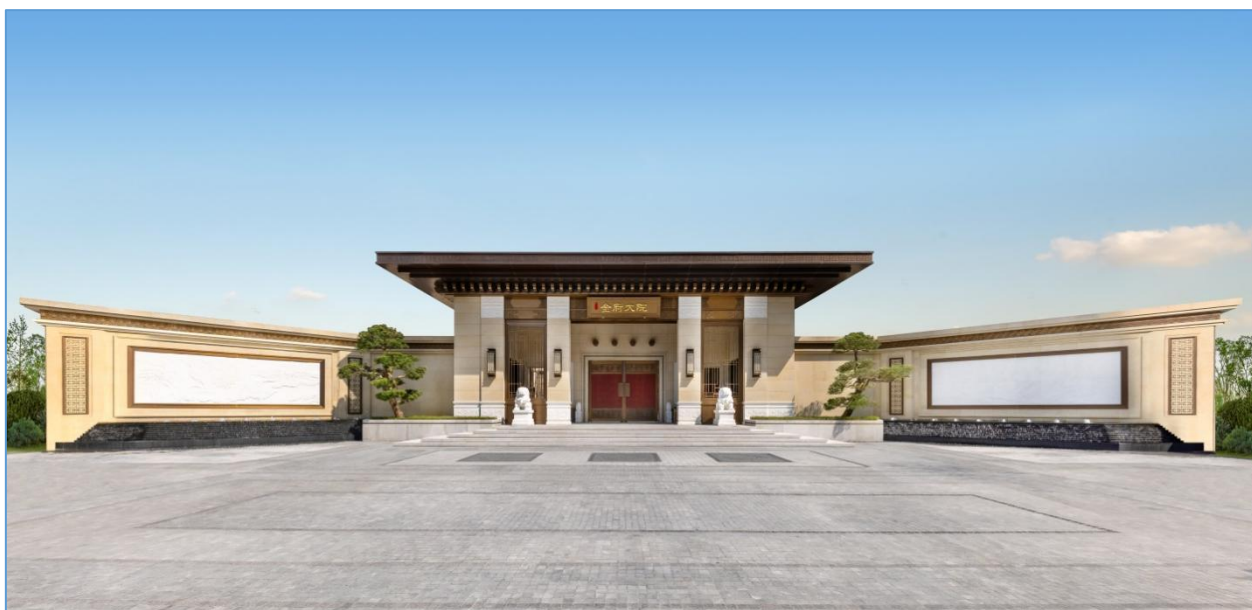


Tahoe泰禾

泰禾 3

400195

泰禾集团股份有限公司



年度报告

2024

重要提示

- 一、监事阮仕江先生缺席会议，亦未签署书面承诺，除此之外，公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。
 - 二、公司负责人黄其森、主管会计工作负责人黄其森及会计机构负责人（会计主管人员）王伟华保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。
 - 三、本年度报告已经两网公司或退市公司董事会审议通过，不存在未出席审议的董事。
 - 四、立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了带其他事项段的无法表示意见的审计报告。
- 董事会就非标准审计意见的说明

1、立信中联对公司2024年度财务报告出具了无法表示意见审计报告，对于年审机构出具的审计报告意见类型，公司董事会尊重其独立判断。

2、2024年度，在各金融机构及有关单位的大力支持下，公司积极履行企业主体责任，以“复工复产、保交楼”为第一要务，努力盘活资产和化解债务问题。公司共收到政府纾困资金9.47亿元，用于上海、北京、福州和广深地区的项目建设，上述区域年内均有新增房源的竣工备案和交付。公司在完成已售房源的交付工作后，项目资金主要用于未售房源的开发建设，销售回款将用于偿还政府纾困资金和公司的运营。

与此同时，公司也制定了以下具体措施以改善财务状况及减轻流动资金压力：

（1）坚持履行“保交楼”义务，全力争取保交楼专项借款和纾困资金，依法依规用好预售监管资金，化解“保交楼”风险。

（2）积极配合按揭银行的手续办理，提高按揭贷款的发放效率，为在建项目及时补充资金。

（3）推进持有的现房项目的去化以改善流动性，包括与主要债权人制定分配方案，解除已抵押房产的冻结状态，以重启现房项目的销售。销售回款将按双方约定的比例用于归还贷款和保障公司的日常运营，以达到资产盘活的目的。

