

泰禾集团股份有限公司  
2022 年度合并及母公司财务报表  
审计报告



中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址：北京市丰台区丽泽路 20 号丽泽 SOHO B 座 20 层 邮编：100073

电话：(010) 51423818

传真：(010) 51423816

# 目 录

---

## 一、审计报告

## 二、审计报告附送

1. 合并资产负债表
2. 合并利润表
3. 合并现金流量表
4. 合并股东权益变动表
5. 母公司资产负债表
6. 母公司利润表
7. 母公司现金流量表
8. 母公司股东权益变动表
9. 财务报表附注

## 三、审计报告附件

1. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）营业执照复印件
2. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）执业证书复印件
3. 注册会计师执业证书复印件



## 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址（location）：北京市丰台区丽泽路20号丽泽SOHO B座20层  
20/F, Tower B, Lize SOHO, 20 Lize Road, Fengtai District, Beijing PR China  
电话（tel）：010-51423818 传真（fax）：010-51423816

### 审计报告

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展资料，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。

## 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）



中国注册会计师：



2023年4月27日



# 合并资产负债表

2022年12月31日

编制单位：泰禾集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：			
货币资金	六、1	1,628,071,063.54	1,908,838,181.82
交易性金融资产	六、2		40,104,440.46
衍生金融资产			
应收票据	六、3		22,569,034.49
应收账款	六、4	343,346,429.21	527,661,329.67
应收款项融资			
预付款项	六、5	1,261,214,715.24	1,274,864,342.99
其他应收款	六、6	7,553,800,629.00	6,620,535,607.42
存货	六、7	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	六、8		709,067,162.50
其他流动资产	六、9	2,957,092,570.04	3,280,000,485.94
<b>流动资产合计</b>		<b>169,659,344,368.54</b>	<b>171,663,561,258.07</b>
非流动资产：			
债权投资	六、10	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	六、11	5,431,840,472.41	7,224,776,354.02
其他权益工具投资	六、12	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	六、13	25,825,043,123.00	25,672,267,138.00
固定资产	六、14	3,074,278,903.38	3,307,152,357.51
在建工程	六、15	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	六、16		1,123,042.82
无形资产	六、17	2,394,568,259.60	2,585,278,101.96
开发支出			
商誉	六、18	38,721,779.22	96,929,125.03
长期待摊费用	六、19	22,168,369.99	25,337,474.38
递延所得税资产	六、20	3,183,780,458.31	3,124,608,750.87
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>44,938,478,386.79</b>	<b>47,460,381,370.97</b>
<b>资产总计</b>		<b>214,597,822,755.33</b>	<b>219,123,942,629.04</b>

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：

主管会计工作负责人

会计机构负责人：

(承上页)

## 合并资产负债表(续)

2022年12月31日

编制单位: 泰禾集团股份有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注 释	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动负债:</b>			
短期借款	六、21	4,977,392,398.45	5,090,165,432.45
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	六、22		99,001,404.27
应付账款	六、23	6,118,514,213.14	5,299,136,328.96
预收款项	六、24	228,161,788.88	210,335,740.99
卖出回购金融资产款	六、22		
吸收存款及同业存放	六、22		
代理买卖证券款	六、22		
代理承销证券款	六、22		
合同负债	六、25	44,740,307,561.22	50,620,404,851.22
应付职工薪酬	六、26	129,557,822.27	126,432,208.40
应交税费	六、27	6,345,859,271.40	6,272,634,925.24
其他应付款	六、28	52,735,175,227.54	44,428,811,192.07
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、29	63,583,744,214.30	27,301,155,980.00
其他流动负债	六、30	5,841,065,895.25	5,265,934,760.62
<b>流动负债合计</b>		<b>184,699,778,192.45</b>	<b>144,714,012,824.22</b>
<b>非流动负债:</b>			
保险合同准备金			
长期借款	六、31	18,577,605,442.35	56,896,345,830.37
应付债券	六、32		
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债	六、33		221,476.02
长期应付款	六、34	9,988,872.08	9,988,872.08
长期应付职工薪酬			
预计负债	六、35	480,542,616.28	264,781,983.79
递延收益	六、36	41,020,827.74	96,646,496.71
递延所得税负债	六、20	2,372,834,952.83	2,347,590,022.91
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>21,481,992,711.28</b>	<b>59,615,574,681.88</b>
<b>负债合计</b>		<b>206,181,770,903.73</b>	<b>204,329,587,506.10</b>
<b>股东权益:</b>			
股本	六、37	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	六、38	2,272,504,298.07	2,268,569,678.07
减: 库存股			
其他综合收益	六、39	4,927,251,451.91	5,163,799,694.73
专项储备			
盈余公积	六、40	272,978,729.01	272,978,729.01
一般风险准备			
未分配利润	六、41	-5,508,723,851.61	-134,781,616.42
归属于母公司股东权益合计		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
<b>股东权益合计</b>		<b>8,416,051,851.60</b>	<b>14,794,355,122.94</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>214,597,822,755.33</b>	<b>219,123,942,629.04</b>

(注: 财务报表附注) 泰禾集团股份有限公司

法定代表人:

总会计师(负责人):

总审计师(负责人):

## 合并利润表

2022年度

编制单位：森禾集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2022年度	2021年度
<b>一、营业总收入</b>		<b>8,802,848,101.52</b>	<b>4,911,127,344.46</b>
其中：营业收入	六、42	8,802,848,101.52	4,911,127,344.46
<b>二、营业总成本</b>		<b>12,825,691,538.88</b>	<b>7,514,991,062.22</b>
其中：营业成本	六、42	8,490,778,034.66	4,566,474,665.49
税金及附加	六、43	294,323,631.51	293,738,616.42
销售费用	六、44	172,639,135.82	481,113,927.94
管理费用	六、45	519,469,298.57	537,237,011.31
研发费用			
财务费用	六、46	3,348,451,438.32	1,636,426,841.06
其中：利息费用	六、46	2,381,286,378.55	1,865,421,397.28
利息收入	六、46	7,168,140.66	10,327,222.06
加：其他收益	六、47	10,374,591.92	21,245,823.71
投资收益（损失以“-”号填列）	六、48	-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	六、48	-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			
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）	六、49	-116,223,426.88	491,412,979.20
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、50	-190,377,287.33	-211,203,039.94
资产减值损失（损失以“-”号填列）	六、51	-501,627,442.04	-1,129,128,906.17
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、52	1,767,836.19	259,664.29
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>-5,176,599,742.82</b>	<b>-3,238,794,415.99</b>
加：营业外收入	六、53	10,555,167.87	82,214,969.53
减：营业外支出	六、54	414,670,608.43	316,435,702.69
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>-5,580,715,183.38</b>	<b>-3,473,015,149.15</b>
减：所得税费用	六、55	-10,654,019.44	578,932,942.01
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>-5,570,061,163.94</b>	<b>-4,051,948,091.16</b>
（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
（二）按所有权归属分类：			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-5,373,942,235.19	-4,013,122,048.58
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-196,118,928.75	-38,826,042.58
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>		<b>-236,548,242.82</b>	<b>-108,556,854.42</b>
（一）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
1. 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	六、39	-40,000,000.00	-40,000,000.00
（3）其他权益工具投资公允价值变动	六、39	-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			
2. 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	六、39	-160,137,682.70	40,525,719.71
（7）其他	六、39	23,871,029.38	-11,096,982.40
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
<b>七、综合收益总额</b>		<b>-5,806,609,406.76</b>	<b>-4,160,504,945.58</b>
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		-5,610,490,478.01	-4,121,678,903.00
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-196,118,928.75	-38,826,042.58
<b>八、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益		-2.16	-1.61
（二）稀释每股收益		-2.16	-1.61

法定代表人

黄其森

主管会计工作

黄其森

刘民

刘民

# 合并现金流量表

2022年度

编制单位：泰禾集团股份有限公司

金额单位：人民币元

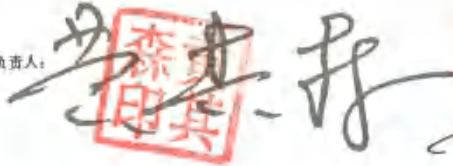
项 目	注释	2022年度	2021年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,213,591,201.06	3,596,807,749.79
收到的税费返还		395,734,116.92	
收到其他与经营活动有关的现金	六、57	556,175,524.88	1,398,311,668.41
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>4,165,500,842.86</b>	<b>4,995,119,418.20</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		2,108,863,100.01	2,153,599,771.34
支付给职工以及为职工支付的现金		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	六、57	1,316,807,929.69	1,140,760,969.98
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>4,387,708,676.48</b>	<b>4,465,988,554.26</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-222,207,833.62</b>	<b>529,130,863.94</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
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	六、57	504,575,523.93	456,482,448.13
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>459,795,072.50</b>	<b>553,150,113.98</b>
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	六、57	2,707,278.35	71,205,911.20
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>4,141,291.34</b>	<b>206,343,371.70</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>455,653,781.16</b>	<b>346,806,742.28</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	六、57	150,767,359.13	1,750,518,403.04
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>620,702,652.46</b>	<b>1,790,518,403.04</b>
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	六、57	250,795,343.07	206,696,581.45
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>1,384,533,291.49</b>	<b>3,361,705,123.04</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-763,830,639.03</b>	<b>-1,571,186,720.00</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>2,950,039.08</b>	<b>-73,706.02</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-527,434,652.41</b>	<b>-695,322,819.80</b>
加：期初现金及现金等价物余额		958,948,048.37	1,654,270,868.17
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>431,513,395.96</b>	<b>958,948,048.37</b>

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

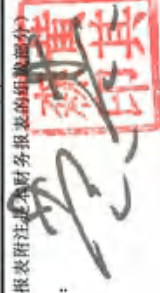



# 合并股东权益变动表

## 2022年度

金额单位：人民币元

项 目	本期金额																
	归属于母公司股东权益																
	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	未分配利润	小计	少数股东权益	股东权益合计				
	优先股	永续债	其他														
一、上年年末余额				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																	
其他																	
二、本年初余额				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	-5,606,555,858.01	-771,747,413.33	-6,378,303,271.34
（一）综合收益总额								3,934,620.00		-236,548,242.82				-5,373,942,235.19	-5,610,490,478.01	-196,118,928.75	-5,806,609,406.76
（二）股东投入和减少资本																	
1、股东投入的普通股																	
2、其他权益工具持有者投入资本																	
3、股份支付计入股东权益的金额																	
4、其他																	
（三）利润分配																	
1、提取盈余公积																	
2、提取一般风险准备																	
3、对股东的分配																	
4、其他																	
（四）股东权益内部结转																	
1、资本公积转增股本																	
2、盈余公积转增股本																	
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、本年年末余额				2,488,901,440.00				2,272,904,298.07		4,927,251,451.91			272,978,729.01	-5,508,723,851.61	4,452,912,067.38	3,963,139,784.22	8,416,051,851.60

