

证券代码：000732

证券简称：ST 泰禾

公告编号：2023-020

泰禾集团股份有限公司 2022 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

非标准审计意见提示

适用 不适用

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。

董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	ST 泰禾	股票代码	000732
股票上市交易所	深圳证券交易所		
变更前的股票简称（如有）	泰禾集团		
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	
办公地址	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	
传真	010-89576999	010-89576999	
电话	010-89580885	010-89580885	
电子信箱	investors@tahoecn.com	investors@tahoecn.com	

2、报告期主要业务或产品简介

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。

3、主要会计数据和财务指标

(1) 近三年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

单位：元

	2022 年末	2021 年末	本年末比上年末增减	2020 年末
总资产	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	4,452,912,067.38	10,059,467,925.39	-55.73%	14,648,126,717.01
	2022 年	2021 年	本年比上年增减	2020 年
营业收入	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	-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	-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	-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

(2) 分季度主要会计数据

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

4、股本及股东情况

(1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	58,920	年度报告披露日前一个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	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有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	0	质押	951,540,000	
					冻结	951,544,336	
叶荔	境内自然人	10.05%	250,220,068	0	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	质押	88,620,000	
黄敏	境内自然人	1.45%	36,033,862	0	质押	36,000,000	
					冻结	36,000,000	
王飞	境内自然人	0.44%	11,000,000.00	0			
徐文星	境内自然人	0.38%	9,500,020.00	0			
蒋忠平	境内自然人	0.22%	5,373,400.00	0			
徐开东	境内自然人	0.20%	4,904,000.00	0			
陈锦松	境内自然人	0.17%	4,197,000.00	0			
胡风华	境内自然人	0.16%	3,999,060.00	0			
上述股东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。						
参与融资融券业务股东	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						

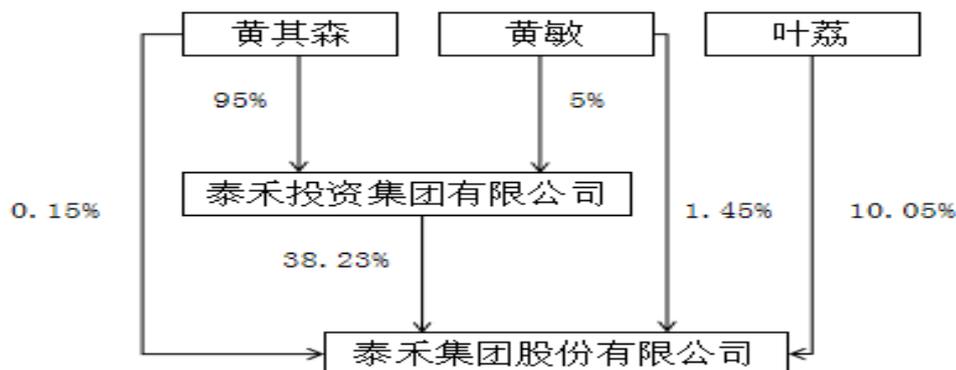
情况说明（如有）	股，普通证券账户持有 1,000,000 股，实际合计持有 4,904,000 股。
----------	--

(2) 公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

□适用 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

(3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、在年度报告批准报出日存续的债券情况

适用 不适用

(1) 债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额 (元)	利率
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	2021 年 05 月 25 日	90,600	6.00%
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	2021 年 05 月 25 日	1,500,000,000	7.20%
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	2020 年 08 月 15 日	818,000,000	7.50%
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	2020 年 10 月 10 日	1,598,000,000	7.50%
泰禾集团股份	H8 泰禾 01	114357	2018 年 08 月	2021 年 08 月	1,500,000,000	8.50%

有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第一期）			02 日	02 日	0	
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	2020 年 08 月 24 日	1,500,000,000	7.50%
2021notes（境外美元债券三年期）	18 泰禾美元债 01	XS1725031105	2018 年 01 月 17 日	2021 年 01 月 17 日	1,342,280,000	7.88%
2023notes（境外美元债券五年期）	18 泰禾美元债 02	XS1750991744	2018 年 01 月 17 日	2023 年 01 月 17 日	1,510,065,000	8.13%
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	2021 年 01 月 17 日	1,543,622,000	7.88%
2021notes（境外美元债券三年期增发）	18 泰禾美元债 04	XS1725031105	2018 年 05 月 23 日	2021 年 01 月 17 日	671,140,000	7.88%
2022notes（境外美元债券三年期）	19 泰禾美元债 01	XS2022228113	2019 年 07 月 10 日	2022 年 07 月 10 日	2,684,560,000	15.00%
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	2020 年 09 月 11 日	671,140,000	11.25%
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	2020 年 09 月 11 日	671,140,000	11.25%
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	2020 年 12 月 10 日	741,609,700	11.00%
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 12 月 10 日	256,845,278	11.00%
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	2021 年 04 月 02 日	335,570,000	11.00%
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	2021 年 04 月 22 日	302,013,000	11.00%
报告期内公司债券的付息兑付情况	公司出现短期流动性紧张，未能按期完成兑付					

（2）公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

报告期内，资信评级机构未出具相关跟踪评级报告，公司主体及公司债券的信用评级结果未调整。

(3) 截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2022 年	2021 年	本年比上年增减
资产负债率	96.08%	93.25%	2.83%
扣除非经常损益后净利润	-473,774.73	-432,447.72	9.56%
EBITDA 全部债务比	-3.36%	-2.91%	-0.45%
利息保障倍数	-0.35	-0.58	39.66%

三、重要事项

(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”。