（4）向法院申请破产清算项目转重整，积极配合管理人的相关要求，如债权申报、审计评估、投资者遴选、投票表决、经营方案规划等工作。

（5）为破产重整项目积极引进投资人，与投资人进一步完善和优化合作方案，以保障现有债权人、公司和投资人各方的权益。

3、公司已结合现有在建项目和债务重组的实际落地情况，合理估计了2024年度的融资费用和资本化利息。公司在每个会计期间将及时更新在建项目的完工进度，以及债务重组的进展，补充充分、适当的审计证据，确保融资费用和资本化利息合理地反映在财务报表中。

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

- 五、本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应当对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。
- 六、本年度报告已在“第二节会计数据、经营情况和管理层分析”之“五、公司面临的重大风险分析”对公司报告期内的重大风险因素进行分析,请投资者注意阅读。

七、未按要求披露的事项及原因

豁免披露事项：主要客户、主要供应商涉及的单位名称。

豁免披露理由：为保护公司的商业秘密，对相关客户和供应商的单位名称申请豁免披露。

目 录

第一节	公司概况	6
第二节	会计数据、经营情况和管理层分析	7
第三节	重大事件	13
第四节	股份变动、融资和利润分配	34
第五节	公司治理	39
第六节	财务会计报告	44
附件	会计信息调整及差异情况	156

备查文件目录	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表
	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）
	报告期内在指定信息披露平台上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿
文件备置地址	福建省福州市晋安区岳峰镇横屿路9号东二环泰禾广场泰禾中心

释义

释义项目		释义
公司法	指	中华人民共和国公司法
证券法	指	中华人民共和国证券法
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
福建证监局	指	中国证券监督管理委员会福建监管局
股转系统	指	全国中小企业股份转让系统
公司、本公司、泰禾集团、泰禾 3	指	泰禾集团股份有限公司
泰禾投资	指	泰禾投资集团有限公司
智恒达	指	福建智恒达实业有限公司
金圆统一证券、主办券商	指	金圆统一证券有限公司
报告期、本报告期	指	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第一节 公司概况

企业情况			
公司中文全称	泰禾集团股份有限公司		
法定代表人	黄其森	成立时间	1992 年 12 月 29 日
控股股东	控股股东为（泰禾投资）	实际控制人及其一致行动人	实际控制人为（黄其森），一致行动人为（叶荔、黄敏）
行业（挂牌公司管理型行业分类）	房地产业（K）-房地产业（K70）-房地产开发经营（K701）-房地产开发经营（K7010）		
主要产品与服务项目	房地产开发经营、酒店管理、物业管理。		
挂牌情况			
股票交易场所	全国中小企业股份转让系统有限责任公司代为管理的两网公司及退市公司板块		
证券简称	泰禾 3	证券代码	400195
进入退市板块时间	2023 年 9 月 27 日	分类情况	每周交易三次
普通股股票交易方式	集合竞价交易	普通股总股本（股）	2,488,901,440
主办券商（报告期内）	金圆统一证券	报告期内主办券商是否发生变化	否
主办券商办公地址	福建省厦门市思明区展鸿路 82 号厦门国际金融中心 10-11 层		
联系方式			
董事会秘书姓名	马春华	联系地址	北京市朝阳区东四环中路 58 号泰禾北京公馆 14 层
电话	010-89580885	电子邮箱	investors@tahoecn.com
传真	-		
公司办公地址	北京市朝阳区东四环中路 58 号泰禾北京公馆 11 层	邮政编码	100000
公司网址	www.tahoecn.com		
指定信息披露平台	www.neeq.com.cn		
注册情况			
统一社会信用代码	91350000155584573M		
注册地址	福建省三明市梅列区徐碧		
注册资本（元）	2,488,901,440	注册情况报告期内是否变更	否

第二节 会计数据、经营情况和管理层分析

一、 业务概要

(一) 商业模式与经营计划实现情况

公司作为房地产行业的开发商与运营商，专注于住宅地产和商业地产的开发及运营，拥有国家一级房地产开发资质，项目开发经验丰富。其产品业态丰富，涵盖中高端住宅、高档公寓、甲级办公和城市综合体等，且已具备一定的品牌知名度。公司笃守“文化筑居中国”的品牌理念，以精益求精的工匠精神，深入思考中国传统居住文化，打造出独具品牌代表性的新中式产品，致力于提升中国人的生活品质，实现“中国式美好生活”。公司逐步构建起以高端改善型院子系产品为代表的新中式院落精品住宅特色产品体系，成功塑造了院子 IP。此外，公司还拥有大院系、园系、公馆系、府系、湾系等多条差异化产品线，以及以泰禾广场、泰禾里为核心产品线的商业地产产品。在市场布局方面，公司秉持“深耕核心一二线高能级城市”的战略，围绕以北京为中心的京津冀地区和以武汉为中心的中部地区、以上海为中心的长三角地区、以广深为中心的粤港澳大湾区、以福州和厦门为中心的福建区域等地区深耕。

