	晋阳湖项目	太原	商务金融、住宅	100.00%	579600	756509	596017.32	318.32	802.5	0	0	0
京津冀	济南东都项目	济南	商业、住宅	100.00%	81890	130814	109210	0	0	61295.07	305.07	56.33
京津冀	上街院子	郑州	住宅及店面	80.00%	551931	637785	7674	0	0	0	0	0
京津冀	中州院子	郑州	住宅及商业	100.00%	433153	462183	99118	0	0	0	0	0
福建	泰	福州	住宅	100.00%	35656	38964	38502	99.05	210	38502	99.05	200

	禾·红树林 A、B 区		及店面	0%	3	1	2.05			2.05		
福建	泰禾·红树林 C 区	福州	住宅及店面	100.00%	192723	192132	190793	0	0	190671	0	0
福建	泰禾·红峪	福州	住宅及店面	100.00%	428694	525743	525266	0	0	525266	0	0
福建	永泰红峪二期、三期	福州	住宅及店面	100.00%	175146	190186	179856	0	0	179208	0	0
福建	泰禾青云小镇	福州	住宅及商服	3.00%	349900	482463	73722	0	0	0	0	0
福建	泰禾·首府	福州	住宅及店面	100.00%	176116	162748	162701	0	0	162701	0	0
福建	泰禾·红悦	福州	住宅及店面	100.00%	269339	314101	309491.79	185.39	211.6	309405	0	0
福建	泰禾名城	福州	住宅	47.00%	88800	106120	101082.64	1003.28	445	100341.83	291.83	91.74
福建	泰禾福州湾项目	福州	住宅商业	40.00%	419800	518933	169651.14	4810.14	10,470	111396.14	179.14	251
福建	桂山院子	福州	住宅	80.00%	66100	104033	100339	0	0	99462	0	0
福建	鼓山院子	福州	住宅	80.00%	47100	72295	18731	0	0	0	0	0
福建	福州东二环“泰禾广场”东区（含金尊府）	福州	住宅、商服	100.00%	576500	552272	443931.86	3104.86	8,472.17	404341.07	18130.07	59,228.25
福建	福州东二环“泰禾广场”西区	福州	商业、商务办公、酒店	100.00%	450940	274246	263531	0	0	263140	0	0
福建	三江城项目东地块二期	福州	住宅	100.00%	266700	313494	76784.88	29564.88	97,670	37208.97	33775.97	77,422.54
福建	福鼎	宁德	住	100.00%	10720	11738	11738	5923	648	11738	5923	617.1

	泰禾红郡		宅、商服	0%	0	0	0			0		4
福建	厦门泰禾·红门	厦门	住宅及店面	100.00%	54983	74177	73118	0	0	73118	0	0
福建	厦门院子	厦门	住宅及店面	100.00%	372300	480773	429082	0	0	73118	0	0
福建	汀溪院子	厦门	住宅	50.00%	92500	149946	45452.32	5317.96	2,683.63	0	0	0
福建	华大泰禾广场	泉州	商务办公、商业	100.00%	488800	401488	292681.04	22.93	108.23	245864.63	-1352.37	-1,690.65
福建	石狮泰禾广场	泉州	商务办公、金融、商业	100.00%	306828	264549	248651	0	0	246387	223	112.82
福建	东海泰禾广场	泉州	商服、住宅	100.00%	470699	352638	349172	0	0	349172	0	0
福建	红树湾院子	漳州	住宅及商服	60.00%	361700	454332	236152.79	3877.79	6,435.19	85933	0	0
福建	漳州香山湾项目	漳州	住宅及商服	70.00%	906600	1022851	296602.95	376.95	306.88	0	0	0
福建	闽南院子	漳州	住宅及商服	70.00%	186200	380814	48959	0	0	0	0	0
福建	白塘湾项目	漳州	住宅、旅游用地	60.00%	1443927	1673137	276969	0	0	0	0	0
福建	蓝山院子	漳州	住宅	70.00%	139805	37569	33044	170	410.53	32940.88	67	84.65
福建	南昌院子	南昌	住宅	67.00%	283900	266424	154290.14	-475.86	853.68	95852.65	861.71000000006	1,393.43
福建	南昌御湖半山项目	南昌	住宅	67.00%	87317	95436	86876.46	229.46	105.08	84108	0	0
福建	世茂泰禾江南院子	南昌	住宅及商业	49.00%	935300	972403	71774.18	7619.18	6,528.74	0	0	0
长三角	上海大城小院一期	上海	住宅	100.00%	134700	168647.59	125203.59	4515.59	12,643.65	0	0	0
长三	上海	上海	住宅	100.00%	17230	22844	10615	5420.	16,48	0	0	0



角	大城 小院 二期			0%	0	2.32	6.32	32	8.49			
长三 角	奉贤 海湾 院子	上海	住宅	100.0 0%	93400	15141 6	35258	0	0	0	0	0
长三 角	上海 红桥	上海	住宅 及店 面	100.0 0%	12057 7	14574 4	13785 3	0	0	13785 3	0	0
长三 角	上海 泰禾 红御	上海	住宅 及店 面	100.0 0%	10311 2	12479 8	12473 6	0	0	12473 5	0	0
长三 角	南京 院子	南京	住宅、 商服	100.0 0%	34800	57851	54767 .02	1587. 02	9,377 .81	52683 .26	1078. 26	6,466 .03
长三 角	苏州 金尊 府	苏州	住宅、 商业	100.0 0%	18510 0	16063 6	10590 1	0	0	94393	0	0
长三 角	句容 金尊 府	江苏 句容	住宅 及商 业	100.0 0%	29200 0	28683 7	21852 0.64	105.6 40000 00001 4	77.89	0	0	0
长三 角	杭州 大城 小院 (乐 多)	杭州	住宅、 商业	70.00 %	22210 0	24477 3	21477 4.36	8350. 36	26,13 5.05	7330. 63	657.0 6	1,989 .91
长三 角	杭州 大城 小院 (多 乐)	杭州	住宅	70.00 %	60599 .54	29167 .85	840.1 3	840.1 3	3,239 .87	0	0	0
长三 角	杭州 院子	杭州	住宅	51.00 %	70500	69574	68804	0	0	68571	0	0
长三 角	泰旭 乐悠 城	杭州	商业、 商服	10.00 %	18350 0	28491 6	12542 9.11	21596 .11	58,79 3.14	0	0	0
华中	知音 湖院 子	武汉	住宅 及商 业	99.00 %	70000	68767	60223 .09	0	0	0	0	0
华中	武汉 院子	武汉	住宅	40.00 %	19100 0	18894 1	74296	0	0	55608	0	0
华中	合肥 院子	合肥	住宅/ 商业/ 车位	40.00 %	12460 0	20162 8	16927 4.82	1106. 82	335.3 5	16513 7.23	3232. 23	1,748 .92
珠三 角	广州 院子	广州 增城	住宅 及商 服	1.00%	10747 07	10224 05	99691 .6	4067. 6	11,15 8.76	12373	0	0
珠三 角	坪山 中央 广场 项目	深圳	商业	100.0 0%	36500 0	30900 0	22570	0	0	0	0	0
珠三 角	佛山 院子	佛山	住宅、 商服	20.00 %	50960 0	58208 0	49164 9.53	8069. 53	7,607 .67	28295 1.47	12554 9.47	288,1 64.62
珠三 角	肇庆 院子	肇庆	住宅 及商	100.0 0%	49000	70790	21562	0	0	0	0	0

珠三角	中山金尊府	中山	住宅及商业	100.00%	195600	216174	58377	0	0	0	0	0
珠三角	珠海泰禾中央广场	珠海	商业、商服	100.00%	287600	308956	145704.13	27465.13	35,257.53	0	0	0
珠三角	东莞泰禾新天地项目	东莞	商业	80.00%	117900	132640	96243	0	0	96243	0	0

## 主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m <sup>2</sup> )	累计已出租面积 (m <sup>2</sup> )	平均出租率
深圳福建大厦 A 座 11 层 1103 室	深圳市福建大厦 A 座 11 层 1103 室	购物中心	100.00%	106.57	1	0.00%
广东惠州商场	广东省惠州瑶芳花园星云楼 22 号	购物中心	100.00%	45.70	5.70	100.00%
福州办事处 (国货路万寿商厦三楼)	台江区国货路万寿商厦三楼	商铺	100.00%	99.40		0.00%
市府厦门办事处综合楼	厦门市思明区文园路 83 号白鹤岩大厦六层	商铺	100.00%	63.00	3	0.00%
三明化工局店面	三明市梅列区徐碧一村 7 幢 1062.1064	商铺	100.00%	24.42	124.4	100.00%
成都马鞍山路 37 号零星商铺	成都金牛区马鞍山路 37 号	商铺	100.00%	85.53	9	0.00%
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	购物中心	100.00%	106,584.81	82,142.47	77.07%
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	购物中心	100.00%	65,741.27	695.74	44,67.99%
石狮泰禾广场购物中心	石狮市宝岛路南侧石狮泰禾广场综合体的负一层至第六层部分商铺	购物中心	100.00%	59,227.59	405.35	45,76.66%
泰禾中央广场项目	北京市大兴区黄村镇义和庄	商铺/写字楼	100.00%	186,629.50	870.95	16,9.04%
泉州东海时尚 MALL	泉州市丰泽区通港西街与东滨大道交汇处	购物中心	100.00%	46,274.95	146.64	23,50.02%
台湖 1 号	北京市东五环通州台湖总部基地	商铺	100.00%	10,719.52	9,615.70	89.70%
红树林 AB	福州市仓山区浦上大道	商铺	100.00%	2,770.9	1,426.90	51.49%

				7		
泰禾大厦	上海市天目西路街道 103 街坊 27 丘	写字楼	100.00%	16,873.68	15,906.81	94.27%
济南东都	山东济南历城区工业北路与奥体中路交汇口东 100 米	公寓	100.00%	26,965.79	1,856.49	6.88%
东四环金尊府	北京市朝阳区东四环中路 58 号楼	公寓	100.00%	26,965.79	-	0.00%
泉州华大泰禾广场	泉州市丰泽区 324 国道与城东街交汇处	购物中心	100.00%	3,492.70	1,542.41	44.16%
长安中心	北京市石景山区鲁谷路与翠园东街交叉路口	写字楼	100.00%	37,167.05	27.73	9 2.50%

土地一级开发情况

适用 不适用

融资途径

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	154.85	8.52%	143.98	3.67		7.20
债券	215.51	9.15%	215.51			
非银行类贷款	531.93	8.69%	357.03	156.35	18.55	
合计	902.29	8.93%	716.52	160.02	18.55	7.20

发展战略和未来一年经营计划

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

本公司按照房地产经营惯例为商品房购买人提供按揭贷款担保，该担保为阶段性连带担保，担保期限自公司、按揭银行与购房者签订的抵押贷款合同生效之日起，至公司为购房人办妥《房屋所有权证》并协助按揭银行办理抵押登记且将《他项权利证书》交予按揭银行之日止。截至报告期末，本公司为商品房购买人提供的阶段性担保额为 266.12 亿元。由于截止目前承购人未发生违约，且该等房产目前的市场价格高于售价，本公司认为与提供该等担保相关的风险较小。

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用 不适用

### 三、核心竞争力分析

#### 1、战略前瞻，“小而美，小而精”

公司的布局战略是专注于在核心城市和城市群中进行选择性进入，以经济发达的地区为重点，同时将发展重心放在京津冀一体化区域、一带一路核心区、粤港澳大湾区、福州、厦门等高潜力地区，以契合国家区域发展战略并享受地区发展红利。在新的时局变化下，公司于 2021 年提出了全新的“小而美，小而精”的战略方向，积极推进全面复工复产，保证项目的交付和品质。

## 2、院子 IP，文化匠心

泰禾在房地产开发运营方面一直秉持着“文化筑居中国”的品牌理念，并于 2002 年在北京率先探索“中国住居文化”。随着中国院子项目的成功，公司逐渐建立了以院子系为代表的新中式院落精品住宅特色产品体系，并成为业内公认的中式院落文化中高端住宅产品的标杆，成功打造了院子 IP。

除了院子系之外，公司还陆续推出了大院系、园系、公馆系、府系、湾系等多条差异化产品线，构建了“中国式美好生活”的产品体系。这一体系包括中高端住宅、高档公寓、甲级办公和城市综合体等多种业态，形成了更为完整的产品体系。公司秉持“为城市创造作品，为时代奉献精品”的使命，坚持“做精品、造好房”的精品理念和实践，得到市场的认可。

## 3、传承创新，独有建筑价值体系

泰禾一直致力于研发和传承中国传统建筑风格，从中寻找独特的内涵，并在保留传统建筑工艺的基础上，结合现代施工工艺和工法进行不断的产品创新和完善。通过提取中国传统文化和传统建筑的精华并将其融入现代建筑中，公司逐渐形成了独特的优势，难以被模仿和复制。

公司遵循中国传统“坊巷、院落”文化的传承，并通过自身的创新，形成了独特的“门、庭、巷、院”建筑价值体系。该公司已发布 10 项院子产品系列的专利营造工法，包括“主入口门头、双门头、单门头、楼王门头、院门壁灯、楼王壁灯、楼王横梁、横梁、抱鼓石、门”等。这些产品集中展示了该公司在中式建筑方面的成熟营造体系。目前，该公司已成为中国首家进入“知识产权”时代的房地产企业。

## 4、组织管理迭代，科学管控效率高

为了推进“小而精、小而美”的战略，泰禾一直在对组织管理进行重构，要求公司的管控体系必须跟上，坚决实施两级管控和扁平化管理。

泰禾一直秉承“对人的投资是企业最重要的投资”理念，始终坚信人才是企业发展的核心。公司拥有一支成熟的核心管理团队，包括董事会成员和高级管理人员，这些人都是专业人士，具有战略管理、财务管理、项目管理、土木工程、建筑设计等相关领域的专业知识和理论建树。

公司通过开放、包容的企业文化为人才提供了自由施展才华的平台。多年来，为适应公司规模化发展并提升管理精细度，公司根据战略、企业文化和价值观建立了以人为本的培训体系和完善的激励机制，旨在打造一支高水平、高素质的骨干职业经理人队伍。

# 四、主营业务分析

## 1、概述

参见本节“二、报告期公司从事的主要业务”部分中的内容。

## 2、收入与成本

### (1) 营业收入构成

单位：元

	2022 年		2021 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	8,802,848,101.52	100%	4,911,127,344.46	100%	79.24%
分行业					
房地产行业	8,007,853,786.90	90.97%	4,107,446,123.36	83.64%	94.96%

服务行业	763,620,774.66	8.67%	767,511,122.38	15.63%	-0.51%
零售行业	9,905,463.75	0.11%	4,792,555.99	0.10%	106.68%
其他业务	21,468,076.21	0.24%	31,377,542.73	0.64%	-31.58%
分产品					
房地产	7,711,438,538.93	87.60%	3,705,416,348.84	75.45%	108.11%
租金及托管收入	296,415,247.97	3.37%	402,029,774.52	8.19%	-26.27%
服务	763,620,774.66	8.67%	767,511,122.38	15.63%	-0.51%
零售	9,905,463.75	0.11%	4,792,555.99	0.10%	106.68%
其他业务	21,468,076.21	0.24%	31,377,542.73	0.64%	-31.58%
分地区					
福建区域	2,245,354,363.83	25.51%	1,336,720,586.60	27.22%	67.97%
北京区域	6,382,596,279.57	72.51%	3,079,729,477.08	62.71%	107.25%
华东区域	161,227,562.46	1.83%	476,586,653.90	9.70%	-66.17%
广深区域	13,669,895.66	0.16%	18,090,626.88	0.37%	-24.44%
分销售模式					

## (2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品、地区、销售模式的情况

适用 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产行业	8,007,853,786.90	7,818,602,566.14	2.36%	94.96%	101.75%	-3.29%
分产品						
房地产	7,711,438,538.93	7,796,789,293.19	-1.11%	108.11%	112.06%	-1.88%
分地区						
福建区域	2,245,354,363.83	1,736,631,727.64	22.66%	67.97%	86.23%	-7.58%
北京区域	6,382,596,279.57	6,595,880,879.56	-3.34%	107.25%	119.21%	-5.64%
分销售模式						

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用 不适用

## (3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

行业分类	项目	单位	2022 年	2021 年	同比增减
房地产行业	销售量	元	7,405,690,099.07	3,682,722,140.26	101.09%
	生产量	元	16,149,062,734.42	3,783,595,022.87	326.82%
	库存量	元	23,855,961,464.60	15,112,588,829.25	57.85%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

1、分行业构成中：房地产行业营业收入同比增长 94.96%，主要系报告期公司结转项目较上年增加所致；零售行业收入同比增加 511 万，同比增长 106.68%，主要系贸易业务较上年有所增加所致；其他业务收入较上年同期减少 991 万，同比减少 31.58%，主要系文旅等业务收入较上年略微下降；

2、分产品构成中：房地产营业收入同比增长 108.11%，主要系报告期公司结转项目较上年增加；零售收入较上年有所增加；其他业务较上年略微下降；

3、分地区构成中：福建区域营业收入同比增长 67.97%、北京区域同比增长 107.25%、华东区域同比下降 66.17%，主要系报告期公司房地产结转项目主要集中在北京和福建区域。

#### (4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

#### (5) 营业成本构成

行业分类

单位：元

项目	2022 年		2021 年		同比增减
	金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产开发	7,818,602,566.14	92.08%	3,875,301,364.92	84.86%	101.75%
物业及酒店管理	660,070,110.18	7.77%	671,567,190.77	14.71%	-1.71%
联营、自营销售	6,156,285.36	0.07%	6,813,851.05	0.15%	-9.65%
文娱、教育、园林等	5,949,072.98	0.07%	12,792,258.75	0.28%	-53.49%
合计	8,490,778,034.66	100.00%	4,566,474,665.49	100.00%	85.94%

说明：无

#### (6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

公司名称	变动方式
北京泰禾景源园林绿化服务有限公司	设立
北京泰禾中嘉物业管理有限公司	设立
福州泰禾嘉弘商业运营管理有限公司	设立
福州佳穰酒店管理有限责任公司	设立
福州佳秣酒店管理有限责任公司	设立
泉州佳穗酒店管理有限责任公司	设立
北京禾书文化发展有限公司	设立
福州市新禾物业服务有限公司	设立
北京中维凯禾装修有限公司	设立
厦门聚和泰房地产咨询有限公司	设立
漳州泰合富物业管理有限公司	设立

北京泰禾中盈物业管理有限公司	设立
北京宏扬园物业有限公司	设立
上海辰菱营销策划有限公司	注销
怀来泰禾房地产开发有限公司	注销
深圳泰禾嘉悦商贸有限公司	注销
济南东禾置业有限公司	拍卖
南京华誉悦港置业有限公司	重组
杭州泰峪房地产开发有限公司	破产

## (7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

## (8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	363,058,963.07
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	4.71%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户一	111,165,467.00	1.44%
2	客户二	99,170,673.00	1.29%
3	客户三	65,247,934.00	0.85%
4	客户四	48,364,050.07	0.63%
5	客户五	39,110,839.00	0.51%
合计	--	363,058,963.07	4.71%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	929,774,205.80
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	42.47%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	中建海峡建设发展有限公司	311,750,233.15	14.24%
2	中城建设有限责任公司	298,127,667.42	13.62%
3	北京城建集团有限责任公司	212,600,444.87	9.71%
4	福建省弘基建设工程有限公司	71,808,266.10	3.28%
5	中国建筑第二工程局有限公司	35,487,594.26	1.62%
合计	--	929,774,205.80	42.47%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

### 3、费用

单位：元

	2022 年	2021 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	172,639,135.82	481,113,927.94	-64.12%	主要系广告宣传费及职工薪酬较上年同期大幅下降
管理费用	519,499,298.57	537,237,011.31	-3.30%	无重大变动
财务费用	3,348,451,438.32	1,636,426,841.06	104.62%	主要系利息支出较上年略有增长；因汇率波动，汇兑损益大幅增长

### 4、研发投入

适用 不适用

### 5、现金流

单位：元

项目	2022 年	2021 年	同比增减
经营活动现金流入小计	4,165,500,842.86	4,995,119,418.20	-16.61%
经营活动现金流出小计	4,387,708,676.48	4,465,988,554.26	-1.75%
经营活动产生的现金流量净额	-222,207,833.62	529,130,863.94	-141.99%
投资活动现金流入小计	459,795,072.50	553,150,113.98	-16.88%
投资活动现金流出小计	4,141,291.34	206,343,371.70	-97.99%
投资活动产生的现金流量净额	455,653,781.16	346,806,742.28	31.39%
筹资活动现金流入小计	620,702,652.46	1,790,518,403.04	-65.33%
筹资活动现金流出小计	1,384,533,291.49	3,361,705,123.04	-58.81%
筹资活动产生的现金流量净额	-763,830,639.03	-1,571,186,720.00	-51.39%
现金及现金等价物净增加额	-527,434,652.41	-695,322,819.80	-24.15%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用 不适用

- 1、投资活动现金流出小计较上年减少 97.99%，主要系报告期大幅减少了收购股权支付的现金净额；
- 2、筹资活动现金流入小计较上年减少 65.33%，主要系报告期收到的其他与筹资活动有关的现金减少；
- 3、筹资活动现金流出小计较上年减少 58.81%，主要系报告期偿还债务支付的现金减少。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明



适用 不适用

因为地产项目采取预售形式，报告期结转的项目销售产生的现金流在以前年度取得，与报告期的经营活动产生的现金净额不存在完全的对应关系。

## 五、非主营业务分析

适用 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	-357,670,577.32	6.41%	主要系报告期按对联营企业和合营企业的投资收益、处置长期股权产生的投资收益及债务重组收益	否
公允价值变动损益	-116,223,426.88	2.08%	主要系投资性房地产的公允价值变动	否
资产减值	-501,627,442.04	8.99%	主要系报告期计提的存货跌价准备及商誉减值	否
营业外收入	10,555,167.87	-0.19%	主要系收到的罚没收入	否
营业外支出	414,670,608.43	-7.43%	主要系计提的违约金等	否
信用减值损失	-190,377,287.33	3.41%	主要系报告期计提其他应收款坏账准备所致	否

## 六、资产及负债状况分析

### 1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2022 年末		2022 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	1,628,071,063.54	0.76%	1,908,838,181.82	0.87%	-0.11%	无重大变化
应收账款	343,346,429.21	0.16%	527,661,329.67	0.24%	-0.08%	无重大变化
合同资产		0.00%		0.00%	0.00%	无重大变化
存货	155,915,818,961.51	72.65%	157,279,920,672.78	71.78%	0.87%	无重大变化
投资性房地产	25,825,043,123.00	12.03%	25,672,267,138.00	11.72%	0.31%	无重大变化
长期股权投资	5,431,840,472.41	2.53%	7,224,776,354.02	3.30%	-0.77%	无重大变化
固定资产	3,074,278,903.38	1.43%	3,307,152,357.51	1.51%	-0.08%	无重大变化
在建工程	2,994,982,887.69	1.40%	3,349,533,303.69	1.53%	-0.13%	无重大变化
使用权资产		0.00%	1,123,042.82	0.00%	0.00%	无重大变化

短期借款	4,977,392,398.45	2.32%	5,090,165,432.45	2.32%	0.00%	无重大变化
合同负债	44,740,307,561.22	20.85%	50,620,404,851.22	23.10%	-2.25%	无重大变化
长期借款	18,577,605,442.35	8.66%	56,896,345,830.37	25.97%	-17.31%	长期借款重分类至一年内到期的非流动负债
租赁负债		0.00%	221,476.02	0.00%	0.00%	无重大变化

境外资产占比较高

适用 不适用

## 2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1. 交易性金融资产（不含衍生金融资产）	40,104,440.46	6,453,588.12				46,558,028.58		
4. 其他权益工具投资	2,048,652,422.69		100,281,589.50					1,948,370,833.19
金融资产小计	2,088,756,863.15	6,453,588.12	100,281,589.50			46,558,028.58		1,948,370,833.19
投资性房地产	25,672,267,138.00	122,677,015.00				17,880,700.00	293,333,700.00	25,825,043,123.00
上述合计	27,761,024,001.15	116,223,426.88	100,281,589.50			64,438,728.58	293,333,700.00	27,773,413,956.19
金融负债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

其他变动的内容

无

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

## 3、截至报告期末的资产权利受限情况

项 目	期末账面价值	受限原因
-----	--------	------

货币资金	1,196,557,667.58	保证金、司法冻结、履约保证金等
存货	125,573,469,489.63	借款抵押
长期股权投资	3,508,743,709.42	借款抵押
固定资产	3,074,902,070.60	借款抵押
无形资产	2,444,475,348.79	借款抵押
投资性房地产	25,264,119,139.89	借款抵押
在建工程	1,499,337,180.73	
合计	162,561,604,606.64	

## 七、投资状况分析

### 1、总体情况

适用 不适用

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

### 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

### 4、金融资产投资

#### (1) 证券投资情况

适用 不适用

单位：元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
境内外股票	000797	中国武夷	146,152,689.20	公允价值计量	40,104,440.46	6,453,588.12			46,558,028.58		0.00	交易性金融资产	自有资金
境内外股票	2048	易居企业控股	1,094.01	公允价值计量	181.75		-108.59				73.16	其他权益工具投资	自有资金
合计			146,153,783.21	--	40,104,622.21	6,453,588.12	-108.59	0.00	46,558,028.58	0.00	73.16	--	--

## (2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

## 5、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

## 八、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售重大资产。

### 2、出售重大股权情况

适用 不适用

## 九、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
北京侨禧投资有限公司	子公司	房地产开发	1,000.00	10,554,758,169.18	-612,632,584.15	2,928,717,161.78	-727,318,697.69	-788,001,116.23

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
北京泰禾景源园林绿化服务有限公司	设立	无重大影响
北京泰禾中嘉物业管理有限公司	设立	无重大影响
福州泰禾嘉弘商业运营管理有限公司	设立	无重大影响
福州佳穰酒店管理有限责任公司	设立	无重大影响
福州佳秣酒店管理有限责任公司	设立	无重大影响
泉州佳穗酒店管理有限责任公司	设立	无重大影响
北京禾书文化发展有限公司	设立	无重大影响
福州市新禾物业服务有限公司	设立	无重大影响
北京中维凯禾装修有限公司	设立	无重大影响
厦门聚和泰房地产咨询有限公司	设立	无重大影响
漳州泰合富物业管理有限公司	设立	无重大影响
北京泰禾中盈物业管理有限公司	设立	无重大影响
北京宏扬园物业有限公司	设立	无重大影响
上海辰菱营销策划有限公司	注销	无重大影响
怀来泰禾房地产开发有限公司	注销	无重大影响
深圳泰禾嘉悦商贸有限公司	注销	无重大影响

济南东禾置业有限公司	拍卖	公司拍卖减少归母净利润 4,262.03 万元
南京华誉悦港置业有限公司	重组	公司重组增加归母净利润 23,583.31 万元
杭州泰峪房地产开发有限公司	破产	公司破产减少归母净利润 37,629.03 万元

主要控股参股公司情况说明

无

## 十、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

## 十一、公司未来发展的展望

### （一）宏观环境及房地产行业预测

2023 年 3 月，在第十四届全国人民代表大会第一次会议上，《政府工作报告》在今年工作重点部分对于房地产的相关表述主要包括“有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，防止无序扩张，促进房地产业平稳发展”“加强住房保障体系建设，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题”。行业较为普遍的观点认为，政策方向延续着去年以来“防风险”“促需求”“稳增长”的基调。2022 年 12 月，中央经济工作会议在“着力扩大国内需求”部分提到，要支持住房改善等消费；同时在“有效防范化解重大经济金融风险”部分提到，要确保房地产市场平稳发展，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，满足行业合理融资需求，推动行业重组并购，有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，以及要因城施策，支持刚性和改善性住房需求等。加上去年下半年信贷融资、债权融资、股权融资“三支箭”政策导向保障房企的合理融资需求，中央高层人士重提房地产支柱产业地位，行业和社会信心在恢复。部分城市房地产销售情况也已经出现好转迹象。

2023 年 3 月，住房和城乡建设部官员在接受采访时表示，对房地产的企稳回升“充满信心”第一，从市场预期看，今年 1、2 月份全国房地产的销售，结束了 13 个月的负增长。70 个大中城市房价总体平稳，保交楼工作在扎实推进，有力保障了购房人合法权益，房企的合理性融资也得到改善。市场主体信心正在恢复。第二，从政策落实情况看，购买首套住房的大力支持政策，购买二套住房的合理支持政策，都已出台，正在落实见效。

总体上，市场信心已经处于筑底回升阶段。在促进消费，支持刚需和改善住房需求、因城施策的政策导向下，部分城市包括一二线城市调控政策将保持逐步或局部放松的可能。这也是巩固市场信心、推动市场真正复苏的需要。与此同时，基于发展经济及保交楼、保民生、保稳定工作的需要，多地在推进经济复苏、扶持房地产业方面仍有望推出新的举措。3 月初，福建省就公布了《巩固拓展经济向好势头的一揽子政策措施》，其中就包括“推动金融机构加大对房地产项目（特别是收尾项目）金融扶持力度，缓解企业资金短缺”“支持合理住房消费”等内容。此前，江苏、广东、上海、河南等地也都从推动经济运行好转、推进高质量发展、提信心扩需求稳增长等方面出台一系列举措，多地明确促进房地产市场平稳健康发展的相关内容。无论是整体经济复苏向好、收入预期增加，还是房地产行业纾困得到地方政府重视支持、市场信心恢复，都对房地产企业发展环境有积极意义。

### （二）公司经营战略及计划

2022 年，全国房地产业仍然面临着压力与挑战。相比 2021 年，全行业开发投资下滑 10%，商品房销售额下降 26.7%，开发企业到位资金下降 25.9%。

在全行业面临前所未有的压力与挑战，公司自身也并没有走出 2020 年开始的流动性困难的背景下，2022 年全年，泰禾集团坚持绝不躺平、直面问题、敢于担当的理念，明确“复工复产、保交付保品质就是最大的策略”这一共识，继续聚焦“复工复产”、“保交付保品质”、“产品和服务升级”，结硬寨、打呆仗，在不确定的环境中最大程度把握发展的主动性和确定性，全年在复工复产、保交付保品质方面仍取得扎实进展。

2023 年，有中央一系列政策精神的导航定向，房地产业在向新发展模式过渡，行业政策也在因时变化、因地制宜。泰禾凭借聚焦一二线城市核心地段核心价值的资产优势，将坚定“小而美、小而精”的战略选择，坚持不懈地在产品力、服务力和文化力的打造上追求增量、追求深度，向管理要效益，注重质量、成本、进度的平衡，秉承精英文化、奋斗文化，全力争取光明的未来。

2023 年，公司仍将继续把复工复产、保交付保品质工作放在首位，巩固和扩大前期工作成果，以敢于面对、积极主动、力求突破的态度，解决多方关注的问题。2023 年 2 月，在福州政府机构、有关金融机构和企业支持下，福州鼓山院子“保交楼”项目框架协议签约，福州湾股东会通过 D 地块项目复工保交房议案。此前在 2022 年，福州院子也已经获得福州建发集团及下属福州市房地产开发有限公司介入保交楼管理。2022 年，泰禾多地项目获得不同形式的政府纾困支持；2023 年，公司在坚持绝不躺平、努力自救的同时，将继续积极争取政府和社会多方的扶持救助。

2023 年，公司将继续以房地产业务为核心，抓销售促回款，加强对市场和客户的研究，加强现金流管控，通过多种渠道筹集资金，积极解决债务问题。公司将继续积极推动引入战略投资者事宜，优化股权结构，完善公司治理，改善公司流动性问题。同时，公司将继续提升管理水平，强化考核、强调精细化管理，加强对项目的管控，关注人才的培养，加强腰部力量，打造复合型人才队伍，为公司后续经营发展提供动力。

#### 1、把握政策窗口期，探索适宜的债务重组模式和方案，全力推进债务重组

2022 年下半年监管层出台了“金融 16 条”、融资“三支箭”等一系列提振房地产行业的支持政策，各地也积极推进“因城施策”促进房地产行业健康发展。未来一年，公司将密切关注宏观政策的动态，认真研究政策细则，探索适宜泰禾集团化债和发展的方向，充分利用好市场资源等，全力推进债务重组事宜，积极解决债务问题，最大程度保证债权人及公司各方利益，实现公司长远价值，维护公司及股东利益。

#### 2、坚决贯彻“保交楼、稳民生”政策部署，切实践行“保品质”的企业责任

2023 年，泰禾集团多个区域的项目被列入政府的工作计划名单，公司将坚决贯彻政府工作报告中提出的“保交楼、保民生”的政策指导和部署，通过引入合作方、寻求金融支持等多形式路径，科学、合理地制订工程计划，推动工程的有序实施，切实维护购房人合法权益。与此同时，举全力推进部分停工项目的“复工复产”，尽快实现难点重点项目的复工突破。在前述两点基础之上，珍惜泰禾集团产品的市场口碑，严格把控工程品质和施工进度，切实履行房地产企业的社会责任，以实际行动促进行业的良性循环和平稳健康发展。

#### 3、深化组织架构改革，提升管理水平，提高组织效能

继续深化“集团-区域两级管控”改革，集团及区域平台人员下沉一线项目，通过整合资源、精兵简政，强化对项目的科学管控，进一步提升人均效能。人才建设方面，公司从提升组织能力出发，以传承优秀企业文化为内核，构建厚实的人才梯队，推动公司战略落地。

#### 4、以人为本，强调精细化管理，打造优秀的复合型人才团队

秉承“以人为本、不拘一格、任人唯贤”的用人理念，公司将继续提升管理水平，强化考核、强调精细化管理，加强对项目的管控，关注人才的培养，加强腰部力量，打造复合型人才队伍，实现人力资源结构的多元化、专业化、优质化，为公司后续经营发展提供动力。

## 十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

适用 不适用

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

## 第四节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》等有关法律法规的要求，结合公司实际情况，不断完善公司法人治理结构，健全公司内部控制制度，积极开展投资者关系管理工作，并通过制度化、规范化建设持续提升公司治理水平，进一步规范公司经营运作，促进公司健康发展。

#### （1）关于股东与股东大会

公司严格按照《公司章程》和《股东大会议事规则》等规定和要求，规范股东大会的召集、召开、表决程序，股东大会审议关联事项时，关联股东回避表决，关联交易公平合理，不存在损害股东利益的情形。公司平等对待所有股东，提供现场表决和网络表决多种形式，扩大股东参与股东大会的比例，充分听取参会股东意见，确保全体股东特别是中小股东对公司重大事项的知情权、参与权、表决权。重视程序合法性，股东大会召开有见证律师现场见证。

#### （2）关于控股股东与上市公司

公司拥有独立的业务和自主经营能力，与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务上实行“五分开”。公司的重大决策由股东大会依法做出，控股股东规范行使股东权利，不存在损害公司和股东利益的行为。

#### （3）关于董事与董事会

公司董事会由七名董事构成，其中独立董事三名，分别为财务会计、企业管理、法律领域的专家。公司董事会严格按照《公司章程》、《董事会议事规则》等规定召集召开董事会会议，执行股东大会决议；董事会下设审计委员会、薪酬与考核委员、战略委员会、提名委员会四个专门委员会，依据各专门委员会工作条例履职，保证董事会决策的合法性、科学性、正确性。全体董事勤勉尽职，维护公司和股东的合法权益。

#### （4）关于监事和监事会

根据《公司章程》及《监事会议事规则》的规定，公司监事会由三名监事组成，其中股东监事两名，职工监事一名，监事会人数、构成和监事资格均符合法律、法规和公司规章的规定。报告期内公司监事会召开 6 次会议，均按照《公司章程》及《监事会议事规则》的程序召集和召开。公司监事认真履行职责，本着对股东负责的态度，认真检查了公司财务状况、董事及高级管理人员履职情况，并对公司定期报告、内部控制评价报告、续聘会计师事务所等重要事项发表了核查意见，切实履行了职责，维护了公司及股东的合法权益。

#### （5）关于高级管理人员和管理层

公司高级管理人员聘任的程序符合《公司法》和《公司章程》的规定，能够依照法律、法规和董事会的授权，依法合规经营，不存在越权行使职权的行为，努力实现股东利益和社会效益的最大化。公司管理层对董事会负责，主持公司的日常生产经营与管理工作，并向董事会报告工作。根据机构精简、扁平高效的原则，公司下设示范区与设计中心、成本招采中心、营销管理中心、财务资金中心、运营管理中心、人力行政中心、证券事务中心、品牌管理中心、信息流程中心、法律事务中心、审计监察中心等管理部门，各部门根据其部门职责开展工作，协助公司管理层完成各项经营目标。

#### (6) 关于信息披露

公司严格按照有关法律法规及《上市公司信息披露管理办法》要求，认真履行信息披露义务，加强信息披露事务管理，真实、准确、及时、完整地披露信息。《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）为公司指定的信息披露媒体，及时、准确、公平、完整地披露有关公司信息，确保公司所有股东能够平等享有获取公司信息的机会。

#### (7) 关于投资者关系

公司注重保持与投资者的良好沟通，报告期内公司通过电话咨询、投资者互动平台等多种方式与投资者沟通交流，认真对待投资者对公司的意见和建议，切实保障投资者权益。

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定不存在重大差异。

## 二、公司相对于控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面的独立情况

公司已按照《公司法》、《证券法》和中国证监会的有关要求，建立了完善的法人治理结构，与控股股东、实际控制人及其关联企业之间在资产、人员、财务、机构、业务等方面保持独立，具备直接面向市场独立经营的能力。

### 1、公司资产独立

公司与控股股东、实际控制人的资产实现了从账务到实物分离，不存在资产产权界限不清或无偿使用公司资产的情形。公司拥有完整、合法的财产权属；公司未为控股股东、实际控制人提供担保，不存在控股股东或实际控制人及其关联方占用、支配、控制公司的资金、资产或资源以及干预公司经营管理的的情况，也没有依赖股东的资产进行生产经营的情况。

### 2、公司人员独立

公司高级管理人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业任除董事以外的其他职务。公司财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。公司的劳动、人事及工资管理独立。



### 3、公司财务独立

公司财务机构和财务人员完全独立。公司有独立的银行账户和纳税专户，资金完全独立地存放在公司银行账户，公司根据国家会计制度，结合公司实际情况制定财务管理制度，公司财务机构及下属单位财务机构独立办理会计业务，进行会计核算，独立进行财务决算。

### 4、公司机构独立

公司具有健全的法人治理结构，建立健全了股东大会、董事会及监事会制度，聘任了总经理及其他高级管理人员，设置了相关职能部门，公司完全拥有机构设置的主权。公司的组织架构独立于控股股东及其职能部门。公司具有健全的内部经营管理机构，独立行使经营管理职权。

### 5、公司业务独立

公司具有明确的经营范围和独立自主的经营能力。在公司经营管理过程中，重大决策的程序和规则严格依据《公司章程》、三会议事规则和公司内部制度的规定进行，董事会对公司重大经营决策和重大投资事项进行认真讨论，并充分听取专家和独立董事意见，独立作出决策，超过董事会权限范围的事项均提交股东大会进行审议。

## 三、同业竞争情况

适用 不适用

## 四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

### 1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2021 年度股东大会	年度股东大会	46.08%	2022 年 05 月 26 日	2022 年 05 月 27 日	详见公司在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 披露的《泰禾集团股份有限公司 2021 年度股东大会决议公告》(公告编号: 2022-025)
2022 年第一次临时股东大会	临时股东大会	42.27%	2022 年 11 月 17 日	2022 年 11 月 18 日	详见公司在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 披露的《泰禾集团股份有限公司 2022 年第一次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2022-063)

2022 年第二次临时股东大会	临时股东大会	42.10%	2022 年 12 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	详见公司在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 披露的《泰禾集团股份有限公司 2022 年第二次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2022-078)
-----------------	--------	--------	------------------	------------------	--

## 2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

## 五、董事、监事和高级管理人员情况

### 1、基本情况

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	其他增减变动(股)	期末持股数(股)	股份增减变动的原因
黄其森	董事长、总经理	现任	男	58	2010年03月25日	2025年11月16日	3,709,392	0	0	0	3,709,392	-
廖光文	董事	现任	男	61	2010年03月25日	2025年11月16日	0	0	0	0	0	-
葛勇	董事、副总经理	现任	男	52	2016年09月06日	2025年11月16日	0	0	0	0	0	-
沈琳	董事、副总经理	现任	女	55	2010年03月25日	2025年11月16日	0	0	0	0	0	-
陈基华	独立董事	现任	男	55	2022年11月17日	2025年11月16日	0	0	0	0	0	-
涂崇禹	独立董事	现任	男	53	2022年11月17日	2025年11月16日	0	0	0	0	0	-
任真	独立董事	现任	女	72	2022年11月17日	2025年11月16日	0	0	0	0	0	-
李卫东	职工监事	现任	男	56	2016年09月06日	2025年11月16日	0	0	0	0	0	-
黄晓青	监事	现任	女	48	2021年04月19日	2025年11月16日	221,600	0	0	0	221,600	-
阮仕江	监事	现任	男	42	2022年11月17日	2025年11月17日	0	0	0	0	0	-
王景岗	副总经理	现任	男	46	2019年01月11日	2025年11月17日	0	0	0	0	0	-

					日	日						
邵志荣	副总经理	现任	男	52	2019年 01月11 日	2025年 11月16 日	0	0	0	0	0	
刘向民	财务总监	现任	男	44	2021年 03月01 日	2025年 11月16 日	0	0	0	0	0	
黄其森	代行董 秘职责	现任	男	58	2019年 12月23 日	2025年 11月16 日		0	0	0		-
李卫东	监事长	现任	男	56	2021年 04月19 日	2025年 11月16 日	0	0	0	0	0	-
封和平	独立董 事	离任	男	63	2016年 09月06 日	2022年 11月16 日	0	0	0	0	0	-
蒋杰宏	独立董 事	离任	男	65	2016年 09月06 日	2022年 11月16 日	0	0	0	0	0	-
郑新芝	独立董 事	离任	男	68	2016年 09月06 日	2022年 11月16 日	0	0	0	0	0	-
余春江	监事	离任	男	38	2021年 04月19 日	2022年 11月16 日	0	0	0	0	0	-
黄耀文	副总经 理	离任	男	42	2021年 03月01 日	2023年 03月03 日	0	0	0	0	0	-
合计	--	--	--	--	--	--	3,930,9 92	0	0	0	3,930,9 92	--