法定代表人：  
  
主管会计工作负责人：  


会计机构负责人：  




# 合并股东权益变动表 (续)

2022年度

金额单位: 人民币元

项 目	上期金额									
	归属于母公司股东权益									
	股本	其他权益工具		资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	股东权益合计
	优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	2,488,901,440.00				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										
其他										
二、本年期初余额	2,488,901,440.00				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)										
(一) 综合收益总额					-108,556,854.42		-4,013,122,048.58	-4,121,678,903.00	-683,466,541.21	-5,272,125,332.83
(二) 股东投入和减少资本					-466,979,888.62			-466,979,888.62	-38,826,042.58	-4,160,504,945.58
1. 股东投入的普通股					-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. 股份支付计入股东权益的金额										
4. 其他										
(三) 利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对股东的分配										
4. 其他										
(四) 股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
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、本年年末余额	2,488,901,440.00				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

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



*(Signature)*

*(Signature)*

*(Signature)*

# 资产负债表

2022年12月31日

编制单位：泰禾集团股份有限公司

金额单位：人民币元

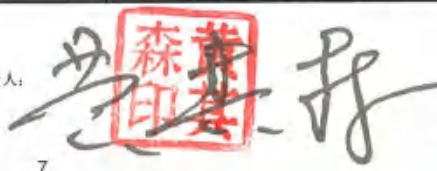
项 目	注释	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		19,587,309.77	27,752,434.57
交易性金融资产			40,104,440.46
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十五、1	2,022,828,758.60	2,023,996,299.33
应收款项融资			
预付款项		5,296,702.22	21,491,313.03
其他应收款	十五、2	139,092,962,402.41	135,647,878,056.17
存货		3,330,429.21	2,435,458.29
合同资产			
持有待售资产			
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
<b>流动资产合计</b>		<b>141,154,522,409.34</b>	<b>137,773,145,235.63</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资		24,723,300.00	24,723,300.00
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十五、3	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			
无形资产		3,918,490.97	4,643,398.73
使用权资产			
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			
<b>非流动资产合计</b>		<b>8,491,911,520.33</b>	<b>8,622,597,944.23</b>
<b>资产总计</b>		<b>149,646,433,929.67</b>	<b>146,395,743,179.86</b>

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

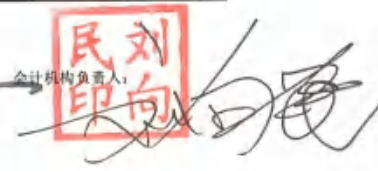
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



(承上页)

## 资产负债表(续)

2022年12月31日

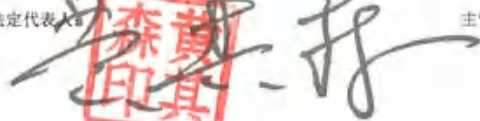
编制单位: 泰禾集团股份有限公司

金额单位: 人民币元

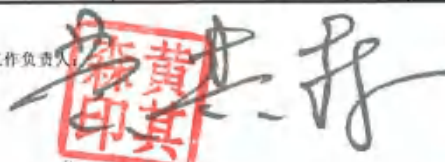
项目	注释	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动负债:</b>			
短期借款		202,159,000.00	202,159,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		88,081,237.88	85,484,393.62
预收款项		271,978.15	259,588.15
合同负债			
应付职工薪酬		5,844,095.96	7,741,773.09
应交税费		105,927,229.69	101,986,607.13
其他应付款		123,317,022,688.00	119,599,942,695.97
持有待售负债			
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			
<b>流动负债合计</b>		<b>141,393,044,852.84</b>	<b>137,024,194,971.16</b>
<b>非流动负债:</b>			
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			
<b>非流动负债合计</b>		<b>28,931,746.54</b>	<b>743,652,703.70</b>
<b>负债合计</b>		<b>141,421,976,599.38</b>	<b>137,767,847,674.86</b>
<b>所有者权益:</b>			
实收资本		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			
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
<b>所有者权益合计</b>		<b>8,224,457,330.29</b>	<b>8,627,895,505.00</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>149,646,433,929.67</b>	<b>146,395,743,179.86</b>

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

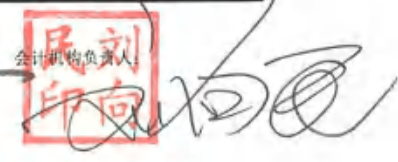
法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:





# 利润表

## 2022年度

编制单位：泰禾集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注 释	2022年度	2021年度
一、营业收入	十五、4	129,156,217.60	151,557,869.62
减：营业成本	十五、4	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
研发费用			
财务费用		659,534,862.54	-129,878,921.64
其中：利息费用		49,624,397.82	
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）	十五、5	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	十五、5	-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			
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

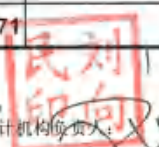
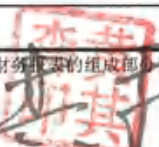
（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：

主管会计工作负责人：

9

会计机构负责人：



[Handwritten Signature]
[Handwritten Signature]
[Handwritten Signature]

## 现金流量表

2022年度

编制单位：泰禾集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2022年度	2021年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
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
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>121,301,123.36</b>	<b>216,180,453.85</b>
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
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>169,641,781.22</b>	<b>207,742,130.04</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-48,340,657.86</b>	<b>8,438,323.81</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
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			
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>43,014,833.44</b>	<b>922,291.79</b>
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			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>1,697.00</b>	
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>43,013,136.44</b>	<b>922,291.79</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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
<b>筹资活动现金流入小计</b>			<b>1,500,000.00</b>
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
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>6,742,417.05</b>	<b>13,585,049.51</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-6,742,417.05</b>	<b>-12,085,049.51</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-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
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>603,851.30</b>	<b>12,673,789.77</b>

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

# 股东权益变动表

2022年度

金额单位：人民币元

项 目	本期金额										
	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	股东权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	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、本年年初余额	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）股东投入和减少资本											
1、股东投入的普通股											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入股东权益的金额											
4、其他											
（三）利润分配											
1、提取盈余公积											
2、提取一般风险准备											
3、对股东的分配											
4、其他											
（四）股东权益内部结转											
1、资本公积转增股本											
2、盈余公积转增股本											
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、本年年末余额	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



法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

（后附财务报表附注及本财务报表的组成部分）

# 股东权益变动表 (续)

2022年度

金额单位: 人民币元

项 目	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	股东权益合计
	股本	其他权益工具	优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	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												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	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)												
(一) 综合收益总额												
(二) 股东投入和减少资本												
1、股东投入的普通股												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入股东权益的金额												
4、其他												
(三) 利润分配												
1、提取盈余公积												
2、提取一般风险准备												
3、对股东的分配												
4、其他												
(四) 股东权益内部结转												
1、资本公积转增股本												
2、盈余公积转增股本												
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、本年年末余额	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

编制单位: 泰禾集团股份有限公司



法定代表人

主管会计工作负责人:

林其



会计机构负责人:

林其

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

## 泰禾集团股份有限公司 2022年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

### 一、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2,488,9101,440.00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。

### 4、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”。

## 二、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、投资性房地产外，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。

## 三、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。

#### 四、重要会计政策和会计估计

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、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。

##### 2、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。

##### 3、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。

##### 4、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）。

## 5、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。

#### 6、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。

#### 7、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。

#### 8、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。

## 9、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。

### 10、金融资产减值

本公司需确认减值损失的金融资产系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债务工具投资，主要包括应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

#### (1) 减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当

于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司依据其信用风险自初始确认后是否已显著增加，而采用未来12个月内或者整个存续期内预期信用损失金额为基础计量损失准备。

#### (2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本公司采用未来12个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

通常逾期超过90日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- 1) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- 2) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- 3) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- 4) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- 5) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

#### (3) 已发生信用减值的金融资产的判断标准：

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- 6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

## (4) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，本公司采用的共同信用风险特征包括：账龄组合、最终控制方及其下属单位之间的应收款项组合、存入住房公积金管理中心的公共维修基金及售房款组合、押金/保证金组合、本单位职工借款形成的备用金挂账组合等，在组合的基础上评估信用风险。

## (5) 金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

## (6) 各类金融资产信用损失的确定方法

## ① 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

## ② 应收账款及合同资产

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



账龄	应收账款计提比例 (%)	合同资产计提比例 (%)
3年以上	100	100

### ③其他应收款

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。

## 11、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，将其分配计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。

### 12、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。

## 13、投资性房地产

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。

## 14、固定资产

### (1) 固定资产确认条件

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) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	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

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

### (3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定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”。

### (4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

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。

### (5) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、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的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

## 15、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四、20“长期资产减值”。

## 16、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。

## 17、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的各部分分别完工，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。

## 18、无形资产

### (1) 无形资产

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) 研究与开发支出

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”。

#### 19、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。

#### 20、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。

#### 21、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。

## 22、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他职工福利。其中：

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。

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。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）。

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。

## 23、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。

## 24、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。

## 25、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其中之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。

## 26、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。

## 27、收入

### （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。

对于在某一时间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。

## 28、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。



## 29、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。

## 30、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。

### 31、租赁

租赁是指本公司让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取或支付对价的合同。在一项合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或包含租赁。

#### (1) 本公司作为承租人

##### ①初始计量

在租赁期开始日，本公司将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债【短期租赁和低价值资产租赁除外】。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。

##### ②后续计量

本公司自租赁期开始的当月对使用权资产计提折旧，能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司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，本公司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。

对于租赁负债，本公司按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额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。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

##### ③短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁，本公司采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

##### ④租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，（除新冠肺炎疫情直接引发的合同变更采用简化方法外）在租赁变更生效日，本公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更

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。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