报告期内，公司实现营业收入 804,411.66 万元，同比上升 25.78%，实现归属于公司股东的净利润为 -2,130,861.53 万元，同比下降 250.94%。亏损增加主要原因是报告期部分经营主体被法院裁定受理破产重整或清算、公司持有的投资性股权和重要资产被法院拍卖或被裁定用于抵偿债务，造成投资损失大幅增加，同时受房地产行业整体影响，投资性房地产及存货均发生不同程度的减值，公允价值变动及资产减值损失均大幅增加。从收入构成看，房地产开发业务仍是公司收入的最主要来源，占营业收入的比重约 80%；服务、零售和其他业务占比较小。房地产市场整体仍处于深度调整期，政策支持与市场压力并存，行业从“增量开发”向“存量运营”转型。尽管公司通过合规优化、资产盘活和全力以赴保交房等措施积极应对，但仍面临短期流动性困难的挑战。公司通过销售产品、租赁产品以及提供服务等方式，获取销售收入、租金及托管费用、物业服务费等。目前，公司正全力推进债务重组工作，积极借鉴行业内其他企业已成功实施的优质方案，并结合自身实际情况，探寻解决债务问题的有效途径，以减轻公司负担。同时，公司坚定不移地贯彻“保交楼、稳民生”的重大任务，以“保交付、保品质”作为首要任务，积极盘活资产，抓销售促回款，改善公司负债结构，力求最大程度地保障债权人及公司各方的利益，实现公司的长远价值，切实维护公司及股东的权益，加速品牌价值的修复，推动公司可持续健康发展。

(二) 与创新属性相关的认定情况

☐适用 ☒不适用

二、 主要会计数据和财务指标

单位：元

盈利能力	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	8,044,116,627.38	6,395,349,345.65	25.78%
毛利率%	1.11%	2.52%	-
归属于两网公司或退市公司股东的净利润	-21,308,615,310.40	-6,071,861,707.99	-250.94%
归属于两网公司或退市公司股东	-9,893,731,126.49	-4,686,946,703.69	-111.09%

的扣除非经常性损益后的净利润			
加权平均净资产收益率%（依据归属于两网公司或退市公司股东的净利润计算）	-	-428.51%	-
加权平均净资产收益率%（依据归属于两网公司或退市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	-	-222.19%	-
基本每股收益	-8.56	-2.44	-250.94%
偿债能力	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	164,706,868,360.37	200,228,170,981.57	-17.74%
负债总计	187,137,557,887.40	199,553,454,033.09	-6.22%
归属于两网公司或退市公司股东的净资产	-23,814,340,647.48	-1,715,676,872.93	-1,288.04%
归属于两网公司或退市公司股东的每股净资产	-9.57	-0.69	-1,288.04%
资产负债率%（母公司）	97.35%	95.85%	-
资产负债率%（合并）	113.62%	99.66%	-
流动比率	0.68	0.81	-
利息保障倍数	-3.30	-0.43	-
营运情况	本期	上年同期	增减比例%
经营活动产生的现金流量净额	624,413,804.13	265,514,359.43	135.17%
应收账款周转率	12.88	10.40	-
存货周转率	0.06	0.04	-
成长情况	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	-17.74%	-6.70%	-
营业收入增长率%	25.78%	-27.35%	-
净利润增长率%	-261.88%	-10.03%	-

三、 财务状况分析

（一） 资产及负债状况分析

单位：元

项目	本期期末		上年期末		变动比例%
	金额	占总资产的比重%	金额	占总资产的比重%	
货币资金	1,354,758,925.49	0.82%	1,220,162,235.19	0.61%	11.03%
应收票据	-	0.00%	-	0.00%	0.00%
应收账款	214,291,115.65	0.13%	238,616,544.21	0.12%	-10.19%
预付账款	1,295,600,822.88	0.79%	1,307,137,723.19	0.65%	-0.88%
其他应收款	11,914,999,661.62	7.23%	8,509,885,938.89	4.25%	40.01%