报告期是否存在任期内董事、监事离任和高级管理人员解聘的情况

是 否

报告期内，公司第九届董事会独立董事封和平先生、蒋杰宏先生、郑新芝先生因任期届满离任；公司第九届监事会监事余春江先生因任期届满离任。

注：报告期末至本报告披露日，公司副总经理黄耀文先生于2023年3月3日因个人原因申请辞去公司副总经理职务及其他在公司所任职务，辞职后不再公司担任其他职务。

公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
封和平	独立董事	任期满离任	2022年11月16日	任期届满
蒋杰宏	独立董事	任期满离任	2022年11月16日	任期届满
郑新芝	独立董事	任期满离任	2022年11月16日	任期届满
余春江	监事	任期满离任	2022年11月16日	任期届满
陈基华	独立董事	被选举	2022年11月17日	被股东大会选举为独立董事
涂崇禹	独立董事	被选举	2022年11月17日	被股东大会选举为独立董事
任真	独立董事	被选举	2022年11月17日	被股东大会选举为独立董事
阮仕江	监事	被选举	2022年11月17日	被股东大会选举为监

				事
--	--	--	--	---

## 2、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

### （一）董事

黄其森先生，1965 年出生，本科学历，工程师。曾任职于建设银行福建省分行；1993 年 2 月至今历任泰禾（福建）集团有限公司法定代表人、董事长、总经理；泰禾投资集团有限公司董事长；1996 年 12 月至 2019 年 12 月任福建海峡银行董事；2013 年 2 月至 2018 年 1 月任第十二届全国政协委员；2021 年 11 月至今任福州保税区利泰宏达贸易有限公司执行董事兼总经理；现任福建省商会副会长；2010 年 3 月至今任本公司第六、七、八、九、十届董事会董事长、总经理；2019 年 12 月至今代行公司董事会秘书职责。

廖光文先生，1962 年出生，本科学历，高级经济师。曾任职于福建商业专科学校，福建永兴房地产有限公司；1994 年至 2010 年 3 月任泰禾（福建）集团有限公司董事、常务副总裁；2010 年 3 月至今任本公司第六、七、八、九、十届董事会董事。

葛勇先生，1971 年出生，理学学士、管理学硕士。曾任职于福州西湖大酒店，菲利普莫里斯亚洲有限公司福州办事处，三木集团等；2008 年 7 月至 2010 年 9 月任大连中庚房地产开发有限公司副总经理；2010 年 9 月至 2012 年 6 月任福建钧石能源有限公司总裁助理；2012 年 9 月至 2014 年 2 月任公司总裁助理兼北京泰禾房地产开发有限公司常务副总经理；2016 年 7 月至今任泰禾投资集团有限公司董事；2014 年 2 月至今任公司副总经理，2016 年 9 月至今任公司第八、九、十届董事会董事。

沈琳女士，1968 年出生，本科学历，经济师。曾任职于福建工程技术学校，福建商业专科学校，福州住友房地产投资有限公司，福建泰禾房地产开发有限公司；1996 年至 2010 年 3 月任泰禾（福建）集团有限公司董事、副总裁；2010 年 3 月至今任本公司第六、七、八、九、十届董事会董事、副总。

陈基华先生，1968 年出生，硕士研究生学历，高级会计师。2011 年 10 月 7 起至今任北京厚基资本管理有限公司董事长；2012 年 11 月起至今任北京京玺庄园有限公司董事长；2014 年 7 月起任创金合信基金管理有限公司独立董事；2017 年 1 月起任中铁高新工业股份有限公司独立董事；2017 年 6 月起任江苏沃田集团股份有限公司董事；2017 年 6 月起任黄山永新股份有限公司独立董事；2019 年 7 月起任中粮包装股份有限公司独立董事。2022 年 11 月至今任公司第十届董事会独立董事。

涂崇禹先生，1970 年出生，本科学历，律师。曾任职于大华银行厦门分行、厦门信实律师事务所等。1998 年 2 月至 2002 年 9 月任福建厦门建昌律师事务所主任、合伙人；2002 年 9 月至今任福建重宇合众律师事务所首席合伙人。曾/现任福建省政协委员、厦门市人大代表、厦门市政协常委、福建省青年法律工作者协会副会长、省国际法学会监事长、省

法学会劳动法学研究会副会长、省妇女儿童发展基金会副理事长、省律协副会长、民革市委副主委（2011-2021）等。2022 年 11 月至今任公司第十届董事会独立董事。

任真女士，1951 年出生，中共党员，大专学历，高级经济师任职资格。曾任中国银行福州分行行长、招商银行福州分行副行长、中科招商股权投资管理公司福州大区总经理，曾任本公司第六、七届董事会独立董事。2022 年 11 月至今任公司第十届董事会独立董事。

## （二）监事

李卫东先生，1967 年出生，工商管理研究生。曾任职于福建南益集团公司、福建亿昌集团公司、福州武夷绿洲房地产开发有限公司、福建闽长置业有限公司；2008 年 9 月起任公司总裁助理兼任北京泰禾房地产开发有限公司副总经理，现任厦门区域副总裁等职；2016 年 9 月至今任公司第八、九届、十届监事会职工监事，2021 年 4 月至今任公司第十届监事会监事长。

黄晓青女士，1974 年出生，毕业于福州大学，经济学学士。2005 年 9 月加入本公司，历任福州区域营销总监、副总经理、项目总经理、高级副总经理，福州区域营销管理中心总经理、集团总裁助理，现任公司福州区域副总裁等职务。2021 年 4 月至今任公司第九届、第十届监事会监事。

阮仕江先生，1981 年出生，大学本科，国家一级建造师。曾长期供职于中建集团旗下中建国际建设有限公司/中国中建地产有限公司等。2018 年 10 月加入泰禾集团股份有限公司，历任集团计划运营部运营副总经理、厦门区域运营总经理、集团总裁助理，现任公司北京区域副总裁等职务。2022 年 11 月至今任公司第十届监事会监事。

## （三）高级管理人员

黄其森先生、葛勇先生、沈琳女士简历请见“（一）董事”部分。

王景岗先生，1977 年出生，硕士学历，高级经济师。2011 年 8 月至 2014 年 10 月任北京市国土资源局房山分局党组成员、副局长；2014 年 10 月至 2017 年 11 月任北京珠江房地产开发有限公司区域副总经理、合生创展集团有限公司华北区域公司副总经理；2017 年 11 月至 2019 年 1 月任本公司总裁助理、北京区域副总裁；2018 年 10 月至今任北京科技园建设（集团）股份有限公司董事；2019 年 1 月至今任公司副总经理。

邵志荣先生，1971 年出生，本科学历，工程师。2012 年 10 月至 2014 年 4 月任宁波围海置业有限公司总经理；2014 年 4 月至 2016 年 2 月任大连万达集团广元万达广场投资有限公司总经理；2016 年 2 月至 2019 年 1 月任本公司总裁助理；2019 年 1 月至今任公司副总经理。

黄耀文先生，1980 年出生，毕业于香港中文大学，工商管理硕士。曾任万科企业股份有限公司总部财务与内控管理中心运营负责人、总部财务与内控管理中心副总经理；2016 年 6 月至 2021 年 2 月，任深圳星河控股集团有限公司财务负责人；2021 年 3 月至 2023 年 3 月 3 日任公司副总经理。

刘向民先生，1979 年出生，毕业于中国石油大学（华东）工商管理学院会计学专业，管理学硕士。曾任中国石油天然气股份有限公司销售板块财务处处长；2018 年 6 月加入本公司，历任公司资金部副总经理、总经理、公司总裁助理，现任公司财务资金中心总经理；2021 年 3 月至今任公司财务总监；2021 年 11 月至今任北京科技园建设（集团）股份有限公司董事。

在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
黄其森	泰禾投资集团有限公司	董事长	1993 年 06 月 16 日		否
葛勇	泰禾投资集团有限公司	董事	2016 年 07 月 12 日		否
在股东单位任职情况的说明	黄其森先生为泰禾投资集团有限公司董事长，持有泰禾投资 95%股权，为公司实际控制人。				

在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
黄其森	泰禾（福建）集团有限公司	总经理	1996 年 12 月 01 日		否
黄其森	福州保税区利泰宏达贸易有限公司	执行董事兼总经理	2016 年 11 月 25 日		否
廖光文	福建三农新材料有限责任公司	董事长	2020 年 03 月 16 日		否
廖光文	福建三钢房地产开发有限公司	董事	2002 年 03 月 26 日		否
陈基华	北京厚基资本管理有限公司	董事长			
陈基华	北京京玺庄园有限公司	董事长			
陈基华	创金合信基金管理有限公司	独立董事			
陈基华	中铁高新工业股份有限公司	独立董事			
陈基华	江苏沃田集团股份有限公司	董事			
陈基华	黄山永新股份有限公司	独立董事			
陈基华	中粮包装股份有限公司	独立董事			
涂崇禹	福建重宇合众律师事务所	首席合伙人	2002 年 09 月 25 日		是
王景岗	北京科技园建设	董事	2019 年 01 月 21 日		否

	(集团)股份有限公司		日		
刘向民	北京科技园建设(集团)股份有限公司	董事	2021年12月10日		否
邵志荣	增城荔涛房地产有限公司	董事长	2019年03月08日		否
邵志荣	增城荔丰房地产有限公司	董事长	2019年05月13日		否
邵志荣	佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	董事	2018年05月22日		否
在其他单位任职情况的说明	无				

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

### 3、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

公司董事、监事的津贴是以 2022 年 11 月 17 日经公司 2022 年第一次临时股东大会审议通过的《关于第十届董事会董事津贴的议案》和《关于第十届监事会监事津贴的议案》为依据发放。公司高级管理人员的报酬是以 2022 年 4 月 28 日经公司第九届董事会第二十六次会议审议通过的《关于公司高级管理人员 2022 年度薪酬方案的议案》为依据，同时结合公司统一的薪酬管理制度及年度经营绩效考核情况，由公司薪酬与考核委员会 2023 年第一次会议审议通过后确定。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
黄其森	董事长、总经理、代行董秘职责	男	58	现任	185	否
廖光文	董事	男	61	现任	50	否
葛勇	董事、副总经理	男	52	现任	127	否
沈琳	董事、副总经理	女	55	现任	126	否
陈基华	独立董事	男	55	现任	3.33	否
任真	独立董事	女	72	现任	3.33	否
涂崇禹	独立董事	男	53	现任	3.33	否
封和平	独立董事	男	63	离任	18.33	否
蒋杰宏	独立董事	男	65	离任	0	否
郑新芝	独立董事	男	68	离任	18.33	否
李卫东	监事长、职工监事	男	56	现任	104	否
余春江	监事	男	38	离任	78	否
黄晓青	监事	女	48	现任	104	否
阮仕江	监事	男	41	现任	104	否
王景岗	副总经理	男	46	现任	112	否
邵志荣	副总经理	男	52	现任	112	否

黄耀文	副总经理	男	42	离任	99	否
刘向民	财务总监	男	44	现任	112	否
合计	--	--	--	--	1,359.65	--

## 六、报告期内董事履行职责的情况

### 1、本报告期董事会情况

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
第九届董事会第二十六次会议	2022年04月28日	2022年04月30日	详见公司在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露的《泰禾集团股份有限公司第九届董事会第二十六次会议决议公告》（公告编号：2022-011）
第九届董事会第二十七次会议	2022年06月08日	2022年06月10日	详见公司在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露的《泰禾集团股份有限公司第九届董事会第二十七次会议决议公告》（公告编号：2022-026）
第九届董事会第二十八次会议	2022年08月26日		仅审议《公司2022年半年度报告》及摘要一项议案且无投反对票或弃权票情形，可免于公告。
第九届董事会第二十九次会议	2022年09月27日	2022年09月28日	详见公司在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露的《泰禾集团股份有限公司第九届董事会第二十九次会议决议公告》（公告编号：2022-039）
第九届董事会第三十次会议	2022年10月28日		仅审议《公司2022年第三季度报告》一项议案且无投反对票或弃权票情形，可免于公告。
第九届董事会第三十一次会议	2022年10月28日	2022年11月01日	详见公司在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露的《泰禾集团股份有限公司第九届董事会第三十一次会议决议公告》（公告编号：2022-045）
第十届董事会第一次会议	2022年11月17日	2022年11月18日	详见公司在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露的《泰禾集团股份有限公司第十届董事会第一次会议决议公告》（公告编号：2022-064）
第十届董事会第二次会议	2022年12月14日	2022年12月15日	详见公司在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露的《泰禾集团股份有限公司第十届董事会第二次会议决议公告》（公告编号：2022-072）



## 2、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
黄其森	8	1	3	1	3	是	1
廖光文	8	2	6	0	0	否	3
葛勇	8	1	7	0	0	否	1
沈琳	8	1	7	0	0	否	1
封和平	6	1	5	0	0	否	0
蒋杰宏	6	1	5	0	0	否	1
郑新芝	6	1	5	0	0	否	2
陈基华	2	0	2	0	0	否	1
涂崇禹	2	0	1	0	1	否	1
任真	2	0	2	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会的说明

关于董事长黄其森先生未能亲自出席董事会，原因是其在第九届董事会第二十六至二十八次会议期间正在协助有关机关调查，公司已于 2022 年 3 月 17 日披露相关公司董事长兼总经理黄其森先生正在协助有关机关调查的公告。董事长于 11 月 16 日收到解除留置通知书，公司于 11 月 18 日在指定的信息披露媒体上披露了公司董事长兼总经理黄其森先生已正常履行职责的信息。

## 3、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

## 4、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司全体董事勤勉尽责，严格按照中国证监会和深圳证券交易所的相关规定以及《公司章程》、《董事会议事规则》等制度开展工作，高度关注公司规范运作和经营情况，根据公司的实际情况，对公司的重大治理和经营决策提出了相关的意见，经过充分沟通讨论，形成一致意见，并坚决监督和推动董事会决议的执行，确保决策科学、及时、高效，维护公司和全体股东的合法权益。

## 七、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况（如有）
董事会审计委员会	封和平、蒋杰宏、郑新芝	5	2022 年 01 月 14 日	审议讨论了公司聘任的中兴华会计师事务所向公司提交的《泰禾集团股份有限公司 2021 年度总体审计计划及策略》，并听取了关于公司 2021 年度内审工作总结及 2022 年度工作计划的汇报。	-	-	-
			2022 年 04 月 18 日	对已出具初步意见的公司 2021 年度财务会计报表进行审议。	-	-	-
			2022 年 04 月 25 日	听取公司董事会审计委员会 2021 年度履职情况报告、关于公司 2021 年年报审计工作的汇报、审议《关于公司 2021 年度财务会计报表的议案》、《关于公司 2021 年度内部控制评价报告》、《关于公司 2021 年度内控审计情况汇报的议案》、《关于公司 2021 年度财务决算报告的议案》、《关于计提资产减值准备的议案》、	-	-	-

				《关于会计政策变更的议案》、《关于 2021 年度利润分配预案的议案》、公司审计委员会对公司 2021 年度财务会计报表和 2022 年第一季度财务报表进行了审阅讨论并发表审阅意见。			
			2022 年 08 月 22 日	对公司编制的 2022 年半年度财务报告进行审阅讨论并发表审阅意见。	-	-	-
			2022 年 10 月 28 日	对公司编制的 2022 年第三季度财务报表进行审阅讨论并发表审阅意见。	-	-	-
董事会审计委员会	陈基华、涂崇禹、任真	1	2022 年 12 月 09 日	审议《关于续聘中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2022 年度财务报告和内部控制审计机构的议案》。	-	-	-
董事会提名委员会	郑新芝、廖光文、蒋杰宏	1	2022 年 10 月 24 日	关于第十届董事会董事候选人的任职资格审查及建议	-	-	-
董事会提名委员会	涂崇禹、廖光文、任真	1	2022 年 11 月 15 日	关于第十届公司高级管理人员候选人的任职资格审查及建议	-	-	-
董事会薪酬与考核委员会	蒋杰宏、沈琳、封和平	1	2022 年 01 月 20 日	关于公司高级管理人员 2021 年度薪酬以及 2022 年度薪酬方案。	-	-	-

董事会薪酬与考核委员会	任真、沈琳、陈基华	1	2022年10月27日	关于第十届董事会董事津贴事项。	-	-	-
董事会战略委员会	黄其森、葛勇、封和平	1	2022年01月10日	审议《泰禾集团股份有限公司2022年经营策略》。	-	-	-

## 八、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 九、公司员工情况

### 1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职员工的数量（人）	128
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	2,973
报告期末在职员工的数量合计（人）	3,101
当期领取薪酬员工总人数（人）	3,101
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	1,750
销售人员	149
技术人员	831
财务人员	179
行政人员	192
合计	3,101
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	110
大专、本科	1,477
高中、中专及以下	1,514
合计	3,101

### 2、薪酬政策

公司及下属公司坚持“以人为本、不拘一格、任人唯贤”的用人理念，为员工提供公平合理的薪酬福利，公司建立了与员工岗位、工作绩效和自身能力相挂钩的薪酬分配体系，制定了《员工试用期转正管理办法》《员工绩效考核方案》等相关考核管理制度办法。

### 3、培训计划

为加强员工队伍建设和人才培养，公司以战略落地和业务发展为出发点，积极统筹整合内外部培训资源，搭建完善的培训体系、课程体系和内训师体系，建立禾苗生（管培生）生涯发展规划、新员工培训、在职员工通用技能培训、管理者培训及各职能条线的业务/专业培训，还有各区域板块定制化培训，同时辅以形式多样、内容丰富的线上培训（泰禾学堂）等，以此满足公司日益多元化的培训需求，为泰禾集团百年基业夯实人才发展基础。

### 4、劳务外包情况

适用 不适用

## 十、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

## 十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

## 十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

### 1、内部控制建设及实施情况

报告期内，公司根据中国证监会、深圳证券交易所的有关规定，遵循《企业内部控制基本规范》的基本原则和要求，结合自身经营特点，进一步完善内控制度体系建设，强化内部审计监督。梳理完善董事会审计委员会及内部审计部门的职能职责，坚持在董事会领导下行使监督权，加强内审部门对公司内部控制制度执行情况的监督力度，提高内部审计工作的深度和广度。加强内部控制培训及学习，强化董事会及关键岗位的合规经营意识和责任，充分认识内控在改善企业管理、防范经营风险、帮助企业高质量发展中的重要性，增强全员内控意识，确保内部控制制度得到有效执行。

公司将不断优化和完善内部控制制度，规范内部控制制度执行，强化内部控制监督检查，进一步提升公司规范运作水平，促进公司健康、可持续发展。

### 2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

缺陷发生的时间	缺陷的具体描述	缺陷对财务报告的潜在影响	已实施或拟实施的整改措施	整改时间	整改责任人	整改效果
2022 年度	在计算融资借款利息时，公司依据债务重组过程中与金融机构展期谈判的进度，以及实际执行情况，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，公司在原有展期协议的基础上，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，公司在认定借款利息资本化、费用化金额时，自身产品建设周期长的特点会导致开发支出在建设期内不平衡的情况，部分项目的供应商及监理单位更换，在客观上存在施工进度确认资料缺失，也导致了与审计师的判断不一致情形。	影响财务报表中存货、应付利息、财务费用相关科目的列报认定。	1、梳理、健全内部控制制度，同时严格执行公司内部控制制度。通过业务培训等方式加强对上市公司规范运作规则和治理制度的学习，树立和强化有效的风险防范意识，促进公司健康、可持续发展。 2、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。	2023 年年度	审计监察中心 财务资金中心	公司管理层已协同各业务部门针对问题点进行整改，目前处于有序推进中。

### 十三、公司报告期内对子公司的管理控制情况

公司名称	整合计划	整合进展	整合中遇到的	已采取的解决	解决进展	后续解决计划
------	------	------	--------	--------	------	--------

			问题	措施		
无	无	无	无	无	无	无

## 十四、内部控制自我评价报告或内部控制审计报告

### 1、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2023 年 04 月 29 日	
内部控制评价报告全文披露索引	详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《泰禾集团股份有限公司 2022 年度内部控制评价报告》。	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	100.00%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	100.00%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	发现公司管理层存在的任何程度的舞弊；控制环境无效；影响关联交易总额超过股东批准的关联交易额度的缺陷；外部审计发现的重大错报不是由公司首先发现的；除政策性亏损原因外，公司连年亏损，持续经营受到挑战。	违反法律、法规较严重；已经发现并报告给管理层的重大内部控制缺陷经过合理的时间后，并未加以改正；并购重组失败，或新扩充下属单位经营难以为继；公司管理人员纷纷离开或关键岗位人员流失严重，被媒体频频曝光负面新闻。
定量标准	一般缺陷：合并错报<合并报表税前利润的 3%；重要缺陷：合并报表税前利润的 3%≤合并错报<合并报表税前利润的 5%；重大缺陷：合并错报≥合并报表税前利润的 5%。	一般缺陷：直接损失金额≤合并报表资产总额的 3%；重要缺陷：合并报表资产总额的 3%<直接损失金额≤合并报表资产总额 5%；重大缺陷：直接损失金额>合并报表资产总额 5%。
财务报告重大缺陷数量（个）	1	
非财务报告重大缺陷数量（个）	0	
财务报告重要缺陷数量（个）	0	
非财务报告重要缺陷数量（个）	0	

### 2、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，由于存在上述重大缺陷及其对实现控制目标的影响，泰禾集团于 2022 年 12 月 31 日未能按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2023 年 04 月 29 日
内部控制审计报告全文披露索引	详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《泰禾集团股份有限公司内部控制审计报告》。
内控审计报告意见类型	否定意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具非标准意见的内部控制审计报告的说明

重大缺陷，是指一个或多个控制缺陷的组合，可能导致企业严重偏离控制目标。泰禾集团的财务报告内部控制存在以下重大缺陷：

2022 年泰禾集团在认定借款利息资本化、费用化金额时，未考虑债务重组方案、展期协议的时效性，同时，部分项目缺乏适当的施工资料作为认定依据。上述事项，影响财务报表中存货、应付利息、财务费用相关科目的列报认定。

有效的内部控制能够为财务报告及相关信息的真实完整提供合理保证，而上述重大缺陷使泰禾集团内部控制失去这一功能。

泰禾集团管理层已识别出上述重大缺陷，并将其包含在企业内部控制评价报告中。上述缺陷在所有重大方面得到公允反映。在泰禾集团 2022 年财务报表审计中，我们已经考虑了上述重大缺陷对审计程序的性质、时间安排和范围的影响。

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

## 十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

问题：2021 年业绩预告事项

2022 年 1 月 29 日，公司披露《2021 年度业绩预告》，预计 2021 年度归属于上市公司股东的净利润（以下简称“净利润”）为 1.01 亿元至 1.32 亿元。4 月 23 日，公司披露《2021 年度业绩预告修正公告》，预计 2021 年度净利润为-35 亿元至-46 亿元。4 月 30 日，公司披露的《2021 年年度报告》显示，2021 年度经审计的净利润为-40.13 亿元。公司《2021 年度业绩预告》预计净利润与 2021 年度经审计的净利润差异较大，且预计盈亏性质发生变化。公司在获悉最新业绩预计情况与原预计差异后及时做了修正公告披露。在日后业绩预告事项中，严格遵循《股票上市规则（2023 年修订）》，进行充分评估，合理、谨慎、客观、准确地确保在规定期限内披露业绩预告。



## 第五节 环境和社会责任

### 一、重大环保问题

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是 否

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

公司或子公司名称	处罚原因	违规情形	处罚结果	对上市公司生产经营的影响	公司的整改措施
不适用	-	-	-	-	-

参照重点排污单位披露的其他环境信息

不适用

在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

未披露其他环境信息的原因

不适用

### 二、社会责任情况

报告期内，公司主动接受各界监督，以建立现代企业制度，打造公开、透明、规范的上市公司为目标，积极探索，不断完善公司治理，致力于与投资者建立长期信任与共赢关系，注重保护投资者、尤其是中小投资者的合法权益。公司根据自身实际情况，加强环保综合治理，自觉维护员工合法权益，诚信经营合作，促进共赢发展，认真履行对股东、员工、合作伙伴等方面应尽的责任和义务，承担起企业应有的社会责任，促进公司与社会、自然的协调和谐发展。详见公司于2023年4月29日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露的《泰禾集团股份有限公司2022年度社会责任报告》。

### 三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

公司报告年度暂未开展巩固脱贫攻坚成果及乡村振兴工作。

## 第六节 重要事项

### 一、承诺事项履行情况

#### 1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
其他对公司中小股东所作承诺	控股股东泰禾投资	其他承诺	泰禾集团（含泰禾集团、泰禾集团全资子公司及控股子公司）、泰禾投资（含公司及全资子公司、控股子公司）员工凡于2018年10月29日至2018年12月31日期间净买入的泰禾集团股票，连续持有12个月以上，且员工在持有该部分股票期间连续在泰禾集团、泰禾投资履职的，该部分股票的收益归员工个人所有，若该部分股票产生亏损，由泰禾投资对亏损部分予以一次性全额补偿。	2018年10月26日	长期有效	正常履行中
	控股股东泰禾投资	其他承诺	泰禾集团（含泰禾集团、泰禾集团全资子公司及控股子公司）、泰禾投资（含公司及全资子公司、控股子公司）员工凡于2019年1月1日至2019年1月31日期间净买入的泰禾集团股票，连续持有12个	2018年12月28日	长期有效	正常履行中

			<p>月以上，且员工在持有该部分股票期间连续在泰禾集团、泰禾投资履职的，该部分股票的收益归员工个人所有，若该部分股票产生亏损，由泰禾投资对亏损部分予以一次性全额补偿。</p>			
	<p>控股股东泰禾投资</p>	<p>关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺</p>	<p>泰禾投资集团有限公司（以下简称“本公司”）作为泰禾集团股份有限公司（以下简称“股份公司”）的控股股东，就下属公司嘉兴焜昱投资有限公司（以下简称“嘉兴焜昱”）与股份公司合作设立嘉兴焜昱股权投资合伙企业（有限合伙）事项，做出如下承诺：1、本公司、本公司持有权益达到51%以上的其他子公司以及本公司实际控制的其他企业（以下简称附属企业），目前并没有直接或间接地从事任何与股份公司及其全资、控股子公司从事的主营业务存在竞争的任何业务活动。2、本公司，及下属公司嘉兴焜昱与股份公司合作设立的嘉兴焜昱股权投资合伙企业（有限合伙），不会</p>	<p>2018年05月05日</p>	<p>长期有效</p>	<p>正常履行中</p>

			<p>在中国境内及/或境外单独或与他人以任何形式（包括但不限于投资、并购、联营、合资、合作、合伙、承包或租赁经营、购买上市公司股票或参股）直接或间接从事、参与、协助从事或参与任何与股份公司及其全资、控股子公司目前及今后进行的主营业务构成竞争或可能构成竞争的业务活动。</p> <p>3、嘉兴晟昱股权投资合伙企业（有限合伙）设立目的，系帮助股份公司快速扩大产业规模，协助上市公司外延式扩张发展，保证上市公司可持续发展。本公司同意，对于嘉兴晟昱股权投资合伙企业（有限合伙）所投资标的股权，在符合相关证券监管法规的前提下，优先选择出售给股份公司。如出售给股份公司条件不成熟，则会选择对外出售。具体收购事宜按法律、法规、交易所的相关规定确定。</p> <p>4、本公司同意，嘉兴晟昱股权投资合伙企业（有限合伙）所投资标的项目的运营</p>			
--	--	--	---	--	--	--

			管理均由股份公司进行。 5、本承诺自本公司做出之日起生效，在嘉兴晟昱股权投资合伙企业（有限合伙）的存续期内一直生效。			
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用					

## 2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用 不适用

## 二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

## 三、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

## 四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中兴华”或“会计师”）对泰禾集团股份有限公司（以下简称“公司”或“泰禾集团”）2022年度财务报表进行了审计，并于2022年4月27日出具了保留意见的审计报告（报告编号：中兴华审字（2023）第013764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》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第2号——年度报告的内容与格式》和《深圳证券交易所股票上市规则》的相关要求，公司董事会就相关事项说明如下：

### 一、审计报告中保留审计意见内容

中兴华在审计报告中关于保留意见涉及事项内容如下：

(一) 如审计报告中“形成保留意见的基础”所述:

#### 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度资料, 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。

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则, 我们独立于泰禾集团, 并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信, 我们获取的审计证据是充分、适当的, 为发表保留意见提供了基础。

(二) 如审计报告中“三、与持续经营能力相关的重大不确定性”所述:

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三年大额亏损, 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、会计师发表非标准审计意见的理由和依据

##### (一) 合并财务报表整体的重要性水平

我们在上述财务报表审计中, 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、《中国注册会计师审计准则问题解答第 8 号——重要性及评价错报》, 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 11,000 万元。

##### (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。

我们判断导致保留意见的事项不会改变泰禾集团 2022 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，因此我们出具了保留意见的审计报告。

### （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》的规定，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作出充分披露，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，且泰禾集团的财务报表附注对重大不确定性已作出充分披露。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、保留意见涉及事项对报告期财务状况和经营成果的影响

我们认为，审计报告中“形成保留意见的基础”段落所述导致保留意见的事项不会改变泰禾集团 2022 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。

### 四、公司董事会对会计师出具保留意见审计报告所涉事项的专项说明及消除该事项及其影响的措施

1、中兴华对公司 2022 年度财务报告出具了保留意见审计报告，对于年审机构出具的审计报告意见类型，公司董事会尊重其独立判断。

2、2022 年度内，公司与主要债权人的债务和解并未实质上失效，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，后期已落地的债务重组协议使用借款利率与企业预估的一致。

3、2022 年度内，公司已陆续推进项目复工复产，公司认为项目在建设期间的投入受客观条件影响会出现并不平均的情况。公司会继续夯实项目建设状况对融资费用资本化和费用的影响金额，以及对财务报表的影响。

4、我公司将继续推进合伙企业减资的工商变更手续，完善上市公司与中城建设的债权债务抵消的相关依据。

5、2022 年度内新签署债务重组协议涉及借款本金 177.11 亿元，截至本报告日，公司已得到批复的政策性纾困资金额度为 22.18 亿元，其中已收到 10.09 亿元，未收到部分将随工程进度而逐步发放。公司采取各种措施，全面推动各项目复工复产，以达到资产盘活、资金回流；在营销方面，本公司计划通过销售渠道拓展加速销售回款。公司 2022 年度内将保

交付作为年度内的首要经营目标，已实现多个项目的交付及收入结转。公司管理层认为，通过上述措施可以提高公司经营效益，增强自身抗风险能力，本公司自审计报告日起 12 个月内具有持续经营能力。公司管理层认为，通过上述措施可以提高公司经营效益，增强自身抗风险能力，本公司自审计报告日起 12 个月内具有持续经营能力。

## 五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

董事会：

- 1、中兴华对公司 2022 年度财务报告出具了保留意见审计报告，对于年审机构出具的审计报告意见类型，公司董事会尊重其独立判断。
- 2、2022 年度内，公司与主要债权人的债务和解并未实质上失效，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，后期已落地的债务重组协议使用借款利率与企业预估的一致。
- 3、2022 年度内，公司已陆续推进项目复工复产，公司认为项目在建设期间的投入受客观条件影响会出现并不平均的情况。公司会继续夯实项目建设状况对融资费用资本化和费用的影响金额，以及对财务报表的影响。
- 4、我公司将继续推进合伙企业减资的工商变更手续，完善上市公司与中城建设的债权债务抵消的相关依据。
- 5、2022 年度内新签署债务重组协议涉及借款本金 177.11 亿元，截至本报告日，公司已得到批复的政策性纾困资金额度为 22.18 亿元，其中已收到 10.09 亿元，未收到部分将随工程进度而逐步发放。公司采取各种措施，全面推动各项目复工复产，以达到资产盘活、资金回流；在营销方面，本公司计划通过销售渠道拓展加速销售回款。公司 2022 年度内将交付作为年度内的首要经营目标，已实现多个项目的交付及收入结转。公司管理层认为，通过上述措施可以提高公司经营效益，增强自身抗风险能力，本公司自审计报告日起 12 个月内具有持续经营能力。公司管理层认为，通过上述措施可以提高公司经营效益，增强自身抗风险能力，本公司自审计报告日起 12 个月内具有持续经营能力。

监事会：

- 一、监事会同意《董事会关于会计师事务所出具保留意见审计报告涉及事项的专项说明》。
- 二、监事会要求公司董事会、管理层对涉及事项高度重视，并须积极采取有效措施，降低和消除涉及事项对公司经营的影响，切实维护公司及全体股东的合法权益。

独立董事：



作为公司的独立董事，我们对中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的保留意见审计报告进行了认真审阅核查，认可审计报告的内容，也同意公司董事会对该事项的专项说明。独立董事要求公司董事会对涉及事项高度重视，并须积极采取有效措施，降低和消除涉及事项对公司经营的影响，切实维护公司及全体股东的合法权益。

## 六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况说明

适用 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况。

## 七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

公司名称	变动方式
北京泰禾景源园林绿化服务有限公司	设立
北京泰禾中嘉物业管理有限公司	设立
福州泰禾嘉弘商业运营管理有限公司	设立
福州佳穰酒店管理有限责任公司	设立
福州佳穰酒店管理有限责任公司	设立
泉州佳穗酒店管理有限责任公司	设立
北京禾书文化发展有限公司	设立
福州市新禾物业服务服务有限公司	设立
北京中维凯禾装修有限公司	设立
厦门聚和泰房地产咨询有限公司	设立
漳州泰合富物业管理有限公司	设立
北京泰禾中盈物业管理有限公司	设立
北京宏扬园物业有限公司	设立
上海辰菱营销策划有限公司	注销
怀来泰禾房地产开发有限公司	注销
深圳泰禾嘉悦商贸有限公司	注销
济南东禾置业有限公司	拍卖
南京华誉悦港置业有限公司	重组
杭州泰峪房地产开发有限公司	破产

## 八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	450
境内会计师事务所审计服务的连续年限	3
境内会计师事务所注册会计师姓名	刘炼、苑楠
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	3、3

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

公司第十届董事会第二次会议、第十届监事会第二次会议及 2022 年第二次临时股东大会审议通过了《关于续聘中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2022 年度财务报告和内部控制审计机构的议案》，同意续聘中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2022 年度财务报告和内部控制审计机构。根据年度审计工作量及公允合理的定价原则，经协商，确定公司 2022 年度财务报告审计和内部控制审计费用共 450 万元，其中，内部控制审计费用 40 万元。

## 九、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

## 十、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

## 十一、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
因股权转让纠纷事项，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械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。	52,623.36	否	二审审理中	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 52,623.36 万元。目前本诉讼涉及的房地产项目尚未开发及销售，因此本诉讼对项目公司的生产经营无直接影响。	不适用	2021 年 04 月 30 日	巨潮资讯网《关于重大诉讼、仲裁的进展公告》（公告编号：2021-040 号）
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为	15,700	否	2022 年 10 月 10 日中均商业保理一案进入执行后，8 案均已进入执行阶段。	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。	部分案件已经执行完毕	2021 年 04 月 30 日	巨潮资讯网《关于重大诉讼、仲裁的进展公告》（公告编号：2021-040 号）

600 万元至 5,000 万元不等。							
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。	479,719	否	执行中	本判决尚在执行中，公司正在争取和解，对公司财务状况、本期利润及期后利润的影响暂时无法准确估计。	执行中	2021 年 05 月 06 日	巨潮资讯网《关于重大诉讼的进展公告》（公告编号：2021-041 号）
因金融借款合同纠纷，上海银行股份有限公司市北分行对上海红御房地产开发有限公司及相关当事人提起了诉讼。	63,992	否	执行中	本判决尚在执行中，公司正在争取和解，对公司财务状况、本期利润或期后利润的影响暂时无法准确估计。	执行中	2021 年 04 月 30 日	巨潮资讯网《关于重大诉讼、仲裁的进展公告》（公告编号：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。	188,510	否	执行中	本判决尚在执行中，公司正在争取和解，对公司财务状况、本期利润及期后利润的影响暂时无法准确估计。	执行中	2021 年 04 月 30 日	巨潮资讯网《关于重大诉讼、仲裁的进展公告》（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。	84,091	否	收到二审判决	判决苏州锦润偿还建行昆山分行借款本金 747597655.11 元并支付利息、罚息、复利	不适用	2021 年 04 月 30 日	巨潮资讯网《关于重大诉讼、仲裁的进展公告》（公告编号：2021-040 号）

## 十二、处罚及整改情况

适用 不适用

名称/姓名	类型	原因	调查处罚类型	结论（如有）	披露日期	披露索引
公司、黄其森（实控人、董事长、总经理、兼董秘（代））	其他	一、未及时披露项目合作终止事项 2021 年 2 月 8 日，泰禾集团	中国证监会采取行政监管措施	对泰禾集团及公司董事长、总经理兼董事会秘书（代）黄其森采取出	2022 年 01 月 11 日	福建证监局网站 <a href="http://www.csrc.gov.cn">http://www.csrc.gov.cn</a> 《关于对泰禾

		<p>股份有限公司（以下简称泰禾集团）与有关合作方签署了上海新江湾项目、深圳坪山项目及上海顾村项目的合作终止协议，本次终止合作预计产生亏损 42,092 万元（2020 年年报计提损失 5.67 亿元）。泰禾集团未及时披露上述事项，迟至 2021 年 3 月 31 日才披露《关于终止项目合作的公告》，违反了《上市公司信息披露管理办法》（证监会令第 40 号，以下简称《信息披露办法》）第二条、第三十条的规定。</p> <p>二、未及时披露并表企业减资事项及其进展</p> <p>2020 年 12 月 21 日，泰禾集团并表企业嘉兴晟昱股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称嘉兴晟昱）召开全体合伙人会议，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。减资完成后，嘉兴晟昱应付嘉兴焜昱 69 亿元。同日，嘉兴焜昱将其对嘉兴晟昱的 69 亿元</p>		具警示函的行政监管措施。		集团股份有限公司、黄其森采取出具警示函措施的决定》。
--	--	---	--	--------------	--	----------------------------

		<p>债权转让给中城建设有限责任公司（以下简称中城建设）。2020 年 12 月 31 日，泰禾集团与中城建设、嘉兴晟昱签署三方协议，约定嘉兴晟昱应付中城建设 69 亿元由泰禾集团向中城建设支付，并与泰禾集团对中城建设的相关债权予以等额抵销 63.80 亿元。泰禾集团迟至 2021 年 4 月 30 日才首次披露上述减资事项及其进展，违反了《信息披露办法》第二条、第三十条的规定。</p> <p>三、对外发布的货值信息依据不充分且未在指定媒体先行发布</p> <p>2019 年 6 月 14 日，泰禾集团董事长黄其森在媒体见面会上表示泰禾集团有 6,000 亿元货值的土地储备；2021 年 8 月 4 日，泰禾集团微信公众号发布文章称泰禾集团在一二线城市有近 4,000 亿元货值的土地储备；2021 年 8 月 6 日，泰禾集团在接受证券日报采访中表示公司在北京有 400 亿元货值的现房，董事长黄其森表示公司在核心一二线</p>				
--	--	---	--	--	--	--

		城市有 3,000 多亿元货值的土地储备。泰禾集团未能提供作出上述估计的客观依据,且上述对外发布的相关货值信息未在指定媒体先行发布,违反了《信息披露办法》第二条和第六条、《上市公司信息披露管理办法》(证监会令第 182 号,以下简称新《信息披露办法》)第三条和第五条的规定。				
黄其森(实控人、董事长、总经理、兼董秘(代))公司、黄其森、刘向民(财务总监)	其他	2022 年 1 月 29 日,公司披露《2021 年度业绩预告》,预计 2021 年度归属于上市公司股东的净利润(以下简称“净利润”)为 1.01 亿元至 1.32 亿元。4 月 23 日,公司披露《2021 年度业绩预告修正公告》,预计 2021 年度净利润为-35 亿元至-46 亿元。4 月 30 日,公司披露的《2021 年年度报告》显示,2021 年度经审计的净利润为-40.13 亿元。公司《2021 年度业绩预告》预计净利润与 2021 年度经审计的净利润差异较大,且预计盈亏性质发生变化。	中国证监会采取行政监管措施、被证券交易所采取纪律处分	1、福建证监局对泰禾集团及公司董事长、总经理兼董事会秘书(代)黄其森、财务总监刘向民采取出具警示函的行政监管措施。 2、深圳证券交易所对泰禾集团、公司董事长、总经理兼董事会秘书(代)黄其森、财务总监刘向民给予公开谴责的处分。	2022 年 09 月 08 日	深圳证券交易所网站(www.szse.cn):《关于对泰禾集团股份有限公司及相关当事人给予公开谴责处分的决定》。

整改情况说明

适用 不适用

(一) 关于未及时披露项目合作终止事项

公司已于 2021 年 3 月 31 日在巨潮资讯网等指定信息媒体披露了《关于终止项目合作的公告》（公告编号：2021-015 号）。

(二) 关于未及时披露并表企业减资事项

公司已于 2021 年 5 月 24 日和 2021 年 6 月 4 日分开召开第九届董事会第二十次会议和 2020 年度股东大会审议通过《关于与关联方共同对产业并购基金减资暨关联交易的议案》，同意有限合伙人泰禾集团参照嘉兴焜昱相同的比例进行减资，减资金额为 17.25 亿元，具体内容详见公司于 2021 年 5 月 26 日在巨潮资讯网披露的《关于与关联方共同对产业并购基金减资暨关联交易的公告》（公告编号：2021-045 号）。公司已于 2021 年 7 月 7 日召开第九届董事会第二十二次会议审议通过了《关于债权债务抵销的议案》，同意公司与嘉兴晟昱、中城建设签署《债权债务转让协议书》，进行债务重组。

(三) 对外发布的货值信息依据不充分，且没有在指定媒体先行发布事项

针对该问题，公司积极组织公司董事、监事、高管人员和相关责任人员加强对证监会《信息披露管理办法》等相关法律法规和公司《信息披露管理制度》的学习和理解，进一步提升规范运作意识，做到信息披露义务人在公司网站及其媒体发布信息的时间不得先于指定媒体，不得以新闻发布或者答记者问等形式代替应该履行的报告、公告义务；信息披露义务人自愿披露的信息应当真实、准确、完整。公司将充分吸取教训，加强公司规范运作和信息披露管理工作，严格遵守相关法律法规的规定，认真履行信息披露义务，杜绝此类事件发生。