## (2) 本公司作为出租人

本公司在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

### ①经营租赁

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

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。

### ③租赁变更

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分下列情形对变更后的租赁进行处理：

• 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；

• 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

## 32、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。

## 33、重要会计政策、会计估计的变更

### （1）会计政策变更

本公司本年度无会计政策变更。

### （2）会计估计变更

本公司本年度无会计估计变更。

## 34、重大会计判断和估计

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。

## 五、税项

### 1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	按应税收入的3%、6%、9%、10%、13%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	按实际缴纳的流转税的5%、7%计缴
企业所得税	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	按实际缴纳的流转税的3%计缴
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴
土地增值税(预征)	按预售收入的2%、3%、4%、5%、6%预缴
土地增值税	按房地产销售收入—扣除项目金额按照超率累计税率30%-60%
房产税	按房产的计税余额1.2%或房产的租金收入12%计缴

### 不同纳税主体所得税税率说明

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%

## 六、合并财务报表项目注释

以下注释项目(含公司财务报表主要项目注释)除非特别指出,“期末”指2022年12月31日,“期初”指2021年12月31日,“本期”指2022年度,“上期”指2021年度。

### 1. 货币资金

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



项 目	期末余额	期初余额
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

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

## 3. 应收票据

项 目	期末余额	期初余额
商业承兑汇票		22,569,034.49
合 计		22,569,034.49

## 4. 应收账款

### (1) 按账龄披露

账 龄	期末余额	期初余额
1年以内	136,725,735.15	97,513,140.77
1-2年	96,365,829.97	169,831,398.31
2-3年	162,104,931.18	389,166,518.83
3年以上	205,903,607.99	81,824,469.47
小 计	601,100,104.29	738,335,527.38
减：坏账准备	257,753,675.08	210,674,197.71
合 计	343,346,429.21	527,661,329.67

### (2) 按坏账计提方法分类列示

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 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款					

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：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
小计	601,100,104.29	100.00	257,753,675.08	42.88	343,346,429.21
合计	601,100,104.29	100.00	257,753,675.08	—	343,346,429.21

(续)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款					
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
小计	738,335,527.38	100.00	210,674,197.71	28.53	527,661,329.67
合计	738,335,527.38	100.00	210,674,197.71	—	527,661,329.67

①组合中，按账龄分析组合计提坏账准备的应收账款

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	133,193,864.21	6,659,693.21	5
1-2年	73,574,026.40	7,357,402.64	10
2-3年	145,368,905.09	43,610,671.53	30
3年以上	200,125,907.70	200,125,907.70	100
合计	552,262,703.40	257,753,675.08	—

②组合中，按其他组合计提坏账准备的应收账款

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
关联方款项	48,837,400.89		
合计	48,837,400.89		

## (3) 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
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

## (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本公司按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额为 122,799,900.15 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 20.43%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为 30,906,213.83 元。

## 5. 预付款项

## (1) 预付款项按账龄列示

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 年以上	1,062,740,099.92	84.26	573,688,954.35	45.00
合计	1,261,214,715.24	100.00	1,274,864,342.99	100.00

## (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

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		153,656.86
其他应收款	7,553,800,629.00	6,620,381,950.56
合计	7,553,800,629.00	6,620,535,607.42

## (1) 应收股利

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) 其他应收款

## ①按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	2,509,625,694.05	795,478,697.10
1-2 年	441,771,958.35	4,874,469,610.87

账龄	期末余额	期初余额
2-3年	3,982,498,579.41	964,168,029.77
3年以上	1,490,455,208.78	715,232,548.53
小计	8,424,351,440.59	7,349,348,886.27
减：坏账准备	870,550,811.59	728,966,935.71
合计	7,553,800,629.00	6,620,381,950.56

## ②按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
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
合营企业及合作方往来款	3,634,784,657.73	4,500,930,305.70
其他	390,771,170.72	376,642,827.45
小计	8,424,351,440.59	7,349,348,886.27
减：坏账准备	870,550,811.59	728,966,935.71
合计	7,553,800,629.00	6,620,381,950.56

## ③坏账准备计提情况

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）	
期初余额	709,962,841.44		19,004,094.27	728,966,935.71
期初其他应收款账面余额在本期：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	143,297,809.96			143,297,809.96
本期转回				
本期转销				
本期核销			41,000.00	41,000.00
其他减少	1,672,934.08			1,672,934.08

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)	
期末余额	851,587,717.32		18,963,094.27	870,550,811.59

## ④坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	本期转回	转销或核销	其他减少	
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

## ⑤本期实际核销的其他应收款情况

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

单位名称	款项性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
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	—	—	—

## ⑥按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	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
西部信托有限公司	保证金押金	709,067,162.50	1年以内	8.42	
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	
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

## 7. 存货

## (1) 存货分类

项 目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	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
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	跌价准备	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情况:

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	本期减少		本期增加	期末余额	资金来源
					转入开发产品	其他减少			
昌平拾景园项目	2017年8月1日	2018年12月1日	1,013,352.85	5,563,509,849.86	2,801,302,278.14		917,127,471.46	3,679,335,043.18	其他
中国院子项目	2004年6月1日	2012年3月1日	399,115.79	2,399,619,649.62			3,579,496.81	2,403,199,136.43	其他
泰禾长安中心项目	2014年9月1日	2018年12月1日	401,581.00				2,647,007.54	2,647,007.54	其他
长阳半岛中央城项目	2014年10月1日	2015年3月1日	262,936.00	7,714,837.06		7,556,829.14		158,007.92	其他
西府大院项目	2015年6月1日	2018年2月1日	1,058,383.01	332,087,029.40	181,925,332.19		98,452,769.18	248,614,466.39	其他
北京院子二期	2018年8月1日	2020年8月26日	1,011,081.44	6,124,451,052.93			442,571,804.09	6,567,022,857.02	其他
东四环项目	—	—	存量房		7,377,578.70		7,377,578.70		其他
石门院子项目	2018年9月1日	2020年11月27日	174,595.63	903,964,884.96			438,734.82	904,403,619.78	其他
济南汉峪项目	2018年4月1日	2020年8月30日	385,107.63	1,680,224,025.14		1,813,577,423.05	133,353,397.91		其他
朗诗项目	2018年3月1日	2022年5月31日	149,680.52	1,391,497,808.46			21,035,564.59	1,412,533,373.05	其他
上街院子项目	2019年4月1日	2021年11月30日	383,105.52	1,397,769,367.86			1,020,108.38	1,398,789,476.24	其他
金水湖项目	2019年7月1日	2021年12月1日	120,244.77	726,300,127.54			56,186,208.99	782,486,336.53	其他
野风山项目	2016年9月1日	2018年9月1日	860,870.46	4,732,829,728.66	1,014,122.95		736,115,373.55	5,467,930,979.26	其他
昆山淀山湖项目	2018年1月1日	2022年3月31日	611,806.14	3,494,915,203.15			249,572,379.97	3,744,487,583.12	其他
鹿山休闲度假区	2019年3月1日	2022年12月30日	763,252.00	5,337,199,382.18			377,914,657.69	5,715,114,039.87	其他
南昌御湖半山项目	2017年8月1日	2018年11月1日	257,650.35	1,620,953,167.54			108,393,329.60	1,729,346,497.14	其他
句容金尊府项目	2018年5月1日	2020年10月30日	426,547.86	3,828,669,693.53			159,694,000.16	3,988,363,693.69	其他
南京江宁院子项目	2019年3月1日	2021年9月26日	1,275,412.67	5,481,730,721.32			471,631,019.02	6,953,361,740.34	其他
奉贤海湾院子	2018年3月1日	2020年12月30日	347,244.81	2,360,670,369.25			1,462,575.00	2,362,132,944.25	其他
白塘湾国际旅游度假区项目	2016年12月1日	2019年3月1日	1,261,805.12	8,075,909,074.58			472,163,039.06	8,548,072,113.64	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	本期减少		本期增加	期末余额	资金来源
					转入开发产品	其他减少			
巽寮湾滨海项目	2019年4月1日	2021年12月1日	134,706.87	721,534,312.27			75,059.04	721,609,371.31	其他
惠州惠州金尊府项目	2019年9月1日	2021年12月1日	123,559.03	493,800,712.96				493,800,712.96	其他
泰禾崇文府	2018年12月1日	2020年9月1日	91,796.50	882,578,667.51			75,322,171.41	957,900,838.92	其他
三江城项目	2014年12月1日	2020年10月30日	422,809.35	2,888,532,388.50	1,556,337,233.80		458,686,972.70	1,790,282,127.40	其他
泰禾香山湾项目	2018年6月1日	2020年11月1日	758,701.00	4,012,437,746.54			506,230,261.07	4,518,668,007.61	其他
泰禾太原晋阳湖项目	2017年8月1日	2020年9月1日	596,336.47	4,148,338,701.24			2,150,571.14	4,150,489,272.38	其他
东莞泰禾新天地项目	2017年1月1日	2018年12月1日	182,852.95	200,909,413.67			468,951.28	201,378,364.95	其他
深圳院子项目	2018年2月1日	2021年9月1日	1,223,472.26	10,725,502,904.40			703,957,842.90	11,429,460,747.30	其他
坪山中央广场项目	2017年3月1日	2020年10月30日	1,275,300.53	10,041,184,325.38			617,633,642.86	10,658,817,968.24	其他
珠海泰禾中央广场项目	2017年6月1日	2020年9月30日	603,035.38	5,071,499,436.78			336,773,752.18	5,408,273,188.96	其他
东二环泰禾广场东区项目	2014年11月1日	2017年8月1日	1,251,747.75	388,342,362.88	673,579,317.33		285,236,954.65		其他
福州金府大院	2017年4月1日	2020年3月1日	1,251,747.75	3,169,594,968.00	3,169,594,968.00				其他
泰禾福州湾项目	2016年3月1日	2018年12月1日	596,872.39	4,006,403,205.28		729,103.14	394,666,851.27	4,400,340,953.41	其他
鼓山院子项目	2018年11月1日	2020年12月1日	95,979.31	773,865,056.17			10,864,969.34	784,730,025.51	其他
福鼎红树林项目	2014年8月1日	2016年6月1日	66,877.57			53,899,481.23	53,899,481.23		其他
华大泰禾广场项目	2013年6月1日	2016年1月1日	473,147.83	2,901,060,471.48			184,356,866.58	3,085,417,340.06	其他
南京院子项目	2014年10月1日	2017年6月1日	193,071.65	21,835,244.31			10,957,307.48	29,159,994.35	其他
路子铺项目	2017年8月1日	2021年6月1日	155,466.52	784,909,599.81		784,909,599.81			其他
上海长兴岛项目	2017年4月1日	2020年9月30日	941,554.36	9,290,050,201.61			308,535,174.48	9,598,585,376.09	其他
尹山湖项目	2017年5月1日	2019年7月1日	553,646.97	1,125,268,668.14			1,934,163.84	1,127,202,831.98	其他
蓝山院子项目	2017年4月1日	2019年12月1日	125,443.54	559,769,342.76		691,929.50	-1,452,453.06	557,624,960.22	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	本期减少		本期增加	期末余额	资金来源
					转入开发产品	其他减少			
红树湾院子	2018年4月1日	2020年9月30日	709,457.24	5,560,106,337.09			575,730,112.46	6,135,836,449.55	其他
江东项目	2018年10月1日	2020年10月1日	323,170.07	3,164,824,957.45			50,703.48	3,164,875,660.93	其他
同盟古镇项目	2018年9月1日	2020年9月30日	300,317.38	1,220,686,168.21			116,740,474.91	1,337,426,643.12	其他
廊坊大家商业城	2018年6月1日	2020年11月1日	824,342.24	2,054,105,800.28		500,985,822.58	263,277,498.00	1,816,397,475.70	其他
北京金府大院	2017年9月1日	2019年12月1日	1,507,515.38	10,042,635,937.85		7,145,028,868.82	221,902,349.71	3,119,509,418.74	其他
郑州广汇	2019年5月1日	2021年4月1日	245,032.07	1,644,089,951.09		1,644,089,951.09			其他
中山金尊府	2018年9月1日	2020年12月20日	252,478.36	2,139,105,328.14			193,764,473.96	2,332,869,802.10	其他
君悦花园	2018年8月1日	2020年9月30日	90,057.34	1,053,648,924.06			93,153,451.84	1,146,802,375.90	其他
汉莎书院	2019年5月1日	2021年12月1日	111,505.37	193,077,821.65				193,077,821.65	其他
其他				74,258,004.00		20,650,877.95	23,882,705.21	75,667,303.87	其他
合计			26,645,778.00	145,813,972,932.37		16,117,349,471.77	9,699,536,818.48	135,144,203,948.60	