存货	108,244,164,824.78	65.72%	140,873,340,326.59	70.36%	-23.16%
流动资产合计	125,292,795,632.28	76.07%	154,800,931,094.80	77.31%	-19.06%
长期股权投资	3,244,453,272.22	1.97%	5,335,351,768.50	2.66%	-39.19%
其他权益工具投资	1,960,634,869.91	1.19%	2,000,337,097.68	1.00%	-1.98%
投资性房地产	22,531,362,276.50	13.68%	25,660,205,524.00	12.82%	-12.19%
固定资产	2,812,370,137.76	1.71%	2,971,896,835.78	1.48%	-5.37%
在建工程	2,180,640,147.10	1.32%	3,042,157,491.99	1.52%	-28.32%
无形资产	2,314,624,717.62	1.41%	2,354,540,023.95	1.18%	-1.70%
非流动资产合计	39,414,072,728.09	23.93%	45,427,239,886.77	22.69%	-13.24%
短期借款	4,417,109,619.33	2.68%	4,735,928,019.33	2.37%	-6.73%
应付账款	6,383,887,974.90	3.88%	5,763,574,467.78	2.88%	10.76%
合同负债	30,732,460,357.67	18.66%	36,468,574,399.18	18.21%	-15.73%
应交税费	6,252,983,759.80	3.80%	6,208,980,052.02	3.10%	0.71%
其他应付款	60,876,282,265.60	36.96%	57,309,735,000.95	28.62%	6.22%
一年内到期的非流动负债	69,671,667,259.25	42.30%	75,032,797,091.85	37.47%	-7.15%
其他流动负债	4,762,147,083.94	2.89%	5,147,620,193.83	2.57%	-7.49%
流动负债合计	183,500,080,838.42	111.41%	191,095,561,869.78	95.44%	-3.97%
长期借款	843,539,204.38	0.51%	5,354,344,802.94	2.67%	-84.25%
负债合计	187,137,557,887.40	113.62%	199,553,454,033.09	99.66%	-6.22%

项目重大变动原因

- 1、其他应收款较年初增加 40.01%，主要系报告期处置子公司，原在内部往来中抵消的子公司往来款列示为其他关联方往来款所致；
- 2、长期股权投资较年初减少 39.19%，主要系报告期减少对北京科技园建设（集团）股份有限公司的投资所致；
- 3、长期借款较年初减少 84.25%，主要系重分类至一年内到期的非流动负债所致。

（二）经营情况分析

1. 利润构成

单位：元

项目	本期		上年同期		本期与上年同期 金额变动比例%
	金额	占营业收入	金额	占营业收入	

		的比重%		的比重%	
营业收入	8,044,116,627.38	-	6,395,349,345.65	-	25.78%
营业成本	7,954,775,618.15	98.89%	6,234,135,304.59	97.48%	27.60%
毛利率%	1.11%	-	2.52%	-	-
销售费用	95,153,803.93	1.18%	131,442,272.54	2.06%	-27.61%
管理费用	410,881,256.44	5.11%	503,107,546.33	7.87%	-18.33%
财务费用	4,337,048,960.56	53.92%	2,514,164,833.03	39.31%	72.50%
资产减值损失	-4,881,494,920.98	-60.68%	-437,434,826.17	-6.84%	-1,015.94%

项目重大变动原因

- 1、财务费用较上年同期增加 72.5%，主要系报告期借款利息费用中资本化减少，费用化增加；
- 2、资产减值损失较上年同期大幅增加，主要系报告期计提存货跌价。

2. 收入构成

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
主营业务收入	7,339,653,101.77	6,328,045,190.57	15.99%
其他业务收入	704,463,525.61	67,304,155.08	946.69%
主营业务成本	6,845,161,810.50	6,200,320,861.68	10.40%
其他业务成本	1,109,613,807.65	33,814,442.91	3181.48%

按产品分类分析

√适用 □不适用

单位：元

类别/项目	营业收入	营业成本	毛利率%	营业收入比上年同期增减%	营业成本比上年同期增减%	毛利率比上年同期增减百分比
房地产	6,744,546,750.25	7,122,617,639.10	-5.61%	31.77%	29.46%	1.87%
服务	936,583,579.00	789,123,667.17	15.74%	1.95%	10.69%	-6.65%
租金及托管收入	326,135,676.33	13,110,255.41	95.98%	-5.20%	-1.37%	-0.16%
零售	1,551,874.34	1,401,082.86	9.72%	-59.80%	-47.17%	-21.58%
其他业务	35,298,747.46	28,522,973.61	19.20%	244.25%	686.83%	-45.45%