(四) 2021 年度业绩预告事项

公司在获悉最新业绩预计情况与原预计差异后及时做了修正公告披露。在 2022 年度业绩预告工作中，严格遵循《股票上市规则(2023 年修订)》，进行充分评估，合理、谨慎、客观、准确地确保在规定期限内披露业绩预告。

### 十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

截至报告期末，公司已到期未归还借款金额为 564.97 亿元，截至 2023 年 4 月 28 日，公司已到期未归还借款金额为 582.03 亿元。截至报告期末，公司控股股东泰禾投资已到期未归还借款金额为 85.79 亿元。

### 十四、重大关联交易

#### 1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

公司报告期末未发生与日常经营相关的关联交易。

#### 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期末未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

### 3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

共同投资方	关联关系	被投资企业的名称	被投资企业的主营业务	被投资企业的注册资本	被投资企业的总资产 (万元)	被投资企业的净资产 (万元)	被投资企业的净利润 (万元)
泰禾投资集团有限公司	控股股东	泰禾金控(平潭)集团有限公司	金融投资	25 亿元	234,694.94	234,683.02	-19.6
被投资企业的重大在建项目的进展情况(如有)		无					

### 4、关联债权债务往来

适用 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

### 5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

公司与存在关联关系的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

### 6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

### 7、其他重大关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

## 十五、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### (1) 托管情况

适用 不适用

托管情况说明



委托方名称	受托方名称	受托资产类型	受托起始日	受托终止日	托管收益定价依据	本期确认的托管收益
泰禾（福建）集团有限公司	本公司	管理“锦绣水乡”房地产项目，管理服务包括建筑设计、工程管理、销售代理和综合管理等	2013/11/1	2023/11/1	1、设计管理服务费、工程管理服务费，分别为项目销售额的2%。2、品牌使用及综合管理费，为项目销售额的1%。	1,203,102.28
合计	——	——	——	——	——	1,203,102.28

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用 不适用

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的托管项目。

## (2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

## (3) 租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

## 2、重大担保

适用 不适用

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
厦门泰世房地产开发有限公司（含调剂）	2020年01月22日	61,000	2020年03月13日	8,126		-	有	4年	否	否
厦门泰世房地产开发有限公司（含调剂）			2020年06月23日	48,330		-	有	3年6个月	否	否
北京泰禾影视	2017年07月11	50,000	2017年09月11	30,100		-	有	5年	否	否

文化发展有限公司	日		日							
福州泰盛置业有限公司	2016年04月29日	50,000								
福州泰盛置业有限公司(含调剂)	2018年04月25日	30,000	2019年04月09日	725		-	有	3年	否	否
福州泰盛置业有限公司	2019年04月13日	70,000								
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司(含调剂)	2020年01月22日	86,000	2020年11月25日	56,000		-	有	5年	否	否
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	2020年01月22日	38,400	2020年11月25日	18,400		-	有	4年	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计(A1)			0	报告期内对外担保实际发生额合计(A2)						0
报告期末已审批的对外担保额度合计(A3)			385,400	报告期末实际对外担保余额合计(A4)						161,681
公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物(如有)	反担保情况(如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
福州泰禾房地产开发有限公司	2016年12月22日	200,000	2017年02月09日	72,000		-	-	3年	否	否
福州泰禾房地产开发有限公司	2017年03月29日	20,000	2017年12月19日	57,490		-	-	5年	否	否
福州泰禾房地产开发有限公司			2018年10月23日	10,880		-	-	2年6个月	否	否

福州泰禾房地产开发有限公司	2019年04月13日	850,000	2019年08月13日	176,000		-	-	1年	否	否
福州泰禾房地产开发有限公司			2019年08月20日	20,000		-	-	1年	否	否
福州泰禾房地产开发有限公司			2019年09月03日	70,000		-	-	1年	否	否
福州泰禾房地产开发有限公司			2019年09月25日	110,000		-	-	1年	否	否
福州泰禾房地产开发有限公司			2019年09月30日	80,000		-	-	1年	否	否
福州泰禾房地产开发有限公司			2020年01月09日	70,000		-	-	1年	否	否
福州泰禾房地产开发有限公司	2020年01月22日	234,500	2020年04月18日	234,500		-	-	8年	否	否
福建中维房地产开发有限公司	2019年04月13日	100,000	2019年09月03日	28,200		-	-	1年	否	否
福州中夏房地产开发有限公司	2015年12月31日	120,000								
福州中夏房地产开发有限公司	2017年03月01日	200,000								
福州中夏房地产开发有限公司	2019年04月13日	230,000								
福州中夏房地	2020年01月22日	516,000	2020年06月24日	515,125		-	-	3年	否	否

产开发有限公司	日		日							
福州中维房地产开发有限公司	2015年12月30日	150,000	2016年02月04日	66,800		-	-	10年	否	否
福州中维房地产开发有限公司			2017年05月27日	35,629		-	-	16年	否	否
福州中维房地产开发有限公司	2019年04月13日	100,000								
福州中维房地产开发有限公司	2021年12月18日	3,000	2021年12月24日	1,776		-	-	3年	否	否
福建泰维置业有限公司	2018年04月25日	200,000	2018年07月20日	4,297		-	有	6年	否	否
福建华夏世纪园发展有限公司	2017年02月16日	300,000	2017年03月06日	26,452		-	有	4年	否	否
福建华夏世纪园发展有限公司	2019年04月13日	150,000								
福州泰禾新世界房地产开发有限公司	2019年04月13日	600,000	2019年07月17日	284,000		-	-	2年	否	否
福州泰禾新世界房地产开发有限公司	2021年12月18日	3,500	2021年12月24日	2,403		-	-	3年	否	否
福州新海岸旅游开发有限公司	2017年11月25日	160,000	2018年03月16日	122,174		-	-	3年	否	否
福州新海岸旅游开发	2019年04月13日	340,000								

有限公司										
福建泰康房地产开发有限公司	2018年04月25日	50,000	2019年03月15日	28,095		-	有	3年	否	否
福建泰康房地产开发有限公司	2019年04月13日	30,000								
福州泰禾锦兴置业有限公司	2020年01月22日	240,000	2020年08月15日	240,000		-	-	2年	否	否
福州泰禾鸿运置业有限公司	2017年09月21日	90,000	2018年02月06日	59,000		-	-	4年	否	否
福建泰信置业有限公司	2019年04月13日	300,000	2019年07月19日	68,600		-	-	2年	否	否
福建泰信置业有限公司	2019年06月13日	68,000	2020年02月13日	58,000		-	-	1年6个月	否	否
漳州泰禾房地产开发有限公司	2018年06月09日	270,000								
漳州泰禾房地产开发有限公司	2021年01月15日	300,000	2021年03月16日	180,952		-	有	3年	否	否
厦门泰禾房地产开发有限公司	2013年10月29日	280,000	2017年07月14日	33,527		-	-	7年	否	否
厦门泰禾房地产开发有限公司	2020年01月22日	41,750	2020年07月25日	41,750		-	-	3年	否	否
泉州华大泰禾广场投资有限公司	2017年08月03日	190,000	2018年12月21日	1,653		-	-	2年	否	否
泉州连禾置业有限公司	2017年03月17日	275,000	2017年04月24日	42,000		-	-	8年	否	否

石狮泰禾广场投资有限公司	2019年04月13日	150,000	2019年11月28日	84,000		-	-	3年	否	否
北京泰禾房地产开发有限公司	2018年04月23日	280,000	2018年09月26日	99,982		-	有	2年	否	否
北京泰禾嘉华房地产开发有限公司	2014年05月10日	200,000	2017年03月29日	100,000		-	-	3年6个月	否	否
北京泰禾嘉华房地产开发有限公司	2019年04月13日	70,000	2019年05月15日	70,047		-	-	3年6个月	否	否
北京泰禾嘉信房地产开发有限公司	2017年03月01日	530,000	2018年03月06日	130,000		-	-	4年	否	否
北京泰禾嘉信房地产开发有限公司			2018年06月28日	122,500		-	-	4年	否	否
北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司	2018年02月13日	180,000	2018年04月27日	27,608		-	-	3年	否	否
北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司	2019年04月13日	120,000								
北京泰禾嘉盈房地产开发有限公司	2019年04月13日	130,000								
北京中维房地产开发有限公司	2016年06月14日	570,000	2016年07月19日	134,865		-	-	6年	否	否
北京中维房地产开发有限公司	2017年08月02日	200,000	2018年12月06日	120,000		-	-	3年	否	否
北京中维房地产开发有限公司	2018年02月13日	140,000	2018年04月02日	48,000		-	-	3年	否	否

有限公司										
河北泰禾嘉兴房地产开发有限公司	2021年12月18日	23,900	2021年12月24日	23,900		-	-	8年	否	否
天津泰禾锦川置业有限公司	2019年04月13日	100,000	2019年07月24日	25,000		-	-	1年	否	否
郑州泰禾润通置业有限公司	2017年08月02日	60,000	2017年08月18日	8,200		-	-	5年	否	否
郑州泰禾运成置业有限公司	2017年11月25日	120,000	2018年03月28日	95,700		-	-	2年	否	否
郑州中盟文化旅游开发有限公司	2019年04月13日	200,000	2020年01月09日	67,985		-	有	1年	否	否
上海禾矜房地产开发有限公司	2019年04月13日	200,000	2019年06月04日	144,055		-	-	2年	否	否
上海红御房地产开发有限公司	2018年04月25日	100,000	2018年06月21日	63,992		-	-	5年	否	否
上海金闵房地产开发有限公司	2018年04月25日	100,000	2018年06月25日	60,000		-	-	3年	否	否
上海务彤投资管理有限公司	2020年01月22日	75,000	2020年04月18日	75,000		-	-	8年	否	否
南京泰禾锦鸿置业有限公司	2019年04月13日	120,000	2019年11月19日	67,000		-	-	2年	否	否
苏州禾瑞房地产开发有限公司	2018年04月25日	300,000	2019年02月02日	126,700		-	-	4年	否	否
苏州锦润置业有限公司	2017年11月25日	350,000	2018年02月08日	77,800		-	-	5年	否	否

苏州锦润置业有限公司	2020年01月22日	42,000								
杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司	2018年04月25日	180,000	2018年09月27日	42,768		-	有	3年	否	否
句容濠峰置业有限公司	2018年04月25日	180,000	2018年11月29日	140,000		-	-	3年	否	否
深圳泰禾房地产开发有限公司、深圳中维菁山房地产开发有限公司	2020年01月22日	1,600,000	2020年12月22日	524,120		-	-	3年	否	否
深圳泰禾房地产开发有限公司、深圳中维菁山房地产开发有限公司			2020年12月22日	599,093		-	-	3年	否	否
珠海保税区启航物流有限公司	2021年12月18日	180,000	2021年12月24日	169,970		-	-	展期至2026年12月27日	否	否
东莞市金泽置业投资有限公司	2016年06月16日	90,000	2017年03月10日	6,263		-	有	3年	否	否
廊坊市大家商业城房地产开发有限公司	2019年04月13日	250,000	2020年01月22日	4,573		-	有	2年	否	否
Tahoe	2017年07月12日	525,828	2018年01月17日	139,292		-	-	3年	否	否
Group Global (Co.,) Limited										



Tahoe			2018年 01月17 日	156,704		-	-	5年	否	否
Group Global (Co.,) Limited										
Tahoe			2018年 03月06 日	160,186		-	-	3年	否	否
Group Global (Co.,) Limited										
Tahoe			2018年 05月23 日	69,646		-	-	3年	否	否
Group Global (Co.,) Limited										
Tahoe	2018年 05月12 日	494,835	2019年 07月10 日	278,584		-	-	3年	否	否
Group Global (Co.,) Limited										
Tahoe			2019年 09月13 日	69,646		-	-	364天	否	否
Group Global (Co.,) Limited										
Tahoe			2019年 09月20 日	69,646		-	-	364天	否	否
Group Global (Co.,) Limited										
Tahoe			2019年 12月12 日	76,959		-	-	364天	否	否
Group Global (Co.,) Limited										
Tahoe	2019年 07月05 日	92,818	2020年 01月06 日	26,654		-	-	364天	否	否
Group Global (Co.,) Limited										
Tahoe			2020年	34,823		-	-	364天	否	否

			04月03日							
Group Global (Co.,) Limited										
Tahoe			2020年04月23日	31,341		-	-	364天	否	否
Group Global (Co.,) Limited										
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)		514,470		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)						430,470
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)		14,566,131		报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)						7,113,905
子公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物 (如有)	反担保情况 (如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
苏州锦润置业有限公司	2018年01月23日	150,000	2018年02月08日	77,800		-	-	4年	否	否
北京泰禾嘉华房地产开发有限公司	2019年07月20日	160,000	2019年07月20日	70,047		-	-	3年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)		0		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)						0
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)		310,000		报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)						147,847
公司担保总额 (即前三大项的合计)										
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)		514,470		报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)						430,470
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)		15,261,531		报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)						7,423,433
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例				1,667.10%						
其中:										
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)				0						
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额 (E)				7,244,423						

担保总额超过净资产 50%部分的金额 (F)	6,920,459.6
上述三项担保金额合计 (D+E+F)	7,423,433
对未到期担保合同，报告期内发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明（如有）	截至本报告期末，因公司子公司东莞市金泽置业投资有限公司（详见公司 2020-021 号、2020-028 号、2020-076 号公告）、北京泰禾嘉信房地产开发有限公司（详见公司 2020-032 号公告）、福州泰禾房地产开发有限公司（详见公司 2020-075 号公告）、郑州泰禾运成置业有限公司（详见公司 2020-075 号公告）、北京中维房地产开发有限公司（详见公司 2020-076 号公告）、上海金闵房地产开发有限公司（详见 2021-003 号公告）、上海红御房地产开发有限公司（详见公司 2021-014 号公告）、福州泰屿房地产开发有限公司（详见公司 2021-040 号公告）、苏州锦润置业有限公司（详见公司 2021-040 号公告）及参股公司北京泰禾影视文化发展有限公司（详见公司 2020-076 号公告）共计十家未履行还款义务，导致公司被列为被执行人或被提起诉讼，可能需要承担连带清偿责任，公司将及时关注相关事项进展，并谨慎判断对公司财务数据的影响，根据规则及时履行信息披露义务。
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）	无

采用复合方式担保的具体情况说明

### 3、委托他人进行现金资产管理情况

#### (1) 委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

#### (2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

### 4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

## 十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

（一）报告期内，泰禾集团股份有限公司（以下简称“公司”）第九届董事会、监事会任期届满，根据《公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号—主板上市公司规范运作》及《上市公司独立董事规则》等有关法律法规、规范性文件及《公司章程》的有关规定，公司于 2022 年 11 月 17 日召开了 2022 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于选举公司第十届董事会非独立董事的议案》、《关于选举公司第十届董事会独立董事的议案》及《关于选举公司第十届监事会监事的议案》。同日，公司召开了第十届董事会第一次会议、第十届监事会第一次会议，分别审议通过了《关于选举公司第十届董事会董事长的议案》、《关于选举公司第十届董事会各专门委员会委员的议案》及《关于选举公司第十届监事会监事长的议案》等。截至本公告披露日，公司董事会、监事会已完成换届选举。第十届董事会成员如下：非独立董事：黄其森先生、廖光文先生、沈琳女士、葛勇先生；独立董事：

任真女士、涂崇禹先生、陈基华先生。第十届监事会成员如下：非职工代表监事：阮仕江先生、黄晓青女士；职工代表监事：李卫东先生。聘任高管信息如下：聘任黄其森先生为公司总经理并代行董秘职责；聘任沈琳女士、葛勇先生、王景岗先生、邵志荣先生、黄耀文先生为公司副总经理；聘任刘向民先生为公司财务总监。（详见公告 2022-066）

（二）报告期内，鉴于公司 2021 年度被出具否定意见的内部控制审计报告、最近三个会计年度（2019、2020、2021 年）扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且 2021 年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性，根据《深圳证券交易所股票上市规则》第 9.8.1 条第（四）项及第（七）项的规定，公司股票于 2022 年 5 月 6 日起被深圳证券交易所实施其他风险警示。敬请广大投资者谨慎决策，注意投资风险。

（三）报告期内，公司存在逾期未偿还债券情况，详见本报告“第九节 债券相关情况”。

## 十七、公司子公司重大事项

适用 不适用

## 第七节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	3,229,494	0.13%	0	0	0	-13,125	-13,125	3,216,369	0.13%
1、国家持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
2、国有法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、其他内资持股	3,229,494	0.13%	0	0	0	-13,125	-13,125	3,216,369	0.13%
其中：境内法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境内自然人持股	3,229,494	0.13%	0	0	0	-13,125	-13,125	3,216,369	0.13%
4、外资持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
二、无限售条件股份	2,485,671,946	99.87%	0	0	0	13,125	13,125	2,485,685,071	99.87%
1、人民币普通股	2,485,671,946	99.87%	0	0	0	13,125	13,125	2,485,685,071	99.87%
2、境内上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、其	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%

他									
三、股份总数	2,488,901,440	100.00%	0	0	0	0	0	2,488,901,440	100.00%

股份变动的原因

适用 不适用

- 1、报告期内，公司离任高级管理人员陈波先生通过二级市场交易部分公司股份，导致公司有限售条件股份发生了变动。
- 2、上述股份变动情况根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司的查询结果填写。

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

## 2、限售股份变动情况

适用 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
陈波	273,750	0	13,125	260,625	高管锁定股（已离职）	离职后半年内，不得转让其所持本公司股份；在其就任时确定的任期内和任期届满六个月内，每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的25%
合计	273,750	0	13,125	260,625	--	--

## 二、证券发行与上市情况

### 1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

### 2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

## 3、现存的内部职工股情况

□适用 ☑不适用

## 三、股东和实际控制人情况

## 1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	58,920	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	53,185	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注8）	0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
泰禾投资集团有限公司	境内非国有法人	38.23%	951,544,336	-187,880,000	0	951,544,336	质押	951,540,000
							冻结	951,544,336
叶荔	境内自然人	10.05%	250,220,068	-49,779,932	0	250,220,068	质押	250,200,068
							冻结	250,220,068
福建智恒达实业有限公司	国有法人	3.56%	88,636,372	0	0	88,636,372	质押	88,620,000
黄敏	境内自然人	1.45%	36,033,862	0	0	36,033,862	质押	36,000,000
							冻结	36,000,000
王飞	境内自然人	0.44%	11,000,000	5,240,000	0	11,000,000		
徐文星	境内自然人	0.38%	9,500,020	5,236,521	0	9,500,020		
蒋忠平	境内自然人	0.22%	5,373,400	5,373,400	0	5,373,400		
徐开东	境内自然人	0.20%	4,904,000	4,904,000	0	4,904,000		
陈锦松	境内自然人	0.17%	4,197,000	4,197,000	0	4,197,000		
胡凤华	境内自然人	0.16%	3,999,060	3,047,060	0	3,999,060		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	无							
上述股东关联关系或一	上述前十名股东中，叶荔女士、黄敏女士与公司控股股东泰禾投资集团有限公司系一致行动人关系。除此之外，未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知是否属于《上市公司收购							

致行动的说明	管理办法》中规定的一致行动人。		
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	无		
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）（参见注 10）	无		
前 10 名无限售条件股东持股情况			
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
泰禾投资集团有限公司	951,544,336	人民币普通股	951,544,336
叶荔	250,220,068	人民币普通股	250,220,068
福建智恒达实业有限公司	88,636,372	人民币普通股	88,636,372
黄敏	36,033,862	人民币普通股	36,033,862
王飞	11,000,000	人民币普通股	11,000,000
徐文星	9,500,020	人民币普通股	9,500,020
蒋忠平	5,373,400	人民币普通股	5,373,400
徐开东	4,904,000	人民币普通股	4,904,000
陈锦松	4,197,000	人民币普通股	4,197,000
胡风华	3,999,060	人民币普通股	3,999,060
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	上述前十名股东中，叶荔女士、黄敏女士与公司控股股东泰禾投资集团有限公司系一致行动人关系。除此之外，未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	公司股东王飞通过投资者信用证券账户持有 4,250,000 股，普通证券账户持有 6,750,000 股，实际合计持有 11,000,000 股；公司股东徐开东通过投资者信用证券账户持有 3,904,000 股，普通证券账户持有 1,000,000 股，实际合计持有 4,904,000 股。		

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

## 2、公司控股股东情况

控股股东性质：自然人控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
泰禾投资集团有限公司	黄其森	1996 年 06 月 16 日	91350100260183667Q	对工业、农业、种养殖、贸易业、房地产业、旅游业、电子商务业的投资；对医



				疗业的投资及管理；对保险业、银行业、证券业、信托业的投资。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	报告期内，泰禾投资集团有限公司未控股或参股其他境内外上市公司。			

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

### 3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：境内自然人

实际控制人类型：自然人

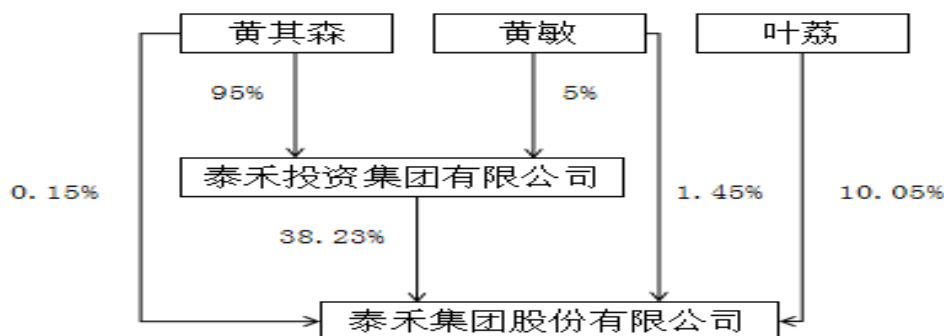
实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
黄其森	本人	中国	否
叶荔	一致行动（含协议、亲属、同一控制）	中国	否
黄敏	一致行动（含协议、亲属、同一控制）	中国	否
主要职业及职务	黄其森先生，1965 年出生，本科学历，工程师。曾任职于建设银行福建省分行；1993 年 2 月至今历任泰禾（福建）集团有限公司法定代表人、董事长、总经理；泰禾投资集团有限公司董事长；1996 年 12 月至 2019 年 12 月任福建海峡银行董事；2013 年 2 月至 2018 年 1 月任第十二届全国政协委员；2021 年 11 月至今任福州保税区利泰宏达贸易有限公司执行董事兼总经理；现任福建省商会副会长；2010 年 3 月至今任本公司第六、七、八、九、十届董事会董事长、总经理；2019 年 12 月至今代行公司董事会秘书职责。		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	除本公司外，2016 年 3 月 29 日至 2017 年 8 月 20 日，黄其森先生间接控股美国上市公司阿莱恩斯保健服务公司（Alliance Healthcare Services, AIQ），2017 年 8 月 21 日，该公司完成私有化退市。		

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

**4、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%**

☑适用 ☐不适用

名称	股东类别	股票质押融 资总额（万 元）	具体用途	偿还期限	还款资金来 源	是否存在偿 债或平仓风 险	是否影响公 司控制权稳 定
泰禾投资集 团有限公司	第一大股东		补充流动资 金		流动资金	是	否
叶荔	第一大股东 一致行动人		补充流动资 金		流动资金	是	否
黄敏	第一大股东 一致行动人	0	-		因冻结未能 解除质押	否	否

**5、其他持股在 10%以上的法人股东**

☐适用 ☑不适用

**6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况**

☐适用 ☑不适用

**四、股份回购在报告期的具体实施情况**

股份回购的实施进展情况

☐适用 ☑不适用

采用集中竞价交易方式减持回购股份的实施进展情况

☐适用 ☑不适用

## 第八节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第九节 债券相关情况

适用 不适用

### 一、企业债券

适用 不适用

报告期公司不存在企业债券。

### 二、公司债券

适用 不适用

#### 1、公司债券基本信息

单位：元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
泰禾集团股份有限公司 2016年 面向合格 投资者公 开发行公 司债券 (品种 一)	H6 泰禾 02	112394	2016年 05月25 日	2016年 05月25 日	2021年 05月25 日	90,600.0 0	0.06	按年付 息、到期 一次还 本。利息 每年支付 一次，最 后一期利 息随本金 一起支 付。如果 投资者在 第3年末 行使回售 选择权， 所回售债 券的票面 面值加第 3年的利 息在投资 者回售支 付日 2019年5 月25日 一起支 付。	深圳证券 交易所
泰禾集团 股份有限 公司 2016年 面向合格 投资者公 开发行公 司债券 (品种 二)	H6 泰禾 03	112395	2016年 05月25 日	2016年 05月25 日	2021年 05月25 日	1,500,00 0,000.00	0.072	按年付 息、到期 一次还 本。利息 每年支付 一次，最 后一期利 息随本金 一起支	深圳证券 交易所

二)									付。	
泰禾集团股份有限公司 2017 年 非公开发行公司债券（第一期）	H7 泰禾 01	114205	2017 年 08 月 15 日	2017 年 08 月 15 日	2020 年 08 月 15 日	818,000, 000.00	0.075		按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。如果投资者在存续期第 2 年末行使回售选择权，则回售部分在第 2 年末本金随该年利息一起支付，未回售部分到期一次还本。	深圳证券交易所
泰禾集团股份有限公司 2017 年 非公开发行公司债券（第二期）	H7 泰禾 02	114219	2017 年 10 月 10 日	2017 年 10 月 10 日	2020 年 10 月 10 日	1,598,00 0,000.00	0.075		按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。如果投资者在存续期第 2 年末行使回售选择权，则回售部分在第 2 年末本金随该年利息一起支付，未回售部分到期一次还本。	深圳证券交易所
泰禾集团股份有限公司 2018 年 非公开发行公司债券（第一期）	H8 泰禾 01	114357	2018 年 08 月 02 日	2018 年 08 月 02 日	2021 年 08 月 02 日	1,500,00 0,000.00	0.085		按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支	深圳证券交易所

								付。如果投资者在存续期第2年末行使回售选择权，则回售部分在第2年末本金随该年利息一起支付，未回售部分到期一次还本。	
泰禾集团股份有限公司 2018年非公开发行公司债券（第二期）	H8 泰禾02	114373	2018年09月19日	2018年09月19日	2020年08月24日	1,500,000.00	0.075	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。如果投资者在存续期第2年末行使回售选择权，则回售部分在第2年末本金随该年利息一起支付，未回售部分到期一次还本。	深圳证券交易所
2021notes（境外美元债券三年期）	18 泰禾美元债01	XS1725031105	2018年01月17日	2018年01月17日	2021年01月17日	1,342,280,000.00	0.0788	利息每半年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。	新加坡交易所
2023notes（境外美元债券五年期）	18 泰禾美元债02	XS1750991744	2018年01月17日	2018年01月17日	2023年01月17日	1,510,065,000.00	0.0813	利息每半年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。	新加坡交易所
2021notes（境外美元债券三年期增发）	18 泰禾美元债03	XS1725031105	2018年03月06日	2018年03月06日	2021年01月17日	1,543,622,000.00	0.0788	利息每半年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。	新加坡交易所
2021note	18 泰禾	XS172503	2018年	2018年	2021年	671,140,	0.0788	利息每半	新加坡交

s (境外美元债券三年期增发)	美元债04	1105	05月23日	05月23日	01月17日	000.00		年支付一次,最后一期利息随本金一起支付。	易所
2022notes (境外美元债券三年期)	19泰禾美元债01	XS2022228113	2019年07月10日	2019年07月10日	2022年07月10日	2,684,560,000.00	0.15	利息每半年支付一次,最后一期利息随本金一起支付。	新加坡交易所
2020notes-I (境外美元债券364天第一期)	19泰禾美元债02-01	XS2052134140	2019年09月13日	2019年09月13日	2020年09月11日	671,140,000.00	0.1125	利息每半年支付一次,最后一期利息随本金一起支付。	新加坡交易所
2020notes-I (境外美元债券364天第一期增发)	19泰禾美元债02-02	XS2052134140	2019年09月20日	2019年09月20日	2020年09月11日	671,140,000.00	0.1125	利息每半年支付一次,最后一期利息随本金一起支付。	新加坡交易所
2020notes-II (境外美元债券364天第二期)	19泰禾美元债03	XS2090920427	2019年12月12日	2019年12月12日	2020年12月10日	741,609,700.00	0.11	利息每半年支付一次,最后一期利息随本金一起支付。	新加坡交易所
2020notes-II (境外美元债券364天第二期增发)	20泰禾美元债01	XS2090920427	2020年01月06日	2020年01月06日	2020年12月10日	256,845,278.00	0.11	利息每半年支付一次,最后一期利息随本金一起支付。	新加坡交易所
2021notes-I (境外美元债券364天第一期)	20泰禾美元债02	/	2020年04月03日	2020年04月03日	2021年04月02日	335,570,000.00	0.11	利息每半年支付一次,最后一期利息随本金一起支付。	/
2021notes-II (境外美元债券364天第二期)	20泰禾美元债03	/	2020年04月23日	2020年04月23日	2021年04月22日	302,013,000.00	0.11	利息每半年支付一次,最后一期利息随本金一起支付。	/
投资者适当性安排 (如有)	公司非公开发行的公司债券以及面向合格投资者公开发行的公司债券仅限《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》规定的合格投资者中的机构投资者参与交易。								
适用的交易机制	H6泰禾02、H6泰禾03、H7泰禾01、H7泰禾02、H8泰禾01、H8泰禾02在深圳证券交易所作为特定债券进行转让。 除20泰禾美元债02、20泰禾美元债03未挂牌交易外,其余美元债券按照新加坡交易所颁布的相关规定进行挂牌交易。								
是否存在终止上市交易的风险 (如有) 和应对措施	否								

逾期未偿还债券

适用 不适用

债券名称	未偿还余额（万元）	未按期偿还的原因	处置进展
泰禾集团股份有限公司 2016 年面向合格投资者公 开发行公司债券（品种一）	9.06	公司出现短期流动性紧张， 未能按期完成兑付	债务重组推进中
泰禾集团股份有限公司 2016 年面向合格投资者公 开发行公司债券（品种二）	150,000	公司出现短期流动性紧张， 未能按期完成兑付	债务重组推进中
泰禾集团股份有限公司 2017 年非公开发行公司债 券（第一期）	81,800	公司出现短期流动性紧张， 未能按期完成兑付	债务重组推进中
泰禾集团股份有限公司 2017 年非公开发行公司债 券（第二期）	159,800	公司出现短期流动性紧张， 未能按期完成兑付	债务重组推进中
泰禾集团股份有限公司 2018 年非公开发行公司债 券（第一期）	150,000	公司出现短期流动性紧张， 未能按期完成兑付	债务重组推进中
泰禾集团股份有限公司 2018 年非公开发行公司债 券（第二期）	150,000	公司出现短期流动性紧张， 未能按期完成兑付	债务重组推进中
2021notes（境外美元债券 三年期）	134,228	公司出现短期流动性紧张， 未能按期完成兑付	债务重组推进中
2023notes（境外美元债券 五年期）	151,006.5	公司出现短期流动性紧张， 未能按期完成兑付	债务重组推进中
2021notes（境外美元债券 三年期增发）	154,362.2	公司出现短期流动性紧张， 未能按期完成兑付	债务重组推进中
2021notes（境外美元债券 三年期增发）	67,114	公司出现短期流动性紧张， 未能按期完成兑付	债务重组推进中
2022notes（境外美元债券 三年期）	268,456	公司出现短期流动性紧张， 未能按期完成兑付	债务重组推进中
2020notes- I（境外美元债 券 364 天第一期）	67,114	公司出现短期流动性紧张， 未能按期完成兑付	债务重组推进中
2020notes- I（境外美元债 券 364 天第一期增发）	67,114	公司出现短期流动性紧张， 未能按期完成兑付	债务重组推进中
2020notes- II（境外美元债 券 364 天第二期）	74,160.97	公司出现短期流动性紧张， 未能按期完成兑付	债务重组推进中
2020notes- II（境外美元债 券 364 天第二期增发）	25,684.53	公司出现短期流动性紧张， 未能按期完成兑付	债务重组推进中
2021notes- I（境外美元债 券 364 天第一期）	33,557	公司出现短期流动性紧张， 未能按期完成兑付	债务重组推进中
2021notes- II（境外美元债 券 364 天第二期）	30,201.3	公司出现短期流动性紧张， 未能按期完成兑付	债务重组推进中

## 2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

报告期内，“H8 泰禾 01”部分投资者将已回售登记的债券通过深圳证券交易所进行回售撤销申报。截至本报告披露日，“H8 泰禾 01”的回售金额为 7.33 亿元，未回售金额为 7.67 亿元。因公司短期流动性出现困难，未能按期完成本期债券本息兑付。

## 3、中介机构的情况

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
--------	--------	------	---------	---------	------



H6 泰禾 02、H6 泰禾 03	东兴证券股份有限公司	北京市西城区金融大街 9 号金融街中心北楼三层	-	刘汗青	010-66553794
H6 泰禾 02、H6 泰禾 03	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市海淀区西四环中路 16 号院 2 号楼 4 层	凌运良、楚三平	楚三平	0756-2611279
H6 泰禾 02、H6 泰禾 03	东方金诚国际信用评估有限公司	上海市浦东新区福山路 33 号建工大厦 21 楼 C 座	-	陈泓羽	010-62299705
H6 泰禾 02、H6 泰禾 03	北京市康达律师事务所	北京市朝阳区幸福二村 40 号楼 C 座 40-3 四层-五层	-	魏小江	010-50867666
H7 泰禾 01、H7 泰禾 02	国泰君安证券股份有限公司	上海市静安区新闻路 669 号博华广场	-	孟庆嵩	021-38676666
H7 泰禾 01、H7 泰禾 02	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市海淀区西四环中路 16 号院 2 号楼 4 层	凌运良、楚三平	楚三平	0756-2611279
H7 泰禾 01、H7 泰禾 02	联合信用评级有限公司	天津市南开区水上公园北道 38 号爱丽园公寓 508	-	范文豪	010-85172818
H7 泰禾 01、H7 泰禾 02	北京市康达律师事务所	北京市朝阳区幸福二村 40 号楼 C 座 40-3 四层-五层	-	魏小江	010-50867666
H8 泰禾 01、H8 泰禾 02	中国国际金融股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 33 层	-	张俊杰	010-65051166
H8 泰禾 01、H8 泰禾 02	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市海淀区西四环中路 16 号院 2 号楼 3-4 层	樊文景、楚三平	楚三平	0756-2611279
H8 泰禾 01、H8 泰禾 02	联合信用评级有限公司	天津市南开区水上公园北道 38 号爱丽园公寓 508	-	范文豪	010-85172818
H8 泰禾 01、H8 泰禾 02	北京市康达律师事务所	北京市朝阳区幸福二村 40 号楼 C 座 40-3 四层-五层	-	魏小江	010-50867666
18 泰禾美元债 01、18 泰禾美元债 02、18 泰禾美元债 03、18 泰禾美元债 04、19 泰禾美元债 01、19 泰禾美元债 02-01、19 泰禾美元债 02-02、19 泰禾美元债 03、20 泰禾美元债 01、20 泰禾美元债 02、20 泰禾美元债 03	花旗银行	39/f, Champion Tower, Three Garden Road, Central, Hong Kong	-	Virginia	852-28687962

报告期内上述机构是否发生变化

是 否

## 4、募集资金使用情况

单位：元

债券项目名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况（如有）	募集资金违规使用的整改情况（如有）	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
H6 泰禾 02、 H6 泰禾 03	4,500,000.00	4,499,999.94 8.46	51.54	相关募集资金专项账户均按照规定正常使用	不存在募集资金违规使用的情形	是
H7 泰禾 01	3,000,000.00	2,998,235.63 1.88	1,764,368.12	相关募集资金专项账户均按照规定正常使用	不存在募集资金违规使用的情形	是
H7 泰禾 02	3,000,000.00	2,999,995.37 8.74	4,621.26	相关募集资金专项账户均按照规定正常使用	不存在募集资金违规使用的情形	是
H8 泰禾 01	1,500,000.00	1,499,999.93 6.08	63.92	相关募集资金专项账户均按照规定正常使用	不存在募集资金违规使用的情形	是
H8 泰禾 02	1,500,000.00	1,499,999.22 2.56	777.44	相关募集资金专项账户均按照规定正常使用	不存在募集资金违规使用的情形	是
18 泰禾美元债 01、18 泰禾美元债 02、18 泰禾美元债 03、18 泰禾美元债 04、19 泰禾美元债 01、19 泰禾美元债 02-01、19 泰禾美元债 02-02、19 泰禾美元债 03、20 泰禾美元债 01、20 泰禾美元债 02、20 泰禾美元债 03	10,193,277.89.00	10,191,430.043.90	1,847,845.10	相关募集资金专项账户均按照规定正常使用	不存在募集资金违规使用的情形	是

募集资金用于建设项目

适用 不适用

公司报告期内变更上述债券募集资金用途

适用 不适用

## 5、报告期内信用评级结果调整情况

适用 不适用

## 6、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行情况和变化情况及对债券投资者权益的影响

适用 不适用

## 三、非金融企业债务融资工具

适用 不适用

### 1、非金融企业债务融资工具基本信息

单位：元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
泰禾集团股份有限公司 2017 年度第一期中期票据	17 泰禾 MTN001	10177400 2	2017 年 06 月 30 日	2017 年 07 月 05 日	2020 年 07 月 05 日	1,500,000.00	0.075	按年付息，到期还本	全国银行间债券市场
泰禾集团股份有限公司 2017 年度第二期中期票据	17 泰禾 MTN002	10177400 3	2017 年 09 月 01 日	2017 年 09 月 08 日	2020 年 08 月 04 日	2,000,000.00	0.075	按年付息，到期还本	全国银行间债券市场
投资者适当性安排（如有）			无						
适用的交易机制			询价交易						
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施			否						

逾期未偿还债券

适用 不适用

债券名称	未偿还余额（万元）	未按期偿还的原因	处置进展
泰禾集团股份有限公司 2017 年度第一期中期票据	150,000	公司出现短期流动性紧张，未能按期完成兑付	债务重组推进中
泰禾集团股份有限公司 2017 年度第二期中期票据	200,000	公司出现短期流动性紧张，未能按期完成兑付	债务重组推进中

### 2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

### 3、中介机构的情况

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
17 泰禾 MTN001、 17 泰禾 MTN002	中国国际金融股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 1 号 国贸大厦 2 座 27 层及 28 层	--	张俊杰	010-65051166
17 泰禾 MTN001、 17 泰禾 MTN002	招商银行股份有限公司	北京市西城区月坛南街 1 号院 3	--	潘诗婷	010-66419007

		号楼			
17 泰禾 MTN001、 17 泰禾 MTN002	联合信用评级有 限公司	天津市南开区水 上公园北道 38 号 爱丽园公寓 508	--	范文豪	010-85172818
17 泰禾 MTN001、 17 泰禾 MTN002	北京市康达律师 事务所	北京市朝阳区幸 福二村 40 号楼 C 座 40-3 四 层 -五层	--	魏小江	010-50867666
17 泰禾 MTN001、 17 泰禾 MTN002	瑞华会计师事务 所（特殊普通合 伙）	北京市海淀区西 四环中路 16 号院 2 号楼 3-4 层	樊文景、楚三平	楚三平	0756-2611279

报告期内上述机构是否发生变化

是 否

#### 4、募集资金使用情况

单位：元

债券项目名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项 账户运作情况 (如有)	募集资金违规 使用的整改情 况(如有)	是否与募集说 明书承诺的用 途、使用计划 及其他约定一 致
7 泰禾 MTN001、17 泰 禾 MTN002	3,500,000,00 0.00	3,499,999,92 1.54	78.46	相关募集资金 专项账户均按 照规定正常使 用	不存在募集资 金违规使用的 情形	是

募集资金用于建设项目

适用 不适用

公司报告期内变更上述债券募集资金用途

适用 不适用

#### 5、报告期内信用评级结果调整情况

适用 不适用

#### 6、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行情况和变化情况及对债券投资者权益的影响

适用 不适用

### 四、可转换公司债券

适用 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

### 五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

## 六、报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

债务类型	债务本金（万元）	债务利息（万元）	逾期金额（万元）	逾期原因	处置进展
银行贷款、信托贷款等	3,494,638.24	1,676,234.55	5,170,872.79	公司出现短期流动性紧张，未能按期还本付息	债务重组推进中

## 七、报告期内是否有违反规章制度的情况

是 否

## 八、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	91.86%	118.62%	-22.56%
资产负债率	96.08%	93.25%	2.83%
速动比率	5.84%	7.67%	-23.86%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
扣除非经常性损益后净利润	-473,774.73	-79,862.85	-493.24%
EBITDA 全部债务比	-3.36%	-2.91%	-0.45%
利息保障倍数	-0.37	-0.60	38.33%
现金利息保障倍数	-1.98	2.97	-166.67%
EBITDA 利息保障倍数	-0.35	-0.58	39.66%
利息偿付率	9.48%	9.23%	0.25%

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

审计报告签署日期	2023 年 04 月 27 日
审计机构名称	中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

审计报告正文

中兴华审字（2023）第 013764 号

泰禾集团股份有限公司全体股东：

#### 一、保留意见

我们审计了泰禾集团股份有限公司（以下简称“泰禾集团”）的财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2022 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，除“形成保留意见的基础”部分所述事项可能产生的影响外，后附的财务报表在所有重大方面已按照企业会计准则的规定编制，公允反映了泰禾集团 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2022 年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量。

#### 二、形成保留意见的基础

##### （一）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度资料，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。

##### （二）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建设有限责任公司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。

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于泰禾集团，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表保留意见提供了基础。

#### 三、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三年大额亏损，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。

#### 四、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。除“形成保留意见的基础”部分及“与持续经营相关的重大不确定性”部分所述事项外，我们确定下列事项是需要我们在审计报告中沟通的关键审计事项。

## 房地产开发项目销售收入确认

### 1. 事项描述

本年度泰禾集团收入确认会计政策及本期发生额信息请参阅合并财务报表附注四、27 及六、注释 42。

泰禾集团 2022 年度营业收入 880,284.81 万元，其中房地产开发项目收入 770,633.51 万元，占营业收入比为 87.54%。

泰禾集团在与客户签署了商品房销售合同，收取了买方价款或者首期款并且已确认余下房款的付款安排，以及房产达到了买卖合同约定的交付条件后确认房地产开发项目收入。

由于房地产开发项目收入对泰禾集团财务报表的重要性，且收入存在被操纵的固有风险，导致收入是否在恰当的财务报表期间确认可能存在潜在错报，因此我们将房地产开发项目收入确认认定为关键审计事项。