## 按下列格式披露开发产品主要项目情况:

项目	最近一期竣工时间	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	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	760,526.26	1,140,132.44		1,900,658.70
北京院子项目	2018年12月	1,065,587,825.92	669,435.94		1,066,257,261.86
北京中央广场	2018年12月	23,282,195.46			23,282,195.46
济南东都项目	2007年12月	173,556,914.24		1,272,481.08	172,284,433.16
恒海国际花园别墅项目	2015年6月	15,969,402.42			15,969,402.42
泰禾南通首府项目	2013年12月	428,880.33			428,880.33
荷塘月舍项目	2015年12月	8,598,779.28			8,598,779.28

项 目	最近一期竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
红峪项目	2013 年 9 月	9,330,476.71	140,639.75		9,471,116.46
泰禾红树林 C	2018 年 12 月	21,841,528.62			21,841,528.62
泰禾红树林 A	2018 年 12 月	21,216,104.06		1,718,581.88	19,497,522.18
东二环泰禾广场西区项目	2016 年 12 月	1,312,725,126.23		862,780.60	1,311,862,345.63
泰禾红悦项目	2016 年 8 月	40,166,396.16	19,448,148.35		59,614,544.51
福州金尊府项目	2016 年 9 月	63,308,152.87			63,308,152.87
东二环泰禾广场东区项目	2014 年 9 月	1,005,789,053.54	673,579,317.33		1,679,368,370.87
福州金府大院	2018 年 12 月	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	29,256,730.44			29,256,730.44
福鼎红树林项目	2015 年 10 月	18,216,174.57	53,899,481.23	72,115,655.80	
泰禾红门项目	2015 年 12 月	14,667,173.57			14,667,173.57
华大泰禾广场项目	2015 年 12 月	11,061,379.23	12,787,690.02		23,849,069.25
宝山红御项目	2016 年 12 月	385,042.48			385,042.48
厦门院子项目	2018 年 12 月	1,219,281,173.41			1,219,281,173.41
石狮泰禾广场	2016 年 9 月	149,413,491.22	19,866,026.50		169,279,517.72
泉州东海泰禾广场项目	2016 年 10 月	39,097,748.44		983,413.20	38,114,335.24
上海虹桥青浦项目	2016 年 9 月	49,764,503.27			49,764,503.27
南昌御湖半山项目	2018 年 12 月	150,164,411.92	2,138,501.76		152,302,913.68
野风山项目	2018 年 9 月	149,057,689.41		7,843,946.05	141,213,743.36
南京院子项目	2018 年 12 月	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	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	55,869,071.34		854,368.06	55,014,703.28

项 目	最近一期竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
福州湾 B	2017 年 12 月	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	41,093,410.21		41,093,410.21	
泰禾长安中心项目	2018 年 12 月	1,487,266,660.45			1,487,266,660.45
昌平拾景园	2018 年 12 月	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		7,377,578.70	7,377,578.70	
苏州金尊府项目	2019 年 7 月	328,594,534.55			328,594,534.55
北京金府大院	2019 年 12 月	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	1,143,593,165.55		19,646,811.54	1,123,946,354.01
桂山院子项目	2019 年 12 月	108,033,044.76			108,033,044.76
十里蓝山项目	2019 年 12 月		691,929.50	691,929.50	
廊坊北小营	2020 年 11 月		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

## (2) 存货跌价准备

按性质分类：

项 目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		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：

存货类别	项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
			计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品	北京金府	87,965,048.29					87,965,048.29
开发产品	恒海国际花园别墅	1,161,750.00					1,161,750.00
开发产品	福鼎红树林项目	12,757,146.15			12,757,146.15		
开发产品	厦门院子项目	63,297,921.25					63,297,921.25
开发产品	泰禾红悦项目	13,890,062.63	17,774,141.14				31,664,203.77
开发产品	永泰红峪二期项目	7,987,350.22					7,987,350.22
开发产品	红峪、红树林项目	678,966.93					678,966.93
开发产品	桂山院子	52,877,629.20					52,877,629.20
开发产品	东二环东区、金府	59,743,747.73	7,022,258.80				66,766,006.53
开发产品	东二环西区	286,834,889.32	1,561,700.00				288,396,589.32
开发产品	南通首府	184,260.77					184,260.77
开发产品	通州拾景园	665,764.26	1,140,132.44				1,805,896.70
开发产品小计		588,044,536.75	27,498,232.38		12,757,146.15		602,785,622.98
开发成本	北京金府	1,482,221,609.76	208,110,403.29		292,725,678.20		1,397,606,334.85
开发成本	南昌院子、御湖半山	105,385,218.81					105,385,218.81
开发成本	福州金府大院	177,077,448.84			25,571,580.70		151,505,868.14
开发成本	上海大城小院一期	495,197,248.75	85,435,632.00				580,632,880.75
开发成本	津海院子	167,928,912.14					167,928,912.14
开发成本	河南东府项目	678,076,699.09			678,076,699.09		
开发成本	澳门湾一期		122,712,996.00				122,712,996.00
开发成本小计		3,105,887,137.39	416,259,031.29		996,373,957.99		2,525,772,210.69
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) 期末用于借款抵押的存货余额为 125,573,469,489.63 元，详见六、59。

## 8. 一年内到期的非流动资产

项 目	期末余额	期初余额
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

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

## 10. 债权投资

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

## 11. 长期股权投资

## (1) 对联营、合营企业投资情况

被投资单位	期初余额	本期增减变动				
		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
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					

被投资单位	期初余额	本期增减变动				
		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
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		
北京科技园建设（集团）股份有限公司	2,229,878,858.85			-50,937,079.09		
泰禾金控（平潭）集团有限公司	1,150,752,293.40			-96,047.45		
武汉金沙半岛置业有限公司	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					
南昌茵梦湖置业有限公司	880,608,447.91			-43,104,086.32		
南昌安晟置业有限公司	414,799,888.42			-1,464,383.27		
南昌茵梦湖酒店投资管理有限公司	47,432,533.52			610,430.77		
南昌欧风置业有限公司	31,250,099.57			-331,000.90		
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		
合计	7,224,776,354.02		-1,524,702,595.57	-268,233,286.04		

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
<b>一、合营企业</b>					
苏州禾发房地产开发有限公司（注4）					
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）					
小计					
<b>二、联营企业</b>					
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	
福州盛利俊实业有限公司（注5）					
福州市长乐区泰城房地产开发有限公司				20,765,692.00	
北京科技园建设（集团）股份有限公司				2,178,941,779.76	

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	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				1,150,656,245.95	
武汉金沙半岛置业有限公司				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	
南昌茵梦湖置业有限公司				837,504,361.59	
南昌安晟置业有限公司				413,335,505.15	
南昌茵梦湖酒店投资管理有限公司				48,042,964.29	
南昌欧风置业有限公司				30,919,098.67	
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司（注6）					
小 计				5,431,840,472.41	
合 计				5,431,840,472.41	

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的。

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。

（3）期末用于借款抵押的长期股权投资余额为 3,508,743,709.42 元，详见六、59。

## 12. 其他权益工具投资

## (1) 其他权益工具投资情况

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

## (2) 非交易性权益工具投资情况

项 目	本期确认的股利收入	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	



## 13. 投资性房地产

## (1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

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
1.存货\固定资产\在建工程转入	293,333,700.00			293,333,700.00
2.处置减少	17,880,700.00			17,880,700.00
3.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