按地区分类分析

√适用 □不适用

单位：元

类别/项目	营业收入	营业成本	毛利率%	营业收入比上年同期增减%	营业成本比上年同期增减%	毛利率比上年同期增减百分比
-------	------	------	------	--------------	--------------	---------------

福建区域	3,112,254,579.62	2,941,071,534.85	5.50%	131.99%	195.63%	-20.34%
北京区域	989,114,170.75	1,189,600,642.53	-20.27%	-63.74%	-63.38%	-1.18%
华东区域	3,898,621,832.90	3,779,791,377.49	3.05%	68.71%	91.25%	-11.42%
广深区域	44,126,044.11	44,312,063.28	-0.42%	196.79%	215.50%	-5.95%

收入构成变动的原因

- 1、房地产业务收入较上年同期增加 31.77%，主要系报告期杭州、上海等地均有项目交付结转收入，同时结转成本；
- 2、其他业务收入较上年同期增加 2,504 万，增长 244.25%，主要系报告期文旅、苗木等其他业务较上年略有增加；
- 3、分区域收入变动较大主要系报告期福建、上海、广深区域地产项目交付均较上年增加，北京区域报告期交付项目减少。

主要客户情况

单位：元

序号	客户	销售金额	年度销售占比%	是否存在关联关系
1	客户一	29,509,423.81	0.37%	否
2	客户二	29,509,423.81	0.37%	否
3	客户三	29,456,084.76	0.37%	否
4	客户四	29,402,741.90	0.37%	否
5	客户五	29,136,046.67	0.36%	否
合计		147,013,720.95	1.83%	-

主要供应商情况

单位：元

序号	供应商	采购金额	年度采购占比%	是否存在关联关系
1	供应商一	144,079,355.00	11.53%	否
2	供应商二	54,490,763.18	4.36%	否
3	供应商三	45,371,101.84	3.63%	否
4	供应商四	42,000,000.00	3.36%	否
5	供应商五	39,503,770.63	3.16%	否
合计		325,444,990.65	26.04%	-

(三) 现金流量分析

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
经营活动产生的现金流量净额	624,413,804.13	265,514,359.43	135.17%
投资活动产生的现金流量净额	-103,189,367.97	-255,638,096.96	59.63%

筹资活动产生的现金流量净额	-522,012,965.82	-230,115,864.94	-126.85%
---------------	-----------------	-----------------	----------

现金流量分析

- 1、经营活动产生的现金流量净额变动，主要系收到的现金减少，相应的支出减少，同时报告期购买商品、接受劳务支付的现金大幅减少，较上年同期变动较大；
- 2、投资活动产生的现金流量净额变动，主要系报告期因处置子公司减少的货币资金较上年同期减少了5,291万；同时上年同期取得子公司及其他营业单位支付的现金净额9,845万，投资活动现金流出较上年同期大幅减少；
- 3、筹资活动产生的现金流量净额变动，主要系收到的借款及其他筹资活动有关现金较上年同期大幅减少，同时偿还债务支付的现金较上年同期小幅减少，筹资活动流入降幅大于筹资活动流出降幅，造成筹资活动产生的现金流量净额大幅减少。

四、 投资状况分析

(一) 主要控股子公司、参股公司情况

√适用 □不适用

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
上海兴闾房地产开发有限公司	控股子公司	房地产开发	50,000,000	5,041,015,382.34	-1,807,417,585.51	1,356,465,797.72	-43,681,428.68
上海禾矜房地产开发有限公司	控股子公司	房地产开发	50,000,000	7,766,023,624.33	-1,768,188,668.08	1,101,070,414.67	-1,403,561,975.78
杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司	控股子公司	房地产开发	1,200,000,000	4,021,226,036.46	-660,364,308.85	1,020,881,105.69	-1,110,926,601.99
漳州泰禾房地产开发有限公司	控股子公司	房地产开发	10,000,000	6,231,175,558.59	-1,072,218,713.28	919,967,218.35	-999,624,454.88