### 2. 审计应对

我们针对房地产开发项目销售收入确认实施的重要审计程序包括：

- (1) 了解和评估管理层对房地产开发项目的收入确认相关内部控制的设计合理性，并测试了关键控制程序执行的有效性。
- (2) 选取商品房销售合同样本并与管理层进行访谈，以评价泰禾集团房地产开发项目的收入确认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，检查销售合同及可以证明房产已达到交付条件并已交付的支持性文件，以评价相关房产销售收入确认是否符合泰禾集团收入确认政策。
- (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，并与财务数据核对，确定是否相符。
- (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售价相比较。
- (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。

## 五、其他信息

泰禾集团公司管理层（以下简称“管理层”）对其他信息负责。其他信息包括泰禾集团 2022 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者可能存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。如上述“形成保留意见的基础”部分所述，由于该事项对本期数据和对应数据可能存在影响，因此，我们无法确定与该事项相关的其他信息是否存在重大错报。

## 六、管理层和治理层对财务报表的责任

泰禾集团管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估泰禾集团的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算泰禾集团、停止营运或别无其他现实的选择。

治理层负责监督泰禾集团的财务报告过程。

## 七、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误所导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计的过程中，我们运用了职业判断，并保持了职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

- (一) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之

上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(二) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对泰禾集团持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致泰禾集团不能持续经营。

(五) 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(六) 就泰禾集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师：  
（项目合伙人）

中国·北京 中国注册会计师：

2023 年 4 月 27 日

## 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

### 1、合并资产负债表

编制单位：泰禾集团股份有限公司

2022 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日	2022 年 1 月 1 日
流动资产：		
货币资金	1,628,071,063.54	1,908,838,181.82
交易性金融资产		40,104,440.46
衍生金融资产		
应收票据		22,569,034.49
应收账款	343,346,429.21	527,661,329.67
应收款项融资		
预付款项	1,261,214,715.24	1,274,864,342.99
其他应收款	7,553,800,629.00	6,620,535,607.42
其中：应收利息		
应收股利		153,656.86



项目	2022 年 12 月 31 日	2022 年 1 月 1 日
存货	155,915,818,961.51	157,279,920,672.78
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		709,067,162.50
其他流动资产	2,957,092,570.04	3,280,000,485.94
流动资产合计	169,659,344,368.54	171,663,561,258.07
非流动资产：		
债权投资	24,723,300.00	24,723,300.00
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	5,431,840,472.41	7,224,776,354.02
其他权益工具投资	1,948,370,833.19	2,048,652,422.69
其他非流动金融资产		
投资性房地产	25,825,043,123.00	25,672,267,138.00
固定资产	3,074,278,903.38	3,307,152,357.51
在建工程	2,994,982,887.69	3,349,533,303.69
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		1,123,042.82
无形资产	2,394,568,259.60	2,585,278,101.96
开发支出		
商誉	38,721,779.22	96,929,125.03
长期待摊费用	22,168,369.99	25,337,474.38
递延所得税资产	3,183,780,458.31	3,124,608,750.87
其他非流动资产		
非流动资产合计	44,938,478,386.79	47,460,381,370.97
资产总计	214,597,822,755.33	219,123,942,629.04
流动负债：		
短期借款	4,977,392,398.45	5,090,165,432.45
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		99,001,404.27
应付账款	6,118,514,213.14	5,299,136,328.96
预收款项	228,161,788.88	210,335,740.99
合同负债	44,740,307,561.22	50,620,404,851.22
应付职工薪酬	129,557,622.27	126,432,208.40
应交税费	6,345,859,271.40	6,272,634,925.24
其他应付款	52,735,175,227.54	44,428,811,192.07
其中：应付利息	22,715,100,851.61	15,209,034,734.84

项目	2022 年 12 月 31 日	2022 年 1 月 1 日
应付股利	156,011,158.96	156,011,158.96
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	63,583,744,214.30	27,301,155,980.00
其他流动负债	5,841,065,895.25	5,265,934,760.62
流动负债合计	184,699,778,192.45	144,714,012,824.22
非流动负债：		
长期借款	18,577,605,442.35	56,896,345,830.37
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		221,476.02
长期应付款	9,988,872.08	9,988,872.08
长期应付职工薪酬		
预计负债	480,542,616.28	264,781,983.79
递延收益	41,020,827.74	96,646,496.71
递延所得税负债	2,372,834,952.83	2,347,590,022.91
其他非流动负债		
非流动负债合计	21,481,992,711.28	59,615,574,681.88
负债合计	206,181,770,903.73	204,329,587,506.10
所有者权益：		
股本	2,488,901,440.00	2,488,901,440.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,272,504,298.07	2,268,569,678.07
减：库存股		
其他综合收益	4,927,251,451.91	5,163,799,694.73
专项储备		
盈余公积	272,978,729.01	272,978,729.01
一般风险准备		
未分配利润	-5,508,723,851.61	-134,781,616.42
归属于母公司所有者权益合计	4,452,912,067.38	10,059,467,925.39
少数股东权益	3,963,139,784.22	4,734,887,197.55
所有者权益合计	8,416,051,851.60	14,794,355,122.94
负债和所有者权益总计	214,597,822,755.33	219,123,942,629.04

法定代表人：黄其森

主管会计工作负责人：黄其森

会计机构负责人：刘向民

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日	2022 年 1 月 1 日
流动资产：		
货币资金	19,587,309.77	27,752,434.57
交易性金融资产		40,104,440.46
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	2,022,828,758.60	2,023,996,299.33
应收款项融资		
预付款项	5,296,702.22	21,491,313.03
其他应收款	139,092,962,402.41	135,647,878,056.17
其中：应收利息		
应收股利		153,656.86
存货	3,330,429.21	2,435,458.29
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	10,516,807.13	9,487,233.78
流动资产合计	141,154,522,409.34	137,773,145,235.63
非流动资产：		
债权投资	24,723,300.00	24,723,300.00
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	5,302,574,979.53	5,353,608,106.07
其他权益工具投资	1,854,744,666.94	1,945,070,794.41
其他非流动金融资产		
投资性房地产	18,670,701.00	17,830,491.00
固定资产	199,795,711.31	214,007,419.24
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	3,918,490.97	4,643,398.73
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	1,087,483,670.58	1,062,714,434.78
其他非流动资产		
非流动资产合计	8,491,911,520.33	8,622,597,944.23
资产总计	149,646,433,929.67	146,395,743,179.86
流动负债：		

项目	2022 年 12 月 31 日	2022 年 1 月 1 日
短期借款	202,159,000.00	202,159,000.00
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	88,081,237.88	85,484,393.62
预收款项	271,978.15	259,588.15
合同负债		
应付职工薪酬	5,844,095.96	7,741,773.09
应交税费	105,927,229.69	101,986,607.13
其他应付款	123,317,022,688.00	119,599,942,695.97
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	17,673,738,623.16	17,026,620,913.20
其他流动负债		
流动负债合计	141,393,044,852.84	137,024,194,971.16
非流动负债：		
长期借款		715,000,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	9,988,872.08	9,988,872.08
长期应付职工薪酬		
预计负债	14,759,532.10	14,759,532.10
递延收益		
递延所得税负债	4,183,342.36	3,904,299.52
其他非流动负债		
非流动负债合计	28,931,746.54	743,652,703.70
负债合计	141,421,976,599.38	137,767,847,674.86
所有者权益：		
股本	2,488,901,440.00	2,488,901,440.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,557,703,021.67	3,557,703,021.67
减：库存股		
其他综合收益	-148,065,892.06	-57,739,764.59
专项储备		

项目	2022 年 12 月 31 日	2022 年 1 月 1 日
盈余公积	229,956,562.55	229,956,562.55
未分配利润	2,095,962,198.13	2,409,074,245.37
所有者权益合计	8,224,457,330.29	8,627,895,505.00
负债和所有者权益总计	149,646,433,929.67	146,395,743,179.86

### 3、合并利润表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	8,802,848,101.52	4,911,127,344.46
其中：营业收入	8,802,848,101.52	4,911,127,344.46
二、营业总成本	12,825,691,538.88	7,514,991,062.22
其中：营业成本	8,490,778,034.66	4,566,474,665.49
税金及附加	294,323,631.51	293,738,616.42
销售费用	172,639,135.82	481,113,927.94
管理费用	519,499,298.57	537,237,011.31
研发费用		
财务费用	3,348,451,438.32	1,636,426,841.06
其中：利息费用	2,381,286,378.55	1,865,421,397.28
利息收入	7,168,140.66	10,327,222.06
加：其他收益	10,374,591.92	21,245,823.71
投资收益（损失以“-”号填列）	-357,670,577.32	192,482,780.68
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-268,233,286.04	191,119,007.46
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-116,223,426.88	491,412,979.20
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-190,377,287.33	-211,203,039.94
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-501,627,442.04	-1,129,128,906.17
资产处置收益（损失以“-”号填列）	1,767,836.19	259,664.29
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-5,176,599,742.82	-3,238,794,415.99
加：营业外收入	10,555,167.87	82,214,969.53
减：营业外支出	414,670,608.43	316,435,702.69
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-5,580,715,183.38	-3,473,015,149.15
减：所得税费用	-10,654,019.44	578,932,942.01
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-5,570,061,163.94	-4,051,948,091.16
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-5,569,229,985.77	-4,051,948,097.86
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-831,178.17	6.70

项目	2022 年度	2021 年度
(二) 按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润	-5,373,942,235.19	-4,013,122,048.58
2. 少数股东损益	-196,118,928.75	-38,826,042.58
六、其他综合收益的税后净额	-236,548,242.82	-108,556,854.42
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-236,548,242.82	-108,556,854.42
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	-100,281,589.50	-137,983,591.73
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		-40,000,000.00
3. 其他权益工具投资公允价值变动	-100,281,589.50	-97,983,591.73
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	-136,266,653.32	29,426,737.31
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额	-160,137,682.70	40,525,719.71
7. 其他	23,871,029.38	-11,098,982.40
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-5,806,609,406.76	-4,160,504,945.58
归属于母公司所有者的综合收益总额	-5,610,490,478.01	-4,121,678,903.00
归属于少数股东的综合收益总额	-196,118,928.75	-38,826,042.58
八、每股收益		
(一) 基本每股收益	-2.1592	-1.6124
(二) 稀释每股收益	-2.1592	-1.6124

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：元，上期被合并方实现的净利润为：元。

法定代表人：黄其森

主管会计工作负责人：黄其森

会计机构负责人：刘向民

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
一、营业收入	129,156,217.60	151,557,869.62
减：营业成本	17,553,630.58	2,292,660.84
税金及附加	350,848.72	1,243,958.18
销售费用	500,177.89	1,340,994.24
管理费用	154,105,457.50	257,272,328.91
财务费用	659,534,862.54	-129,878,921.64
其中：利息费用	49,624,397.82	

项目	2022 年度	2021 年度
利息收入	81,333.47	156,674.25
加：其他收益	496,501.51	1,234,463.69
投资收益（损失以“-”号填列）	528,390,377.48	-17,033,723.47
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-51,033,126.54	-18,109,338.12
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	7,293,798.12	-6,507,171.76
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-158,741,342.21	-18,635,363.27
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	89,934.08	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-325,359,490.65	-21,654,945.72
加：营业外收入	0.27	61,191,498.63
减：营业外支出	12,242,749.82	515,190.89
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-337,602,240.20	39,021,362.02
减：所得税费用	-24,490,192.96	200,764,935.41
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-313,112,047.24	-161,743,573.39
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-313,112,047.24	-161,743,573.39
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	-90,326,127.47	-97,331,028.94
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-90,326,127.47	-97,331,028.94
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动	-90,326,127.47	-97,331,028.94
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	-403,438,174.71	-259,074,602.33
七、每股收益		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	3,213,591,201.06	3,596,807,749.79
收到的税费返还	395,734,116.92	
收到其他与经营活动有关的现金	556,175,524.88	1,398,311,668.41
经营活动现金流入小计	4,165,500,842.86	4,995,119,418.20
购买商品、接受劳务支付的现金	2,108,863,100.01	2,153,599,771.34
支付给职工以及为职工支付的现金	792,349,229.84	969,113,615.11
支付的各项税费	169,688,416.94	202,514,197.83
支付其他与经营活动有关的现金	1,316,807,929.69	1,140,760,969.98
经营活动现金流出小计	4,387,708,676.48	4,465,988,554.26
经营活动产生的现金流量净额	-222,207,833.62	529,130,863.94
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	42,692,976.58	350.63
取得投资收益收到的现金	605,634.76	1,214,483.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	400,880.13	452,831.66
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-88,479,942.90	95,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	504,575,523.93	456,482,448.13
投资活动现金流入小计	459,795,072.50	553,150,113.98
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,434,012.99	1,699,450.00
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		133,438,010.50
支付其他与投资活动有关的现金	2,707,278.35	71,205,911.20
投资活动现金流出小计	4,141,291.34	206,343,371.70
投资活动产生的现金流量净额	455,653,781.16	346,806,742.28
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	469,935,293.33	40,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	150,767,359.13	1,750,518,403.04
筹资活动现金流入小计	620,702,652.46	1,790,518,403.04
偿还债务支付的现金	1,065,813,289.98	2,770,938,607.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	67,924,658.44	384,069,934.59
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	250,795,343.07	206,696,581.45
筹资活动现金流出小计	1,384,533,291.49	3,361,705,123.04
筹资活动产生的现金流量净额	-763,830,639.03	-1,571,186,720.00



项目	2022 年度	2021 年度
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	2,950,039.08	-73,706.02
五、现金及现金等价物净增加额	-527,434,652.41	-695,322,819.80
加：期初现金及现金等价物余额	958,948,048.37	1,654,270,868.17
六、期末现金及现金等价物余额	431,513,395.96	958,948,048.37

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	4,596,371.27	3,878,940.34
收到的税费返还	188,758.89	
收到其他与经营活动有关的现金	116,515,993.20	212,301,513.51
经营活动现金流入小计	121,301,123.36	216,180,453.85
购买商品、接受劳务支付的现金	1,503,913.28	4,100,810.10
支付给职工以及为职工支付的现金	50,602,453.42	102,893,025.68
支付的各项税费	840,568.10	2,205,451.67
支付其他与经营活动有关的现金	116,694,846.42	98,542,842.59
经营活动现金流出小计	169,641,781.22	207,742,130.04
经营活动产生的现金流量净额	-48,340,657.86	8,438,323.81
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	42,692,976.58	350.63
取得投资收益收到的现金	153,656.86	921,941.16
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	168,200.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	43,014,833.44	922,291.79
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,697.00	
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,697.00	
投资活动产生的现金流量净额	43,013,136.44	922,291.79
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		1,500,000.00
筹资活动现金流入小计		1,500,000.00

项目	2022 年度	2021 年度
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	6,742,417.05	13,436,049.40
支付其他与筹资活动有关的现金		149,000.11
筹资活动现金流出小计	6,742,417.05	13,585,049.51
筹资活动产生的现金流量净额	-6,742,417.05	-12,085,049.51
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-12,069,938.47	-2,724,433.91
加：期初现金及现金等价物余额	12,673,789.77	15,398,223.68
六、期末现金及现金等价物余额	603,851.30	12,673,789.77

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2022 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											小计			
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		其他		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	2,488,901,440.00				2,268,569,678.07		5,163,799,694.73		272,978,729.01		-134,781,616.42	10,059,467,925.39	4,734,887,197.55	14,794,355,122.94	
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	2,488,901,440.00				2,268,569,678.07		5,163,799,694.73		272,978,729.01		-134,781,616.42	10,059,467,925.39	4,734,887,197.55	14,794,355,122.94	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					3,934,620.00		-236,548,242.82				-5,373,942,235.19	-	-771,747,413.33	-	
（一）综合收益总额							-236,548,242.82				-5,373,942,235.19	-	-196,118,928.75	-	
（二）所有者投入和减少资本					3,934,620.00							5,606,555,858.01	-575,628,484.58	-571,693,864.58	
1. 所有者投入的普通股													-578,251,564.58	-578,251,564.58	
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他					3,934,620.00							3,934,620.00	2,623,080.00	6,557,700.00	

项目	2022 年度															
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计			
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他	小计	
优先股		永续债	其他													
(三) 利润分配																
1. 提取盈余公积																
2. 提取一般风险准备																
3. 对所有者（或股东）的分配																
4. 其他																
(四) 所有者权益内部结转																
1. 资本公积转增资本（或股本）																
2. 盈余公积转增资本（或股本）																
3. 盈余公积弥补亏损																
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																
5. 其他综合收益结转留存收益																
6. 其他																
(五) 专项储备																
1. 本期提取																
2. 本期使用																
(六) 其他																
四、本期期末余额	2,488,901,440.00				2,272,504,298.07		4,927,251,451.91		272,978,729.01	0.00	-5,508,723,851.61		4,452,912,067.38	3,963,139,784.22	8,416,051,851.60	

上期金额

单位：元

项目	2021 年度												少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益														
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
优先股		永续债	其他												
一、上年期末余额	2,488,901,440.00				2,735,549,566.69		5,272,356,549.15		272,978,729.01		3,878,340,432.16		14,648,126,717.01	5,418,353,738.76	20,066,480,455.77
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	2,488,901,440.00				2,735,549,566.69		5,272,356,549.15		272,978,729.01		3,878,340,432.16		14,648,126,717.01	5,418,353,738.76	20,066,480,455.77
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-466,979,888.62		-108,556,854.42				4,013,122,048.58		-4,588,658,791.62	-683,466,541.21	-5,272,125,332.83
（一）综合收益总额							-108,556,854.42				4,013,122,048.58		-4,121,678,903.00	-38,826,042.58	-4,160,504,945.58
（二）所有者投入和减少资本					-466,979,888.62								-466,979,888.62	-433,428,498.63	-900,408,387.25
1. 所有者投入的普通股					-466,979,888.62								-466,979,888.62	-433,428,498.63	-900,408,387.25
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
（三）利润分配														-211,212,000.00	-211,212,000.00
1. 提取盈余公积															

项目	2021 年度														
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计		
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他	小计
		优先股	永续债	其他											
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配														-211,212,000.00	-211,212,000.00
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	2,488,901,440.00			2,268,569,678.07		5,163,799,694.73		272,978,729.01		-134,781,616.42		10,059,467,925.39	4,734,887,197.55	14,794,355,122.94	

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2022 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	2,488,901,440.00				3,557,703,021.67		-57,739,764.59		229,956,562.55	2,409,074,245.37		8,627,895,505.00
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	2,488,901,440.00				3,557,703,021.67		-57,739,764.59		229,956,562.55	2,409,074,245.37		8,627,895,505.00
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-90,326,127.47			-313,112,047.24		-403,438,174.71
（一）综合收益总额							-90,326,127.47			-313,112,047.24		-403,438,174.71
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配												

项目	2022 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	2,488,901,440.00				3,557,703,021.67		-148,065,892.06		229,956,562.55	2,095,962,198.13		8,224,457,330.29

上期金额

单位：元

项目	2021 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	2,488,901,440.00				3,557,703,021.67		39,591,264.35		229,956,562.55	2,570,817,818.76		8,886,970,107.33
加：会计政策变更												



项目	2021 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	2,488,901,440.00				3,557,703,021.67		39,591,264.35		229,956,562.55	2,570,817,818.76		8,886,970,107.33
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-97,331,028.94			-161,743,573.39		-259,074,602.33
（一）综合收益总额							-97,331,028.94			-161,743,573.39		-259,074,602.33
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配												
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏												

项目	2021 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	2,488,901,440.00				3,557,703,021.67		-57,739,764.59		229,956,562.55	2,409,074,245.37		8,627,895,505.00

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司注册地、组织形式和总部地址

泰禾集团股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”或“泰禾集团”或“本集团”）原福建三农集团股份有限公司经福建省体改委[1992]103号文、闽体改[1992]130号文批准，于1992年12月29日由原福建省三明农药厂为发起人，以定向募集方式设立，公司股本为6,352万元；1995年12月经福建省体改委闽体改[1995]110号文批准，公司扩大股本到8,000万元；1997年经中国证券监督管理委员会证监发字[1997]291号文及证监发字[1997]319号文批准，于1997年6月18日至20日向社会公开发行人民币普通股4,000万股，并于1997年7月4日在深圳证券交易所上市。1998年5月公司实施1997年度利润分配方案：每10股送1股，公司股份总数增至13,200万股。2000年经中国证监会证监公司字（2000）12号文核准，公司于2000年3月15至30日实施了10配3的配股方案，实际配售2,066.88万股，公司股本增至15,266.88万股；2003年度实施了10转增3的公积金转增股本方案，公司总股本为19,846.94万元；2009年度根据股改方案，公司实施了以资本公积10转3定向增加股本，公司股本增至233,058,538股；2010年2月20日，中国证券监督管理委员会证监许可（2010）213号文核准本公司向泰禾投资集团有限公司（以下简称“泰禾投资”）发行新股784,119,455股，新发行股份于2010年9月30日上市。截至2014年12月31日，本公司总股本为1,017,177,993股，注册资本为1,017,177,993.00元。根据本公司2015年第三次临时股东大会会议决议及中国证监会“证监许可[2015]1812号”文《关于核准泰禾集团股份有限公司非公开发行股票批复》核准，本公司发行人民币普通股（A股）227,272,727股，增加注册资本人民币227,272,727.00元，增资后注册资本为人民币1,244,450,720.00元。2019年6月28日公司发布资本公积转增股本实施公告，公司总股本变为2,488,901,440股，2019年7月5日，公司资本公积转增股本登记完成。

截至2022年12月31日，本公司累计发行股本总数2,488,901,440股，注册资本为2,488,910,440.00元，注册地址：福建省三明市，总部地址：福建省福州市晋安区横屿路9号东二环泰禾广场泰禾中心，母公司为泰禾投资集团有限公司，集团最终实际控制人为黄其森。

#### 2. 公司的业务性质和主要经营活动

本公司所属行业房地产。本公司主要产品是开发的住宅地产、商业地产等。

本公司经营范围为：房地产开发经营；本公司商标特许经营；酒店管理；物业管理；园林绿化工程的设计、施工；商业物资供销（专营、专控、专卖及专项审批的商品除外）；对外贸易；技术开发及技术转让；对第一产业、第二产业及第三产业的投资及投资管理；营养健康咨询服务；金融信息服务；企业管理咨询。（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）

#### 3. 财务报告的批准报出

本财务报表业经本公司董事会于2023年4月27日决议批准报出。

## 1. 合并报表范围

本公司 2022 年度纳入合并范围的子公司共 271 户，详见本附注八“在其他主体中的权益”。本公司本期合并范围比上期增加 13 户，减少 6 户，详见本附注七“合并范围的变更”。

## 四、财务报表的编制基础

### 1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及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 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

### 2、持续经营

本公司对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

如财务报表附注十二、（二）所述，本公司截至到本报告披露日止，存在大额已到期未归还的借款。2022 年度内，公司积极推进与主要债权人的债务和解，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，债务和解的主要方式是延长借款的还款期限、对资金成本给予一定的优惠以及豁免违约金。2022 年度内新签署债务重组协议涉及借款本金 177.11 亿元。

2022 年度，房地产行业政策方面给予开发商的支持力度较大，发布了一系列房地产政策工具，截至本报告日，公司已得到批复的政策性纾困资金额度为 22.18 亿元，其中已收到 10.09 亿元，未收到部分将随工程进度而逐步发放。公司采取各种措施，全面推动各项目复工复产，以达到资产盘活、资金回流；在营销方面，本公司计划通过销售渠道拓展加速销售回款。公司 2022 年度内将保交付作为年度内的首要经营目标，已实现多个项目的交付及收入结转。

本公司董事长兼总经理黄其森先生已于 2022 年 11 月 17 日正常履职。

公司管理层认为，本公司自审计报告日起 12 个月内具有持续经营能力。

## 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本公司及各子公司从事房地产开发经营。本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、27“收入”各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注四、34“重大会计判断和估计”。

### 1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况及 2022 年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

### 2、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 3、营业周期

本公司及各子公司主要从事房地产经营，其营业周期通常从购买土地起到建成开发产品并出售或出租且收回现金或现金等价物为止的期间。该营业期间通常大于 12 个月。

### 4、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司之境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定人民币为其记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

#### (1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；取得的净资产账面价值与支付的合并

对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

## （2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、12“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其

他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

## 6、合并财务报表的编制方法

### （1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

### （2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、12“长期股权投资”或本附注四、9“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、12、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

## 7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、12（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

## 8、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。



## 9、外币业务和外币报表折算

### （1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

### （2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：

①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②用于境外经营净投资有效套期的套期工具的汇兑差额（该差额计入其他综合收益，直至净投资被处置才被确认为当期损益）；③可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，计入其他综合收益；处置境外经营时，转入处置当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

### （3）外币财务报表的折算方法

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的当期平均汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；期末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的当期平均汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

## 10、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

### (1) 金融资产的分类、确认和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

#### ①以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

#### ②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

#### ③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

## （2）金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

### ②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

## （3）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

#### （4）金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

#### （5）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

#### （6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

#### （7）权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

## 11、应收票据

本公司对于应收票据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。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分，应与“应收款项”组合划分相同

## 12、应收账款

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

## 13、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，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、政府类款项、借款保证金、并购意向金、股权交

项 目	确定组合的依据
	易类确认的应收款项

组合 1、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	其他应收款计提比例（%）
1年以内（含1年）	5
1—2年	10
2—3年	30
3年以上	100

组合 2 不计提坏账准备。

## 14、存货

### （1）存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括原材料、周转材料、低值易耗品、在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品以及意图出售而暂时出租的开发产品和在开发过程中的开发成本等。其中房地产开发成本按其实际支出主要包括：土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费、建筑安装工程费、配套设施费、开发间接费；其中前五项按所开发相关产品直接归集，开发间接费按照各类开发产品价值的投入为分配标准，将其分配记入各项开发产品成本。存货发出时，采用先进先出法确定其实际成本。

### （2）存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，并按单个存货项目计提存货跌价准备，但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

存货可变现净值的确定依据：①产成品可变现净值为估计售价减去估计的销售费用和相关税费后金额；②为生产而持有的材料等，当用其生产的产成品的可变现净值高于成本时按照成本计量；当材料价格下降表明产成品的可变现净值低于成本时，可变现净值为估计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确定。③持有待售的材料等，可变现净值为市场售价。

### （3）存货的盘存制度为永续盘存制。

### （4）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品、包装物采用一次转销法摊销。

## 15、合同资产

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

## 16、合同成本

本集团为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。但是，如果该资产的摊销期限不超过一年，则在发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本不属于《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；②该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

## 17、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其

变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本公司在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、9“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

#### （1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或作为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投



资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

## （2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

### ① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

### ② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于本公司首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

### ③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### ④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、5、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

### （3）共同控制、重大影响的判断标准

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，本公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响：（1）在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；（2）参与被投资单位财务和经营政策制定过程；（3）与被投资单位之间发生重要交易；（4）向被投资单位派出管理人员；（5）向被投资单位提供关键技术资料。

## 18、投资性房地产

投资性房地产计量模式

公允价值计量

选择公允价值计量的依据

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

②本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

③本公司投资性房地产的公允价值进行估计时采用的关键假设和主要不确定因素为。

本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

自用房地产或存货转换为投资性房地产时，按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时，以转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

## 19、固定资产

### (1) 确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

### (2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20-45	3	2.16-4.85
机器设备	年限平均法	7-14	3	6.93-13.86
运输设备	年限平均法	5-10	3	9.70-19.40
办公设备及其他	年限平均法	5-8	3	12.13-19.40

### (3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

## 20、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

- 在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、24 “长期资产减值”。

## 21、借款费用

### (1) 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，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。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- 1) 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；
- 2) 借款费用已经发生；
- 3) 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。

### (2) 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当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，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

### (3) 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

#### （4）借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

## 22、使用权资产

使用权资产，是指作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

### （1）初始计量

除短期租赁和低价值资产租赁外，在租赁期开始日，按照成本对使用权资产进行初始计量。该成本包括下列四项：①租赁负债的初始计量金额；②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；③发生的初始直接费用，即为达成租赁所发生的增量成本；④为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，属于为生产存货而发生的除外。

### （2）后续计量

在租赁期开始日后，采用成本模式对使用权资产进行后续计量，即以成本减累计折旧及累计减值损失计量使用权资产。按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。

### （3）使用权资产的折旧

自租赁期开始日起，对使用权资产计提折旧。使用权资产通常自租赁期开始的当月计提折旧。计提的折旧金额根据使用权资产的用途，计入相关资产的成本或者当期损益。

在确定使用权资产的折旧方法时，根据与使用权资产有关的经济利益的预期消耗方式做出决定，以直线法对使用权资产计提折旧。

在确定使用权资产的折旧年限时，遵循以下原则：能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

如果使用权资产发生减值，按照扣除减值损失之后的使用权资产的账面价值，进行后续折旧。

## 23、无形资产

### (1) 计价方法、使用寿命、减值测试

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均/产量法摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

### (2) 内部研究开发支出会计政策

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

### (3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

## 24、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

## 25、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司的长期待摊费用主要包括装修费、土地承包费等。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

## 26、合同负债

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本公司向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权，本公司在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。



## 27、职工薪酬

### (1) 短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

### (2) 离职后福利的会计处理方法

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

### (3) 辞退福利的会计处理方法

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

### (4) 其他长期职工福利的会计处理方法

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

## 28、租赁负债

### (1) 初始计量

除短期租赁和低价值资产租赁外，按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。

#### 1) 租赁付款额

租赁付款额，是指向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：①固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；③合理确定将行使购买选择权时，购

买选择权的行权价格；④租赁期反映出将行使终止租赁选择权时，行使终止租赁选择权需支付的款项；⑤根据提供的担保余值预计应支付的款项。

## 2) 折现率

在计算租赁付款额的现值时，采用增量借款利率作为折现率。

### (2) 后续计量

在租赁期开始日后，按以下原则对租赁负债进行后续计量：①确认租赁负债的利息时，增加租赁负债的账面金额；②支付租赁付款额时，减少租赁负债的账面金额；③因重估或租赁变更等原因导致租赁付款额发生变动时，重新计量租赁负债的账面价值。

按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但应当资本化的除外。周期性利率是指对租赁负债进行初始计量时所采用的折现率，或者因租赁付款额发生变动或因租赁变更而需按照修订后的折现率对租赁负债进行重新计量时，所采用的修订后的折现率。

### (3) 重新计量

在租赁期开始日后，发生下列情形时，按照变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。①实质固定付款额发生变动；②保余值预计的应付金额发生变动；③用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动；④购买选择权的评估结果发生变化；⑤续租选择权或终止租赁选择权的评估结果或实际行使情况发生变化。

## 29、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

### (1) 亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

### (2) 重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。

### 30、股份支付

#### (1) 股份支付的会计处理方法

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

##### ① 以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用/在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加股东权益。

当授予权益工具的公允价值无法可靠计量时，在服务取得日、后续每个资产负债表日以及结算日，按权益工具的内在价值计量，内在价值变动计入当期损益。

##### ② 以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

#### (2) 修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

#### (3) 涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易的会计处理

涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易，结算企业与接受服务企业中其一在本公司合并范围内，另一在本公司合并范围外的，在本公司合并财务报表中按照以下规定进行会计处理：

①结算企业以其本身权益工具结算的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；除此之外，作为现金结算的股份支付处理。

结算企业是接受服务企业的投资者的，按照授予日权益工具的公允价值或应承担负债的公允价值确认为对接受服务企业的长期股权投资，同时确认资本公积（其他资本公积）或负债。

②接受服务企业没有结算义务或授予本企业职工的是其本身权益工具的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；接受服务企业具有结算义务且授予本企业职工的并非其本身权益工具的，将该股份支付交易作为现金结算的股份支付处理。

本公司合并范围内各企业之间发生的股份支付交易，接受服务企业和结算企业不是同一企业的，在接受服务企业和结算企业各自的个别财务报表中对该股份支付交易的确认和计量，比照上述原则处理。

### 31、优先股、永续债等其他金融工具

#### （1）永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

①该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

②如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，则不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，则本公司只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

除按上述条件可归类为权益工具的金融工具以外，本公司发行的其他金融工具应归类为金融负债。

本公司发行的金融工具为复合金融工具的，按照负债成分的公允价值确认为一项负债，按实际收到的金额扣除负债成分的公允价值后的金额，确认为“其他权益工具”。发行复合金融工具发生的交易费用，在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

#### （2）永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注四、16“借款费用”）以外，均计入当期损益。

归类为权益工具的永续债和优先股等金融工具，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本公司作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

## 32、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

### （1）收入确认原则

与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：

- ①合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；
- ②合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；
- ③合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；
- ④合同具有商业实质，即履行该合同将改变本集团未来现金流量的风险、时间分布或金额；
- ⑤因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确认交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响，然后确定各单项履约义务是在某一时间段内履行，还是在某一时点履行，并且在履行了各单项履约义务时分别确认收入。

满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

- ①客户在企业履约的同时即取得并消耗企业履约所带来的经济利益；
- ② 客户能够控制企业履约过程中在建的商品；
- ③企业履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且该企业在整个合同期间有权就累计至今已

完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，在该时段内按照履约进度确认收入。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，应考虑下列迹象：

- ①企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；
- ② 企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；
- ③企业已将该商品实物转移到客户，即客户已实物占有该商品；

④企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；

⑤客户已接受该商品；

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

营业收入包括房地产销售收入、物业出租收入、提供劳务收入以及让渡资产使用权收入。

## （2）房地产销售收入

本公司按照《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，并结合本公司房地产销售业务的具体情况确认相关的营业收入。

### ①开发产品

已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；并且该项目已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

### ②分期收款销售

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的公允价值确定收入金额；应收的合同或协议价款与其公允价值间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

③出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，并且该房屋成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

### ④出租物业收入确认方法

按租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业收入的实现。

### ⑤其他业务收入确认方法

按相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入金额能够可靠计量，与收入相关的已发生或将发生成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

## （3）物业出租收入

物业出租按与承租方签定的合同或协议规定按年限平均法确认物业出租收入的实现。

#### （4）提供劳务收入的确认

公司对外提供物业管理、酒店运营等劳务，根据已完成的劳务在一段时间内按照履约进度确认收入。

#### （5）让渡资产使用权收入的确认

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等。

公司分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

①利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

②使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

### 33、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

### 34、递延所得税资产/递延所得税负债

#### （1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本报告期税前会计利润作相应调整后计算得出。

#### （2）递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。



### （3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

### （4）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

## 35、租赁

### （1）经营租赁的会计处理方法

本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

### （2）融资租赁的会计处理方法

于租赁期开始日，本公司确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

## 36、其他重要的会计政策和会计估计

### （1）终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分且已被本公司处置或划分为持有待售类别的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；③该组成部分是专为了转售而取得的子公司。

### （2）资产证券化

本公司将部分应收款项（“信托财产”）证券化，将资产信托给特定目的实体，由该实体向投资者发行优先级资产支持证券，本公司持有次级资产支持证券，次级资产支持证券在优先级资产支持证券本息偿付完毕前不得转让。本公司作为资产服务商，提供资产维护和日常管理、年度资产处置计划制定、制定和实施资产处置方案、签署相关资产处置协议和定期编制资产服务报告等服务；同时本公司作为流动性支持机构，在优先级资产支持证券的本金未能得到足额偿付时提供流动性支持，以补足利息或本金的差额。信托财产在支付信托税负和相关费用之后，优先用于偿付优先级资产支持证券的本息，全部本息偿付之后剩余的信托财产作为次级资产支持证券的收益，归本公司所有。本公司实际上保留了信托财产几乎所有的风险和报酬，故未对信托财产终止确认。

在运用证券化金融资产的会计政策时，本公司已考虑转移至其他实体的资产的风险和报酬转移程度，以及本公司对该实体行使控制权的程度：

1) 当本公司已转移该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本公司予以终止确认该金融资产；

2) 当本公司保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本公司继续确认该金融资产；

3) 如本公司并未转移或保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬，本公司考虑对该金融资产是否存在控制。如果本公司并未保留控制权，本公司终止确认该金融资产，并把在转移中产生或保留的权利及义务分别确认为资产或负债。如本公司保留控制权，则根据对金融资产的继续涉入程度确认金融资产。

### （3）质量保证金核算方法

在支付建安工程结算款时，按合同确定的质量保证金比例进行扣款并在“应付账款”科目下分单位核算。质量保证期满，未发生工程质量问题，则根据公司工程开发部门的通知退还质量保证金。

### （4）分部报告

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。如果两个或多个经营分部存在相似特征且同时在各单项产品或劳务的性质、生产过程的性质、产品或劳务的客户类型、销售产品或提供劳务的方式、生产产品及提供劳务受法律及行政法规的影响等方面具有相同或相似的，可以合并为一个经营分部。本公司以经营分部为基础考虑重要性原则后确定报告分部。

## 37、重要会计政策和会计估计变更

### （1）重要会计政策变更

适用 不适用

### （2）重要会计估计变更

适用 不适用

## 38、其他

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

### （1）收入确认

如附注四、27“收入”所述，本公司部分收入在一段时间内确认，在收入确认方面取决于识别合同中的履约义务和对于履约进度的确定。本公司主要依靠过去的经验和工作作出判断，这些重大判断和估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

### （2）金融资产减值

本公司采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本公司根据历史数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。

### （3）存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

### （4）金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。权益工具投资或合同有公开报价的，本公司不将成本作为其公允价值的最佳估计。

### （5）长期资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

#### （6）折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

#### （7）递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

#### （8）所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

#### （9）预计负债

本公司根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本公司的情况下，本公司对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本公司需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

其中，本公司会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑本公司近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

#### （10）公允价值计量

本公司的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。本公司的董事会已成立估价委员会（该估价委员会由本公司的首席财务官领导），以便为公允价值计量确定适当的估值技术和输入值。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，本公司采用可获得的可观察市场数据。如果无法获得第一层次输入值，本公司会聘用第三方有资质的评估师来执行估价。估价委员会与有资质的外部估价师紧密合作，以确定适当的估值技术和相关模型的输入值。首席财务官每季度向本公司董事会呈报估价委员会的发现，以说明导致相关资产和负债的公允价值发生波动的原因。在确定各类资产和负债的公允价值的过程中所采用的估值技术和输入值的相关信息在附注十、中披露。

## 六、税项

### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	按应税收入的 3%、6%、9%、10%、13%、16%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税，按简易征收的纳税人按照 5%计算增值税
城市维护建设税	实际缴纳的流转税	按实际缴纳的流转税的 5%、7%计缴。
企业所得税	应纳税所得额	按应纳税所得额的 25%计缴，不同税率的公司详见续表
教育费附加	实际缴纳的流转税	按实际缴纳的流转税的 3%计缴
地方教育费附加	实际缴纳的流转税	按实际缴纳的流转税的 2%计缴
土地增值税（预征）	预售收入	按预售收入的 2%、3%、4%、5%、6%预缴
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按房地产销售收入—扣除项目金额按照超率累进税率 30%-60%
房产税	房产的计税余额或房产的租金收入	按房产的计税余额 1.2%或房产的租金收入 12%计缴。

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
泰禾集团（香港）有限公司	16.5%
卓越设计机构（香港）有限公司	16.5%
Tahoe Group Global (Co.,) Limited	0%
泰禾集团发展有限公司	16.5%
华誉投资发展有限公司	16.5%

## 2、税收优惠

无

## 3、其他

无

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	698,823.27	428,415.29
银行存款	1,568,949,100.46	1,850,308,564.02
其他货币资金	58,423,139.81	58,101,202.51
合计	1,628,071,063.54	1,908,838,181.82
其中：存放在境外的款项总额	22,667,807.94	25,618,383.62
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	1,196,557,667.58	949,890,133.45

其他说明：

其中受限制的货币资金如下：

项目	受限资金项目	期末余额	受限原因
银行存款	银行监管户资金	570,620,731.54	银行监管户资金
银行存款	司法冻结	592,636,981.21	诉讼纠纷
银行存款	履约保证金	1,500.00	履约保证金
银行存款	按揭担保保证金	33,298,454.83	按揭担保保证金
合计		1,196,557,667.58	

### 2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		40,104,440.46
合计		40,104,440.46

其他说明：无

### 3、应收票据

#### (1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
商业承兑票据		22,569,034.49
合计		22,569,034.49

如是按照预期信用损失一般模型计提应收票据坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

适用 不适用

#### (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

无

#### (3) 期末公司已质押的应收票据

无

#### (4) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

无

#### (5) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

无

#### (6) 本期实际核销的应收票据情况

无

### 4、应收账款

#### (1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例	
其中：					
按组合计提坏账准备的应收账款	601,100,104.29	100.00%	257,753,675.08	42.88%	343,346,429.21
其中：					
账龄分析法组合	552,262,703.40	91.88%	257,753,675.08	46.67%	294,509,028.32
其他组合	48,837,400.89	8.12%			48,837,400.89
合计	601,100,104.29	100.00%	257,753,675.08		343,346,429.21

(续)

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
其中：					
按组合计提坏账准备的应收账款	738,335,527.38	100.00%	210,674,197.71	28.53%	527,661,329.67
其中：					
账龄分析法组合	685,944,458.70	92.90%	210,674,197.71	30.71%	475,270,260.99
其他组合	52,391,068.68	7.10%			52,391,068.68
合计	738,335,527.38	100.00%	210,674,197.71		527,661,329.67

按组合计提坏账准备：47,079,477.37

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
账龄分析法组合	552,262,703.40	257,753,675.08	46.67%
合计	552,262,703.40	257,753,675.08	

确定该组合依据的说明：无

按组合计提坏账准备：0

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
其他组合	48,837,400.89	0.00	0.00%
合计	48,837,400.89	0.00	

确定该组合依据的说明：无

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1年以内（含1年）	136,725,735.15
1至2年	96,365,829.97
2至3年	162,104,931.18
3年以上	205,903,607.99
合计	601,100,104.29

**(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况**

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
坏账准备	210,674,197.71	47,079,477.37				257,753,675.08
合计	210,674,197.71	47,079,477.37				257,753,675.08



其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：无

(3) 本期实际核销的应收账款情况

无

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
前五名应收账款	122,799,900.15	20.43%	30,906,213.83
合计	122,799,900.15	20.43%	