## 采用公允价值计量的投资性房地产按项目披露：

项目	地理位置	竣工时间	本年建筑 面积	报告期租金收 入	期末公允价值	期初公允价值	期初期末 公允价值 变动幅度 (%)	公允价值变动原因
深圳福建大厦 A 座 11 层 1103 室	深圳市福田区福建大厦 A 座 11 层 1103 室	1996 年 11 月 25 日	106.57		2,222,624.00	2,135,450.00	4.08	闽华成评报(2023)咨字第 Z00017 号
广东惠州商场	广东省惠州市惠东花园里云楼 22 号	1995 年 11 月 1 日	45.70	17,714.29	690,070.00	716,542.00	-3.75	闽华成评报(2023)咨字第 Z00017 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 1 日	363.00		4,356,000.00	4,065,600.00	7.14	闽华成评报(2023)咨字第 Z00017 号
三明化工局店面	三明市梅列区徐巷一村 7 幢 1062、1064 店面	1995 年 12 月 14 日	124.42	108,571.44	2,127,582.00	2,065,372.00	3.01	闽华成评报(2023)咨字第 Z00017 号
成都马鞍山路 37 号星爵铺	成都金牛区马鞍山路 37 号	2010 年 6 月 26 日	985.53		9,274,425.00	8,847,127.00	4.83	闽华成评报(2023)咨字第 Z00017 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	4,777,687,100.00	4,769,442,000.00	0.17	闽华成评报(2023)咨字第 Z00003 号
五环泰禾广场购物中心	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	2,438,319,500.00	2,439,638,200.00	-0.05	闽华成评报(2023)咨字第 Z00013 号
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 3 月 16 日	147,648.58	36,602,030.14	1,881,303,100.00	1,890,488,600.00	-0.49	闽华成评报(2023)咨字第 Z00010 号
泰禾中央广场项目	北京市大兴区黄村镇义和庄	2016 年 12 月 9 日	190,244.34	2,456,261.02	7,573,530,000.00	7,660,364,800.00	-1.14	闽华成评报(2023)咨字第 Z00015 号 闽华成评报(2023)咨字第 Z00016 号
泉州东海时尚 MALL	泉州市丰泽区通地西街与东滨大道交汇处	2016 年 10 月 28 日	134,346.51	7,344,240.20	2,017,402,100.00	2,008,866,000.00	0.42	闽华成评报(2023)咨字第 Z00009 号
台湖 1 号	北京市东五环通州台湖总部基地	2015 年 8 月 28 日	10,719.52	-209,523.80	379,289,000.00	404,423,000.00	-6.21	闽华成评报(2023)咨字第 Z00006 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	60,614,800.00	60,886,200.00	-0.45	闽华成评报(2023)咨字第 Z00007 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	1,338,910,600.00	1,080,093,788.00	23.96	闽华成评报(2023)咨字第 Z00012 号
济南泰都	山东济南历城区工业北路与奥体中路交汇口东 100 米	2015 年 12 月 31 日	23,527.14	1,055,396.34	294,032,100.00	290,891,537.00	1.08	闽华成评报(2023)咨字第 Z00011 号
东西环金尊府	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	3,138,623,400.00	3,131,806,400.00	0.22	闽华成评报(2023)咨字第 Z00004 号
泉州华大泰禾广场	泉州市丰泽区 324 国道与城东街交汇处	2016 年 1 月 21 日	3,492.70	0.00	41,189,500.00	40,790,500.00	0.98	闽华成评报(2023)咨字第 Z00008 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	742,226,322.00	749,046,022.00	-0.91	闽华成评报(2023)咨字第 Z00005 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	1,123,244,900.00	1,127,099,600.00	-0.34	闽华成评报(2023)咨字第 Z00014 号
合计			888,881.54	271,568,003.47	25,825,043,123.00	25,672,267,138.00		

## (2) 未办妥产权证书的投资性房地产金额及原因

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

## (3) 投资性房地产的说明

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

项 目	期末余额	期初余额
固定资产	3,074,278,903.38	3,307,152,357.51
固定资产清理		
合 计	3,074,278,903.38	3,307,152,357.51

## (1) 固定资产

## ① 固定资产情况

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、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
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					

项目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输设备	合计
3、本期减少金额					
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未办妥产权证书的固定资产情况

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

## ③固定资产的其他说明

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。

## 15. 在建工程

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

## (1) 在建工程

## ①在建工程情况

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

注1：本公司本年度南京路子铺项目自持商业在本期减少，主要是由于债务重组所致，详见六、48。

## ②重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	期初余额	本期增加	本期转入固定资产	本期其他减少	期末余额
地质公园	35,802,615.43	34,478,763.71	49,027.18			34,527,790.89

项目名称	预算数	期初余额	本期增加	本期转入 固定资产	本期 其他减少	期末余额
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。

#### 16. 使用权资产

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、本年增加金额		
3、本年减少金额	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、本年增加金额		
3、本年减少金额	664,281.75	664,281.75
(1) 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、本年增加金额		
3、本年减少金额		
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

## 17. 无形资产

## (1) 无形资产情况

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
3、本期减少金额	137,266,837.28	71,064.15	9,921,617.95	147,259,519.38
(1) 本期处置	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				
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) 本期处置		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				
3、本期减少金额				
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

## (2) 所有权或使用权受限制的无形资产情况

项目	期末账面价值	受限原因
土地使用权	2,444,475,348.79	借款抵押

注：期末用于借款抵押的无形资产账面价值为 2,444,475,348.79 元，详见六、59。

## (3) 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

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	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

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
		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

### (3) 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

### (4) 商誉的减值测试过程

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。

## 19. 长期待摊费用

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

## 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明细

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
信用减值损失	671,265,558.75	167,816,389.69	547,994,768.83	136,998,692.21
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
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
可弥补亏损	10,297,300,088.39	2,574,325,022.10	10,045,601,315.11	2,511,400,328.77
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明细

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) 未确认递延所得税资产明细

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

## (4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末余额	期初余额	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	



年 份	期末余额	期初余额	备注
2027	5,344,709,372.92		
合 计	12,368,103,837.51	7,678,905,592.24	

## 21. 短期借款

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

## 22. 应付票据

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

## 23. 应付账款

## (1) 应付账款列示

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

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
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	—

## 24. 预收款项

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

## 25. 合同负债

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

## 26. 应付职工薪酬

## (1) 应付职工薪酬列示

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

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

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

## 27. 应交税费

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
残疾人就业保障金	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

## 28. 其他应付款

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

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

## (2) 应付股利

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

## (3) 其他应付款

## ①按款项性质列示

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
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

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	—

## 29. 一年内到期的非流动负债

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

## 30. 其他流动负债

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

## 31. 长期借款

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（附注六、29）	45,123,540,614.30	9,520,230,313.20
合计	18,577,605,442.35	56,896,345,830.37

## 32. 应付债券

## (1) 应付债券

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
合计		

## (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）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额 (原币)	期初余额 (人民币)
16 泰禾 02、03	100	2016-5-25	5 年	4,500,000,000.00	1,500,090,600.00
17 年第一期中期票据	100	2017-7-5	3 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
17 泰禾 01	100	2017-8-15	3 年	3,000,000,000.00	818,000,000.00
17 年第二期中期票据	100	2017-9-8	3 年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
17 泰禾 02	100	2017-10-10	3 年	3,000,000,000.00	1,598,000,000.00
18 泰禾 01	100	2018-8-2	3 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
18 泰禾 02	100	2018-9-19	3 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
18 泰禾美元债 01	100	2018-1-17	3 年	200,000,000.00	1,275,140,000.00
18 泰禾美元债 02	100	2018-1-17	5 年	225,000,000.00	1,434,532,500.00
18 泰禾美元债 03	100	2018-3-6	3 年	230,000,000.00	1,466,411,000.00
18 泰禾美元债 04	100	2018-5-23	3 年	100,000,000.00	637,570,000.00
19 泰禾美元债 01	100	2019-7-10	3 年	400,000,000.00	2,550,280,000.00
19 泰禾美元债 02-01	100	2019-9-10	1 年	100,000,000.00	637,570,000.00
19 泰禾美元债 02-02	100	2019-9-17	1 年	100,000,000.00	637,570,000.00
19 泰禾美元债 03	100	2019-12-12	1 年	110,500,000.00	704,514,850.00
20 泰禾美元债 01	100	2020-1-6	1 年	38,270,000.00	243,998,039.00
20 泰禾美元债 02	100	2020-4-3	1 年	50,000,000.00	318,785,000.00
20 泰禾美元债 03	100	2020-4-24	1 年	45,000,000.00	286,906,500.00
小 计				18,598,770,000.00	20,609,368,489.00
减：一年内到期部分期末余额 (附注六、29)					17,780,024,100.00
减：其他流动负债(附注六、30)					2,829,344,389.00
合计				18,598,770,000.00	

(续)

债券名称	本期发行 (原币)	按面值计提 利息	溢折价 摊销	本期 偿还	发行费本期摊销 (折人民币)	期末余额
16 泰禾 02、03		108,005,436.01				1,500,090,600.00
17 年第一期中期票据		107,500,000.10				1,500,000,000.00
17 泰禾 01		61,349,999.95				818,000,000.00
17 年第二期中期票据		150,000,000.04				2,000,000,000.00
17 泰禾 02		119,850,000.03				1,598,000,000.00
18 泰禾 01		127,499,999.96				1,500,000,000.00
18 泰禾 02		112,499,999.99				1,500,000,000.00
18 泰禾美元债 01		109,692,450.00				1,392,920,000.00
18 泰禾美元债 02		127,321,593.75				1,567,035,000.00
18 泰禾美元债 03		126,146,317.50				1,601,858,000.00
18 泰禾美元债 04		54,846,225.00				696,460,000.00
19 泰禾美元债 01		417,876,000.00				2,785,840,000.00
19 泰禾美元债 02-01		78,351,750.00				696,460,000.00
19 泰禾美元债 02-02		78,351,750.00				696,460,000.00
19 泰禾美元债 03		84,654,713.00				769,588,300.00
20 泰禾美元债 01		29,318,876.62				266,535,242.00
20 泰禾美元债 02		38,305,300.00				348,230,000.00
20 泰禾美元债 03		34,474,770.00				313,407,000.00
小 计		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）						18,460,203,600.00
减：其他流动负债 (附注六、30)						3,090,680,542.00
合 计		1,966,045,181.95				

**33. 租赁负债**

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

**34. 长期应付款**

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) 长期应付款

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

## 35. 预计负债

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
待承担违约义务	14,690,405.25	14,690,405.25	借款逾期
其他	194,157,100.68	250,091,578.54	延迟交房违约金
合计	480,542,616.28	264,781,983.79	

## 36. 递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
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
合计	96,646,496.71	10,526.76	55,636,195.73	41,020,827.74