(5) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

(6) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

无

5、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	198,474,615.32	15.74%	701,175,388.64	55.00%
1 至 2 年	1,062,740,099.92	84.26%	573,688,954.35	45.00%
合计	1,261,214,715.24		1,274,864,342.99	

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：无

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本公司按预付对象归集的期末余额前五名预付账款汇总金额为 618,790,611.01 元，占预付账款期末余额合计数的比例为 49.06%。

6、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利		153,656.86
其他应收款	7,553,800,629.00	6,620,381,950.56

项目	期末余额	期初余额
合计	7,553,800,629.00	6,620,535,607.42

## (1) 应收利息

无

## (2) 应收股利

## 1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
中国武夷实业股份有限公司		153,656.86
合计		153,656.86

## 2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

无

## 3) 坏账准备计提情况

无

## (3) 其他应收款

## 1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金押金	1,993,399,167.02	1,002,333,737.47
备用金	4,041,251.44	4,422,367.74
代垫款项	74,346,385.00	71,060,077.90
往来款	2,327,008,808.68	1,393,959,570.01
合营企业与合作方往来款	3,634,784,657.73	4,500,930,305.70
其他	390,771,170.72	376,642,827.45
合计	8,424,351,440.59	7,349,348,886.27

## 2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022 年 1 月 1 日余额	709,962,841.44		19,004,094.27	728,966,935.71
2022 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	143,297,809.96			143,297,809.96
本期核销			41,000.00	41,000.00
其他变动	1,672,934.08			1,672,934.08
2022 年 12 月 31 日余额	851,587,717.32		18,963,094.27	870,550,811.59

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	2,509,625,694.05
1 至 2 年	441,771,958.35
2 至 3 年	3,982,498,579.41
3 年以上	1,490,455,208.78
合计	8,424,351,440.59

### 3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
坏账准备	728,966,935.71	143,297,809.96		41,000.00	1,672,934.08	870,550,811.59
合计	728,966,935.71	143,297,809.96		41,000.00	1,672,934.08	870,550,811.59

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：无

### 4) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	41,000.00

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
深圳星展产业园管理有限公司	房租押金	41,000.00	违约罚没押金	内部审批	否
合计		41,000.00			

其他应收款核销说明：无

## 5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
厦门泰世房地产开发有限公司	合营企业往来款	984,750,661.76	1-3年、3年以上	11.69%	
西部信托有限公司	保证金押金	709,067,162.50	1年以内	8.42%	
安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司	合营企业往来款	706,030,731.93	2-3年、3年以上	8.38%	
杭州傲润企业管理有限公司	合作方往来款	464,290,000.00	1-3年	5.51%	
济南东禾置业有限公司	往来款	483,095,932.11	1年以内	5.73%	24,154,796.61
合计		3,347,234,488.30		39.73%	24,154,796.61

## 6) 涉及政府补助的应收款项

无

## 7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无

## 8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

## 7、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求

是

## (1) 存货分类

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第3号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

按性质分类：

单位：元

项目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	135,144,203,948.60	2,525,772,210.69	132,618,431,737.91
开发产品	23,855,961,464.60	602,785,622.98	23,253,175,841.62
原材料	1,794,680.21		1,794,680.21
库存商品	2,535,689.87		2,535,689.87
消耗性生物资产	35,766,471.20		35,766,471.20

项目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
低值易耗品	5,672.41		5,672.41
发出商品	18,598.71		18,598.71
建造合同形成的已完工未结算资产	4,090,269.58		4,090,269.58
合计	159,044,376,795.18	3,128,557,833.67	155,915,818,961.51

(续)

项目	期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	145,813,972,932.37	3,105,887,137.39	142,708,085,794.98
开发产品	15,112,588,829.25	588,044,536.75	14,524,544,292.50
原材料	1,755,282.88		1,755,282.88
库存商品	7,110,842.27	337,167.44	6,773,674.83
消耗性生物资产	35,500,333.96		35,500,333.96
低值易耗品	8,797.97		8,797.97
发出商品	57,197.00		57,197.00
建造合同形成的已完工未结算资产	3,195,298.66		3,195,298.66
合计	160,974,189,514.36	3,694,268,841.58	157,279,920,672.78

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本） 增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资 本化金额	资金来 源
昌平拾景园项目	2017年08月01日	2018年12月01日	1,013,353	5,563,509,849.86	2,801,302,278.14		917,127,471.46	3,679,335,043.18	2,877,025,392.35	487,835,874.92	其他
中国院子项目	2004年06月01日	2012年03月01日	399,116	2,399,619,649.62			3,579,486.81	2,403,199,136.43	535,582,964.03		其他
泰禾长安中心项目	2014年09月01日	2018年12月01日	401,581				2,647,007.54	2,647,007.54	887,293,958.41		其他
长阳半岛中央城项目	2014年10月01日	2015年03月01日	262,936	7,714,837.06		7,556,829.14		158,007.92	369,929,526.71		其他
西府大院项目	2015年06月01日	2018年02月01日	1,058,383	332,087,029.40	181,925,332.19		98,452,769.18	248,614,466.39	3,466,087,391.35		其他
北京院子二期	2018年08月01日	2020年08月26日	1,011,081	6,124,451,052.93			442,571,804.09	6,567,022,857.02	2,104,521,756.03	306,326,417.29	其他
东四环项目			存量房		7,377,578.70		7,377,578.70		226,920,847.23		其他
石门院子项目	2018年09月01日	2020年11月27日	174,596	903,964,884.96			438,734.82	904,403,619.78	226,524,073.72		其他
济南汉峪项目	2018年04月01日	2020年08月30日	385,108	1,680,224,025.14		1,813,577,423.05	133,353,397.91		621,381,683.24		其他
朗诗项目	2018年03月01日	2022年05月31日	149,681	1,391,497,808.46			21,035,564.59	1,412,533,373.05	279,874,958.94		其他
上街院子项目	2019年04月01日	2021年11月30日	383,106	1,397,769,367.86			1,020,108.38	1,398,789,476.24	227,286,471.07		其他
金水湖项目	2019年07月01日	2021年12月01日	120,245	726,300,127.54			56,186,208.99	782,486,336.53	225,724,988.47	56,024,004.29	其他
野风山项目	2016年09月01日	2018年09月01日	860,870	4,732,829,728.66	1,014,122.95		736,115,373.55	5,467,930,979.26	1,770,047,802.70	360,135,101.65	其他
昆山淀山湖项目	2018年01月01日	2022年03月31日	611,809	3,494,915,203.15			249,572,379.97	3,744,487,583.12	1,788,375,578.18	248,310,679.45	其他
鹿山休闲度假区	2019年03月01日	2022年12月30日	763,252	5,337,199,382.18			377,914,657.69	5,715,114,039.87	1,895,601,761.13	377,907,499.09	其他
南昌御湖半山项目	2017年08月01日	2018年11月01日	257,650	1,620,953,167.54			108,393,329.60	1,729,346,497.14	594,912,760.52		其他
句容金尊府项目	2018年05月01日	2020年10月30日	426,548	3,828,669,693.53			159,694,000.16	3,988,363,693.69	910,217,547.04	84,104,345.21	其他
南京江宁院	2019年03	2021年09	1,275,413	6,481,730,721.32			471,631,019.02	6,953,361,740.34	2,289,868,255.65	468,084,374.64	其他

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期(开发成本) 增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中: 本期利息资 本化金额	资金来 源
子项目	月 01 日	月 26 日									
奉贤海湾院子	2018 年 03 月 01 日	2020 年 12 月 30 日	347,245	2,360,670,369.25			1,462,575.00	2,362,132,944.25	519,864,719.76		其他
白塘湾国际旅游度假城项目	2016 年 12 月 01 日	2019 年 03 月 01 日	1,261,805	8,075,909,074.58			472,163,039.06	8,548,072,113.64	3,058,693,297.49	291,177,227.97	其他
巽寮湾滨海项目	2019 年 04 月 01 日	2021 年 12 月 01 日	134,707	721,534,312.27			75,059.04	721,609,371.31	140,439,821.85		其他
惠州惠阳金尊府项目	2019 年 09 月 01 日	2021 年 12 月 01 日	123,559	493,800,712.96				493,800,712.96	97,788,021.84		其他
泰禾崇文府	2018 年 12 月 01 日	2020 年 09 月 01 日	91,797	882,578,667.51			75,322,171.41	957,900,838.92	208,588,029.29	62,890,237.78	其他
三江城项目	2014 年 12 月 01 日	2020 年 10 月 30 日	422,809	2,888,532,388.50	1,556,937,233.80		458,686,972.70	1,790,282,127.40	843,093,456.15	246,678,670.04	其他
泰禾香山湾项目	2018 年 06 月 01 日	2020 年 11 月 01 日	758,701	4,012,437,746.54			506,230,261.07	4,518,668,007.61	1,389,024,675.97	302,401,249.07	其他
泰禾太原晋阳湖项目	2017 年 08 月 01 日	2020 年 09 月 01 日	596,336	4,148,338,701.24			2,150,571.14	4,150,489,272.38	977,314,183.64		其他
东莞泰禾新天地项目	2017 年 01 月 01 日	2018 年 12 月 01 日	182,853	200,909,413.67			468,951.28	201,378,364.95	182,206,739.20		其他
深圳院子项目	2018 年 02 月 01 日	2021 年 09 月 01 日	1,223,472	10,725,502,904.40			703,957,842.90	11,429,460,747.30	4,686,358,107.85	673,014,566.97	其他
坪山中央广场项目	2017 年 03 月 01 日	2020 年 10 月 30 日	1,275,301	10,041,184,325.38			617,633,642.86	10,658,817,968.24	4,214,336,262.03	605,428,092.90	其他
珠海泰禾中央广场项目	2017 年 06 月 01 日	2020 年 09 月 30 日	603,035	5,071,499,436.78			336,773,752.18	5,408,273,188.96	1,718,010,938.62	304,101,236.05	其他
东二环泰禾广场东区项目	2014 年 11 月 01 日	2017 年 08 月 01 日	1,251,748	388,342,362.68	673,579,317.33		285,236,954.65		1,680,188,572.15		其他
福州金府大院	2017 年 04 月 01 日	2020 年 03 月 01 日	1,251,748	3,169,594,968.00	3,169,594,968.00				1,504,353,035.65		其他
泰禾福州湾项目	2016 年 03 月 01 日	2018 年 12 月 01 日	596,872	4,006,403,205.28	729,103.14		394,666,851.27	4,400,340,953.41	1,526,110,138.13	312,150,886.63	其他
鼓山院子项目	2018 年 11 月 01 日	2020 年 12 月 01 日	95,979	773,865,056.17			10,864,969.34	784,730,025.51	181,736,890.24		其他
福鼎红树林项目	2014 年 08 月 01 日	2016 年 06 月 01 日	66,878		53,899,481.23		53,899,481.23				其他

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期(开发成本) 增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中: 本期利息资 本化金额	资金来 源
华大泰禾广 场项目	2013年06 月01日	2016年01 月01日	473,148	2,901,060,471.48			184,356,868.58	3,085,417,340.06	1,817,061,207.35	174,564,679.35	其他
南京院子项 目	2014年10 月01日	2017年06 月01日	193,072	21,835,244.31	3,632,557.44		10,957,307.48	29,159,994.35	527,433,047.36		其他
路子铺项目	2017年08 月01日	2021年06 月01日	155,467	784,909,599.81		784,909,599.81			328,372,098.97		其他
上海长兴岛 项目	2017年04 月01日	2020年09 月30日	941,554	9,290,050,201.61			308,535,174.48	9,598,585,376.09	2,611,425,647.08	240,962,035.34	其他
尹山湖项目	2017年05 月01日	2019年07 月01日	553,647	1,125,268,668.14			1,934,163.84	1,127,202,831.98	1,448,755,464.37		其他
蓝山院子项 目	2017年04 月01日	2019年12 月01日	125,444	559,769,342.78	691,929.50		-1,452,453.06	557,624,960.22	57,515,493.74		其他
红树湾院子	2018年04 月01日	2020年09 月30日	709,457	5,560,106,337.09			575,730,112.46	6,135,836,449.55	2,261,344,982.45	425,087,557.70	其他
江东项目	2018年10 月01日	2020年10 月01日	323,170	3,164,824,957.45			50,703.48	3,164,875,660.93	535,962,421.80		其他
同盟古镇项 目	2018年09 月01日	2020年09 月30日	300,317	1,220,686,168.21			116,740,474.91	1,337,426,643.12	334,647,629.63	98,744,281.82	其他
廊坊大家商 业城	2018年06 月01日	2020年11 月01日	824,342	2,054,105,800.28	500,985,822.58		263,277,498.00	1,816,397,475.70	416,377,578.04		其他
北京金府大 院	2017年09 月01日	2019年12 月01日	1,507,515	10,042,635,937.85	7,145,028,868.82		221,902,349.71	3,119,509,418.74	3,593,371,577.83	49,999,218.29	其他
郑州广汇	2019年05 月01日	2021年04 月01日	245,032	1,644,089,951.09		1,644,089,951.09			145,045,648.51		其他
中山金尊府	2018年09 月01日	2020年12 月20日	252,478	2,139,105,328.14			193,764,473.96	2,332,869,802.10	551,462,278.79	143,944,764.34	其他
君悦花园	2018年08 月01日	2020年09 月30日	90,057	1,053,648,924.06			93,153,451.84	1,146,802,375.90	315,879,779.26	81,627,624.15	其他
汉莎书院	2019年05 月01日	2021年12 月01日	111,505	193,077,821.65				193,077,821.65	8,251,148.43		其他
其他			-	74,258,004.00	20,650,877.95	1,822,527.39	23,882,705.21	75,667,303.87	1,595,432,676.89		其他
合计	--	--	26,645,778	145,813,972,932.37	16,117,349,471.77	4,251,956,330.48	9,699,536,818.48	135,144,203,948.60	60,773,623,287.13	6,401,500,624.94	--



按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
泰禾一号街区项目	2015年12月01日	91,850,262.77	13,590,462.24	13,590,462.24	91,850,262.77
通州拾景园项目	2016年12月01日	760,526.26	1,140,132.44	0.00	1,900,658.70
北京院子项目	2018年12月01日	1,065,587,825.92	669,435.94	0.00	1,066,257,261.86
北京中央广场	2018年12月01日	23,282,195.46	0.00	0.00	23,282,195.46
济南东都项目	2007年12月01日	173,556,914.24	0.00	1,272,481.08	172,284,433.16
恒海国际花园别墅项目	2015年06月01日	15,969,402.42	0.00	0.00	15,969,402.42
泰禾南通首府项目	2013年12月01日	428,880.33	0.00	0.00	428,880.33
荷塘月舍项目	2015年12月01日	8,598,779.28	0.00	0.00	8,598,779.28
红峪项目	2013年09月01日	9,330,476.71	140,639.75	0.00	9,471,116.46
泰禾红树林C	2018年12月01日	21,841,528.62	0.00	0.00	21,841,528.62
泰禾红树林A	2018年12月01日	21,216,104.06	0.00	1,718,581.88	19,497,522.18
东二环泰禾广场西区项目	2016年12月01日	1,312,725,126.23	0.00	862,780.60	1,311,862,345.63
泰禾红悦项目	2016年08月01日	40,166,396.16	19,448,148.35	0.00	59,614,544.51
福州金尊府项目	2016年09月01日	63,308,152.87	0.00	0.00	63,308,152.87
东二环泰禾广场东区项目	2014年09月01日	1,005,789,053.54	673,579,317.33	0.00	1,679,368,370.87
福州金府大院	2018年12月01日	317,457,494.37	3,169,594,968.00	544,340,224.52	2,942,712,237.85
永泰红峪二期项目	2015年12月01日	29,256,730.44	0.00	0.00	29,256,730.44
福鼎红树林项目	2015年10月01日	18,216,174.57	53,899,481.23	72,115,655.80	0.00
泰禾红门项目	2015年12月01日	14,667,173.57	0.00	0.00	14,667,173.57
华大泰禾广场项目	2015年12月01日	11,061,379.23	12,787,690.02	0.00	23,849,069.25
宝山红御项目	2016年12月01日	385,042.48	0.00	0.00	385,042.48
厦门院子项目	2018年12月01日	1,219,281,173.41	0.00	0.00	1,219,281,173.41
石狮泰禾广场	2016年09月01日	149,413,491.22	19,866,026.50	0.00	169,279,517.72
泉州东海泰禾广场项目	2016年10月01日	39,097,748.44	0.00	983,413.20	38,114,335.24
上海红桥青浦项目	2016年09月01日	49,764,503.27	0.00	0.00	49,764,503.27
南昌御湖半山项目	2018年12月01日	150,164,411.92	2,138,501.76	0.00	152,302,913.68
野风山项目	2018年09月01日	149,057,689.41	0.00	7,843,946.05	141,213,743.36
南京院子项目	2018年12月01日	260,645,643.17	3,632,557.44	78,045,454.64	186,232,745.97
西府大院项目	2018年12月01日	4,225,680,468.67	181,925,332.19	564,888,596.35	3,842,717,204.51
泰禾福州湾项目	2018年12月01日	55,869,071.34	0.00	854,368.06	55,014,703.28
福州湾B（三江城）	2017年12月01日	66,584,927.85	1,556,937,233.80	710,841,715.43	912,680,446.22
杭州院子	2018年12月01日	41,093,410.21	0.00	41,093,410.21	0.00
泰禾长安中心项目	2018年12月01日	1,487,266,660.45	0.00	0.00	1,487,266,660.45
昌平拾景园	2018年12月01日	84,775,825.48	2,801,302,278.14	1,185,826,072.23	1,700,252,031.39
东四环项目	2018年12月01日	0.00	7,377,578.70	7,377,578.70	0.00
苏州金尊府项目	2019年07月01日	328,594,534.55	0.00	0.00	328,594,534.55

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
北京金府大院	2019年12月01日	1,308,217,440.02	7,145,028,868.82	3,802,522,728.94	4,650,723,579.90
红树湾院子	2019年12月01日	1,143,593,165.55	0.00	19,646,811.54	1,123,946,354.01
桂山院子项目	2019年12月01日	108,033,044.76	0.00	0.00	108,033,044.76
十里蓝山项目	2019年12月01日	0.00	691,929.50	691,929.50	0.00
廊坊北小营	2020年11月01日		500,985,822.58	366,847,558.41	134,138,264.17
合计	--	15,112,588,829.25	16,164,736,404.73	7,421,363,769.38	23,855,961,464.60

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：

无

## (2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发成本	3,105,887,137.39	416,259,031.29		996,373,957.99		2,525,772,210.69	
开发产品	588,044,536.75	27,498,232.38		12,757,146.15		602,785,622.98	
库存商品	337,167.44			337,167.44			
合计	3,694,268,841.58	443,757,263.67		1,009,468,271.58		3,128,557,833.67	

按主要项目分类：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
北京金府	87,965,048.29					87,965,048.29	
恒海国际花园别墅	1,161,750.00					1,161,750.00	
福鼎红树林项目	12,757,146.15			12,757,146.15			
厦门院子项目	63,297,921.25					63,297,921.25	
泰禾红悦项目	13,890,062.63	17,774,141.14				31,664,203.77	
永泰红峪二期项目	7,987,350.22					7,987,350.22	
红峪、红树林项目	678,966.93					678,966.93	
桂山院子	52,877,629.20					52,877,629.20	
东二环东区、金府	59,743,747.73	7,022,258.80				66,766,006.53	
东二环西区	286,834,889.32	1,561,700.00				288,396,589.32	

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
南通首府	184,260.77					184,260.77	
通州拾景园	665,764.26	1,140,132.44				1,805,896.70	
北京金府	1,482,221,609.76	208,110,403.29		292,725,678.20		1,397,606,334.85	
南昌院子、御湖半山	105,385,218.81					105,385,218.81	
福州金府大院	177,077,448.84			25,571,580.70		151,505,868.14	
上海大城小院一期	495,197,248.75	85,435,632.00				580,632,880.75	
津海院子	167,928,912.14					167,928,912.14	
河南东府项目	678,076,699.09			678,076,699.09			
澳门湾一期		122,712,996.00				122,712,996.00	
库存商品	337,167.44			337,167.44			
合计	3,694,268,841.58	443,757,263.67		1,009,468,271.58		3,128,557,833.67	

### (3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

存货年末余额中含有借款费用资本化金额为 44,949,713,522.22 元（上年金额为 41,405,483,077.84 元）；本年利息资本化率为 6.51%（上年利息资本化率为 6.18%）。

### (4) 存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
存货	120,886,494,194.37	125,573,469,489.63	借款抵押
合计	120,886,494,194.37	125,573,469,489.63	

## 8、一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的债权投资		
一年内到期的其他债权投资		
西部信托·瑞鑫汇富集合资金信托计划		709,067,162.50
合计		709,067,162.50

## 9、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

项目	期末余额	期初余额
待抵扣税费	807,244,541.75	114,106,157.39
预缴税费	2,149,848,028.29	3,165,894,328.55
合计	2,957,092,570.04	3,280,000,485.94

其他说明：无

## 10、债权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
慕盛长租公寓资产证券化项目 1 期次级资产	40,530,000.00	15,806,700.00	24,723,300.00	40,530,000.00	15,806,700.00	24,723,300.00
合计	40,530,000.00	15,806,700.00	24,723,300.00	40,530,000.00	15,806,700.00	24,723,300.00

重要的债权投资：无

## 11、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	本期增减变动							期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
苏州禾发房地产开发有限公司（注4）	745,827,235.95		-745,827,235.95							
厦门泰世房地产开发有限公司（注1）										
安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司（注2）										
太仓禾发房地产开发有限公司（注4）	778,875,359.62		-778,875,359.62							
小计	1,524,702,595.57		-1,524,702,595.57							
二、联营企业										
上海泰瓴置业有限公司										
北京瑞坤置业有限责任公司	366,832,386.23									366,832,386.23
福州盛利俊实业有限公司（注5）	172,067,773.35			-172,067,773.35						
福州市长乐区泰城房地产开发有限公司	21,157,736.50			-392,044.50						20,765,692.00
北京科技园建设（集团）股份有限公司	2,229,878,858.85			-50,937,079.09						2,178,941,779.76
泰禾金控（平潭）集团有限公司	1,150,752,293.40			-96,047.45						1,150,656,245.95

被投资单位	期初余额（账面价值）	本期增减变动								期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
武汉金沙半岛置业有限公司	315,615,962.00									315,615,962.00	
天津北科建泰禾建设发展有限公司（注3）											
杭州艺辉商务咨询有限公司	69,226,476.77									69,226,476.77	
南昌茵梦湖置业有限公司	880,608,447.91			-43,104,086.32						837,504,361.59	
南昌安晟置业有限公司	414,799,888.42			-1,464,383.27						413,335,505.15	
南昌茵梦湖酒店投资管理有限公司	47,432,533.52			610,430.77						48,042,964.29	
南昌欧风置业有限公司	31,250,099.57			-331,000.90						30,919,098.67	
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司（注6）	451,301.93			-451,301.93							
小计	5,700,073,758.45			-268,233,286.04						5,431,840,472.41	
合计	7,224,776,354.02		-1,524,702,595.57	-268,233,286.04						5,431,840,472.41	

其他说明：

注 1：厦门泰世房地产开发有限公司因连续亏损导致净资产为负，本集团对其不负有承担额外损失的义务，因此在确认其发生的净亏损应有本集团承担的份额时，仅将长期股权投资的账面值减记为零。

注 2：安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司因本年亏损导致净资产为负，本集团对其不负有承担额外损失的义务，因此在确认其发生的净亏损应有本集团承担的份额时，仅将长期股权投资的账面值减记为零。

注 3：天津北科建泰禾建设发展有限公司因连续亏损导致净资产为负，本集团对其不负有承担额外损失的义务，因此在确认其发生的净亏损应有本集团承担的份额时，仅将长期股权投资的账面值减记为零。

注 4：苏州禾发房地产开发有限公司和太仓禾发房地产开发有限公司股权变动主要系股权处置导致。

注 5：福州盛利俊实业有限公司因连续亏损导致净资产为负，本集团对其不负有承担额外损失的义务，因此在确认其发生的净亏损应有本集团承担的份额时，仅将长期股权投资的账面值减记为零。

注 6：佛山市顺德区中维房地产开发有限公司因连续亏损导致净资产为负，本集团对其不负有承担额外损失的义务，因此在确认其发生的净亏损应有本集团承担的份额时，仅将长期股权投资的账面值减记为零。

## 12、其他权益工具投资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

项目	期末余额	期初余额
宁波钱潮涌鑫投资管理合伙企业（有限合伙）	310,559.00	310,559.00
浙江浙商产融股权投资基金合伙企业（有限合伙）	1,851,934,107.94	1,942,260,235.41
珠海采筑电子商务有限公司	2,500,000.00	2,500,000.00
CITIC Capital London Mayfair Property Fund L.P.		9,955,353.44
易居（中国）企业控股有限公司	73.16	181.75
福州农商银行普通股	6,944,894.40	6,944,894.40
上海中城渝通投资中心（有限合伙）	12,400,000.00	12,400,000.00
北京泰禾影视文化发展有限公司		
福州泰盛置业有限公司	29,850,000.00	29,850,000.00
增城荔丰房地产有限公司	24,414,999.53	24,414,999.53
增城荔涛房地产有限公司	20,016,199.16	20,016,199.16
合计	1,948,370,833.19	2,048,652,422.69

分项披露本期非交易性权益工具投资

单位：元

项目名称	确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	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	其他综合收益转入留存收益的原因
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	
浙江浙商产融股权投资基金合伙企业（有限合伙）			148,065,892.06		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	
CITIC Capital London Mayfair Property Fund L.P.			41,479,053.97		出于战略目的而计划长期持有	
易居（中国）企业控股有限公司			1,020.89		出于战略目的而计划长期持有	
福州农商银行普通股	451,977.90				出于战略目的而计划长期持有	
上海中城渝通投资中心（有限合伙）	2,827,200.00				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	
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	

其他说明：无

## 13、投资性房地产

## (1) 采用成本计量模式的投资性房地产

□适用 □不适用

## (2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

☑适用 □不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	25,672,267,138.00			25,672,267,138.00
二、本期变动	152,775,985.00			152,775,985.00
加：外购				
存货\固定资产 \在建工程转入	293,333,700.00			293,333,700.00
企业合并增加				
减：处置	17,880,700.00			17,880,700.00
其他转出				
公允价值变动	-122,677,015.00			-122,677,015.00
三、期末余额	25,825,043,123.00			25,825,043,123.00

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第3号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

采用公允价值计量的投资性房地产按项目披露：

单位：元

项目名称	地理位置	竣工时间	建筑面积	报告期租金收入	期初公允价值	期末公允价值	公允价值变动幅度	公允价值变动原因及报告索引
深圳福建大厦 A 座 11 层 1103 室	深圳市福建大厦 A 座 11 层 1103 室	1996 年 11 月 25 日	106.57		2,135,450.00	2,222,624.00	4.08%	闽华成评报(2023)资字第 Z0017 号
广东惠州商场	广东省惠州瑶芳花园星云楼 22 号	1995 年 11 月 01 日	45.7	17,714.29	716,942.00	690,070.00	-3.75%	闽华成评报(2023)资字第 Z0017 号
市府厦门办事处综合楼	厦门市思明区文园路 83 号白鹤岩大厦六层办公用房	1995 年 12 月 01 日	363		4,065,600.00	4,356,000.00	7.14%	闽华成评报(2023)资字第 Z0017 号
三明化工局店面	三明市梅列区徐碧一村 7 幢 1062、1064 店面	1985 年 12 月 14 日	124.42	108,571.44	2,065,372.00	2,127,582.00	3.01%	闽华成评报(2023)资字第 Z0017 号
成都马鞍山路 37 零星商铺	成都金牛区马鞍山路 37 号	2010 年 06 月 26 日	985.53		8,847,127.00	9,274,425.00	4.83%	闽华成评报(2023)资字第 Z0017 号
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	2014 年 12 月 30 日	147,190.38	137,976,270.09	4,769,442,000.00	4,777,687,100.00	0.17%	闽华成评报(2023)资字第 Z0003 号
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	2013 年 11 月 29 日	95,633.67	45,882,221.74	2,439,638,200.00	2,438,319,500.00	-0.05%	闽华成评报(2023)资字第 Z0013 号

项目名称	地理位置	竣工时间	建筑面积	报告期租金收入	期初公允价值	期末公允价值	公允价值变动幅度	公允价值变动原因及报告索引
石狮泰禾广场购物中心	石狮市宝岛路南侧 石狮泰禾广场综合体的负一层至第六层部分商铺	2016年03月16日	147,648.58	36,602,030.14	1,890,488,600.00	1,881,303,100.00	-0.49%	闽华成评报(2023)资字第Z0010号
奏禾中央广场项目	北京市大兴区黄村镇义和庄	2016年12月09日	190,244.34	2,456,261.02	7,660,964,800.00	7,573,530,000.00	-1.14%	闽华成评报(2023)资字第Z0015号 闽华成评报(2023)资字第Z0016号
泉州东海时尚MALL	泉州市丰泽区通港西街与东滨大道交汇处	2016年10月28日	134,348.51	7,344,240.20	2,008,866,000.00	2,017,402,100.00	0.42%	闽华成评报(2023)资字第Z0009号
台湖1号	北京市东五环通州台湖总部基地	2015年08月28日	10,719.52	-209,523.80	404,423,000.00	379,289,000.00	-6.21%	闽华成评报(2023)资字第Z0006号
红树林AB	福州市仓山区浦上大道	2011年12月31日	3,784.36	3,029,071.92	60,886,200.00	60,614,800.00	-0.45%	闽华成评报(2023)资字第Z0007号
泰禾大厦	上海市天目西路街道103街坊27丘	2016年10月17日	16,873.68	16,586,932.25	1,080,093,788.00	1,338,910,600.00	23.96%	闽华成评报(2023)资字第Z0012号
济南东都	山东济南历城区工业北路与奥体中路交叉口东100米	2015年12月31日	23,527.14	1,055,396.34	290,891,537.00	294,032,100.00	1.08%	闽华成评报(2023)资字第Z0011号
东四环金尊府	北京市朝阳区东四环中路58号楼	2006年11月13日	26,961.56	0.00	3,131,806,400.00	3,138,623,400.00	0.22%	闽华成评报(2023)资字第Z0004号
泉州华大泰天广场	泉州市丰泽区324国道与城东街交汇处	2016年01月21日	3,492.70	0.00	40,790,500.00	41,189,500.00	0.98%	闽华成评报(2023)资字第Z0008号
泰禾长安中心	石景山区鲁谷路与银河大街交叉地带	2018年12月17日	39,455.91	171,608.71	749,046,022.00	742,226,322.00	-0.91%	闽华成评报(2023)资字第Z0005号
福州市东二环泰禾广场	晋安区东二环泰禾广场东侧,塔头路南侧、化工路北	2017年10月20日	47,375.97	20,547,209.13	1,127,099,600.00	1,123,244,900.00	-0.34%	闽华成评报(2023)资字第Z0014号
合计			888,881.54	271,568,003.47	25,672,267,138.00	25,825,043,123.00		

公司是否存在当期处于建设期的投资性房地产

是 否

公司是否存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产

是 否

本期新增采用公允价值计量的投资性房地产情况:

单位:元

项目名称	原会计核算方法	原账面价值	入账公允价值	期末公允价值	变动时间	差额处理方式及依据
上海泰禾大厦	固定资产	257,215,423.07	293,333,700.00	293,333,700.00	2022年12月31日	差额 27,088,707.70计入其他综合收益 闽华成评报(2023)



项目名称	原会计核算方法	原账面价值	入账公允价值	期末公允价值	变动时间	差额处理方式及依据
						资字第 Z0012 号
合计		257,215,423.07	293,333,700.00	293,333,700.00		

## (3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋建筑物	1,830,895,462.92	办理中

其他说明：

期末用于借款抵押的投资性房地产账面价值为 25,264,119,139.89 元，详见六、59。

## 14、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	3,074,278,903.38	3,307,152,357.51
合计	3,074,278,903.38	3,307,152,357.51

## (1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输设备	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	3,691,414,142.98	3,430,500.93	155,361,501.53	76,367,401.83	3,926,573,547.27
2. 本期增加金额	902,670.04	246,520.55	5,181,562.44	990,358.23	7,321,111.26
(1) 购置		246,520.55	5,181,562.44	990,358.23	6,418,441.22
(2) 在建工程转入	902,670.04				902,670.04
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额	131,782,669.46	191,991.61	9,431,910.12	12,353,264.29	153,759,835.48
(1) 处置或报废	131,782,669.46	116,424.78	8,330,702.36	9,806,217.48	150,036,014.08
(2) 其他减少		75,566.83	1,101,207.76	2,547,046.81	3,723,821.40
4. 期末余额	3,560,534,143.56	3,485,029.87	151,111,153.85	65,004,495.77	3,780,134,823.05
二、累计折旧					
1. 期初余额	422,609,723.14	1,934,736.44	122,191,245.45	67,531,501.18	614,267,206.21
2. 本期增加金额	101,979,007.34	215,628.02	16,780,976.85	3,675,041.31	122,650,653.52
(1) 计提	101,979,007.34	215,628.02	16,780,976.85	3,675,041.31	122,650,653.52
3. 本期减少金额	11,834,083.67	53,742.04	12,266,214.57	12,061,883.33	36,215,923.61
(1) 处置或报废	11,834,083.67	8,469.90	11,254,873.14	9,651,178.95	32,748,605.66
(2) 其他减少		45,272.14	1,011,341.43	2,410,704.38	3,467,317.95
4. 期末余额	512,754,646.81	2,096,622.42	126,706,007.73	59,144,659.16	700,701,936.12

项目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输设备	合计
三、减值准备					
1. 期初余额			5,153,983.55		5,153,983.55
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额			5,153,983.55		5,153,983.55
四、账面价值					
1. 期末账面价值	3,047,779,496.75	1,388,407.45	19,251,162.57	5,859,836.61	3,074,278,903.38
2. 期初账面价值	3,268,804,419.84	1,495,764.49	28,016,272.53	8,835,900.65	3,307,152,357.51

## (2) 暂时闲置的固定资产情况

无

## (3) 通过经营租赁租出的固定资产

无

## (4) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	198,478,286.88	办理中

其他说明：

期末用于借款抵押的固定资产账面价值为 3,074,902,070.60 元，详见六、59。

## (5) 固定资产清理

无

## 15、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	2,994,982,887.69	3,349,533,303.69
合计	2,994,982,887.69	3,349,533,303.69

## (1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
地质公园	34,527,790.89		34,527,790.89	34,478,763.71		34,478,763.71
亚龙湾泰禾酒店项目	217,303,032.99		217,303,032.99	219,336,907.88		219,336,907.88
新孙河项目自持公寓	926,972,126.17		926,972,126.17	755,108,102.50		755,108,102.50
尹山湖项目自持购物中心	951,923,417.86		951,923,417.86	951,923,417.86		951,923,417.86
南京路子铺项目自持商业(注1)				524,429,591.96		524,429,591.96
坪山泰禾广场购物中心、会所等	864,256,519.78		864,256,519.78	864,256,519.78		864,256,519.78
合计	2,994,982,887.69		2,994,982,887.69	3,349,533,303.69		3,349,533,303.69

## (2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
地质公园	35,802,615.43	34,478,763.71	49,027.18			34,527,790.89						
亚龙湾泰禾酒店项目	845,776,459.69	219,336,907.88			2,033,874.89	217,303,032.99						
新孙河项目自持公寓	406,674,436.06	755,108,102.50	171,864,023.67			926,972,126.17						
合计	1,288,253,511.18	1,008,923,774.09	171,913,050.85		2,033,874.89	1,178,802,950.05						

## (3) 本期计提在建工程减值准备情况

无

注 1：本公司本年度南京路子铺项目自持商业本期减少，主要是由于债务重组所致，详见七、48。

期末用于借款抵押的在建工程账面价值为 1,499,337,180.73 元，详见六、59。

## (4) 工程物资

无

## 16、使用权资产

单位：元

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	1,787,324.57	1,787,324.57
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额	1,787,324.57	1,787,324.57
(1) 其他减少	1,787,324.57	1,787,324.57
4. 期末余额		
二、累计折旧		
1. 期初余额	664,281.75	664,281.75
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额	664,281.75	664,281.75
(1) 处置		
(2) 其他减少	664,281.75	664,281.75
4. 期末余额		
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值		
2. 期初账面价值	1,123,042.82	1,123,042.82

其他说明：无

## 17、无形资产

### (1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	软件	商标	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	2,668,354,070.79	27,338,891.48	10,089,617.95	2,705,782,580.22
2. 本期增加金额		11,698.11		11,698.11
(1) 购置		11,698.11		11,698.11
(2) 内部研发				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	137,266,837.28	71,064.15	9,921,617.95	147,259,519.38
(1) 处置	137,266,837.28	57,264.15	9,921,617.95	147,245,719.38
(2) 其他减少		13,800.00		13,800.00
4. 期末余额	2,531,087,233.51	27,279,525.44	168,000.00	2,558,534,758.95
二、累计摊销				

项目	土地使用权	软件	商标	合计
1. 期初余额	102,309,654.05	17,657,227.96	537,596.25	120,504,478.26
2. 本期增加金额	42,107,842.92	1,788,475.86	93,412.59	43,989,731.37
(1) 计提	42,107,842.92	1,788,475.86	93,412.59	43,989,731.37
3. 本期减少金额		64,701.44	463,008.84	527,710.28
(1) 处置		50,901.44	463,008.84	513,910.28
(2) 其他减少		13,800.00		13,800.00
4. 期末余额	144,417,496.97	19,381,002.38	168,000.00	163,966,499.35
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	2,386,669,736.54	7,898,523.06		2,394,568,259.60
2. 期初账面价值	2,566,044,416.74	9,681,663.52	9,552,021.70	2,585,278,101.96

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%。

## (2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
土地使用权	2,444,475,348.79	借款抵押

其他说明： 土地使用权系公司依照中国法律在中国境内取得的国有土地使用权，出让期限自取得土地使用权起 50-70 年内，具体年限由土地证证载年限为准。

## 18、商誉

### (1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
南京吉庆房地产有限公司	187,012,083.34					187,012,083.34
合计	187,012,083.34					187,012,083.34

### (2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额

称或形成商誉的事项		计提	其他	处置	其他	
南京吉庆房地产有限公司	90,082,958.31	58,207,345.81				148,290,304.12
合计	90,082,958.31	58,207,345.81				148,290,304.12

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

资产组名称	归属于母公司股东的商誉账面价值	归属于少数股东的商誉账面价值	全部商誉账面价值	资产组或资产组组合内其他资产账面价值	包含商誉的资产组或资产组组合账面价值
南京院子地产项目	187,012,083.34		187,012,083.34	197,721,906.73	384,733,990.07

说明商誉减值测试过程、关键参数（如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等）及商誉减值损失的确认方法：

资产负债表日，公司对商誉进行减值测试，在预计投入成本可回收金额时，采用了与商誉有关的资产组合的公允价值扣除处置费用的净额确定。

资产组名称	包含商誉的资产组或资产组组合账面价值	可收回金额	整体商誉减值准备	归属于母公司股东的商誉减值准备	以前年度已计提的商誉减值准备	本年度商誉减值损失
南京院子地产项目	384,733,990.07	236,443,685.95	148,290,304.12	148,290,304.12	90,082,958.31	58,207,345.81

根据商誉减值测试，本公司本年度商誉需计提减值准备 58,207,345.81 元。

商誉减值测试的影响：无重大影响

其他说明：无

## 19、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	20,824,298.99		2,415,163.06		18,409,135.93
其他	4,513,175.39		753,941.33		3,759,234.06
合计	25,337,474.38		3,169,104.39		22,168,369.99

其他说明：无

## 20、递延所得税资产/递延所得税负债

### (1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	293,996,902.96	73,499,225.74	292,059,157.84	73,014,789.46
内部交易未实现利润	217,230,404.59	54,307,601.15	234,743,965.27	58,685,991.32
可抵扣亏损	10,297,300,088.39	2,574,325,022.10	10,045,601,315.11	2,511,400,328.77

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
信用减值损失	671,265,558.75	167,816,389.69	547,994,768.83	136,998,692.21
售后回租	39,502,341.32	9,875,585.33	94,355,502.92	23,588,875.73
交易性金融资产公允价值变动	70,000,000.00	17,500,000.00	116,228,058.21	29,057,014.55
计提土地增值税	1,131,067,005.08	282,766,751.27	1,152,692,703.20	288,173,175.80
预计负债	14,759,532.10	3,689,883.03	14,759,532.10	3,689,883.03
合计	12,735,121,833.19	3,183,780,458.31	12,498,435,003.48	3,124,608,750.87

## (2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	17,670,833.56	4,417,708.39	21,303,391.00	5,325,847.75
投资性房地产公允价值变动	8,282,484,340.73	2,070,621,085.18	8,373,333,316.56	2,093,333,329.14
投资性房地产折旧暂时性差异	1,191,184,637.04	297,796,159.26	995,723,384.08	248,930,846.02
合计	9,491,339,811.33	2,372,834,952.83	9,390,360,091.64	2,347,590,022.91

## (3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

无

## (4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	12,368,103,837.51	7,678,905,592.24
可抵扣亏损	3,296,753,842.18	3,814,816,731.88
合计	15,664,857,679.69	11,493,722,324.12

## (5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2022		19,760,278.02	
2023	213,022,893.34	213,022,893.34	
2024	146,221,343.28	146,221,343.28	
2025	1,891,571,796.40	1,891,571,796.40	
2026	4,772,578,431.57	5,408,329,281.20	
2027	5,344,709,372.92		

年份	期末金额	期初金额	备注
合计	12,368,103,837.51	7,678,905,592.24	

其他说明：无

## 21、短期借款

### (1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	538,226,966.00	681,000,000.00
抵押借款	4,299,165,432.45	4,269,165,432.45
保证借款	140,000,000.00	140,000,000.00
合计	4,977,392,398.45	5,090,165,432.45

短期借款分类的说明：无

## 22、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票		99,001,404.27
合计		99,001,404.27

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。

## 23、应付账款

### (1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	5,308,606,474.35	4,832,019,464.13
购存量房款	222,371,690.61	237,594,982.51
其他	587,536,048.18	229,521,882.32
合计	6,118,514,213.14	5,299,136,328.96

### (2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
中福颐养（天津）置业有限公司	207,061,337.82	资金紧张，无法支付
中建海峡建设发展有限公司	78,368,429.25	资金紧张，无法支付
福建六建集团有限公司	62,978,342.05	资金紧张，无法支付
福建省同源建设工程有限公司	61,498,439.18	资金紧张，无法支付



项目	期末余额	未偿还或结转的原因
中城建设有限责任公司	40,629,280.52	资金紧张,无法支付
福州广华达旺建材贸易有限公司	77,185,812.41	资金紧张,无法支付
中国建筑第二工程局有限公司	67,116,354.35	资金紧张,无法支付
合计	594,837,995.58	

其他说明:无

## 24、预收款项

### (1) 预收款项列示

单位:元

项目	期末余额	期初余额
货款及其他	228,161,788.88	210,335,740.99
合计	228,161,788.88	210,335,740.99

### (2) 账龄超过1年的重要预收款项

无

## 25、合同负债

单位:元

项目	期末余额	期初余额
预收售楼款	44,740,307,561.22	50,620,404,851.22
合计	44,740,307,561.22	50,620,404,851.22

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因:无

## 26、应付职工薪酬

### (1) 应付职工薪酬列示

单位:元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	123,209,289.45	797,526,887.79	794,704,588.41	126,031,588.83
二、离职后福利-设定提存计划	823,654.45	66,623,998.14	65,030,496.15	2,417,156.44
三、辞退福利	2,399,264.50	5,531,296.65	6,821,684.15	1,108,877.00
合计	126,432,208.40	869,682,182.58	866,556,768.71	129,557,622.27

### (2) 短期薪酬列示

单位:元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	117,156,397.27	683,051,062.91	682,534,677.76	117,672,782.42
2、职工福利费		27,580,175.92	27,580,175.92	
3、社会保险费	1,787,419.84	37,491,489.84	37,281,272.64	1,997,637.04
其中：医疗保险费	1,778,816.71	34,257,014.97	34,166,270.48	1,869,561.20
工伤保险费	8,603.13	1,286,094.42	1,271,138.90	23,558.65
生育保险费		1,948,380.45	1,843,863.26	104,517.19
4、住房公积金	611,121.43	48,970,126.92	46,943,084.74	2,638,163.61
5、工会经费和职工教育经费	3,654,350.91	434,032.20	365,377.35	3,723,005.76
合计	123,209,289.45	797,526,887.79	794,704,588.41	126,031,588.83

### (3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	787,526.22	64,522,713.19	62,989,708.46	2,320,530.95
2、失业保险费	36,128.23	2,101,284.95	2,040,787.69	96,625.49
合计	823,654.45	66,623,998.14	65,030,496.15	2,417,156.44

其他说明：无

## 27、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	2,291,549,836.30	1,937,209,501.43
企业所得税	2,307,147,106.09	2,568,575,780.91
个人所得税	39,461,853.12	45,944,130.58
城市维护建设税	79,698,552.01	63,111,218.77
营业税	226,395.78	226,395.78
房产税	82,793,316.80	62,877,376.87
印花税	406,447.32	212,825.42
教育费附加	67,468,613.45	54,532,838.54
堤围防护费	490,243.47	616,777.73
土地使用税	30,957,157.28	21,434,629.22
土地增值税	1,436,372,658.36	1,514,929,779.92
契税	1,384,714.77	1,384,714.77
残障人就业保障金	1,111,475.85	1,114,751.69
资源税	37,151.15	152,447.03
其他税费	6,753,749.65	311,756.58
合计	6,345,859,271.40	6,272,634,925.24

其他说明：无

## 28、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	22,715,100,851.61	15,209,034,734.84
应付股利	156,011,158.96	156,011,158.96
其他应付款	29,864,063,216.97	29,063,765,298.27
合计	52,735,175,227.54	44,428,811,192.07

### (1) 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	15,140,156,398.53	10,310,931,018.40
企业债券利息	5,952,755,373.79	3,798,863,329.88
短期借款应付利息	1,622,189,079.29	1,099,240,386.56
合计	22,715,100,851.61	15,209,034,734.84

重要的已逾期未支付的利息情况：无

其他说明：无

### (2) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	156,011,158.96	156,011,158.96
合计	156,011,158.96	156,011,158.96

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：无

### (3) 其他应付款

#### 1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
客户暂收款	2,358,737,634.50	2,356,056,601.59
保证金押金	342,448,608.32	200,310,052.76
往来款	22,719,402,170.87	21,985,568,272.48
未付股权转让款	2,846,381,894.58	2,843,413,733.47
融资租赁借款	41,050,080.06	41,050,080.06
永续债借款	1,406,126,600.00	1,406,126,600.00
其他	149,916,228.64	231,239,957.91

项目	期末余额	期初余额
合计	29,864,063,216.97	29,063,765,298.27

## 2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
福州傲尔企业管理有限公司	1,732,191,004.99	资金紧张, 暂缓支付
厦门昱则企业管理有限公司	1,473,505,600.46	资金紧张, 暂缓支付
吉川(海外)投资有限公司	603,028,627.00	资金紧张, 暂缓支付
厦门衡晖企业管理有限公司	364,806,538.57	资金紧张, 暂缓支付
深圳市盛瑞优贸易有限公司	280,820,000.00	资金紧张, 暂缓支付
合计	4,454,351,771.02	

其他说明：无

## 29、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	45,123,540,614.30	9,520,230,313.20
一年内到期的应付债券	18,460,203,600.00	17,780,024,100.00
一年内到期的租赁负债		901,566.80
合计	63,583,744,214.30	27,301,155,980.00

其他说明：无

## 30、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
美元债券	3,090,680,542.00	2,829,344,389.00
待转销项税	2,750,385,353.25	2,436,590,371.62
合计	5,841,065,895.25	5,265,934,760.62

短期应付债券的增减变动：无

其他说明：无

## 31、长期借款

### (1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	17,256,636,529.83	17,887,984,435.10
抵押借款	37,385,627,557.42	39,758,045,032.40

项目	期末余额	期初余额
保证借款	9,058,881,969.40	8,770,546,676.07
减：一年内到期的长期借款（附注七、29）	-45,123,540,614.30	-9,520,230,313.20
合计	18,577,605,442.35	56,896,345,830.37

长期借款分类的说明：无

其他说明，包括利率区间：无

## 32、应付债券

### （1）应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
公司债券	21,550,884,142.00	20,609,368,489.00
减：1年内到期的应付债券（附注六、29）	-18,460,203,600.00	-17,780,024,100.00
减：其他流动负债（附注六、30）	-3,090,680,542.00	-2,829,344,389.00

### （2）应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
16 泰禾 02、03	100.00	2016-5-25	5 年	4,500,000,000.00	1,500,090,600.00		108,005,436.01			1,500,090,600.00
17 年第一期中期票据	100.00	2017-7-5	3 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00		107,500,000.10			1,500,000,000.00
17 泰禾 01	100.00	2017-8-15	3 年	3,000,000,000.00	818,000,000.00		61,349,999.95			818,000,000.00
17 年第二期中期票据	100.00	2017-9-8	3 年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00		150,000,000.04			2,000,000,000.00
17 泰禾 02	100.00	2017-10-10	3 年	3,000,000,000.00	1,598,000,000.00		119,850,000.03			1,598,000,000.00
18 泰禾 01	100.00	2018-8-2	3 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00		127,499,999.96			1,500,000,000.00
18 泰禾 02	100.00	2018-9-19	3 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00		112,499,999.99			1,500,000,000.00
18 泰禾美元债 01	100.00	2018-1-17	3 年	200,000,000.00	1,275,140,000.00		109,692,450.00			1,392,920,000.00
18 泰禾美元债 02	100.00	2018-1-17	5 年	225,000,000.00	1,434,532,500.00		127,321,593.75			1,567,035,000.00
18 泰禾美元债 03	100.00	2018-3-6	3 年	230,000,000.00	1,466,411,000.00		126,146,317.50			1,601,858,000.00
18 泰禾美元债 04	100.00	2018-5-23	3 年	100,000,000.00	637,570,000.00		54,846,225.00			696,460,000.00
19 泰禾美元债 01	100.00	2019-7-10	3 年	400,000,000.00	2,550,280,000.00		417,876,000.00			2,785,840,000.00
19 泰禾美元债 02-01	100.00	2019-9-10	1 年	100,000,000.00	637,570,000.00		78,351,750.00			696,460,000.00
19 泰禾美元债 02-02	100.00	2019-9-17	1 年	100,000,000.00	637,570,000.00		78,351,750.00			696,460,000.00

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
19 泰禾美元债 03	100.00	2019-12-12	1 年	110,500,000.00	704,514,850.00		84,654,713.00			769,588,300.00
20 泰禾美元债 01	100.00	2020-1-6	1 年	38,270,000.00	243,998,039.00		29,318,876.62			266,535,242.00
20 泰禾美元债 02	100.00	2020-4-3	1 年	50,000,000.00	318,785,000.00		38,305,300.00			348,230,000.00
20 泰禾美元债 03	100.00	2020-4-24	1 年	45,000,000.00	286,906,500.00		34,474,770.00			313,407,000.00
小计				18,598,770,000.00	20,609,368,489.00		1,966,045,181.95			21,550,884,142.00
减：一年内到期部分期末余额（附注六、29）					17,780,024,100.00					18,460,203,600.00
减：其他流动负债（附注六、30）					2,829,344,389.00					3,090,680,542.00
合计				18,598,770,000.00			1,966,045,181.95			

### （3）可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

无

### （4）划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况：无

其他说明：无

## 33、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
房屋租赁		1,123,042.82
减：一年内到期的租赁负债		-901,566.80
合计		221,476.02

其他说明：无

## 34、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	9,988,872.08	9,988,872.08
合计	9,988,872.08	9,988,872.08

## (1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
改制前债务	9,988,872.08	9,988,872.08
合计	9,988,872.08	9,988,872.08

其他说明：无

## (2) 专项应付款

无

## 35、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	271,695,110.35		未决诉讼
其他	194,157,100.68	250,091,578.54	延迟交房违约金
待承担违约义务	14,690,405.25	14,690,405.25	借款逾期
合计	480,542,616.28	264,781,983.79	

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：无

## 36、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	2,290,993.78	10,526.76	783,034.13	1,518,486.41	
售后回租	94,355,502.93		54,853,161.60	39,502,341.33	公司账面确认的收入与公允价值之间的差异
合计	96,646,496.71	10,526.76	55,636,195.73	41,020,827.74	--

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
拆迁补偿	1,690,993.78			182,810.16			1,508,183.62	与资产相关
工作站建设补助经费	600,000.00			600,000.00				与收益相关
餐饮服务明厨亮灶监控补贴款		10,526.76				223.97	10,302.79	与资产相关
合计	2,290,993.78	10,526.76	0.00	782,810.16	0.00	223.97	1,518,486.41	

其他说明：无

## 37、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	2,488,901,440.00						2,488,901,440.00

其他说明：无

## 38、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	1,387,032,917.83			1,387,032,917.83
其他资本公积	881,536,760.24	3,934,620.00		885,471,380.24
合计	2,268,569,678.07	3,934,620.00		2,272,504,298.07

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本公司本年度资本公积增加 3,934,620.00 元系福建泰维置业有限公司的少数股东汇明升集团有限公司债务豁免导致的。

## 39、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-128,414,377.43	-100,281,589.49				-100,281,589.49		-228,695,966.92
权益法下不能转损益的其他综合收益	-40,000,000.00							-40,000,000.00
其他权益工具投资公允价值变动	-88,414,377.43	-100,281,589.49				-100,281,589.49		-188,695,966.92
二、将重分类进损益的其他综合收益	5,292,214,072.16	-124,019,405.77	3,217,678.32		9,029,569.24	-136,266,653.33		5,155,947,418.83
外币财务报表折算差额	129,090,469.28	-160,137,682.70				-160,137,682.70		-31,047,213.42
按公允价值计	5,163,123,602.88	36,118,276.93	3,217,678.32		9,029,569.24	23,871,029.37		5,186,994,632.26



项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
量的投资性房地产								
其他综合收益合计	5,163,799,694.73	-224,300,995.26	3,217,678.32		9,029,569.24	-236,548,242.82		4,927,251,451.91

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：无

#### 40、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	272,978,729.01			272,978,729.01
合计	272,978,729.01			272,978,729.01

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：无

#### 41、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-134,781,616.42	3,878,340,432.16
调整后期初未分配利润	-134,781,616.42	3,878,340,432.16
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-5,373,942,235.19	-4,013,122,048.58
期末未分配利润	-5,508,723,851.61	-134,781,616.42

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

#### 42、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	8,769,314,972.27	8,474,534,539.25	4,866,917,282.40	4,537,287,697.21
其他业务	33,533,129.25	16,243,495.41	44,210,062.06	29,186,968.28
合计	8,802,848,101.52	8,490,778,034.66	4,911,127,344.46	4,566,474,665.49

经审计扣除非经常损益前后净利润孰低是否为负值

☑是 ☐否

单位：元

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	8,802,848,101.52	投资性房地产处置收入\咨询收入	4,911,127,344.46	投资性房地产处置收入
营业收入扣除项目合计金额	9,940,951.02	投资性房地产处置收入\咨询收入	23,199,097.16	投资性房地产处置收入
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重	0.11%		0.47%	
一、与主营业务无关的业务收入				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	9,940,951.02	投资性房地产处置收入\咨询收入	23,199,097.16	投资性房地产处置收入
与主营业务无关的业务收入小计	9,940,951.02	投资性房地产处置收入\咨询收入	23,199,097.16	投资性房地产处置收入
二、不具备商业实质的收入				
不具备商业实质的收入小计	0.00	无	0.00	无
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入	0.00	无	0.00	无
营业收入扣除后金额	8,792,907,150.50	投资性房地产处置收入\咨询收入	4,887,928,247.30	投资性房地产处置收入

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 0.00 元，其中，0.00 元预计将于 0 年度确认收入，0.00 元预计将于 0 年度确认收入，0.00 元预计将于 0 年度确认收入。

其他说明：无

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产的披露要求

报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	北京金府大院	2,928,651,166.00
2	北京昌平拾景园 54	1,722,984,642.20
3	福州湾 B	774,225,447.57
4	福州金府大院	592,282,464.75
5	北京西府大院	544,446,294.90

#### 43、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	28,782,286.65	5,163,969.87

项目	本期发生额	上期发生额
教育费附加	21,964,047.54	5,111,330.08
资源税	64,389.81	188,151.16
房产税	51,214,767.55	66,514,910.96
土地使用税	23,213,390.28	18,685,801.64
车船使用税	80,515.44	49,365.60
印花税	4,142,420.70	5,980,446.53
营业税		131,326.40
土地增值税	160,977,200.74	186,314,427.72
防洪费	964,559.11	840,535.08
残疾人就业保障金	2,091,878.57	1,891,773.69
其他	828,175.12	2,866,577.69
合计	294,323,631.51	293,738,616.42

其他说明：各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

#### 44、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资薪酬	77,034,771.69	134,746,417.76
差旅费	394,607.63	908,772.16
办公费	1,760,064.04	4,700,917.89
交通运输费	466,295.97	396,712.21
广告宣传费	72,667,789.26	305,942,749.24
业务招待费	401,694.25	7,921,188.43
折旧摊销费	2,212,242.03	8,285,561.02
房租物业水电费用	6,948,980.64	6,172,659.13
其他	10,752,690.31	12,038,950.10
合计	172,639,135.82	481,113,927.94

其他说明：无

#### 45、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资薪酬	330,446,666.75	268,076,988.13
差旅费	5,497,480.07	1,024,267.82
办公费	7,598,260.56	19,320,392.82
折旧及摊销费	40,259,841.99	46,268,644.81
汽车及修理费	8,682,651.74	9,664,435.38

项目	本期发生额	上期发生额
中介机构费用	80,158,743.35	105,538,490.99
业务招待费	13,608,213.44	20,050,942.68
会务费	466,281.52	1,036,992.69
房租水电物业费	20,724,642.36	56,554,927.69
邮电通讯费	2,541,218.93	4,308,248.80
劳动保护费	270,705.43	518,631.89
其他费用	9,244,592.43	4,874,047.61
合计	519,499,298.57	537,237,011.31

其他说明：无

#### 46、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	2,381,286,378.55	1,865,421,397.28
减：利息收入	7,168,140.66	10,327,222.06
汇兑损益	971,253,438.37	-222,544,570.75
手续费	3,079,762.06	3,877,236.59
合计	3,348,451,438.32	1,636,426,841.06

其他说明：无

#### 47、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助	2,434,447.23	8,757,145.40
代扣个人所得税手续费返还	5,688,123.92	6,637,949.12
增值税加计抵减	2,252,020.77	5,850,729.19
合计	10,374,591.92	21,245,823.71

#### 48、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-268,233,286.04	191,119,007.46
处置长期股权投资产生的投资收益	-344,887,004.33	-4,383.83
交易性金融资产在持有期间的投资收益		1,075,598.02
处置交易性金融资产取得的投资收益	-3,865,052.00	16.63
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	3,279,177.90	292,542.40
债务重组收益	256,035,587.15	

项目	本期发生额	上期发生额
合计	-357,670,577.32	192,482,780.68

其他说明：

注 1：本公司本年度债务重组主要由于公司将南京路子铺项目公司南京华誉悦港置业有限公司（以下简称“南京华誉”）与五矿国际信托有限公司（以下简称“五矿信托”）签订债务重组协议。

2022 年 9 月，公司与五矿信托签署了股权转让及债务重组协议，协议约定公司将南京华誉的股权转让给五矿信托指定的主体，同时将股权转让款与南京华誉对公司的债权债务进行抵消，并将抵销后债务余额进行豁免。因此，本年度公司合并范围减少南京华誉。本股权转让及债权债务抵消并豁免交易导致公司产生投资收益 23,583.31 万元。具体请见公司 2022 年 9 月 28 日的 2022-040 号公告。

#### 49、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	6,453,588.12	-8,604,767.16
按公允价值计量的投资性房地产	-122,677,015.00	500,017,746.36
合计	-116,223,426.88	491,412,979.20

其他说明：无

#### 50、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-143,297,809.96	-69,927,024.33
债权投资减值损失		-15,806,700.00
应收账款坏账损失	-47,079,477.37	-125,469,315.61
合计	-190,377,287.33	-211,203,039.94

其他说明：无

#### 51、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-443,420,096.23	-1,091,874,581.00
商誉减值损失	-58,207,345.81	-37,254,325.17
合计	-501,627,442.04	-1,129,128,906.17

其他说明：无

#### 52、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得或损失	1,767,836.19	259,664.29

### 53、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
政府补助	105,334.79	26,381.15	105,334.79
罚没收入	9,044,887.73	3,372,917.99	9,044,887.73
非流动资产利得	328,901.15	1,625,141.35	328,901.15
其他	1,076,044.20	77,190,529.04	1,076,044.20
合计	10,555,167.87	82,214,969.53	10,555,167.87

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否影响当年 盈亏	是否特 殊补贴	本期发生 金额	上期发 生金额	与资产相 关/与收 益相关
养老保险款	广东省社会保险中心	补助	奖励上市而给予的政府补助	否	否	20,980.60		与收益相关
特别补贴	福州市晋安区新店镇人民政府	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否	84,354.19		与收益相关

其他说明：无

### 54、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
对外捐赠		3,100,000.00	
罚款支出	8,273,192.42	1,461,013.40	8,273,192.42
资产报废	9,529,665.61	747,354.84	9,529,665.61
赔偿违约金等	384,739,351.75	290,996,487.94	384,739,351.75
其他	12,128,398.65	20,130,846.51	12,128,398.65
合计	414,670,608.43	316,435,702.69	414,670,608.43

其他说明：无

### 55、所得税费用

#### (1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	31,229,767.86	177,421,580.19
递延所得税费用	-41,883,787.30	401,511,361.82
合计	-10,654,019.44	578,932,942.01

## (2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	-5,580,715,183.38
按法定/适用税率计算的所得税费用	-1,395,178,795.85
子公司适用不同税率的影响	59,550,192.00
调整以前期间所得税的影响	1,959,916.08
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	150,715,107.01
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-163,877,781.91
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	1,336,177,343.23
所得税费用	-10,654,019.44

其他说明：无

## 56、其他综合收益

详见附注附注七、39。

## 57、现金流量表项目

### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
银行存款利息收入	6,480,469.12	9,101,302.08
政府补助收入	1,726,324.85	5,954,275.80
营业外收入中收到的现金	2,668,677.30	6,635,141.74
资金往来等其他收到的现金	533,617,023.74	1,021,424,082.24
使用受限资金本年减少	11,683,029.87	355,196,866.55
合计	556,175,524.88	1,398,311,668.41

收到的其他与经营活动有关的现金说明：无

### (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
财务费用支出的现金	1,049,031.21	8,837,571.95

项目	本期发生额	上期发生额
销售费用及管理费用支付的现金	289,337,926.27	281,558,272.95
营业外支出支付的现金	26,808,844.61	21,680,300.80
使用受限资金本年增加	258,350,564.00	30,431,614.60
资金往来	741,261,563.60	798,253,209.68
合计	1,316,807,929.69	1,140,760,969.98

支付的其他与经营活动有关的现金说明：无

### (3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收回合作方资金资助款及利息	504,575,523.93	181,878,187.03
收到/收回合作定金		274,604,261.10
合计	504,575,523.93	456,482,448.13

收到的其他与投资活动有关的现金说明：无

### (4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付合作款		71,205,911.20
支付合联营企业财务资助	2,707,278.35	
合计	2,707,278.35	71,205,911.20

支付的其他与投资活动有关的现金说明：无

### (5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收回借款保证金		840,663.00
其他单位筹资款	150,767,359.13	1,749,677,740.04
合计	150,767,359.13	1,750,518,403.04

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：无

### (6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
借款保证金	21,773,230.00	1,379,705.00
支付永续债		13,000,000.00
支付其他单位借款	229,022,113.07	192,316,876.45
合计	250,795,343.07	206,696,581.45



支付的其他与筹资活动有关的现金说明：无

## 58、现金流量表补充资料

### (1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-5,570,061,163.94	-4,051,948,091.16
加：资产减值准备	692,004,729.37	1,340,331,946.11
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		
使用权资产折旧	122,650,653.52	125,879,849.94
无形资产摊销	43,989,731.37	49,705,877.12
长期待摊费用摊销	3,169,104.39	5,212,854.45
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-1,767,836.19	-259,664.29
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	9,200,764.46	-877,786.51
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	116,223,426.88	-491,412,979.20
财务费用（收益以“-”号填列）	3,352,539,816.92	1,642,876,826.53
投资损失（收益以“-”号填列）	357,670,577.32	-192,482,780.68
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-59,171,707.43	325,299,720.49
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	17,287,920.13	76,211,641.33
存货的减少（增加以“-”号填列）	7,807,298,662.26	-3,632,984,432.46
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-712,885,115.74	2,078,925,120.76
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-6,400,357,396.94	3,254,652,761.51
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-222,207,833.62	529,130,863.94
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	431,513,395.96	958,948,048.37
减：现金的期初余额	958,948,048.37	1,654,270,868.17
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-527,434,652.41	-695,322,819.80

### (2) 本期支付的取得子公司的现金净额

无

## (3) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	0.00
其中：	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	88,479,942.90
其中：	
济南东禾置业有限公司	72,244,352.86
南京华誉悦港置业有限公司	18,388.74
杭州泰峪房地产开发有限公司	16,217,201.30
其中：	
处置子公司收到的现金净额	-88,479,942.90

其他说明：无

## (4) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	431,513,395.96	958,948,048.37
其中：库存现金	698,823.27	428,415.29
可随时用于支付的银行存款	372,391,432.88	900,418,430.57
可随时用于支付的其他货币资金	58,423,139.81	58,101,202.51
三、期末现金及现金等价物余额	431,513,395.96	958,948,048.37

其他说明：无

## 59、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,196,557,667.58	保证金、司法冻结、履约保证金等
存货	125,573,469,489.63	借款抵押
固定资产	3,074,902,070.60	借款抵押
无形资产	2,444,475,348.79	借款抵押
投资性房地产	25,264,119,139.89	借款抵押
在建工程	1,499,337,180.73	借款抵押
长期股权投资	3,508,743,709.42	借款抵押
合计	162,561,604,606.64	

其他说明：无

## 60、外币货币性项目

## (1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	3,249,408.59	6.9646	22,630,831.07
欧元	394.63	7.4229	2,929.30
港币	5,799,094.05	0.8933	5,180,330.71
应付利息			
其中：美元	488,312,669.25	6.9646	3,400,902,416.26
一年内到期的非流动负债			
其中：美元	1,155,000,000.00	6.9646	8,044,113,000.00
其他流动负债			
其中：美元	443,770,000.00	6.9646	3,090,680,542.00

其他说明：无

(2) 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

□适用 □不适用

## 61、政府补助

## (1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
稳岗补贴	12,733.62	其他收益	12,733.62
培训补贴	553,931.93	其他收益	553,931.93
绿色商场奖励	300.00	其他收益	300.00
退役士兵抵减增值税	400,000.00	其他收益	400,000.00
高增长奖励金	45,000.00	其他收益	45,000.00
增值税退税	20,000.00	其他收益	20,000.00
工会经费返还	2,289.77	其他收益	2,289.77
社保补贴	13,601.00	其他收益	13,601.00
财政所防疫经费补贴	5,000.00	其他收益	5,000.00
失业保险基金补贴款	4,219.24	其他收益	4,219.24
失业保险基金返还	18,091.81	其他收益	18,091.81
生育津贴	25,695.66	其他收益	25,695.66
就业补贴	5,714.00	其他收益	5,714.00
企业新招用高校毕业生社保	19,172.20	其他收益	19,172.20

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
补贴			
社保退款	561.60	其他收益	561.60
工作站建设补助经费	600,000.00	其他收益	600,000.00
扩岗补助	1,500.00	其他收益	1,500.00
一次性留工培训补助	21,226.41	其他收益	21,226.41
市场监督管理局补贴	8,801.33	其他收益	8,801.33
留工培训补助	500.00	其他收益	500.00
老旧小区扶持资金	200,000.00	其他收益	200,000.00
吸纳省外脱贫人口就业奖	1,428.50	其他收益	1,428.50
文旅行业重点领域纾困帮扶资金	100,000.00	其他收益	100,000.00
防疫补贴	4,477.00	其他收益	4,477.00
扩岗补贴	10,500.00	其他收益	10,500.00
留工补助	196,561.88	其他收益	196,561.88
退役士兵减免附加税	13,124.02	其他收益	13,124.02
退役士兵减免增值税	64,905.16	其他收益	64,905.16
小微企业减免税	412.10	其他收益	412.10
楼宇经济发展资金	84,700.00	其他收益	84,700.00
养老保险款	5,334.79	营业外收入	5,334.79
特殊期间补贴	100,000.00	营业外收入	100,000.00
合计	2,539,782.02		2,539,782.02

## (2) 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明：无

## 八、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

无

### 2、同一控制下企业合并

无

### 3、反向购买

无

### 4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

☑是 ☐否

单位：元

子公司名称	股权处置价款	股权处 置比例	股权处 置方 式	丧失控制 权的时点	丧失控 制权时 点的确 定依据	处置价款与处置投 资对应的合并财务 报表层面享有该子 公司净资产份额的 差额	丧失控 制权之 日剩余 股权的 比例	丧失控制 权之日剩 余股权的 账面价值	丧失控制 权之日剩 余股权的 公允价值	按照公允 价值重新 计量剩余 股权产生 的利得或 损失	丧失控制权 之日剩余股 权公允价值 的确定方法 及主要假设	与原子公司 股权投资相 关的其他综 合收益转入 投资损益的 金额
杭州泰峪房 地产开发有 限公司	0.00	51.00%	破产清算	2022年10 月01日	控制权 交割日	-376,290,331.17	0.00%	0.00	0.00	0.00	不适用	0.00
济南东禾置 业有限公司	142,773,034.00	51.00%	司法拍卖	2022年10 月01日	控制权 交割日	-42,620,304.52	0.00%	0.00	0.00	0.00	不适用	0.00
南京华誉悦 港置业有限 公司	200,000,000.00	100.00%	债务重组	2022年10 月01日	控制权 交割日	-347,455,436.87	0.00%	0.00	0.00	0.00	不适用	0.00

其他说明：

注：本公司原子公司杭州泰峪房地产开发有限公司（以下简称“杭州泰峪”），因无法清偿到期债务，债权人向法院申请破产。2022年5月6日，浙江省杭州市余杭区人民法院裁定受理杭州泰峪破产清算（（2021）浙0110破申41号民事裁定书），同时指定管理人。截至本报告日，管理人对杭州泰峪债权债务的核查工作正在进行中。

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

☐是 ☑否

## 5、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

公司名称	变动方式
北京泰禾景源园林绿化服务有限公司	设立
北京泰禾中嘉物业管理有限公司	设立
福州泰禾嘉弘商业运营管理有限公司	设立
福州佳穰酒店管理有限责任公司	设立
福州佳穰酒店管理有限责任公司	设立
泉州佳穗酒店管理有限责任公司	设立
北京禾书文化发展有限公司	设立
福州市新禾物业服务有限公司	设立
北京中维凯禾装修有限公司	设立
厦门聚和泰房地产咨询有限公司	设立
漳州泰合富物业管理有限公司	设立
北京泰禾中盈物业管理有限公司	设立
北京宏扬园物业有限公司	设立
上海辰菱营销策划有限公司	注销

公司名称	变动方式
怀来泰禾房地产开发有限公司	注销
深圳泰禾嘉悦商贸有限公司	注销

## 九、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
福州中维房地产开发有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福州泰禾锦兴置业有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福州泰禾丽创置业有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福州泰禾润通置业有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福州泰禾恒冠文化发展有限公司	福州市	福州市	文化传播	100.00%	100.00%	设立
福建三农农化有限公司	漳州市	漳州市	商贸	100.00%	100.00%	设立
福州泰禾房地产开发有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
福州嘉旺装饰工程有限公司	福州市	福州市	室内外装饰装修工程	100.00%	100.00%	设立
慕盛（北京）公寓管理有限公司	北京市	北京市	物业管理	100.00%	100.00%	设立
廊坊市泰禾房地产开发有限公司	廊坊市	廊坊市	房地产开发	50.00%	50.00%	设立
苏州禾宜房地产开发有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
北京泰禾嘉信房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福州盛源德利实业有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福州美鸿林业有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福建泰信置业有限公司	漳州市	漳州市	房地产开发	70.00%	70.00%	设立
福建中设投资有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
杭州福地影视制作有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
福州新海岸旅游开发有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
福州中维实业有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福建一卡通网络有限责任公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
泉州连禾置业有限公司	泉州市	泉州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
泉州禾悦市场管理有限公司	泉州市	泉州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
泉州连禾商业物业管理有限公司	泉州市	泉州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
泉州之眼文化传播有限公司	泉州市	泉州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福州泰禾新世界房地产开发有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福州泰禾新世界文化发展有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
福州泰禾酒店管理有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福州瑞邦道诚实业有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福建华夏世纪园发展有限公司	福州市	福州市	房地产开发	40.00%	40.00%	非同一控制下企业合并
福州创睿装饰有限公司	福州市	福州市	房地产开发	40.00%	40.00%	设立
北京泰禾嘉盈房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
北京宏康鼎成贸易有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
北京瑞凯金建筑装饰工程有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
泉州华大泰禾广场投资有限公司	泉州市	泉州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
泉州泰禾商业运营管理有限公司	泉州市	泉州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
上海红御房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
漳州祥荣房地产开发有限公司	龙海市	龙海市	房地产开发	70.00%	70.00%	非同一控制下企业合并
北京中维房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福州青雅装饰有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
上海红御投资管理有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
南京吉庆房地产有限公司	南京市	南京市	房地产开发	100.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
上海泰维房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
南昌泰禾房地产开发有限公司	南昌市	南昌市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福州泰悦房地产开发有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
北京祥筑房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	40.00%	40.00%	非同一控制下企业合并
福州泰屿房地产开发有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
苏州禾瑞房地产开发有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
厦门泰禾新世界房地产开发有限公司	厦门市	厦门市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
北京中维泰禾置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
北京泰禾嘉华房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福州泰禾物业管理有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
北京泰禾中维物业管理有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
石狮泰禾广场投资有限公司	泉州市	泉州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
石狮泰禾商业运营管理有限公司	石狮市	石狮市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福州中夏房地产开发有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福州禾悦市场管理有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
江西蓝天碧水开发建设有限公司	南昌市	南昌市	房地产开发	67.00%	67.00%	非同一控制下企业合并
南昌世邦物业管理有限公司	南昌市	南昌市	房地产开发	67.00%	67.00%	非同一控制下企业合并
福州中维商业物业管理有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福鼎泰禾房地产开发有限公司	福鼎市	福鼎市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
北京中维泰禾房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
福州泰禾新世界商业物业管理有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福建泰禾新世界商业运营管理有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福州凯泽雅丹实业有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
泉州泰禾商业物业管理有限公司	泉州市	泉州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
北京泰禾商业管理有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
石狮泰禾商业物业管理有限公司	石狮市	石狮市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
石狮奇幻文化传播有限公司	石狮市	石狮市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
泰禾华南集团有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
广州泰禾房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
东莞泰禾房地产开发有限公司	东莞市	东莞市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
海南泰禾鸿运房地产开发有限公司	海口市	海口市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
海南泰禾鸿钧置业有限公司	海口市	海口市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
广州增城区泰禾恒昇置业有限公司	广州市	广州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
中山泰禾鸿运房地产开发有限公司	中山市	中山市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
惠州市泰禾鸿钧房地产开发有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
广州增城区泰禾嘉鑫置业有限公司	广州市	广州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
肇庆信威置业发展有限公司	肇庆市	肇庆市	房地产开发	100.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
中山泰维房地产开发有限公司	中山市	中山市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
中山市天宝房地产发展有限公司	中山市	中山市	房地产开发	65.00%	65.00%	非同一控制下企业合并
中山市乐美达儿童用品有限公司	中山市	中山市	房地产开发	100.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
深圳红悦置业有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
深圳瑞德置业有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
广州增城区泰禾置业有限公司	广州市	广州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福建中维房地产开发有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
上海丰苗企业管理咨询有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
上海兴闳房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
惠州市泰禾嘉盈房地产开发有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
惠州市汇景川投资有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发	100.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
惠州市欣铭嘉悦房地产开发有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
惠州市泰禾嘉利房地产开发有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福州冠业房地产开发有限公司	福州市	福州市	房地产开发	80.00%	80.00%	非同一控制下企业合并
北京泰禾中维园林绿化有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福州泰维房地产开发有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
深圳中维菁山房地产开发有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福建乐统房地产开发有限公司	福州市	福州市	房地产开发	70.00%	70.00%	非同一控制下



子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
						企业合并
长泰永隆置业发展有限公司	长泰县	长泰县	房地产开发	70.00%	70.00%	非同一控制下企业合并
东莞市金泽置业投资有限公司	东莞市	东莞市	房地产开发	80.00%	80.00%	非同一控制下企业合并
福建泰康房地产开发有限公司	福州市	福州市	房地产开发	80.00%	80.00%	非同一控制下企业合并
北京昌基鸿业房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	80.00%	80.00%	非同一控制下企业合并
上海郇喆企业管理咨询有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
上海禾矜房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
北京泰禾房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	93.00%	93.00%	非同一控制下企业合并
北京泰禾商务俱乐部有限公司	北京市	北京市	房地产开发	93.00%	93.00%	非同一控制下企业合并
上海禾启房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
上海禾居房地产经纪有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
深圳泰禾房地产开发有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
珠海保税区启航物流有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	100.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
北京泰禾置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
郑州泰禾中维房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
济南泰禾置业集团有限公司	济南市	济南市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
济南锦兴置业有限公司	济南市	济南市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
济南中维置业有限公司	济南市	济南市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
天津泰禾鸿运集团有限公司	天津市	天津市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
天津泰禾锦丰置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
天津泰禾锦润置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
天津泰禾锦华置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
天津泰禾锦川置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
天津泰禾锦鸿置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
厦门泰禾房地产开发有限公司	厦门市	厦门市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福建泰维置业有限公司	漳州市	漳州市	房地产开发	60.00%	60.00%	非同一控制下企业合并
漳州泰智博仁教育投资有限公司	龙海市	龙海市	房地产开发	60.00%	60.00%	设立
漳州泰维旅游开发有限公司	漳州市	漳州市	房地产开发	60.00%	60.00%	非同一控制下企业合并
漳州泰维育仁教育投资有限公司	龙海市	龙海市	房地产开发	60.00%	60.00%	设立
漳州泰禾慧仁教育投资有限公司	龙海市	龙海市	房地产开发	60.00%	60.00%	设立
漳州泰永装饰工程有限公司	漳州市	长泰县	房地产开发	70.00%	70.00%	设立
漳州泰禾房地产开发有限公司	漳州市	漳州市	房地产开发	60.00%	60.00%	设立
漳州泰漳装修设计有限公司	漳州市	漳州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
漳州泰辉装饰工程有限公司	龙海市	龙海市	房地产开发	70.00%	70.00%	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
郑州泰禾置业集团有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
郑州泰禾红悦置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
河南同盟文化旅游有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	100.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
郑州泰禾润通置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
郑州中盟文化生态旅游开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	80.00%	80.00%	非同一控制下企业合并
郑州泰禾运成置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
西藏创耀实业有限公司	拉萨市	拉萨市	房地产开发	100.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
河南嘉智置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	100.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
郑州泰禾兴通置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
郑州泰禾瑞德置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
河南昊隆锦融置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
郑州泰禾红门置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
北京泰禾博仁教育科技有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
北京泰禾育仁教育科技有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
北京泰禾慧仁教育科技有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
厦门市海沧区泰禾慧仁培训中心有限公司	厦门市	厦门市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福州泰禾鸿运置业有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
上海金闵房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
福州泰禾嘉启置业有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福州金水湖房地产开发有限公司	福州市	福州市	房地产开发	70.00%	70.00%	非同一控制下企业合并
福州泰禾锦辉置业有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
山西俊嘉房地产开发有限公司	太原市	太原市	房地产开发	100.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
福州泰禾运成置业有限公司	福州市	福州市	房地产开发	70.00%	70.00%	设立
杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	70.00%	70.00%	非同一控制下企业合并
杭州多乐房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	70.00%	70.00%	非同一控制下企业合并
杭州泰禾置业集团有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
南京泰禾锦鸿置业有限公司	南京市	南京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
句容濠峰置业有限公司	句容市	句容市	房地产开发	100.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
南京泰禾鸿运置业集团有限公司	南京市	南京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
南京禾睿宸置业有限公司	南京市	南京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福建凯瑞特贸易有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
南京恒祥置业有限公司	南京市	南京市	房地产开发	65.00%	65.00%	非同一控制下企业合并
江苏泰禾锦城置业有限公司	句容市	句容市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
江苏沃得宝华休闲度假开发有限公司	句容市	句容市	房地产开发	100.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
江苏泰禾锦润置业有限公司	句容市	句容市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
上海泰禾丽创实业集团有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
上海泰禾锦御实业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福建瀚晟同创实业有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
上海务彤投资管理有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
泰禾华东集团有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
上海慧择置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
上海辰逸贸易有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
上海樽舜装饰有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
江苏环宁泰禾置业有限公司	南京市	南京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
徐州泰禾置业集团有限公司	徐州市	徐州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
上海泰禾龙润实业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
上海泰禾新生活实业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
泰禾华东商业管理（上海）有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
苏州泰禾置业集团有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
苏州锦润置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
江苏东恒海鑫置业有限公司	昆山市	昆山市	房地产开发	80.00%	80.00%	非同一控制下企业合并
苏州锦耀置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
武汉泰禾房地产开发集团有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
长沙泰禾房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
武汉泰维房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
武汉君悦尚品置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	98.60%	98.60%	非同一控制下企业合并
合肥泰禾房地产开发有限公司	合肥市	合肥市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
泰禾集团（香港）有限公司	香港	香港	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
卓越设计机构（香港）有限公司	香港	香港	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
Tahoe Group Global (Co.,) Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
泰禾集团发展有限公司	香港	香港	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
华誉投资发展有限公司	香港	香港	房地产开发	100.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
嘉兴晟昱投资管理有限公司	嘉兴市	嘉兴市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
嘉兴晟昱股权投资合伙企业（有限合伙）	嘉兴市	嘉兴市	房地产开发	20.01%	20.01%	设立
泰禾养老产业发展有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
泰禾北方集团有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
北京泰禾锦川置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
北京泰禾鸿运置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
北京禾皓置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
北京泰禾锦辉置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
北京侨禧投资有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
河南泰禾置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
新密市泰禾置业有限公司	新密市	新密市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
张家口泰禾房地产开发集团有限公司	张家口市	张家口市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
张家口鸿运房地产开发有限公司	张家口市	张家口市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
北京泰禾锦绣置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
张家口锦鸿房地产开发有限公司	张家口市	张家口市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
张家口嘉信商贸有限公司	张家口市	张家口市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
张家口崇礼区亚龙湾房地产开发有限公司	张家口市	张家口市	房地产开发	80.00%	80.00%	非同一控制下企业合并
山东泰禾实业集团有限公司	济南市	济南市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
济南禾苗置业有限公司	济南市	济南市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
青岛泰禾鸿运置业有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
青岛泰禾置业有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
太原泰禾置业集团有限公司	太原市	太原市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
太原泰禾嘉兴置业有限公司	太原市	太原市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
太原泰禾鸿运置业有限公司	太原市	太原市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
廊坊市泰禾锦鸿房地产开发集团有限公司	廊坊市	廊坊市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
廊坊市泰禾鸿鹤房地产开发有限公司	廊坊市	廊坊市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
廊坊市泰禾润通房地产开发有限公司	廊坊市	廊坊市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
廊坊市大家商业城房地产开发有限公司	廊坊市	廊坊市	房地产开发	70.00%	70.00%	非同一控制下企业合并
廊坊市泰禾永屹房地产开发有限公司	廊坊市	廊坊市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
廊坊市泰维房地产开发有限公司	廊坊市	廊坊市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
廊坊市泰悦房地产开发有限公司	廊坊市	廊坊市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
北京泰禾锦润置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
北京嘉华锦鸿房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	40.00%	40.00%	设立
张家口嘉华房地产开发有限公司	张家口市	张家口市	房地产开发	40.00%	40.00%	设立
张家口锦辉房地产开发有限公司	张家口市	张家口市	房地产开发	36.00%	36.00%	设立
河北泰禾房地产开发集团有限公司	石家庄市	石家庄市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
河北泰禾嘉兴房地产开发有限公司	石家庄市	石家庄市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
河北脉汇房地产开发有限公司	石家庄市	石家庄市	房地产开发	100.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
惠州泰禾瑞元置业有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发	80.00%	80.00%	设立
承德泰禾置业集团有限公司	承德市	承德市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
承德泰禾锦辉房地产开发有限公司	承德市	承德市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
上海冠菱贸易有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
上海驰菱建筑装饰工程有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
东莞泰禾商业管理有限公司	东莞市	东莞市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
北京泰禾立仁教育咨询有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
北京泰禾泰仁培训学校有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
深圳嘉鑫装饰设计工程有限公司	深圳市	深圳市	商贸	100.00%	100.00%	设立
中山泰禾装饰工程有限公司	中山市	中山市	装饰装修	100.00%	100.00%	设立
北京泰禾景仁教育科技有限公司	北京市	北京市	教育咨询	100.00%	100.00%	设立
漳州泰慧智仁教育投资有限公司	漳州市	漳州市	教育咨询	100.00%	100.00%	设立
杭州泰禾锦鸿置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
广东中维嘉盈投资有限公司	惠州市	惠州市	投资管理	100.00%	100.00%	设立
石狮泰禾中维商业管理有限公司	石狮市	石狮市	商业服务	100.00%	100.00%	设立
福州泰禾中维商业管理有限公司	福州市	福州市	商业服务	100.00%	100.00%	设立
福州泰禾商业管理有限公司	福州市	福州市	商业服务	100.00%	100.00%	设立
泉州泰禾中维商业管理有限公司	泉州市	泉州市	商业服务	100.00%	100.00%	设立
北京泰里商业管理有限公司	北京市	北京市	商业服务	100.00%	100.00%	设立
杭州泰禾锦兴置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
南京创禾科技有限公司	南京市	南京市	软件和信息技术服务	100.00%	100.00%	设立
北京凯禾装修有限公司	北京市	北京市	建筑工程施工	100.00%	100.00%	设立
漳州泰禾旅游开发有限公司	漳州市	漳州市	餐饮业	100.00%	100.00%	设立
厦门泰禾鸿运有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福州泰禾商贸有限公司	福州市	福州市	商贸	100.00%	100.00%	设立
福州泰禾电子商务有限公司	福州市	福州市	互联网销售	100.00%	100.00%	设立
泉州泰创住房租赁有限公司	泉州市	福州市	住房租赁	100.00%	100.00%	设立
厦门泰昌房地产咨询有限公司	厦门市	厦门市	房地产咨询	100.00%	100.00%	设立
北京泰禾景源园林绿化服务有限公司	北京市	北京市	城市绿化管理	100.00%	100.00%	设立
北京泰禾中嘉物业管理有限公司	北京市	北京市	物业管理	100.00%	100.00%	设立
福州泰禾嘉弘商业运营管理有限公司	福州市	福州市	商业服务	100.00%	100.00%	设立
福州佳穰酒店管理有限责任公司	福州市	福州市	酒店管理	100.00%	100.00%	设立
福州佳穰酒店管理有限责任公司	福州市	福州市	酒店管理	100.00%	100.00%	设立
泉州佳穗酒店管理有限责任公司	泉州市	泉州市	酒店管理	100.00%	100.00%	设立
北京禾书文化发展有限公司	北京市	北京市	文化艺术交流	100.00%	100.00%	设立
福州市新禾物业服务有限公司	福州市	福州市	物业管理	100.00%	100.00%	设立
北京中维凯禾装修有限公司	北京市	北京市	专业技术服务业	100.00%	100.00%	设立
厦门聚和泰房地产咨询有限公司	厦门市	厦门市	房地产咨询	100.00%	100.00%	设立
漳州泰合富物业管理有限公司	厦门市	厦门市	物业管理	100.00%	100.00%	设立
北京泰禾中盈物业管理有限公司	北京市	北京市	物业管理	100.00%	100.00%	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
北京宏扬园物业有限公司	北京市	北京市	物业管理	100.00%	100.00%	设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