注：售后回租形成的递延收益为公司账面确认的收入与公允价值之间的差异。

其中，涉及政府补助的项目：

补助项目	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	其他变动	期末余额	与资产/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		782,810.16	223.97	1,518,486.41	—

## 37. 股本

项目	期初余额	本期增减变动(+、-)					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

## 38. 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本（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

注：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

项目	期初余额	本期发生金额					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（或留存收益）	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
其中：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
权益法下不能转损益的其他综合收益	-40,000,000.00						-40,000,000.00
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
其中：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
按公允价值计量的投资性房地产	5,163,123,602.88	36,118,276.93	3,217,678.32	9,029,569.24	23,871,029.37		5,186,994,632.25
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

## 40. 盈余公积

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

## 41. 未分配利润

项目	期末余额/本期金额	期初余额/上期金额
调整前上年末未分配利润	-134,781,616.42	3,878,340,432.16
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	-134,781,616.42	3,878,340,432.16
加：本期归属于母公司股东的净利润	-5,373,942,235.19	-4,013,122,048.58
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		



项 目	期末余额/本期金额	期初余额/上期金额
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
所有者权益其他内部结转		
其他		
期末未分配利润	-5,508,723,851.61	-134,781,616.42

#### 42. 营业收入和营业成本

##### (1) 营业收入和营业成本情况

项 目	本期金额		上期金额	
	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

##### (2) 报告期内确认收入金额前五名的项目信息

序号	项目名称	本期收入金额
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
合 计	—	6,562,590,015.42

#### 43. 税金及附加

项 目	本期金额	上期金额
城市维护建设税	28,782,286.65	5,163,969.87
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

项 目	本期金额	上期金额
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

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

#### 44. 销售费用

项 目	本期金额	上期金额
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

#### 45. 管理费用

项 目	本期金额	上期金额
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
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

## 46. 财务费用

项 目	本期金额	上期金额
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

## 47. 其他收益

项 目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
政府补助	2,434,447.23	8,757,145.40	2,434,447.23
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	2,252,020.77
合 计	10,374,591.92	21,245,823.71	4,686,468.00

## 48. 投资收益

项 目	本期金额	上期金额
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
交易性金融资产持有期间取得的投资收益		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
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	3,279,177.90	292,542.40
债务重组收益（注1）	256,035,587.15	
合 计	-357,670,577.32	192,482,780.68

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，并将抵消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

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
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

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
合 计	-116,223,426.88	491,412,979.20

**50. 信用减值损失**

项 目	本期金额	上期金额
应收账款坏账损失	-47,079,477.37	-125,469,315.61
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
合 计	-190,377,287.33	-211,203,039.94

**51. 资产减值损失**

项 目	本期金额	上期金额
存货跌价损失	-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

**52. 资产处置收益**

项 目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
固定资产处置利得或损失	1,767,836.19	259,664.29	1,767,836.19
合 计	1,767,836.19	259,664.29	1,767,836.19

**53. 营业外收入**

项 目	本期金额	上期金额	计入本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

**54. 营业外支出**

项 目	本期金额	上期金额	计入本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

项 目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
合 计	414,670,608.43	316,435,702.69	414,670,608.43

**55. 所得税费用**

## (1) 所得税费用表

项 目	本期金额	上期金额
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

项 目	本期金额
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
非应税收入的影响	
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
本年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

**56. 其他综合收益**

详见附注六、39。

**57. 现金流量表项目**

## (1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
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

## (2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
财务费用支出的现金	1,049,031.21	8,837,571.95
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

## (3) 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
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

## (4) 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
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

## (5) 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
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

## (6) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期金额
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

## 58. 现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	-5,570,061,163.94	-4,051,948,091.16
加：资产减值准备	501,627,442.04	1,129,128,906.17
信用减值损失	190,377,287.33	211,203,039.94
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	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
经营活动产生的现金流量净额	-222,207,833.62	529,130,863.94
<b>2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
<b>3、现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	431,513,395.96	958,948,048.37
减：现金的年初余额	958,948,048.37	1,654,270,868.17
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-527,434,652.41	-695,322,819.80

## (2) 本期收到的处置子公司的现金净额

项 目	金 额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	

项 目	金 额
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
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	-88,479,942.90

## (3) 现金及现金等价物的构成

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
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	431,513,395.96	958,948,048.37
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

## 59. 所有权或使用权受限制的资产

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	借款抵押
合 计	162,561,604,606.64	

## 60. 外币货币性项目

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
港元	5,799,094.05	0.8933	5,180,330.71
欧元	394.63	7.4229	2,929.30



项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
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

## 61. 政府补助

种 类	本期金额	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补贴	19,172.20	其他收益	19,172.20
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

种类	本期金额	列报项目	计入当期损益的金额
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
大型商场疫情期间补贴	100,000.00	营业外收入	100,000.00
合计	2,539,782.02		2,539,782.02

## 七、合并范围的变更

### 1. 处置子公司

#### (1) 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

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报表层面享有该子公司净资产份额的差额
杭州泰峪房地产开发有限公司		51%	破产清算	2022-10-1	控制权交割日	-376,290,331.17
济南东禾置业有限公司	142,773,034.00	51%	司法拍卖	2022-10-1	控制权交割日	-42,620,304.52
南京华誉悦港置业有限公司	200,000,000.00	100%	债务重组	2022-10-1	控制权交割日	-347,455,436.87

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。

### 2. 其他原因的合并范围变动

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

公司名称	变动方式
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

## 八、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	表决权比例	取得方式
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

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	表决权比例	取得方式
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
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

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	表决权比例	取得方式
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
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
上海兴阔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

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	表决权比例	取得方式
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
深圳中维善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
上海禾杪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

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	表决权比例	取得方式
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
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
河南吴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

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	表决权比例	取得方式
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
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



子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	表决权比例	取得方式
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
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

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	表决权比例	取得方式
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
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

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	表决权比例	取得方式
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
泉州佳穰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
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

## (2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额	备注
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	

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额	备注
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	
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	

## (3) 重要的非全资子公司的主要财务信息

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	285,036,954.64	8,251,699.89	293,288,654.53	144,794,436.05		144,794,436.05

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
地产开发有限公司						
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
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	17,601,997.57	45,989,298.44	63,591,296.01	67,390,656.57	10,302.79	67,400,959.36

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
游开发有限公司						
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
郑州中盟文化旅游开发有限公司	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

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

(续)

子公司名称	本期金额				上期金额			
	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	5,430,136.22	-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游开发有限公司		-122,686,814.74	-122,686,814.74	-409,873.36		-144,020,120.17	-144,020,120.17	-578,166.09
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	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

子公司名称	本期金额				上期金额			
	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
限公司								
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
福州创春装饰有限公司		-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	236,238,609.17	-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	-53,260.49
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	2,688,750.44	-41,883,588.65	-41,883,588.65	-22,577,328.27

## 2.在合营企业或联营企业中的权益

### (1) 合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		会计处理方法
				直接	间接	
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

项 目	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
<b>资产合计</b>	<b>3,994,226,548.09</b>	<b>402,355,494.84</b>	<b>3,876,888,210.51</b>	<b>561,274,663.42</b>
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	
<b>负债合计</b>	<b>4,163,061,268.56</b>	<b>1,503,353,081.46</b>	<b>4,038,015,437.31</b>	<b>1,743,690,541.46</b>
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

项 目	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
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
本期收到的来自合营企业的股利				

## (3) 重要联营企业的主要财务信息

项 目	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	<b>52,526,893,675.74</b>	<b>2,031,309,170.56</b>	<b>269,601,561.26</b>	<b>196,912,707.37</b>
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	<b>39,230,567,064.89</b>	<b>2,104,175,597.00</b>	<b>8,340,674.47</b>	<b>151,933,002.49</b>
少数股东权益	4,022,373,483.73			
归属于母公司股东权益	<b>9,273,953,127.12</b>	<b>-72,866,426.44</b>	<b>261,260,886.79</b>	<b>44,979,704.88</b>
按持股比例计算的净资产份额	<b>1,618,304,820.68</b>	<b>-35,704,548.96</b>	<b>128,017,834.53</b>	<b>21,140,461.29</b>
调整事项				
—商誉				
对联营企业权益投资的账面价值	<b>2,178,941,779.76</b>	<b>837,504,361.59</b>	<b>413,335,505.15</b>	<b>20,765,692.00</b>
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
本期收到的来自联营企业的股利				

(续)

项 目	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	<b>54,497,561,760.16</b>	<b>1,800,849,022.42</b>	<b>266,993,344.73</b>	<b>193,452,391.29</b>
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	<b>40,965,449,833.57</b>	<b>1,785,747,925.97</b>	<b>2,743,920.65</b>	<b>148,446,074.00</b>
少数股东权益	3,926,725,443.25			
归属于母公司股东权益	<b>9,605,386,483.34</b>	<b>15,101,096.45</b>	<b>264,249,424.08</b>	<b>45,006,317.29</b>

项 目	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
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				
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
本期收到的来自联营企业的股利				

## (4) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营或联营企业名称	期初累积未确认的损失	本期未确认的损失 (或本期分享的净利润)	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

## 九、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、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

项目	期末公允价值			
	第1层次	第2层次	第3层次	合计
一、持续的公允价值计量				

项目	期末公允价值			
	第1层次	第2层次	第3层次	合计
(一) 其他权益工具投资	73.16	1,852,244,666.94	96,126,093.09	1,948,370,833.19
(二) 投资性房地产		25,825,043,123.00		25,825,043,123.00
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. 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。

## 十一、关联方及关联交易

### 1. 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)
泰禾投资集团有限公司	福州市	实业投资	320,000	38.23	38.23

注：本公司的最终控制方是黄其森先生。

### 2. 本公司的子公司情况

详见附注八、1.在子公司中的权益。

### 3. 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注八、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	与本公司关系
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

合营或联营企业名称	与本公司关系
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

## 4. 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
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
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

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
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

### 5. 关联方交易情况

#### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

##### ① 采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本期发生额	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		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
上海泰禾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	331,571.62

##### ② 出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
福建汇天生物医药有限公司	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
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

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
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

## (2) 关联受托管理/委托管理情况

## ①本公司作为受托方

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、工程管理服务，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