- \*1、本公司之子公司北京泰禾持有廊坊泰禾 50%的股权，但北京泰禾在董事会中占有多数席位，具有实际控制权，因此本公司合并廊坊泰禾。
- \*2、本公司之子公司福州泰禾持有北京祥筑 40%的股权，成为北京祥筑的第一大股东，并在董事会中占有多数席位，具有实际控制权，因此本公司合并北京祥筑；
- \*3、本公司之子公司福州泰禾持有华夏世纪园 40%的股权，成为华夏世纪园的第一大股东，并在董事会中占有多数席位，具有实际控制权，因此本公司合并华夏世纪园及其子公司福州创睿装修；
- \*4、本公司之子公司北京泰禾锦润置业持有北京嘉华锦鸿 40%的股权，但北京泰禾锦润在董事会中占有多数席位，具有实际控制权，因此本公司合并北京嘉华锦鸿及其子公司张家口嘉华、张家口锦辉

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：无

确定公司是代理人还是委托人的依据：无

其他说明：无

## (2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
福建泰维置业有限公司	40.00%	-97,400,494.14		982,397,472.14
福建华夏世纪园发展有限公司	60.00%	-3,303,895.20		835,810,826.14
北京泰禾房地产开发有限公司	7.00%	-170,372.38		28,017,208.96
江西蓝天碧水开发建设有限公司	33.00%	-10,078,112.32		289,214,529.93
北京祥筑房地产开发有限公司	60.00%	1,362,141.58		89,096,531.10
杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司	30.00%	-2,244,519.46		347,492,566.47
漳州祥荣房地产开发有限公司	30.00%	-7,701,862.69		270,198,531.05
江苏东恒海鑫置业有限公司	20.00%	-552,485.85		290,757,352.04
南京恒祥置业有限公司	35.00%	-2,678,532.01		160,013,331.80
郑州中盟文化生态旅游开发有限公司	20.00%	-24,537,362.95		81,605,211.52
福州冠业房地产开发有限公司	20.00%	760,252.70		123,653,111.69
杭州多乐房地产开发有限公司	30.00%	-1,224,906.61		103,976,847.78
福建乐统房地产开发有限公司	30.00%	-3,664.73		100,750,053.25
廊坊市大家商业城房地产开发有限公司	30.00%	-12,368,419.10		75,715,541.37
北京昌基鸿业房地产开发有限公司	20.00%	4,592,959.32		67,473,457.99
福州金水湖房地产开发有限公司	30.00%	58,284.47		78,556,848.93
福州创睿装饰有限公司	60.00%	-826,619.97		69,080,732.35

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
长泰永隆置业发展有限公司	30.00%	-501,861.96		46,592,342.00
东莞市金泽置业投资有限公司	20.00%	-3,927,784.55		32,340,407.62
福建泰康房地产开发有限公司	20.00%	-9,009,538.68		19,414,986.06
漳州泰禾房地产开发有限公司	40.00%	-13,501,913.27		-22,832,296.15
中山市天宝房地产发展有限公司	35.00%	-4,800,694.53		1,933,706.28
漳州泰维旅游开发有限公司	40.00%	-398,990.84		-10,775,824.72
福建泰信置业有限公司	30.00%	-4,604,696.37		-100,592,216.24
张家口崇礼区亚龙湾房地产开发有限公司	20.00%	-1,091,298.39		3,354,918.03
廊坊市泰禾房地产开发有限公司	50.00%	-1,237.39		-81,385.06
南昌世邦物业管理有限公司	33.00%	-114,352.40		-2,132,212.05
福州泰禾运成置业有限公司	30.00%	1,085.15		-521,863.58
惠州泰禾瑞元置业有限公司	20.00%	-30.00		-672.98
漳州泰辉装饰工程有限公司	30.00%	-180.98		-2,235.25
武汉君悦尚品置业有限公司	1.40%	-148,130.40		3,877,633.87
北京嘉华锦鸿房地产开发有限公司	60.00%	-40.05		-1,822.06
张家口锦辉房地产开发有限公司	64.00%	-288.00		-18,321.51
张家口嘉华房地产开发有限公司	60.00%	-214.13		-13,290.61
漳州泰永装饰工程有限公司	30.00%	-262.07		-1,548.76
漳州泰智博仁教育投资有限公司	40.00%	-105.76		6,625.10
漳州泰禾慧仁教育投资有限公司	40.00%	-105.00		-550.34
漳州泰维育仁教育投资有限公司	40.00%	-134.77		-495.43
北京泰禾商务俱乐部有限公司	7.00%	8,918.30		-1,216,254.51

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：无

其他说明：无

### (3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
福建泰维置业有限公司	4,119,022,176.35	31,875,007.46	4,150,897,183.81	4,187,104,056.54	436,238,282.92	4,623,342,339.46
福建华夏世纪园发展有限公司	3,020,449,456.16	48,692,498.69	3,069,141,954.85	2,573,383,090.44	264,520,000.00	2,837,903,090.44
北京泰禾房地产开发有限公司	7,299,848,325.94	84,623,844.83	7,384,472,170.77	5,984,403,826.12	999,822,502.35	6,984,226,328.47
江西蓝天碧水开发建设有限公司	3,072,603,278.66	81,434,863.04	3,154,038,141.70	2,836,709,881.84	15,193,668.24	2,851,903,550.08
北京祥筑房地产开发有限公司	285,036,954.64	8,251,699.89	293,288,654.53	144,794,436.05		144,794,436.05
杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司	6,156,288,915.21	182,689,707.11	6,338,978,622.32	5,798,734,279.20	427,680,000.00	6,226,414,279.20
漳州祥荣房地产开发有限公司	1,771,246,660.95	19,766,704.04	1,791,013,364.99	1,974,867,376.67		1,974,867,376.67

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
江苏东恒海鑫置业有限公司	2,542,029,303.61	49,102,274.42	2,591,131,578.03	2,664,658,577.63		2,664,658,577.63
南京恒祥置业有限公司	6,473,920,124.93	26,065,549.33	6,499,985,674.26	6,473,138,924.79	96,520,960.00	6,569,659,884.79
郑州中盟文化生态旅游开发有限公司	1,380,943,334.28	23,396,564.56	1,404,339,898.84	995,449,348.05	679,847,330.00	1,675,296,678.05
福州冠业房地产开发有限公司	3,400,831,020.67	26,002,691.60	3,426,833,712.27	2,899,323,481.50		2,899,323,481.50
杭州多乐房地产开发有限公司	575,437,073.30	14,507,801.19	589,944,874.49	325,211,681.89		325,211,681.89
福建乐统房地产开发有限公司	125,410,947.97	1,098,012.68	126,508,960.65	34,898,059.04		34,898,059.04
廊坊市大家商业城房地产开发有限公司	1,627,239,945.37	104,444.27	1,627,344,389.64	1,782,120,928.98	45,730,000.00	1,827,850,928.98
北京昌基鸿业房地产开发有限公司	1,701,036,128.37	31,015,105.12	1,732,051,233.49	1,369,927,943.54	24,756,000.00	1,394,683,943.54
福州金水湖房地产开发有限公司	409,881,924.15	8,430,951.94	418,312,876.09	561,749,982.99		561,749,982.99
福州创睿装饰有限公司	215,129,580.84	992,667.16	216,122,248.00	100,996,581.40		100,996,581.40
长泰永隆置业发展有限公司	264,581,085.56	227,105.20	264,808,190.76	176,600,641.60		176,600,641.60
东莞市金泽置业投资有限公司	1,790,880,213.24	17,382,022.69	1,808,262,235.93	1,449,008,885.46	62,630,716.67	1,511,639,602.13
福建泰康房地产开发有限公司	4,350,173,402.45	19,573,488.81	4,369,746,891.26	4,031,012,606.25	284,304,319.32	4,315,316,925.57
漳州泰禾房地产开发有限公司	7,584,081,364.73	28,275,691.89	7,612,357,056.62	5,841,917,802.43	1,827,519,994.57	7,669,437,797.00
中山市天宝房地产发展有限公司	233,117,538.78	1,384,965.53	234,502,504.31	228,977,629.20		228,977,629.20
漳州泰维旅游开发有限公司	17,601,997.57	45,989,298.44	63,591,296.01	67,390,656.57	10,302.79	67,400,959.36
福建泰信置业有限公司	6,604,106,534.07	84,166,765.96	6,688,273,300.03	5,743,452,265.14	1,280,128,422.37	7,023,580,687.51

(续)

子公司名称	期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
福建泰维置业有限公司	3,469,469,632.42	31,371,762.98	3,500,841,395.40	3,581,614,523.69	154,728,492.01	3,736,343,015.70
福建华夏世纪园发展有限公司	2,688,736,028.55	47,115,312.34	2,735,851,340.89	2,223,071,610.23	276,510,000.00	2,499,581,610.23
北京泰禾房地产开发有限公司	7,242,641,440.08	84,477,642.07	7,327,119,082.15	5,924,439,348.74	1,000,000,000.00	6,924,439,348.74
江西蓝天碧水开发建设有限公司	3,045,042,350.58	51,431,298.34	3,096,473,648.92	2,703,908,521.91		2,703,908,521.91
北京祥筑房地产开发有限公司	341,589,004.61	8,780,262.33	350,369,266.94	204,145,284.42		204,145,284.42
杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司	5,496,130,820.51	183,059,235.74	5,679,190,056.25	5,090,335,495.11	467,680,000.00	5,558,015,495.11
漳州祥荣房地产开发有限公司	1,771,238,817.25	19,806,399.32	1,791,045,216.57	1,949,226,352.62		1,949,226,352.62
江苏东恒海鑫置业有限公司	2,292,720,516.87	48,323,516.38	2,341,044,033.25	2,411,808,603.58		2,411,808,603.58
南京恒祥置业有限公司	6,001,373,800.16	26,188,913.44	6,027,562,713.60	5,993,062,411.43	96,520,960.00	6,089,583,371.43



子公司名称	期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
郑州中盟文化生态旅游开发有限公司	1,405,117,901.69	23,444,997.65	1,428,562,899.34	876,832,863.81	700,000,000.00	1,576,832,863.81
福州冠业房地产开发有限公司	3,427,534,745.26	26,120,382.24	3,453,655,127.50	2,924,760,952.32		2,924,760,952.32
杭州多乐房地产开发有限公司	510,224,718.35	14,507,801.19	524,732,519.54	255,613,989.16		255,613,989.16
福建乐统房地产开发有限公司	125,959,216.53	1,097,881.37	127,057,097.90	35,433,980.52		35,433,980.52
廊坊市大家商业城房地产开发有限公司	1,658,189,819.28	167,254.67	1,658,357,073.95	1,810,051,982.35	59,730,000.00	1,869,781,982.35
北京昌基鸿业房地产开发有限公司	1,244,750,751.39	31,489,864.56	1,276,240,615.95	899,074,519.59		899,074,519.59
福州金水湖房地产开发有限公司	353,514,853.84	8,407,375.33	361,922,229.17	505,553,617.62		505,553,617.62
福州创睿装饰有限公司	208,160,519.74	533,433.85	208,693,953.59	92,190,587.04		92,190,587.04
长泰永隆置业发展有限公司	269,728,364.62	372,466.10	270,100,830.72	180,220,408.37		180,220,408.37
东莞市金泽置业投资有限公司	1,741,795,409.26	16,595,134.88	1,758,390,544.14	1,379,498,270.90	62,630,716.67	1,442,128,987.57
福建泰康房地产开发有限公司	4,343,858,344.23	5,743,561.34	4,349,601,905.57	3,968,424,246.46	281,700,000.00	4,250,124,246.46
漳州泰禾房地产开发有限公司	7,148,330,226.43	29,925,160.20	7,178,255,386.63	5,392,061,343.83	1,809,520,000.00	7,201,581,343.83
中山市天宝房地产发展有限公司	233,147,059.30	1,384,965.53	234,532,024.83	215,290,879.64		215,290,879.64
漳州泰维旅游开发有限公司	18,246,749.07	47,265,538.40	65,512,287.47	67,724,473.72	600,000.00	68,324,473.72
福建泰信置业有限公司	6,096,304,841.71	84,273,726.10	6,180,578,567.81	5,234,536,967.38	1,266,000,000.00	6,500,536,967.38

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
福建泰维置业有限公司		-	-	-		-	-	-
		243,501,235.35	243,501,235.35	116,128,645.68		118,775,177.74	-118,775,177.74	-5,471,999.46
福建华夏世纪园发展有限公司	5,430,138.22	-5,030,866.25	-5,030,866.25	-4,628,829.43	3,051,295.46	24,197,966.05	24,197,966.05	23,430,342.15
北京泰禾房地产开发有限公司	-1.53	-2,433,891.11	-2,433,891.11	5,871.70		24,372,314.84	24,372,314.84	25,364.12
江西蓝天碧水开发建设有限公司	-8,320,243.81	-90,430,535.39	-90,430,535.39	-22,109,645.73	672,576.20	-5,643,809.50	-5,643,809.50	38,955,129.21
北京祥筑房地产开发有限公司	-3,126,420.23	2,270,235.96	2,270,235.96		66,078,407.43	-83,663,964.17	-83,663,964.17	
杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司	19,277,304.58	-8,610,218.02	-8,610,218.02	61,229,752.73	35,875,229.33	-6,003,163.09	-6,003,163.09	22,196,941.65
漳州祥荣房地产开发有限公司		-25,672,875.63	-25,672,875.63	-893,807.72		156,449,636.02	-156,449,636.02	-49,369,730.57
江苏东恒海鑫置业有限公司		-2,762,429.27	-2,762,429.27		500,000.00	-3,027,060.79	-3,027,060.79	-580,381.29
南京恒祥置业有限公司		-7,653,552.70	-7,653,552.70	26,295.49		-13,045,300.12	-13,045,300.12	46,332.11
郑州中盟文化生态旅		-	-	-409,873.36		-	-144,020,120.17	-578,166.09

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
游开发有限公司		122,686,814.74	122,686,814.74			144,020,120.17		
福州冠业房地产开发 有限公司		-1,383,944.41	-1,383,944.41	18,416.32	8,016,156.20	2,245,667.21	2,245,667.21	-1,785,672.07
杭州多乐房地产开发 有限公司		-4,385,337.78	-4,385,337.78	9,159,922.51		-42,336,526.56	-42,336,526.56	590,995.85
福建乐统房地产开发 有限公司		-12,215.77	-12,215.77	-568,269.65		-62,188.79	-62,188.79	114,787.25
廊坊市大家商业城房 地产开发有限公司	384,555,061.47	10,918,369.06	10,918,369.06	10,704,483.47		-24,228,959.06	-24,228,959.06	71,076,939.36
北京昌基鸿业房地 产开发有限公司		-39,798,806.41	-39,798,806.41	-7,413,118.23	11,730,422.02	-9,272,142.57	-9,272,142.57	-1,357,308.02
福州金水湖房地 产开发有限公司		194,281.55	194,281.55	-1,531.01		-275,361.10	-275,361.10	25,153.67
福州创睿装饰有 限公司		-1,377,699.95	-1,377,699.95	5,253.70		-991,050.35	-991,050.35	2,556,674.52
长泰永隆置业发展 有限公司	846,541.28	-1,672,873.19	-1,672,873.19	-86,821.61	3,963,285.32	-5,067,090.85	-5,067,090.85	-682,956.52
东莞市金泽置业投 资有限公司		-19,638,922.77	-19,638,922.77	-92,647.55		-2,298,080.51	-2,298,080.51	101,483.55
福建泰康房地 产开发有限公司		-45,047,693.42	-45,047,693.42	1,732,609.49		-8,001,291.08	-8,001,291.08	11,177,797.45
漳州泰禾房地 产开发有限公司	16,984,655.96	-33,754,783.18	-33,754,783.18	-21,423,456.84	236,238,509.17	-2,206,601.91	-2,206,601.91	556,755,794.03
中山市天宝房地 产发展有限公司		-13,716,270.08	-13,716,270.08	164.34		-17,549,801.43	-17,549,801.43	-53,280.49
漳州泰维旅游开 发有限公司	18,042,868.13	-997,477.10	-997,477.10	620,622.19	22,634,266.41	-1,066,036.19	-1,066,036.19	-19,297.21
福建泰信置 业有限公司		-15,348,987.91	-15,348,987.91	2,838,880.59	2,888,750.44	-41,883,588.65	-41,883,588.65	-22,577,328.27

其他说明：无

#### (4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

无

#### (5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

无

### 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

无

### 3、在合营安排或联营企业中的权益

#### (1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经	注册地	业务性质	持股比例	对合营企业或联
-------------	-----	-----	------	------	---------

	营地			直接	间接	营企业投资的会计处理方法
厦门泰世房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产开发	50.00%		权益法
安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司（注1）	合肥	合肥	房地产开发	40.00%		权益法
北京瑞坤置业有限责任公司	北京	北京	房地产开发	49.00%		权益法
福州盛利俊实业有限公司	福州	福州	房地产投资	49.00%		权益法
福州市长乐区泰城房地产开发有限公司	长乐	长乐	房地产开发	47.00%		权益法
北京科技园建设（集团）股份有限公司	北京	北京	房地产开发	17.45%		权益法
泰禾金控（平潭）集团有限公司	平潭	平潭	金融投资	49.00%		权益法
武汉金沙半岛置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发	40.00%		权益法
天津北科泰禾建设发展有限公司	天津	天津	房地产开发	29.00%		权益法
杭州艺辉商务咨询有限公司（注2）	杭州	杭州	商务信息咨询	10.00%		权益法
南昌茵梦湖置业有限公司（注3）	南昌	南昌	房地产开发	49.00%		权益法
南昌安晟置业有限公司（注4）	南昌	南昌	房地产开发	49.00%		权益法
南昌欧风置业有限公司（注5）	南昌	南昌	房地产开发	49.00%		权益法
南昌茵梦湖酒店投资管理有限公司（注6）	南昌	南昌	房地产开发	49.00%		权益法
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发	20.00%		权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

注 1：根据合作协议，本公司持有安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司 40%股权，但享有其开发的合肥院子项目 51%的收益权，并与对方股东共同控制该公司相关经营活动，本公司将其作为合营公司核算。

**持有 20%以下表决权但具有重大影响，或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据：**

注 2：根据公司章程的约定，本公司在被投资单位的董事会中派有代表，并享有相应的实质性的参与决策权，可以通过该代表参与被投资单位经营政策的制定，对被投资单位能够施加重大影响，本公司将其作为联营公司核算。

注 3：根据公司章程的约定，本公司在被投资单位的董事会中派有代表，并享有相应的实质性的参与决策权，可以通过该代表参与被投资单位经营政策的制定，对被投资单位能够施加重大影响，本公司将其作为联营公司核算。

注 4：根据公司章程的约定，本公司在被投资单位的董事会中派有代表，并享有相应的实质性的参与决策权，可以通过该代表参与被投资单位经营政策的制定，对被投资单位能够施加重大影响，本公司将其作为联营公司核算。

注 5：根据公司章程的约定，本公司在被投资单位的董事会中派有代表，并享有相应的实质性的参与决策权，可以通过该代表参与被投资单位经营政策的制定，对被投资单位能够施加重大影响，本公司将其作为联营公司核算。

注 6: 根据公司章程的约定, 本公司在被投资单位的董事会中派有代表, 并享有相应的实质性的参与决策权, 可以通过该代表参与被投资单位经营政策的制定, 对被投资单位能够施加重大影响, 本公司将其作为联营公司核算。

## (2) 重要合营企业的主要财务信息

单位: 元

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	厦门泰世	文一投资	厦门泰世	文一投资
流动资产	3,934,687,868.73	402,313,700.63	3,819,843,074.71	561,089,743.61
其中: 现金和现金等价物	11,460,146.72	41,614,296.54	2,602,307.21	78,018,989.97
非流动资产	59,538,679.36	41,794.21	57,045,135.80	184,919.81
资产合计	3,994,226,548.09	402,355,494.84	3,876,888,210.51	561,274,663.42
流动负债	3,685,261,268.56	1,503,353,081.46	3,545,715,437.31	1,743,690,541.46
非流动负债	477,800,000.00		492,300,000.00	
负债合计	4,163,061,268.56	1,503,353,081.46	4,038,015,437.31	1,743,690,541.46
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	-168,834,720.47	-1,100,997,586.62	-161,127,226.80	-1,182,415,878.04
按持股比例计算的净资产份额	-84,417,360.23	-440,399,034.65	-80,563,613.40	-472,966,351.22
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对合营企业权益投资的账面价值				
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入		17,489,153.21		450,201,911.00
财务费用	-159,076.05	-188,617.01	200.91	-435,203.47
所得税费用	-2,569,164.55		-2,305,014.18	
净利润	-7,707,493.67	16,098,717.64	-6,915,042.52	-404,527,643.41
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-7,707,493.67	16,098,717.64	-6,915,042.52	-404,527,643.41
本年度收到的来自合营企业的股利				

其他说明: 无

## (3) 重要联营企业的主要财务信息

单位: 元

	期末余额/本期发生额
--	------------

	北京科建	茵梦湖置业	南昌安晟	长乐泰城
流动资产	43,928,685,854.95	2,012,545,433.34	268,672,145.10	182,684,760.64
非流动资产	8,598,207,820.79	18,763,737.22	929,416.16	14,227,946.73
资产合计	52,526,893,675.74	2,031,309,170.56	269,601,561.26	196,912,707.37
流动负债	26,611,970,027.02	1,986,575,597.00	8,340,674.47	151,933,002.49
非流动负债	12,618,597,037.87	117,600,000.00		
负债合计	39,230,567,064.89	2,104,175,597.00	8,340,674.47	151,933,002.49
少数股东权益	4,022,373,483.73			
归属于母公司股东权益	9,273,953,127.12	-72,866,426.44	261,260,886.79	44,979,704.88
按持股比例计算的净资产 份额	1,618,304,820.68	-35,704,548.96	128,017,834.53	21,140,461.29
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对联营企业权益投资的 账面价值	2,178,941,779.76	837,504,361.59	413,335,505.15	20,765,692.00
存在公开报价的联营企 业权益投资的公允价值				
营业收入	8,575,215,292.80			917,431.19
净利润	-162,366,063.13	-87,967,522.89	-2,988,537.29	-26,612.41
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-162,366,063.13	-87,967,522.89	-2,988,537.29	-26,612.41
本年度收到的来自联营 企业的股利				

(续)

	期初余额/上期发生额			
	北京科建	茵梦湖置业	南昌安晟	长乐泰城
流动资产	46,459,998,592.74	1,781,944,125.04	266,063,928.57	179,224,444.56
非流动资产	8,037,563,167.42	18,904,897.38	929,416.16	14,227,946.73
资产合计	54,497,561,760.16	1,800,849,022.42	266,993,344.73	193,452,391.29
流动负债	26,931,482,245.44	1,785,747,925.97	2,743,920.65	148,446,074.00
非流动负债	14,033,967,588.13			
负债合计	40,965,449,833.57	1,785,747,925.97	2,743,920.65	148,446,074.00
少数股东权益	3,926,725,443.25			
归属于母公司股东权益	9,605,386,483.34	15,101,096.45	264,249,424.08	45,006,317.29
按持股比例计算的净资 产份额	1,676,139,941.34	7,399,537.26	129,482,217.80	21,152,969.13
调整事项				
--商誉				

	期初余额/上期发生额			
	北京科建	茵梦湖置业	南昌安晟	长乐泰城
--内部交易未实现利润				
--其他				
对联营企业权益投资的账面价值	2,229,878,858.85	880,608,447.91	414,799,888.42	21,157,736.50
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	6,540,883,469.45			735,321.45
净利润	3,367,595.61	-15,928,259.28	-159,799.44	-379,351.55
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	3,367,595.61	-15,928,259.28	-159,799.44	-379,351.55
本年度收到的来自联营企业的股利				

其他说明：无

#### (4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

无

#### (5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

无

#### (6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
厦门泰世房地产开发有限公司	-80,465,207.09	-3,853,746.84	-84,318,953.93
天津北科泰禾建设发展有限公司	-19,605,773.90	-540,286.08	-20,146,059.98
安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司	-412,972,736.82	6,439,487.06	-406,533,249.76
福州盛利俊实业有限公司		-172,067,773.35	-172,067,773.35

其他说明：无

#### (7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

无

#### (8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

无

#### 4、重要的共同经营

无

#### 5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

无

### 十、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括股权投资、债权投资、借款、应收账款、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注六相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本公司采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

#### （一）风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

#### 1. 市场风险

##### （1）外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本公司承受外汇风险主要与美元有关，除本公司的几个下属子公司以美元进行借款外，本公司的其他主要业务活动以人民币计价结算。于 2022 年 12 月 31 日，除下表所述资产或负债为美元余额外，本公司的资产及负债均为人民币余额。该等外币余额的资产和负债产生的外汇风险可能对本公司的经营业绩产生影响。

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
现金及现金等价物	27,814,091.08	25,619,578.30
应付利息	3,400,902,416.26	2,033,715,808.43
一年内到期的非流动负债	8,044,113,000.00	7,363,933,500.00
其他流动负债	3,090,680,542.00	2,829,344,389.00

##### （2）利率风险—现金流量变动风险

本公司总部资金部门持续监控公司利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整。公司董事认为未来利率变化不会对公司的经营业绩造成重大不利影响。

### （3）其他价格风险

本公司的主业房地产建造是以市场价格进行招标，房屋销售价格受制于市场的反应，因此采购和销售受到此等价格波动的影响。

## 2. 信用风险

2022 年 12 月 31 日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失，包括：为降低信用风险，本公司对客户的信用情况进行审核，并执行其它监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。本公司采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。

## 3. 流动风险

流动风险为本公司在到期日无法履行其财务义务的风险。本公司管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务，而不至于造成不可接受的损失或对企业信誉造成损害。本公司定期分析负债结构和期限，以确保有充裕的资金。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时与金融机构进行融资磋商，以保持一定的授信额度，减低流动性风险。

## 十一、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（三）其他权益工具投资	73.16	1,852,244,666.94	96,126,093.09	1,948,370,833.19
（四）投资性房地产		25,825,043,123.00		25,825,043,123.00
2. 出租的建筑物		25,825,043,123.00		25,825,043,123.00
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

### 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

期末交易性金融资产及其他权益工具投资公允价值计量项目市价的确定依据为期末二级市场股票收盘价。



**3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息**

根据出租建筑物的实际情况，对于其所在区域附近交易市场比较活跃，且易找到类似房地产的交易案例，故采用市场法进行估值。

**4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息**

根据投资项目的估值报告。

**5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析**

无

**6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策**

无

**7、本期内发生的估值技术变更及变更原因**

无

**8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况**

不以公允价值计量的金融资产和负债主要包括：应收款项、短期借款、应付款项、一年内到期的非流动负债和长期借款、在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资。

上述不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

**9、其他**

无

**十二、关联方及关联交易****1、本企业的母公司情况**

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
泰禾投资集团有限公司	福州市	实业投资	320,000	38.23%	38.23%

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是黄其森先生。

其他说明：无

## 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、1. 在子公司中的权益。

## 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注附注九、2. 在合营企业或联营企业中的权益。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系
厦门泰世房地产开发有限公司	合营企业
安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司	合营企业
北京瑞坤置业有限责任公司	联营企业
福州盛利俊实业有限公司	联营企业
福州市长乐区泰城房地产开发有限公司	联营企业
北京科技园建设（集团）股份有限公司	联营企业
泰禾金控（平潭）集团有限公司	联营企业
武汉金沙半岛置业有限公司	联营企业
天津北科泰禾建设发展有限公司	联营企业
杭州艺辉商务咨询有限公司	联营企业
南昌茵梦湖置业有限公司	联营企业
南昌安晟置业有限公司	联营企业
南昌欧风置业有限公司	联营企业
南昌茵梦湖酒店投资管理有限公司	联营企业
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	联营企业

其他说明：无

## 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
北京泰禾健康咨询有限公司祈年大街综合门诊部	同一实际控制人控制
福州泰禾阿莱恩斯门诊部有限公司	同一实际控制人控制
泉州泰禾爱莱恩斯门诊部有限公司	同一实际控制人控制
上海泰爱禾健康管理有限公司	同一实际控制人控制
福建汇天生物药业有限公司	同一实际控制人控制
泰禾医院管理有限公司	同一实际控制人控制
泰禾（福建）集团有限公司	同一实际控制人控制
漳州泰禾医院有限公司	同一实际控制人控制
罗源琛凯贸易有限公司	业务合作关联方
北京万科企业有限公司	子公司少数股东
福州泰禾永盛置业有限公司	联营企业杭州艺辉的子公司
康德成	子公司少数股东
南昌市政公用房地产集团有限公司	子公司少数股东

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
济南东拓置业有限公司	业务合作关联方
上海康奈尔国际医院有限公司	同一实际控制人控制
成都高新泰禾爱莱恩斯门诊部有限公司	同一实际控制人控制
厦门悦衡企业管理有限公司	子公司少数股东
漳州嘉广企业管理有限公司	子公司少数股东
济南泰禾爱莱恩斯综合门诊有限公司	同一实际控制人控制
杭州泰禾爱莱恩斯医疗门诊部有限公司	同一实际控制人控制
广州泰禾健康管理有限公司	同一实际控制人控制
福州泰佳实业有限公司	同一实际控制人控制
福州泰盛置业有限公司	权益工具投资公司
杭州禾睿房地产开发有限公司	联营企业杭州艺辉的子公司
增城荔丰房地产有限公司	权益工具投资公司
增城荔涛房地产有限公司	权益工具投资公司

其他说明：无

## 5、关联交易情况

### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
北京泰禾健康咨询有限公司祈年大街综合门诊部	体检费		40,000,000.00	否	7,740.00
福州泰禾阿莱恩斯门诊部有限公司	体检费				45,551.13
泉州泰禾爱莱恩斯门诊部有限公司	体检费				264,700.49
上海泰爱禾健康管理有限公司	防疫物资采购				13,580.00
福建汇天生物药业有限公司	防疫物资采购	424.78			
合计	——	424.78			

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
福建汇天生物药业有限公司	物业收入	165,298.13	298,787.13
泰禾投资集团有限公司	物业收入		138,648.93
福州泰禾阿莱恩斯门诊部有限公司	物业收入		863,052.54
泰禾医院管理有限公司	物业收入		33,962.28

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
福州市长乐区泰城房地产开发有限公司	物业收入		891,000.00
北京泰禾健康咨询有限公司祈年大街综合门诊部	物业收入		85,316.50
苏州禾发房地产开发有限公司	物业收入	687,367.00	482,888.68
北京瑞坤置业有限责任公司	物业收入	623,533.77	
厦门泰世房地产开发有限公司	物业收入	1,160,658.89	303,021.27
安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司	物业收入		320,354.13
泰禾（福建）集团有限公司	物业收入	247,938.67	661,682.09
武汉金沙半岛置业有限公司	物业收入	6,543,441.85	8,729,822.06
太仓禾发房地产开发有限公司	物业收入		2,976,618.88
福州泰盛置业有限公司	物业收入		29,036.79
杭州禾睿房地产开发有限公司	物业收入	2,820,109.37	3,833,290.97
南昌茵梦湖置业有限公司	物业收入	1,311,945.12	5,190,351.84
增城荔丰房地产有限公司	物业收入	286,567.67	7,405,119.32
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	物业收入	466,000.00	4,414,546.07
合计	——	14,312,860.47	36,657,499.48

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明：无

## （2） 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
泰禾（福建）集团有限公司	本公司	管理“锦绣水乡”房地产项目，管理服务包括建筑设计、工程管理、销售代理和综合管理等	2013年11月01日	2023年11月01日	1、设计管理服务费、工程管理服务费，分别为项目销售额的2%，但分别不低于每年400万元。2、品牌使用及综合管理费，为项目销售额的1%，但不低于每年200万元。	1,203,102.28

关联托管/承包情况说明：无

## （3） 关联租赁情况

本公司作为出租方：无

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
-------	--------	-----------------------	----------------------	-------	-------------	----------

		用（如适用）		用							
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
漳州泰禾医院有限公司	房产租赁					971,148.00					

关联租赁情况说明：无

#### （4）关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
厦门泰世房地产开发有限公司	81,260,000.00	2020年03月13日	2024年03月13日	否
厦门泰世房地产开发有限公司	483,300,000.00	2020年06月23日	2023年12月23日	否
北京泰禾影视文化发展有限公司	301,000,000.00	2017年09月11日	2022年09月11日	否
福州泰盛置业有限公司	7,250,000.00	2019年04月09日	2022年04月09日	否
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	560,000,000.00	2020年11月25日	2025年11月25日	否
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	184,000,000.00	2020年11月25日	2024年11月25日	否
福州泰禾房地产开发有限公司	720,000,000.00	2017年02月09日	2020年02月09日	否
福州泰禾房地产开发有限公司	574,900,000.00	2017年12月19日	2022年12月19日	否
福州泰禾房地产开发有限公司	108,800,000.00	2018年10月23日	2021年04月23日	否
福州泰禾房地产开发有限公司	1,760,000,000.00	2019年08月13日	2020年08月13日	否
福州泰禾房地产开发有限公司	200,000,000.00	2019年08月20日	2020年08月20日	否
福州泰禾房地产开发有限公司	700,000,000.00	2019年09月03日	2020年09月03日	否
福州泰禾房地产开发有限公司	1,100,000,000.00	2019年09月25日	2020年09月25日	否
福州泰禾房地产开发有限公司	800,000,000.00	2019年09月30日	2020年09月30日	否
福州泰禾房地产开发有限公司	700,000,000.00	2020年01月09日	2021年01月09日	否
福州泰禾房地产开发有限公司	2,345,000,000.00	2020年04月18日	2028年04月18日	否
福建中维房地产开发有限公司	282,000,000.00	2019年09月03日	2020年09月03日	否
福州中夏房地产开发有限公司	5,151,250,000.00	2020年06月24日	2023年06月24日	否
福州中维房地产开发有限公司	668,000,000.00	2016年02月04日	2026年02月04日	否
福州中维房地产开发有限公司	356,290,000.00	2017年05月27日	2033年05月27日	否
福州中维房地产开发有限公司	17,760,000.00	2021年12月24日	2024年12月24日	否
福建泰维置业有限公司	42,970,000.00	2018年07月20日	2024年07月20日	否
福建华夏世纪园发展有限公司	264,520,000.00	2017年03月06日	2021年03月06日	否
福州泰禾新世界房地产开发有限公司	2,840,000,000.00	2019年07月17日	2021年07月17日	否
福州泰禾新世界房地产开发有限公司	24,030,000.00	2021年12月24日	2024年12月24日	否
福州新海岸旅游开发有限公司	1,221,740,000.00	2018年03月16日	2021年03月16日	否
福建泰康房地产开发有限公司	280,950,000.00	2019年03月15日	2022年03月15日	否
福州泰禾锦兴置业有限公司	2,400,000,000.00	2020年08月15日	2022年08月15日	否

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
福州泰禾鸿运置业有限公司	590,000,000.00	2018年02月06日	2022年02月06日	否
福建泰信置业有限公司	686,000,000.00	2019年07月19日	2021年07月19日	否
福建泰信置业有限公司	580,000,000.00	2020年02月13日	2021年08月13日	否
漳州泰禾房地产开发有限公司	1,809,520,000.00	2021年03月16日	2024年03月16日	否
厦门泰禾房地产开发有限公司	335,270,000.00	2017年07月14日	2024年07月14日	否
厦门泰禾房地产开发有限公司	417,500,000.00	2020年07月25日	2023年07月25日	否
泉州华大泰禾广场投资有限公司	16,530,000.00	2018年12月21日	2020年12月21日	否
泉州连禾置业有限公司	420,000,000.00	2017年04月24日	2025年04月24日	否
石狮泰禾广场投资有限公司	840,000,000.00	2019年11月28日	2022年11月28日	否
北京泰禾房地产开发有限公司	999,820,000.00	2018年09月26日	2020年09月26日	否
北京泰禾嘉华房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	2017年03月29日	2020年09月29日	否
北京泰禾嘉华房地产开发有限公司	700,470,000.00	2019年05月15日	2022年11月15日	否
北京泰禾嘉信房地产开发有限公司	1,300,000,000.00	2018年03月06日	2022年03月06日	否
北京泰禾嘉信房地产开发有限公司	1,225,000,000.00	2018年06月28日	2022年06月28日	否
北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司	276,080,000.00	2018年04月27日	2021年04月27日	否
北京中维房地产开发有限公司	1,348,650,000.00	2016年07月19日	2022年07月19日	否
北京中维房地产开发有限公司	1,200,000,000.00	2018年12月06日	2021年12月06日	否
北京中维房地产开发有限公司	480,000,000.00	2018年04月02日	2021年04月02日	否
河北泰禾嘉兴房地产开发有限公司	239,000,000.00	2021年12月24日	2029年12月24日	否
天津泰禾锦川置业有限公司	250,000,000.00	2019年07月24日	2020年07月24日	否
郑州泰禾润通置业有限公司	82,000,000.00	2017年08月18日	2022年08月18日	否
郑州泰禾运成置业有限公司	957,000,000.00	2018年03月28日	2020年03月28日	否
郑州中盟文化生态旅游开发有限公司	679,850,000.00	2020年01月09日	2021年01月09日	否
上海禾矜房地产开发有限公司	1,440,550,000.00	2019年06月04日	2021年06月04日	否
上海红御房地产开发有限公司	639,920,000.00	2018年06月21日	2023年06月21日	否
上海金闵房地产开发有限公司	600,000,000.00	2018年06月25日	2021年06月25日	否
上海务彤投资管理有限公司	750,000,000.00	2020年04月18日	2028年04月18日	否
南京泰禾锦鸿置业有限公司	670,000,000.00	2019年11月19日	2021年11月19日	否
苏州禾瑞房地产开发有限公司	1,267,000,000.00	2019年02月02日	2023年02月02日	否
苏州锦润置业有限公司	778,000,000.00	2018年02月08日	2023年02月08日	否
杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司	427,680,000.00	2018年09月27日	2021年09月27日	否
句容濠峰置业有限公司	1,400,000,000.00	2018年11月29日	2021年11月29日	否
深圳泰禾房地产开发有限公司、深圳中维菁山房地产开发有限公司	5,241,200,000.00	2020年12月22日	2023年12月22日	否
深圳泰禾房地产开发有限公司、深圳中维菁山房地产开发有限公司	5,990,930,000.00	2020年12月22日	2023年12月22日	否
珠海保税区启航物流有限公司	1,699,700,000.00	2021年12月24日	2026年12月27日	否
东莞市金泽置业投资有限公司	62,630,000.00	2017年03月10日	2020年03月10日	否
廊坊市大家商业城房地产开发有限公司	45,730,000.00	2020年01月22日	2022年01月22日	否
Tahoe Group Global (Co.,) Limited	1,392,920,000.00	2018年01月17日	2021年01月17日	否

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
Tahoe Group Global (Co.,) Limited	1,567,040,000.00	2018年01月17日	2023年01月17日	否
Tahoe Group Global (Co.,) Limited	1,601,860,000.00	2018年03月06日	2021年03月06日	否
Tahoe Group Global (Co.,) Limited	696,460,000.00	2018年05月23日	2021年05月23日	否
Tahoe Group Global (Co.,) Limited	2,785,840,000.00	2019年07月10日	2022年07月10日	否
Tahoe Group Global (Co.,) Limited	696,460,000.00	2019年09月13日	2020年09月11日	否
Tahoe Group Global (Co.,) Limited	696,460,000.00	2019年09月20日	2020年09月18日	否
Tahoe Group Global (Co.,) Limited	769,590,000.00	2019年12月12日	2020年12月10日	否
Tahoe Group Global (Co.,) Limited	266,540,000.00	2020年01月06日	2021年01月04日	否
Tahoe Group Global (Co.,) Limited	348,230,000.00	2020年04月03日	2021年04月02日	否
Tahoe Group Global (Co.,) Limited	313,410,000.00	2020年04月23日	2021年04月22日	否
苏州锦润置业有限公司	778,000,000.00	2018年02月08日	2022年02月08日	否
北京泰禾嘉华房地产开发有限公司	700,470,000.00	2019年07月20日	2022年07月20日	否
合计	74,234,330,000.00			

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	745,000,000.00	2017年12月20日	2021年12月20日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	62,159,000.00	2016年06月06日	2021年06月06日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	140,000,000.00	2019年09月17日	2023年09月17日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	500,000,000.00	2016年09月29日	2020年09月29日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔、北京泰禾嘉信房地产开发有限公司、张家口鸿运房地产开发有限公司、北京泰禾锦绣置业有限公司	2,171,663,660.66	2017年09月30日	2021年09月30日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	700,000,000.00	2017年04月10日	2021年04月10日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	160,977,200.00	2017年09月07日	2021年09月07日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	1,749,067,162.50	2017年09月07日	2022年09月07日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	715,000,000.00	2017年03月31日	2021年03月31日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	108,800,000.00	2018年08月09日	2024年02月09日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	720,000,000.00	2017年02月07日	2022年02月07日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	574,898,309.45	2017年11月29日	2019年11月29日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	1,760,000,000.00	2019年08月14日	2023年02月14日	否

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	700,000,000.00	2019年08月30日	2023年02月28日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	1,100,000,000.00	2019年09月27日	2023年03月27日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	800,000,000.00	2019年09月27日	2023年03月27日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	700,000,000.00	2019年12月19日	2023年06月19日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	282,000,000.00	2019年08月30日	2023年02月28日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	161,362,800.00	2018年12月17日	2022年09月17日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	2,840,000,000.00	2017年07月20日	2021年07月20日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	23,847,261.12	2017年04月01日	2022年04月01日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	668,000,000.00	2016年01月28日	2028年01月28日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	356,290,000.00	2017年05月23日	2034年05月23日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	17,202,818.94	2017年04月13日	2021年04月13日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	264,520,000.00	2017年02月24日	2022年02月24日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	1,195,592,999.60	2018年03月14日	2023年03月14日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	280,950,000.00	2019年02月13日	2024年02月13日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	5,151,249,103.25	2017年03月21日	2019年03月21日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	580,000,000.00	2019年07月09日	2022年07月09日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	50,000,000.00	2017年05月27日	2019年05月27日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	265,900,000.00	2017年05月27日	2019年05月27日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	840,000,000.00	2019年01月23日	2020年01月23日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	276,081,738.74	2018年04月27日	2020年04月27日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	100,472,531.50	2019年12月31日	2021年12月31日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	1,000,000,000.00	2018年08月31日	2020年08月31日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	1,225,000,000.00	2020年06月24日	2022年06月24日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	155,403,977.33	2018年07月31日	2021年04月30日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	1,300,000,000.00	2018年03月06日	2021年04月06日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	900,000,000.00	2018年01月09日	2024年01月09日	否
泰禾集团股份有限公司、黄其森、叶荔	2,548,652,399.62	2018年12月05日	2022年06月05日	否



担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
泰禾集团股份有限公司、黄其森、叶荔	2,400,000,000.00	2019年08月29日	2022年08月29日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	1,000,000,000.00	2019年05月07日	2022年05月07日	否
泰禾集团股份有限公司	239,000,000.00	2017年12月28日	2022年12月28日	否
泰禾集团股份有限公司	250,000,000.00	2019年06月03日	2022年06月03日	否
泰禾集团股份有限公司	82,000,000.00	2017年08月08日	2021年08月08日	否
泰禾集团股份有限公司	335,039,294.73	2017年11月15日	2022年11月15日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	45,730,000.00	2020年01月20日	2025年01月20日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	590,000,000.00	2018年02月06日	2022年02月06日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	639,918,696.25	2018年05月31日	2025年05月31日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	777,997,655.11	2018年01月29日	2024年01月29日	否
福州泰禾房地产开发有限公司				
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	420,000,000.00	2017年06月19日	2019年06月19日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	1,267,000,000.00	2016年06月15日	2021年03月15日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	427,680,000.00	2018年09月11日	2023年09月11日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	96,520,960.00	2019年07月30日	2021年04月30日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	1,400,000,000.00	2018年07月13日	2021年01月13日	是
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	670,000,000.00	2019年07月31日	2022年07月31日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	62,630,716.67	2019年09月09日	2023年09月09日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	4,891,982,569.18	2017年12月28日	2022年12月28日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	349,217,579.84	2017年04月21日	2021年04月21日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	292,334,058.74	2017年04月21日	2021年04月21日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	100,000,000.00	2017年12月20日	2021年12月20日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	750,000,000.00	2017年12月20日	2021年12月20日	否
黄其森、叶荔	686,000,000.00	2019年07月19日	2021年07月19日	否
黄其森、叶荔	42,969,492.01	2018年07月20日	2020年07月20日	是
黄其森、叶荔、济南泰禾置业有限公司	420,000,000.00	2017年06月30日	2019年06月30日	否
黄其森、叶荔	38,732,000.00	2018年02月09日	2020年02月09日	否
黄其森、叶荔	296,538,000.00	2018年06月06日	2020年06月06日	否
黄其森、叶荔	417,500,000.00	2018年01月15日	2022年01月15日	否
黄其森、上海世茂建设有限公司、厦门悦霖企业管理有限公司	1,809,520,000.00	2019年09月10日	2022年09月10日	否

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	1,440,554,108.04	2017年12月26日	2019年12月26日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	1,500,000,000.00	2018年01月04日	2020年01月04日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	200,000,000.00	2018年01月19日	2020年01月19日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森	360,940,000.00	2017年04月10日	2019年04月10日	否
黄其森先生	600,000,000.00	2017年03月09日	2019年09月09日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森先生	600,000,000.00	2017年12月07日	2019年09月07日	否
合计	59,389,896,093.28			

关联担保情况说明：无

### (5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
<b>拆入</b>				
泰禾投资集团有限公司	83,438,295.48			往来款
北京瑞坤置业有限责任公司	28,662,213.34			往来款
福州市长乐区泰城房地产开发有限公司	153,905.81			往来款
安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司	14,420,042.00			往来款
北京万科企业有限公司	50,073,336.11			往来款
南昌茵梦湖置业有限公司	219,269.35			往来款
南昌安晟置业有限公司	943,792.96			往来款
杭州禾睿房地产开发有限公司	16,009,796.65			往来款
福州泰禾永盛置业有限公司	220,500.00			往来款
康德成	224,617,369.55			往来款
增城荔丰房地产有限公司	3,850,088.37			往来款
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	6,995,769.65			往来款
南昌市政公用房地产集团有限公司	146,032,084.85			往来款
小计	575,636,464.12			
<b>拆出</b>				
泰禾投资集团有限公司	76,778,177.21			往来款
福州泰佳实业有限公司	42,692,976.58			往来款
厦门泰世房地产开发有限公司	2,707,278.35			往来款
北京瑞坤置业有限责任公司	99,857,874.41			往来款
增城荔丰房地产有限公司	2,507,391.16			往来款
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	7,185,693.71			往来款
小计	231,729,391.42			

## (6) 关联方资产转让、债务重组情况

无

## (7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
董事：		
黄其森	1,850,000.00	1,850,000.00
廖光文	500,000.00	500,000.00
沈琳	1,260,000.00	1,260,000.00
葛勇	1,270,000.00	1,250,000.00
独立董事：		
封和平	183,300.00	200,000.00
郑新芝	183,300.00	200,000.00
陈基华	33,300.00	
任真	33,300.00	
涂崇禹	33,300.00	
监事：		
李卫东	1,040,000.00	1,040,000.00
黄晓青	1,040,000.00	1,040,000.00
余春江	780,000.00	1,150,000.00
阮仕江	1,040,000.00	
其他高级管理人员：		
王景岗	1,120,000.00	1,120,000.00
邵志荣	1,120,000.00	1,100,000.00
王伟华		120,000.00
黄耀文	990,000.00	1,120,000.00
刘向民	1,120,000.00	1,120,000.00

## (8) 其他关联交易

无

## 6、关联方应收应付款项

## (1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：					

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	福州市长乐区泰城房地产开发有限公司	1,691,758.67		1,691,758.67	
	厦门泰世房地产开发有限公司	1,638,941.45		1,495,409.15	
	泰禾投资集团有限公司	735,846.23		735,846.23	
	福建汇天生物药业有限公司	666,670.34		622,538.50	
	福州泰禾阿莱恩斯门诊部有限公司	127,859.68		990,912.22	
	济南东拓置业有限公司	21,000,000.00		21,000,000.00	
	南昌茵梦湖置业有限公司	1,219,233.00		1,219,233.00	
	福州泰盛置业有限公司	17,497,042.82		17,497,042.82	
	上海泰爱禾健康管理有限公司	275,113.19		392,244.71	
	泰禾医院管理有限公司	272,854.55		326,082.55	
	上海康奈尔国际医院有限公司	396,054.80		477,186.55	
	杭州禾睿房地产开发有限公司	2,553,817.13		1,763,427.46	
	佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	527,898.30		527,898.30	
	安徽文一投资控股集团庐阳置业有限公司	183,895.00		183,895.00	
	成都高新泰禾爱莱恩斯门诊部有限公司	14,828.00		14,828.00	
	武汉金沙半岛置业有限公司			833,246.00	
	泰禾（福建）集团有限公司	35,587.73			
合计		48,837,400.89		49,771,549.16	
其他应收款：					
	安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司	706,030,731.93		720,450,773.93	
	北京万科企业有限公司			50,073,336.11	
	济南东拓置业有限公司	4,622,868.25		4,622,868.25	
	罗源琛凯贸易有限公司	105,830,153.37		129,499,851.14	
	南昌市政公用房地产集团有限公司	195,350,510.25		341,382,595.10	
	南昌安晟置业有限公司			745,940.08	
	南昌欧风置业有限公司	63,204,148.34		63,204,148.34	
	南昌茵梦湖置业有限公司	254,311,282.60		254,530,551.95	
	厦门泰世房地产开发有限公司	984,750,661.76		982,043,383.41	
	武汉金沙半岛置业有限公司	110,000,000.00		166,036,721.17	
	增城荔涛房地产有限公司	163,398,347.25		163,398,347.25	
	厦门悦衡企业管理有限公司	242,345,732.34		242,345,732.34	
	康德成			213,224,526.79	
	漳州嘉广企业管理有限公司	249,320,000.00		249,320,000.00	

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	南昌茵梦湖酒店投资管理有限公司	63,000.00		63,000.00	
	福州市长乐区泰城房地产开发有限公司	2,811,498.64		2,965,404.45	
合计		3,082,038,934.73		3,583,907,180.31	0.00

## (2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款：			
	泉州泰禾爱莱恩斯门诊部有限公司	41,840.00	
	福州泰禾阿莱恩斯门诊部有限公司	101,255.00	101,255.00
	北京泰禾健康咨询有限公司祈年大街综合门诊部	43,000.00	
	济南泰禾爱莱恩斯综合门诊有限公司		150,000.00
	杭州泰禾爱莱恩斯医疗门诊部有限公司		10,000.00
	福建汇天生物药业有限公司	480.00	360.00
	广州泰禾健康管理有限公司	33,920.00	
	武汉金沙半岛置业有限公司	172,522.91	
合计		393,017.91	261,615.00
其他应付款：	：		
	增城荔丰房地产有限公司	1,266,576,529.02	1,265,233,831.81
	泰禾投资集团有限公司	7,290,483.25	630,364.98
	北京瑞坤置业有限责任公司	407,767,133.95	478,962,795.02
	福州泰佳实业有限公司	59,063,065.63	101,756,042.21
	福州泰盛置业有限公司	235,980,119.92	235,980,119.92
	杭州禾睿房地产开发有限公司	171,545,224.20	155,535,427.55
	佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	193,734,503.49	193,924,427.55
	康德成	11,392,842.76	
	南昌安晟置业有限公司	197,852.88	
	福州泰禾永盛置业有限公司	67,185,812.00	
合计		2,420,733,567.10	2,432,023,009.04

## 7、关联方承诺

无

## 8、其他

无

## 十三、股份支付

无

## 十四、承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

#### 1.其他重大财务承诺事项

截至 2022 年 12 月 31 日，合并范围内各公司以账面价值 1,578.56 亿元的资产做抵押物，以直接和间接持有的账面价值为 256.96 亿元的股权作为质押物，为自身对外借款提供担保，相关被担保的借款余额为 711.39 亿元。

#### 2.其他承诺事项

2022 年至 2024 年股东回报规划：

a 公司可以采取现金、股票或现金与股票相结合的方式分配股利，并优先采取现金分红的利润分配方式；在公司具有成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素的情况下，公司可以采用发放股票股利方式进行利润分配。在有条件情况下，公司可以进行中期现金分红；

b 公司根据《公司法》、《公司章程》等规定，足额提取法定公积金、任意公积金以后，在公司盈利且现金能够满足公司持续经营和长期发展的前提下，任何三个连续年度内，以现金方式累计分配的利润原则上应不少于该三年实现的年均可分配利润的百分之三十，具体每个年度的分红比例由董事会根据公司年度盈利状况和未来资金使用计划提出预案；

c 公司董事会应当综合考虑公司行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分情形并按照公司章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策，现金分红比例具体按照公司所处的发展阶段确定。

#### 3.其他或有负债及其财务影响

本公司按照房地产经营惯例为商品房购买人提供按揭贷款担保，该担保为阶段性连带担保，担保期限自公司、按揭银行与购房者签订的抵押贷款合同生效之日起，至公司为购房人办妥《房屋所有权证》并协助按揭银行办理抵押登记且将《他项权利证书》交予按揭银行之日止。截至报告期末，本公司为商品房购买人提供的阶段性担保额为 266.12 亿元。由于截止目前承购人未发生违约，且该等房产目前的市场价格高于售价，本公司认为与提供该等担保相关的风险较小。

4.截至 2022 年 12 月 31 日，本公司无其他需要披露的重大承诺事项。

### 2、或有事项

#### (1) 资产负债表日存在的重要或有事项

(1) 与合营企业和联营企业投资相关的或有负债详见“附注八、在其他主体中的权益 2”

## (2) 重大未决诉讼或仲裁形成的或有事项及其财务影响

### ①福州泰佳实业有限公司票据追索权纠纷系列案

2019年1月2日，康佳商业保理（深圳）有限公司（以下简称“康佳保理”）对泰禾集团、厦门联创微电子股份有限公司、福州泰佳实业有限公司提起票据追索权纠纷诉讼，该案由福建省厦门市中级人民法院受理。原告(康佳保理)诉请三被告支付包括商票兑付款、违约金等合计 50,676,666.67 元，并负担诉讼费。截止目前，该项诉讼尚在审理中。

本次诉讼所涉事项为泰禾集团原全资子公司泰佳实业的商票纠纷事项。泰禾集团于 2015 年 12 月设立了全资子公司福州泰佳实业有限公司，主要经营业务为商品贸易。2016 年至 2017 年，泰佳实业与晋西国际贸易（上海）有限公司（以下简称“晋西公司”）、厦门联创分别开展贸易业务。根据业务合同约定，泰佳实业向晋西公司、厦门联创分别开具了金额合计 1 亿元、1.12 亿元的商业承兑汇票作为支付货款的担保，并约定该商票仅用于担保支付货款，不得贴现或转让，票据承兑人为泰禾集团。合同约定，在业务实际开展金额累计达到一定标准时，晋西公司、厦门联创须将泰佳实业开具的商票全额返还。

2017 年 11 月，泰佳实业发现晋西公司、厦门联创在未征得泰佳实业许可的情形下，通过篡改原购销合同、私刻泰佳实业公章等不正当途径、方式擅自将上述商票转让给第三方，构成违法行为。泰佳实业立即停止与晋西公司、厦门联创的业务往来，并积极向对方追索商票。截至目前，尚余合计 1.67 亿元的商票未追回。

因商票无法追回，2018 年 3 月、2018 年 9 月，泰佳实业向福州市公安局经济犯罪侦查大队分别就晋西公司、厦门联创违法贴现、转让商票一事提出刑事控告。2018 年 6 月 20 日及 2018 年 10 月 25 日，泰佳实业收到福州市公安局出具的相关立案通知书。

2019 年 4 月 30 日，泰禾集团陆续收到上述未追回商票的持票人的诉讼，涉案共 8 起，除本公告所述案件外，其他案件的单个案件涉案商票金额为 600 万元至 3,000 万元不等，所有相关案件涉案商票金额合计 1.57 亿元。

由于泰佳实业已将对对应商票备付金全额支付给本公司，作为公司或有承兑义务的保证金，该事项预计不会对公司造成损失。

截至报告日，公司已依据诉讼进度从票据备付金中兑付商票金额 1.08 亿元，备付金尚未偿付金额为 0.59 亿元。

### ②江苏泰禾锦城置业有限公司股权转让合同纠纷案

2019 年 1 月 17 日，沃得重工（中国）有限公司、江苏沃得工程机械销售有限公司、江苏沃得起重机械有限公司对公司全资子公司江苏泰禾锦城置业有限公司（以下简称“锦城置业”）及泰禾集团提起股

股权转让合同纠纷诉讼，该案由江苏省高级人民法院受理。原告诉请被告（锦城置业）支付股权转让价款以及违约金合计 526,233,597 元，被告（泰禾集团）对上述股权转让价款及违约金承担连带付款责任，本案全部诉讼费用及保全费用由两被告承担。2019 年 1 月 28 日，锦城置业将沃得国际控股有限公司、沃得重工（中国）有限公司、江苏沃得工程机械销售有限公司、江苏沃得起重机有限公司及上述四公司之实际控制人王伟耀起诉至江苏省高级人民法院，原告（锦城置业）诉请要求解除锦城置业与沃得国际控股有限公司、沃得重工（中国）有限公司、江苏沃得工程机械销售有限公司、江苏沃得起重机有限公司签署的《关于江苏沃得宝华休闲度假开发有限公司之股权转让协议》及《补充协议》；沃得国际控股有限公司、沃得重工（中国）有限公司、江苏沃得工程机械销售有限公司、江苏沃得起重机有限公司返还锦城置业已支付的股权转让价款及目标公司债务承担价款 2,565,129,667.50 元，并赔偿原告违约金及损失 431,546,383.50 元（截至 2019 年 1 月 23 日）；王伟耀对诉请中的价款和损失承担连带责任；本案诉讼费由五被告共同承担。法院已将上述两案合并审理，均已判决。

截至目前，两案一审均已判决。

(2019)苏民初 4 号案，一审法院于 2021 年 12 月 17 日作出判决如下：

“一、江苏泰禾锦城置业有限公司向沃得重工(中国)有限公司支付股权转让款 203,495,881 元，并支付违约金（以 5.5 亿元为基数，按每日万分之三标准，自 2018 年 2 月 10 日计算至 2018 年 2 月 23 日止；自 2018 年 2 月 24 日起，以 203,495,881 元为基数，按每日万分之三计算至实际支付之日止）；二、江苏泰禾锦城置业有限公司向江苏沃得工程机械销售有限公司支付股权转让款 175,067,390 元，并支付违约金（以 175,067,390 元为基数，按每日万分之三标准，自 2018 年 2 月 10 日起计算至实际支付之日止）；三、江苏泰禾锦城置业有限公司向江苏沃得起重机有限公司支付股权转让价款 79,781,917 元，并支付违约金（以 79,781,917 元为基数，按每日万分之三标准，自 2018 年 2 月 10 日起计算至实际支付之日止）；四、泰禾集团股份有限公司对江苏泰禾锦城置业有限公司的上述债务承担连带责任；五、驳回沃得重工(中国)有限公司、江苏沃得工程机械销售有限公司、江苏沃得起重机有限公司的其他诉讼请求。案件受理费 2,672,968 元，诉讼保全费 5,000 元，合计 2,677,968 元，由江苏泰禾锦城置业有限公司负担 200 万元，由泰禾集团股份有限公司负担 677,968 元。”

(2019)苏民初 8 号案，一审法院于 2021 年 12 月 17 日作出判决如下：“一、驳回江苏泰禾锦城置业有限公司的全部诉讼请求；二、案件受理费 13,041,800 元，由江苏泰禾锦城置业有限公司负担。”

锦城置业公司于 2022 年 3 月 26 日上诉，法院于 2022 年 10 月 27 日开庭审理，截至目前尚未判决。

### ③四川信托有限公司金融借款纠纷案

2020 年 8 月 10 日，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泰禾集团及相关当事人提起了诉讼。原告主要诉讼请求：（1）判令泰禾集团偿付本金 39.95 亿元及相关利息、罚息等，



共计 4,797,189,562.20 元；（2）判令泰禾投资承担连带清偿责任；（3）判令南京恒祥置业抵押土地的拍卖、变卖价款在上述债权范围内优先受偿；（4）判令宁波梅山和南京龙润质押股权的拍卖、变卖价款在上述债权范围内优先受偿；（5）判令被告共同承担本案律师费、财产保全担保费、诉讼费、财产保全费等全部费用。

泰禾集团于 2021 年 5 月 4 日收到了上海金融法院出具的一审《民事判决书》（（2020）沪 74 民初 1942 号），判决主要内容如下：“（1）泰禾集团于本判决生效之日起十日内向四川信托偿还本金人民币 3,995,000,000 元、支付截至 2020 年 1 月 19 日的利息、罚息、复利等共计人民币 260,728,039.84 元、支付自 2020 年 1 月 20 日起至实际清偿之日止的违约金；（2）泰禾投资集团有限公司承担连带保证责任；（3）南京恒祥置业有限公司抵押土地的拍卖、变卖价款在上述债权范围内优先受偿；（4）宁波梅山保税港区振益投资管理合伙企业（有限合伙）和南京龙润投资有限公司质押股权的拍卖、变卖价款在上述债权范围内优先受偿；（5）本案案件受理费、财产保全费由泰禾集团股份有限公司、泰禾投资集团有限公司、南京恒祥置业有限公司、宁波梅山保税港区振益投资管理合伙企业（有限合伙）、南京龙润投资有限公司共同负担。”

截至目前，本案已在执行阶段，公司与金融机构正在协商债务重组方案，尚未达成一致。

#### ④西部信托有限公司金融借款合同纠纷案

2020 年 7 月 10 日，因金融借款合同纠纷事项，西部信托有限公司向西安市中级人民法院对泰禾集团股份有限公司及北京泰禾置业有限公司提起了诉讼。原告主要诉讼请求：“（1）判决解除原告与泰禾集团所签订的《借款合同》；（2）判决泰禾集团向原告立即偿还借款本金人民币 1,749,067,162.5 元及利息（2019 年 12 月 21 日至 2020 年 7 月 9 日的欠付利息 47,086,766.56 元；之后利息按合同约定利率计算至实际给付之日止）；（3）判令泰禾集团向原告支付违约金 87,453,358.13 元；（4）判令北京泰禾置业承担泰禾集团应偿还本金及利息的差额补足义务；（5）判令两被告向原告赔偿前期律师服务费损失 150 万元；（6）判令两被告承担本案诉讼费用。”

一审于 2021 年 4 月 30 日作出判决如下：“（一）解除西部信托与泰禾股份签订的借款合同；（二）泰禾股份于本判决生效之日起十日内归还西部信托借款 1,749,067,162.5 元，并支付以 1,749,067,162.5 元为基数按年利率 4.8216849%，自 2019 年 12 月 21 起算至实际清偿日的利息；（三）泰禾股份于本判决生效之日起十日内支付西部信托违约金 87,453,358.13 元；（四）泰禾股份于本判决生效之日起十日内支付西部信托律师费 150 万元；（五）北京泰禾就泰禾股份对西部信托有限公司上述第二项、第四项确定的债务承担连带清偿责任。”

截至目前，本案已在执行阶段，公司与金融机构正在协商债务重组方案，尚未达成一致。

#### ⑤中国建设银行股份有限公司昆山分行金融借款合同纠纷案

2020年7月27日，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（以下简称“锦润置业”）及相关当事人提起了诉讼。原告主要诉讼请求：“（1）判令苏州锦润归还欠款794,284,860.62元，其中本金777,997,655.11元，利息16,287,205.51元(含罚息、复利，此金额暂计至2020年5月21日，此后按照合同约定利率计算至全部还清之日止)；（2）判令苏州锦润支付银团费用41,800,000元；（3）判令苏州锦润支付原告为实现债权而产生的律师费4,822,900元；（4）判决原告对苏州锦润持有的江苏东恒海鑫置业有限公司100%股权享有质押权，有权就上述第一、二、三项债务在对该股权折价或者拍卖、变卖所得价款优先受偿；（5）判决原告对江苏东恒海鑫相关抵押财产享有抵押权，有权就上述第一、二、三项债务在对该抵押财产折价或者拍卖、变卖所得价款在668,800,000元本金及相应利息范围内优先受偿；（6）判决相关被告对上述第一、二、三项债务承担连带清偿责任；（7）判令被告承担本案诉讼费用。”2021年3月31日，苏州市中级人民法院作出一审判决，一审判决主要内容为：“（1）锦润置业于本判决生效之日起十日内偿还原告借款本金777,997,655.11元，并支付至2020年5月21日止的利息、罚息合计16,287,205.51元(2020年5月22日之后的罚息、复利以未还本金、利息为基数，按照合同约定利率计算至实际清偿之日止)；（2）如锦润置业到期未履行上述第一项付款义务，原告有权以锦润置业持有的江苏东恒海鑫置业有限公司100%股权折价或者以拍卖、变卖该质押财产所得价款在登记的债权数额范围内优先受偿；（3）如锦润置业到期未履行上述第一项付款义务，原告有权以江苏东恒海鑫置业有限公司提供的抵押财产折价或者以拍卖、变卖该抵押财产所得价款在登记的最高额抵押权数额范围内优先受偿；（4）泰禾集团股份有限公司、福州泰禾房地产开发有限公司、黄其森、叶荔对于上述第一项付款义务承担连带清偿责任;上述保证人承担责任后，有权向苏州锦润置业有限公司追偿；（5）驳回原告的其他诉讼请求。”

2021年4月21日，锦润置业提起上诉，截至目前，本案二审已判决且在执行阶段，公司与金融机构正在协商债务重组方案，尚未达成一致。

#### ⑥上海银行股份有限公司市北分行借款合同纠纷案

2021年3月10日，公司全资子公司上海红御房地产开发有限公司（以下简称“上海红御”）收到上海金融法院送达的《传票》、《应诉通知书》及《民事起诉状》（案号为〔2021〕沪74民初532号），因金融借款合同纠纷，上海银行股份有限公司市北分行（以下简称“上海银行市北分行”）向上海红御及相关当事人提起了诉讼。起诉时间为2021年3月10日，受理机构为上海金融法院。当事人：原告：上海银行股份有限公司市北分行；被告一：上海红御房地产开发有限公司、被告二：泰禾集团股份有限公司、被告三：福州泰禾房地产开发有限公司、被告四：黄其森、被告五：叶荔。诉讼理由：原告于2018年6月至2019年11月期间，分四期向被告一发放了合计6.50亿元贷款，由被告二、被告四、被告五提供连带责任担保（泰禾集团担保事项详见2018-143号），由被告三提供质押担保、被告一提供抵押

担保。因被告一未能根据借款合同约定偿还借款本金和利息，原告宣布借款合同项下的本金全部提前到期，并提起了诉讼。

上海金融法院于 2021 年 7 月 15 日作出判决如下：

“一、被告上海红御房地产开发有限公司应于本判决生效之日起十日内支付原告上海银行股份有限公司市北分行借款本金人民币 639,918,696.25 元；

二、被告上海红御房地产开发有限公司应于本判决生效之日起十日内支付原告上海银行股份有限公司市北分行期内利息人民币 30,784,065.54 元、截至 2021 年 1 月 28 日的逾期利息人民币 102,780.26 元以及自 2020 年 1 月 29 日起至全部款项实际清偿之日止的逾期利息（以借款本金人民币 639,918,696.25 元为基数，按年利率 12.75% 的标准计算）；

三、被告上海红御房地产开发有限公司应于本判决生效之日起十日内支付原告上海银行股份有限公司市北分行律师费人民币 200,000 元；

四、被告泰禾集团股份有限公司、被告黄其森对被告上海红御房地产开发有限公司上述第一至第三项所确定的付款义务承担连带清偿责任，被告泰禾集团股份有限公司、被告黄其森在履行上述义务后，有权向被告上海红御房地产开发有限公司追偿；

五、若被告上海红御房地产开发有限公司届期不履行上述第一项至第三项所确定的付款义务的，原告上海银行股份有限公司市北分行可以依法与被告上海红御房地产开发有限公司协议，以沪（2018）静字不动产证明第 06014635 号项下不动产（坐落及不动产单元号以该不动产登记证明为准）折价，或者申请以拍卖、变卖该抵押物所得的价款优先受偿。抵押物折价或者拍卖、变卖后，其价款超过第一项至第三项债权数额的部分归被告上海红御房地产开发有限公司所有，不足部分由被告上海红御房地产开发有限公司继续清偿；

六、若被告上海红御房地产开发有限公司届期不履行上述第一项至第三项所确定的付款义务的，原告上海银行股份有限公司市北分行可以依法与被告福州泰禾房地产开发有限公司协议，以编号为 0620180044 的股权出质登记所载明的股权折价或者申请以拍卖、变卖该股权所得价款优先受偿，该股权折价或者拍卖、变卖后，其价款超过第一项至第三项债权数额部分归被告福州泰禾房地产开发有限公司所有，不足部分由被告上海红御房地产开发有限公司继续清偿。”

案件受理费人民币 3,396,827.71 元、财产保全费人民币 5,000 元共计人民币 3,401,827.71 元，均由被告上海红御房地产开发有限公司、被告泰禾集团股份有限公司、被告福州泰禾房地产开发有限公司、被告黄其森共同负担。

上海红御房地产开发有限公司提起上诉，二审法院于 2021 年 11 月 4 日正式立案。截至目前，二审已判决且在执行阶段，公司与金融机构正在协商债务重组方案，尚未达成一致。

(3) 对外提供债务担保形成的或有事项及其财务影响

为关联方提供担保详见“本附注十一、5 关联方交易情况(4)”。

除存在上述或有事项外，截止 2022 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重要或有事项。

(4) 已到期尚未还款的借款

截至 2022 年 12 月 31 日，已到期尚未还款的借款本金总额为 564.97 亿元。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

### 3、其他

无

## 十五、资产负债表日后事项

### 1、重要的非调整事项

无

### 2、利润分配情况

无

### 3、销售退回

无

### 4、其他资产负债表日后事项说明

截至报告日，公司存在的已到期未付借款本金为 582.03 亿元。

除存在上述资产负债表日后事项外，截至财务报告批准报出日止，本公司无其他应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

## 十六、其他重要事项

### 1、前期会计差错更正

无

## 2、债务重组

无

## 3、资产置换

无

## 4、年金计划

无

## 5、终止经营

无

## 6、分部信息

### (1) 报告分部的确定依据与会计政策

本公司根据内部组织结构、管理要求及内部报告制度确定了房地产和其他共两大报告分部。其中房地产分部又分为福州区域、北京区域、上海区域、广深区域和武汉区域五个分部。每个报告分部为单独的业务分部，提供不同的产品和劳务，由于每个分部需要不同的技术及市场策略而需要进行单独的管理。本公司管理层将会定期审阅不同分部的财务信息以决定向其配置资源、评价业绩。

福州区域包含如下城市：福州、泉州、厦门、宁德和南昌等。

北京区域包含如下城市：北京、天津、济南、太原、郑州、环京和石家庄等。

上海区域包含如下城市：上海、南京、杭州和苏州等。

广深区域包含如下城市：深圳、广州、肇庆、佛山和珠海等。

武汉区域包含如下城市：武汉、长沙和合肥等。

其他主要是酒店、物业、教育及服务等其他板块业务。

为了评价各个分部的业绩及向其配置资源，本公司管理层会定期审阅归属于各分部资产、收入、费用及经营成果，这些信息的编制基础如下：

分部资产包括企业在分部的经营中使用的、可直接归属于该分部的资产，以及能够以合理的基础分配给该分部的资产。

分部经营成果是指各个分部产生的收入(包括对外交易收入及分部间的交易收入)，扣除各个分部发生的费用、归属于各分部的资产发生的折旧和摊销及减值损失、直接归属于某一分部的银行存款及银行借款所产生的利息净支出后的净额。

分部之间收入的转移定价按照与其他对外交易相似的条款计算。未分配项目主要包括总部及香港公司。

### (2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	北京区域	福州区域	上海区域	广深区域	其他	分部间抵销	合计
营业收入	6,260,181,338.76	2,507,691,959.89	102,843,468.55	339,665.03	148,309,156.12	-216,517,486.83	8,802,848,101.52
营业成本	6,180,758,981.53	1,893,467,667.75	84,550,773.05		29,890,693.17	302,109,919.16	8,490,778,034.66
营业利润	-1,271,618,987.73	-1,339,797,858.47	-950,457,085.61	-312,758,177.33	-501,254,627.95	-800,713,005.73	-5,176,599,742.82
归母净利润	-1,664,059,815.65	-1,456,608,621.88	-1,015,597,857.11	-388,255,463.53	-488,359,188.56	-361,061,288.46	-5,373,942,235.19

项目	北京区域	福州区域	上海区域	广深区域	其他	分部间抵销	合计
资产总额	188,271,254,075.16	170,922,483,101.88	94,782,262,005.44	61,269,257,888.00	168,416,637,558.97	-469,064,071,874.12	214,597,822,755.33
负债总额	186,752,573,335.84	151,665,100,585.01	93,165,194,231.65	61,530,822,878.87	162,364,317,927.13	-449,296,238,054.77	206,181,770,903.73

(3) 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

无

(4) 其他说明

无

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

无

8、其他

无

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	0.00		0.00		
其中：					
按组合计提坏账准备的应收账款	2,048,232,016.40	100.00%	25,403,257.80	1.24%	2,022,828,758.60
其中：					
账龄分析法组合	55,363,300.96	2.70%	25,403,257.80	45.88%	29,960,043.16
其他组合	1,992,868,715.44	97.30%			1,992,868,715.44
合计	2,048,232,016.40	100.00%	25,403,257.80		2,022,828,758.60

(续)

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	0.00		0.00		0.00

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例	
其中:					
按组合计提坏账准备的应收账款	2,041,965,032.99	100.00%	17,968,733.66	0.88%	2,023,996,299.33
其中:					
账龄分析法组合	54,088,012.54	2.65%	17,968,733.66	33.22%	36,119,278.88
其他组合	1,987,877,020.45	97.35%			1,987,877,020.45
合计	2,041,965,032.99	100.00%	17,968,733.66		2,023,996,299.33

按组合计提坏账准备: 7,434,524.14

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
账龄分析法组合	55,363,300.96	25,403,257.80	45.88%
合计	55,363,300.96	25,403,257.80	

确定该组合依据的说明: 无

按组合计提坏账准备: 0

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
其他组合	1,992,868,715.44	0.00	0.00%
合计	1,992,868,715.44	0.00	

确定该组合依据的说明: 无

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备, 请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息:

适用 不适用

按账龄披露

单位: 元

账龄	账面余额
1年以内(含1年)	1,877,847,603.86
1至2年	120,366,551.91
2至3年	35,836,260.63
3年以上	14,181,600.00
合计	2,048,232,016.40

**(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况**

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
坏账准备	17,968,733.66	7,434,524.14				25,403,257.80

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
合计	17,968,733.66	7,434,524.14				25,403,257.80

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：无

### (3) 本期实际核销的应收账款情况

无

### (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
应收账款前五	673,732,100.00	32.89%	0.00
合计	673,732,100.00	32.89%	

### (5) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

其他说明：

### (6) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

无

## 2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利		153,656.86
其他应收款	139,092,962,402.41	135,647,724,399.31
合计	139,092,962,402.41	135,647,878,056.17

### (1) 应收利息

无

### (2) 应收股利

#### 1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
中国武夷实业股份有限公司		153,656.86



项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
合计		153,656.86

## 2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

无

## 3) 坏账准备计提情况

□适用 □不适用

其他说明：无

## (3) 其他应收款

## 1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金押金	61,528,471.63	68,758,385.48
备用金	2,352.51	699,888.43
代垫款项	593,321.39	1,585,475.50
往来款	138,811,254,845.80	135,205,790,420.75
关联方往来款	380,000,000.00	380,000,000.00
其他	628,972.25	628,972.25
合计	139,254,007,963.58	135,657,463,142.41

## 2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022 年 1 月 1 日余额	9,738,743.10			9,738,743.10
2022 年 1 月 1 日余额在 本期				
本期计提	151,306,818.07			151,306,818.07
2022 年 12 月 31 日余额	161,045,561.17			161,045,561.17

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□适用 □不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内(含 1 年)	138,760,021,709.48

账龄	账面余额
1 至 2 年	1,278,555.46
2 至 3 年	452,549,371.22
3 年以上	40,158,327.42
合计	139,254,007,963.58

### 3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
坏账准备	9,738,743.10	151,306,818.07				161,045,561.17
合计	9,738,743.10	151,306,818.07				161,045,561.17

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：无

### 4) 本期实际核销的其他应收款情况

无

### 5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
福建中维房地产开发有限公司	往来款	15,132,587,680.38	1 年以内	10.87%	0.00
南京禾睿宸置业有限公司	往来款	6,624,000,000.00	1 年以内	4.76%	0.00
北京禾皓置业有限公司	往来款	6,619,299,738.94	1 年以内	4.75%	0.00
北京泰禾锦川置业有限公司	往来款	5,809,687,005.79	1 年以内	4.17%	0.00
张家口鸿运房地产开发有限公司	往来款	5,487,322,000.00	1 年以内	3.94%	0.00
合计		39,672,896,425.11		28.49%	0.00

### 6) 涉及政府补助的应收款项

无

### 7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无

## 8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

## 3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,972,976,953.82		1,972,976,953.82	1,972,976,953.82		1,972,976,953.82
对联营、合营企业投资	3,329,598,025.71		3,329,598,025.71	3,380,631,152.25		3,380,631,152.25
合计	5,302,574,979.53		5,302,574,979.53	5,353,608,106.07		5,353,608,106.07

## (1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
北京泰禾博仁教育科技有限公司	9,920,000.00					9,920,000.00	
福建三农农化有限公司	6,000,000.00					6,000,000.00	
福州泰禾房地产开发有限公司	1,363,612,672.73					1,363,612,672.73	
福州泰禾锦兴置业有限公司	10,000,000.00					10,000,000.00	
福州中维房地产开发有限公司	473,444,281.09					473,444,281.09	
南京泰禾锦鸿置业有限公司	10,000,000.00					10,000,000.00	
武汉泰禾房地产开发有限公司	100,000,000.00					100,000,000.00	
合计	1,972,976,953.82					1,972,976,953.82	

## (2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额（账面价值）	本期增减变动								期末余额（账面价值）	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他			
一、合营企业												
二、联营企业												
北京科技园建设（集团）股份有限公司	2,229,878,858.85			-50,937,079.09							2,178,941,779.76	

投资单位	期初余额（账面价值）	本期增减变动								期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
泰禾金控（平潭）集团有限公司	1,150,752,293.40			-96,047.45						1,150,656,245.95	
小计	3,380,631,152.25	0.00	0.00	-51,033,126.54	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,329,598,025.71	0.00
合计	3,380,631,152.25			-51,033,126.54						3,329,598,025.71	

### （3）其他说明

无

## 4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	127,953,473.62	17,550,407.41	145,719,437.52	1,913,532.76
其他业务	1,202,743.98	3,223.17	5,838,432.10	379,128.08
合计	129,156,217.60	17,553,630.58	151,557,869.62	2,292,660.84

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 0.00 元，其中，0.00 元预计将于 0 年度确认收入，0.00 元预计将于 0 年度确认收入，0.00 元预计将于 0 年度确认收入。

其他说明：无

## 5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-51,033,126.54	-18,109,338.12
交易性金融资产在持有期间的投资收益		1,075,598.02
处置交易性金融资产取得的投资收益	-3,865,052.00	16.63
债务重组收益	583,288,556.02	
合计	528,390,377.48	-17,033,723.47

## 6、其他

无

## 十八、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-359,539,466.21	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	4,791,802.79	
债务重组损益	256,035,587.15	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	5,867,714.02	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-122,677,015.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-390,786,624.55	
减：所得税影响额	8,668,499.60	
少数股东权益影响额	21,218,386.68	
合计	-636,194,888.08	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

项目	涉及金额（元）	原因
锦绣水乡（现推广名为“福州院子”）	1,203,102.28	本公司受托经营管理锦绣水乡（福州院子）项目，本报告期内形成的设计管理服务费、工程管理服务费、品牌使用及综合管理费合计120.31万元，上述收入在本公司经营范围内，为公司经营业务活动形成的正常收入，且具有可持续性，因此本公司未将其列入非经常性损益。

### 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	不适用	-2.1592	-2.1592
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	不适用	-1.90	-1.90

### 3、境内外会计准则下会计数据差异

(1) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

(2) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

无

### 4、其他

无