## (3) 关联租赁情况

## ①本公司作为承租方

出租方名称	租赁资产种类	本期支付的租金	上期支付的租金
漳州泰禾医院有限公司	房产租赁	971,148.00	
合计	—	971,148.00	

## (4) 关联担保情况

## ①本公司作为担保方

被担保方	担保金额	担保起始日	担保期	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	2020-3-13	4年	否
厦门泰世房地产开发有限公司	483,300,000.00	2020-6-23	3年6个月	否
北京泰禾影视文化发展有限公司	301,000,000.00	2017-9-11	5年	否
福州泰盛置业有限公司	7,250,000.00	2019-4-9	3年	否
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	560,000,000.00	2020-11-25	5年	否
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	184,000,000.00	2020-11-25	4年	否
福州泰禾房地产开发有限公司	720,000,000.00	2017-2-9	3年	否
福州泰禾房地产开发有限公司	574,900,000.00	2017-12-19	5年	否
福州泰禾房地产开发有限公司	108,800,000.00	2018-10-23	2年6个月	否
福州泰禾房地产开发有限公司	1,760,000,000.00	2019-8-13	1年	否
福州泰禾房地产开发有限公司	200,000,000.00	2019-8-20	1年	否
福州泰禾房地产开发有限公司	700,000,000.00	2019-9-3	1年	否
福州泰禾房地产开发有限公司	1,100,000,000.00	2019-9-25	1年	否



被担保方	担保金额	担保起始日	担保期	担保是否已经履行完毕
福州泰禾房地产开发有限公司	800,000,000.00	2019-9-30	1年	否
福州泰禾房地产开发有限公司	700,000,000.00	2020-1-9	1年	否
福州泰禾房地产开发有限公司	2,345,000,000.00	2020-4-18	8年	否
福建中维房地产开发有限公司	282,000,000.00	2019-9-3	1年	否
福州中夏房地产开发有限公司	5,151,250,000.00	2020-6-24	3年	否
福州中维房地产开发有限公司	668,000,000.00	2016-2-4	10年	否
福州中维房地产开发有限公司	356,290,000.00	2017-5-27	16年	否
福州中维房地产开发有限公司	17,760,000.00	2021-12-24	3年	否
福建泰维置业有限公司	42,970,000.00	2018-7-20	6年	否
福建华夏世纪园发展有限公司	264,520,000.00	2017-3-6	4年	否
福州泰禾新世界房地产开发有限公司	2,840,000,000.00	2019-7-17	2年	否
福州泰禾新世界房地产开发有限公司	24,030,000.00	2021-12-24	3年	否
福州新海岸旅游开发有限公司	1,221,740,000.00	2018-3-16	3年	否
福建泰康房地产开发有限公司	280,950,000.00	2019-3-15	3年	否
福州泰禾锦兴置业有限公司	2,400,000,000.00	2020-8-15	2年	否
福州泰禾鸿运置业有限公司	590,000,000.00	2018-2-6	4年	否
福建泰信置业有限公司	686,000,000.00	2019-7-19	2年	否
福建泰信置业有限公司	580,000,000.00	2020-2-13	1年6个月	否
漳州泰禾房地产开发有限公司	1,809,520,000.00	2021-3-16	3年	否
厦门泰禾房地产开发有限公司	335,270,000.00	2017-7-14	7年	否
厦门泰禾房地产开发有限公司	417,500,000.00	2020-7-25	3年	否
泉州华大泰禾广场投资有限公司	16,530,000.00	2018-12-21	2年	否
泉州连禾置业有限公司	420,000,000.00	2017-4-24	8年	否
石狮泰禾广场投资有限公司	840,000,000.00	2019-11-28	3年	否
北京泰禾房地产开发有限公司	999,820,000.00	2018-9-26	2年	否
北京泰禾嘉华房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	2017-3-29	3年6个月	否
北京泰禾嘉华房地产开发有限公司	700,470,000.00	2019-5-15	3年6个月	否
北京泰禾嘉信房地产开发有限公司	1,300,000,000.00	2018-3-6	4年	否
北京泰禾嘉信房地产开发有限公司	1,225,000,000.00	2018-6-28	4年	否
北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司	276,080,000.00	2018-4-27	3年	否
北京中维房地产开发有限公司	1,348,650,000.00	2016-7-19	6年	否
北京中维房地产开发有限公司	1,200,000,000.00	2018-12-6	3年	否
北京中维房地产开发有限公司	480,000,000.00	2018-4-2	3年	否
河北泰禾嘉兴房地产开发有限公司	239,000,000.00	2021-12-24	8年	否
天津泰禾锦川置业有限公司	250,000,000.00	2019-7-24	1年	否

被担保方	担保金额	担保起始日	担保期	担保是否已经履行完毕
郑州泰禾润通置业有限公司	82,000,000.00	2017-8-18	5年	否
郑州泰禾运成置业有限公司	957,000,000.00	2018-3-28	2年	否
郑州中盟文化生态旅游开发有限公司	679,850,000.00	2020-1-9	1年	否
上海禾矜房地产开发有限公司	1,440,550,000.00	2019-6-4	2年	否
上海红御房地产开发有限公司	639,920,000.00	2018-6-21	5年	否
上海金闵房地产开发有限公司	600,000,000.00	2018-6-25	3年	否
上海务彤投资管理有限公司	750,000,000.00	2020-4-18	8年	否
南京泰禾锦鸿置业有限公司	670,000,000.00	2019-11-19	2年	否
苏州禾瑞房地产开发有限公司	1,267,000,000.00	2019-2-2	4年	否
苏州锦润置业有限公司	778,000,000.00	2018-2-8	5年	否
杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司	427,680,000.00	2018-9-27	3年	否
句容濠峰置业有限公司	1,400,000,000.00	2018-11-29	3年	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	2020-12-22	3年	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	2020-12-22	3年	否
珠海保税区启航物流有限公司	1,699,700,000.00	2021-12-24	展期至 2026年12月27日	否
东莞市金泽置业投资有限公司	62,630,000.00	2017-3-10	3年	否
廊坊市大家商业城房地产开发有限公司	45,730,000.00	2020-1-22	2年	否
Tahoe Group Global (Co.,) Limited	1,392,920,000.00	2018-1-17	3年	否
Tahoe Group Global (Co.,) Limited	1,567,040,000.00	2018-1-17	5年	否
Tahoe Group Global (Co.,) Limited	1,601,860,000.00	2018-3-6	3年	否
Tahoe Group Global (Co.,) Limited	696,460,000.00	2018-5-23	3年	否
Tahoe Group Global (Co.,) Limited	2,785,840,000.00	2019-7-10	3年	否
Tahoe Group Global (Co.,) Limited	696,460,000.00	2019-9-13	364天	否
Tahoe Group Global (Co.,) Limited	696,460,000.00	2019-9-20	364天	否
Tahoe Group Global (Co.,) Limited	769,590,000.00	2019-12-12	364天	否
Tahoe Group Global (Co.,) Limited	266,540,000.00	2020-1-6	364天	否
Tahoe Group Global (Co.,) Limited	348,230,000.00	2020-4-3	364天	否
Tahoe Group Global (Co.,) Limited	313,410,000.00	2020-4-23	364天	否
苏州锦润置业有限公司	778,000,000.00	2018-2-8	4年	否
北京泰禾嘉华房地产开发有限公司	700,470,000.00	2019-7-20	3年	否
合计	74,234,330,000.00			

## ②本公司作为被担保方

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	2017-12-20	4年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	62,159,000.00	2016-6-6	5年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	140,000,000.00	2019-9-17	4年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	500,000,000.00	2016-9-29	4年	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	2017-9-30	4年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	700,000,000.00	2017-4-10	4年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	160,977,200.00	2017-9-7	4年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	1,749,067,162.50	2017-9-7	5年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	715,000,000.00	2017-3-31	4年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	108,800,000.00	2018-8-9	5年6个月	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	720,000,000.00	2017-2-7	5年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	574,898,309.45	2017-11-29	2年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	1,760,000,000.00	2019-8-14	3年6个月	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	700,000,000.00	2019-8-30	3年6个月	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	1,100,000,000.00	2019-9-27	3年6个月	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	800,000,000.00	2019-9-27	3年6个月	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	700,000,000.00	2019-12-19	3年6个月	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	282,000,000.00	2019-8-30	3年6个月	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	161,362,800.00	2018-12-17	3年9个月	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	2,840,000,000.00	2017-7-20	4年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	23,847,261.12	2017-4-1	5年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	668,000,000.00	2016-1-28	12年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	356,290,000.00	2017-5-23	17年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	17,202,818.94	2017-4-13	4年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	264,520,000.00	2017-2-24	5年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	1,195,592,999.60	2018-3-14	5年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	280,950,000.00	2019-2-13	5年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	5,151,249,103.25	2017-3-21	2年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	580,000,000.00	2019-7-9	3年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	50,000,000.00	2017-5-27	2年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	265,900,000.00	2017-5-27	2年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	840,000,000.00	2019-1-23	1年	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	276,081,738.74	2018-4-27	2年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	100,472,531.50	2019-12-31	2年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	1,000,000,000.00	2018-8-31	2年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	1,225,000,000.00	2020-6-24	2年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	155,403,977.33	2018-7-31	2年9个月	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	1,300,000,000.00	2018-3-6	3年1个月	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	900,000,000.00	2018-1-9	6年	否
泰禾集团股份有限公司、黄其森、叶荔	2,548,652,399.62	2018-12-5	3年6个月	否
泰禾集团股份有限公司、黄其森、叶荔	2,400,000,000.00	2019-8-29	3年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	1,000,000,000.00	2019-5-7	3年	否
泰禾集团股份有限公司	239,000,000.00	2017-12-28	5年	否
泰禾集团股份有限公司	250,000,000.00	2019-6-3	3年	否
泰禾集团股份有限公司	82,000,000.00	2017-8-8	4年	否
泰禾集团股份有限公司	335,039,294.73	2017-11-15	5年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	45,730,000.00	2020-1-20	5年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	590,000,000.00	2018-2-6	4年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	639,918,696.25	2018-5-31	7年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	777,997,655.11	2018-1-29	6年	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	2017-6-19	2年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	1,267,000,000.00	2016-6-15	4年9个月	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	427,680,000.00	2018-9-11	5年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	96,520,960.00	2019-7-30	1年9个月	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	1,400,000,000.00	2018-7-13	2年6个月	是
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	670,000,000.00	2019-7-31	3年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	62,630,716.67	2019-9-9	4年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	4,891,982,569.18	2017-12-28	5年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	349,217,579.84	2017-4-21	4年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	292,334,058.74	2017-4-21	4年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	100,000,000.00	2017-12-20	4年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	750,000,000.00	2017-12-20	4年	否
黄其森、叶荔	686,000,000.00	2019-7-19	2年	否
黄其森、叶荔	42,969,492.01	2018-7-20	2年	是
黄其森、叶荔、济南泰禾置业有限公司	420,000,000.00	2017-6-30	2年	否
黄其森、叶荔	38,732,000.00	2018-2-9	2年	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
黄其森、叶荔	296,538,000.00	2018-6-6	2年	否
黄其森、叶荔	417,500,000.00	2018-1-15	4年	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	2019-9-10	3年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	1,440,554,108.04	2017-12-26	2年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	1,500,000,000.00	2018-1-4	2年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	200,000,000.00	2018-1-19	2年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森	360,940,000.00	2017-4-10	2年	否
黄其森先生	600,000,000.00	2017-3-9	2年6个月	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森先生	600,000,000.00	2017-12-7	1年9个月	否
合计	59,389,896,093.28			

## (5) 关联方资金拆借

关联方	金额	起始日	到期日	说明
拆入：				
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	----	----	----
拆出：				
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

关联方	金额	起始日	到期日	说明
小计	231,729,391.42	—	—	—

## (6) 关键管理人员报酬

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

## 6. 关联方应收应付款项

## (1) 应收项目

项目名称	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：				
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	

项目名称	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
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	
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	

## (2) 应付项目

项目名称	期末余额	上年年末余额
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

## 十二、承诺及或有事项

## (一) 重大承诺事项

## 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条件下，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。

## （二）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、江苏沃得起重机械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。”2022 年 12 月 29 日，江苏省高级人民法院做出终审判决，终审判决主要内容为：“（1）苏州锦润置业有限公司于本判决生效之日起十日内偿还中国建设银行股份有限公司昆山分行借款本金 747,597,655.11 元，利息、罚息合计 14,677,516.62 元，按照年利率 7.125% 计算至实际清偿之日止；（2）如未履行上述付款义务，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优先受偿；（3）如未履行上述付款义务，江苏东恒海鑫置业有限公司位于江苏省昆山市淀山湖镇水利路南侧、旭宝路西侧，土地证号昆国用(2015)第 DWB289 号的土地使用权折价或者以拍卖、变卖该抵押财产所得价款在最高额抵押权金额 66,880 万元范围内优先受偿；（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、叶荔对于上述第二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。”

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。

## 十三、资产负债表日后事项

## 1. 利润分配情况

公司于 2023 年 4 月 27 日召开第十届董事会第三次会议,审议通过本公司 2022 年度不进行利润分配。

## 2. 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。

## 十四、其他重要事项

## 1. 分部信息

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
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

## 十五、母公司财务报表主要项目注释

## 1. 应收账款

## (1) 按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	1,877,847,603.86	1,991,947,172.36
1-2 年	120,366,551.91	35,836,260.63
2-3 年	35,836,260.63	
3 年以上	14,181,600.00	14,181,600.00
小 计	2,048,232,016.40	2,041,965,032.99
减: 坏账准备	25,403,257.80	17,968,733.66
合 计	2,022,828,758.60	2,023,996,299.33

## (2) 按坏账计提方法分类列示

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 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款					
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
小计	2,048,232,016.40	100.00	25,403,257.80	1.24	2,022,828,758.60
合计	2,048,232,016.40	100.00	25,403,257.80	—	2,022,828,758.60

(续)

类别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款					
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
小计	2,041,965,032.99	100.00	17,968,733.66	0.88	2,023,996,299.33
合计	2,041,965,032.99	100.00	17,968,733.66	—	2,023,996,299.33

## ①组合中，按账龄分析组合计提坏账准备的应收账款

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	1,275,288.42	63,764.42	5.00
1-2年	4,070,151.91	407,015.19	10.00
2-3年	35,836,260.63	10,750,878.19	30.00
3年以上	14,181,600.00	14,181,600.00	100.00
合计	55,363,300.96	25,403,257.80	—

## ②组合中，按其他组合计提坏账准备的应收账款

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
关联方款项	1,992,868,715.44		
合计	1,992,868,715.44		

## (3) 坏账准备的情况

类别	年初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	17,968,733.66	7,434,524.14			25,403,257.80
合计	17,968,733.66	7,434,524.14			25,403,257.80

## (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本公司按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额为 673,732,100.00 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 32.89%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为 0.00 元。

## 2.其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
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) 应收股利

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

## (2) 其他应收款

## ①按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	138,760,021,709.48	48,041,042,004.49
1-2年	1,278,555.46	87,576,262,810.50
2-3年	452,549,371.22	40,112,764.97
3年以上	40,158,327.42	45,562.45
小计	139,254,007,963.58	135,657,463,142.41
减：坏账准备	161,045,561.17	9,738,743.10
合计	139,092,962,402.41	135,647,724,399.31

## ②按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
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



款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
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
小 计	139,254,007,963.58	135,657,463,142.41
减：坏账准备	161,045,561.17	9,738,743.10
合 计	139,092,962,402.41	135,647,724,399.31

## ③坏账准备计提情况

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）	
年初余额	9,738,743.10			9,738,743.10
年初其他应收款账面余额在本期：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	151,306,818.07			151,306,818.07
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	161,045,561.17			161,045,561.17

## ④坏账准备的情况

类 别	年初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
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

## ⑤按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	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	
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	
北京禾皓置业有限公司	往来款	6,619,299,738.94	1年以内	4.75	
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	
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	
合计	—	39,672,896,425.11	—	28.49	

## 3.长期股权投资

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

被投资单位	初始投资成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
北京泰禾博仁教育科技有限公司	9,920,000.00	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			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			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			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			473,444,281.09
南京泰禾锦鸿置业有限公司	10,000,000.00	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			100,000,000.00
合计	1,972,976,953.82	1,972,976,953.82			1,972,976,953.82

## (2)对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整
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	
泰禾金控(平潭)集团有限公司	1,150,752,293.40			-96,047.45	
合计	3,380,631,152.25			-51,033,126.54	

(续)

被投资单位	本期增减变动				期末余额
	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	
联营企业：					
北京科技园建设（集团）股份有限公司					2,178,941,779.76
泰禾金控（平潭）集团有限公司					1,150,656,245.95
合计					3,329,598,025.71

## 4.营业收入和营业成本

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

## 5.投资收益

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
处置交易性金融资产产生的投资收益	-3,865,052.00	16.63
交易性金融资产持有期间取得的投资收益		1,075,598.02
债务重组收益	583,288,556.02	
合计	528,390,377.48	-17,033,723.47

## 十六、补充资料

## 1. 本期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	-359,539,466.21	
计入当期损益的政府补助，但与企业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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	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	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		

项 目	金 额	说 明
小 计	-606,308,001.80	
所得税影响额	-8,668,499.60	
少数股东权益影响额（税后）	-21,218,386.68	
合 计	-636,194,888.08	

## 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	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	不适用	-2.16	-2.16
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	不适用	-1.90	-1.90

泰禾集团股份有限公司



2023年4月27日

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





# 营业执照

统一社会信用代码

91110102082881146K



扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

(副本) (5-4)

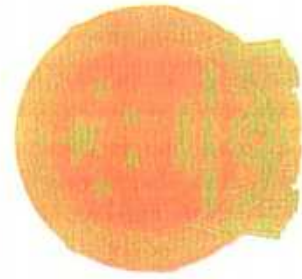
名称	中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	出资额	6871万元
类型	特殊普通合伙企业	成立日期	2013年11月04日
执行事务合伙人	李尊农, 乔久华	主要经营场所	北京市丰台区丽泽路20号院1号楼南楼20层

**经营范围** 许可项目：注册会计师业务；代理记账。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：工程造价咨询服务；资产评估。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。



登记机关

2023年03月08日



# 会计师事务所 执业证书

名称： 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人： 李尊农

主任会计师：

经营场所： 北京市丰台区丽泽路20号院1号楼南楼20层

组织形式： 特殊普通合伙

执业证书编号： 11000167

批准执业文号： 京财会许可〔2013〕0066号

批准执业日期： 2013年10月25日



证书序号：0014586

## 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：



二〇二一年八月十七日

中华人民共和国财政部制



姓名: 刘亢  
 Full Name: Liu Kang  
 性别: 男  
 Sex: Male  
 出生日期: 1970-1-1  
 Date of Birth: 1970-1-1  
 工作单位: 北京兴华会计师事务所有限责任公司  
 Working unit: Beijing Xinghua Accounting Firm Co., Ltd.  
 身份证号码: 110108197001014135  
 ID card no.: 110108197001014135



中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)  
 审计报告专用章

本所接受北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)的委托,对其2011年度财务报表进行了审计,并于2012年3月17日出具了审计报告。

刘亢

2012.03.17

刘亢

2012.03.17

本所接受北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)的委托,对其2010年度财务报表进行了审计,并于2011年3月17日出具了审计报告。

刘亢

2011.03.17

刘亢

2011.03.17



年度审计报告  
 Annual Report

刘亢  
 Liu Kang



年度审计报告  
 Annual Report

刘亢  
 Liu Kang



2009.3.17

年度检验登记  
Annual Renewal Registration



姓名: 苑婧  
证书编号: 110001570463



姓名: 苑婧  
证书编号: 110001570463



姓名: 苑婧  
证书编号: 110001570463

年度检验登记  
Annual Renewal Registration



姓名: 苑婧  
Sex: 女  
出生日期: 1982-03-01  
工作单位: 中兴会计师事务所(特殊普通合伙)  
身份证号: 110102198203010000



中兴会计师事务所(特殊普通合伙)  
审计报告专用章

年度检验登记  
Annual Renewal Registration



姓名: 苑婧  
证书编号: 110001570463



姓名: 苑婧  
证书编号: 110001570463



姓名: 苑婧  
证书编号: 110001570463



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

此证书在检验合格前继续有效  
This certificate is valid for another year after this renewal



证书编号: 110001570463

姓名: 苑婧

身份证号: 110102198203010000

工作单位: 中兴会计师事务所(特殊普通合伙)

姓名: 苑婧