主要参股公司业务分析

□适用 √不适用

(二) 理财产品投资情况

☐适用 ☒不适用

非金融机构委托理财、高风险委托理财或单项金额重大的委托理财

☐适用 ☒不适用

(三) 公司控制的结构化主体情况

☐适用 ☒不适用

五、 公司面临的重大风险分析

重大风险事项名称	重大风险事项简要描述
债务违约风险	公司存在大额已到期未归还借款。截至 2024 年 12 月 31 日，公司已到期尚未还的借款本金总额为 734.90 亿元。
涉诉风险	鉴于公司逾期债务情况，公司目前涉及多起股权转让纠纷、票据纠纷、金融借款纠纷等。同时存在因生效判决或裁决被纳入被执行人名单，及未履行相关还款义务而被列为失信被执行人的情况。
市场风险	当前，房地产市场呈现下行态势，房地产行业复苏进程存在较大不确定性，行业面临较大挑战。未来市场环境、调控政策、行业集中度等的变化存在不确定性，可能给公司未来的发展造成一定影响。
行业政策风险	房地产行业与民生和社会经济关联紧密，对国民经济的整体发展有着重要的意义，是国家政策调控的重点关注领域，受到国家宏观政策调控影响较大。
短期流动性风险	受到宏观经济形势和融资环境的影响，房地产行业近年来面临着融资难的问题。国内许多企业，尤其是民营和中小企业均不同程度出现流动性问题。公司所处的房地产行业存在负债规模普遍较大、负债率普遍较高的特点。截至报告期末，公司有息负债规模较大，资产负债率维持较高水平，存在短期流动性风险。
本期重大风险是否发生重大变化：	本期重大风险未发生重大变化

第三节 重大事件

一、 重大事件索引

事项	是或否	索引
是否存在诉讼、仲裁事项	☒ 是 ☐ 否	三.二.(一)
是否存在提供担保事项	☒ 是 ☐ 否	三.二.(二)
是否对外提供借款	☐ 是 ☒ 否	

是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况	☐ 是 ☒ 否	三.二.(三)
是否存在关联交易事项	☒ 是 ☐ 否	三.二.(四)
是否存在经股东会审议通过的收购及出售资产、对外投资以及报告期内发生的企业合并事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施	☐ 是 ☒ 否	
是否存在股份回购事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在已披露的承诺事项	☒ 是 ☐ 否	三.二.(五)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	☒ 是 ☐ 否	三.二.(六)
是否存在被调查处罚的事项	☒ 是 ☐ 否	三.二.(七)
是否存在失信情况	☒ 是 ☐ 否	三.二.(八)
是否存在破产重整事项	☒ 是 ☐ 否	三.二.(九)

二、重大事件详情（如事项存在选择以下表格填列）

（一） 诉讼、仲裁事项

1、报告期内发生的诉讼、仲裁事项

报告期内发生的诉讼、仲裁事项涉及的累计金额是否占净资产 10%及以上。

☒是 ☐否

单位：元

性质	累计金额	占期末净资产比例%
作为原告/申请人	4,534.30	0.19%
作为被告/被申请人	3,642,261.27	152.94%
作为第三人	-	-
合计	3,646,795.57	153.13%

注：单位为万元

2、以临时公告形式披露的重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

单位：元

临时公告索引	性质	案由	是否结案	涉案金额	是否形成预计负债	案件进展或执行情况
2023-076、 2024-036	被告/被申请人	股权转让纠纷	是	45,834.52	否	收到执行通知
2021-040、 2024-050	被告/被申请人	金融借款纠纷	是	74,759.77	否	收到执行裁定
2023-076、 2024-001	被告/被申请人	债券纠纷	是	46,000	否	收到执行通知
2023-076、	被告/被申请人	债券纠纷	是	50,000	否	收到执行通知

2024-009						书、执行裁定书
2023-086、 2024-029	被告/被申请人	金融借款纠纷	是	240,000	否	收到执行通知
2024-003、 2024-034	被告/被申请人	金融借款纠纷	否	176,500	否	一审判决
2024-004	被告/被申请人	信托贷款合同纠纷	是	49,120.57	否	执行中
2024-004	被告/被申请人	项目收益权转让及回购合同纠纷	是	130,000	否	执行中
2024-004	被告/被申请人	项目收益权转让及回购合同纠纷	是	140,000	否	执行中
2024-004	被告/被申请人	金融借款纠纷	是	46,858.60	否	执行中
2024-010、 2024-034	被告/被申请人	金融借款纠纷	否	128,103.49	否	一审判决
2024-010、 2024-036	被告/被申请人	金融借款纠纷	是	180,951.99	否	执行中
2024-010、 2024-036	被告/被申请人	金融借款纠纷	否	145,067.20	否	二审判决
2024-008、 2024-034	被告/被申请人	金融借款纠纷	否	119,559.30	否	一审判决
2024-026、 2-24-034	被告/被申请人	票据纠纷	是	15,000	否	执行中
2024-026、 2-24-034	被告/被申请人	票据纠纷	是	20,000	否	执行中
2024-026	被告/被申请人	金融借款纠纷	是	47,780	否	执行中
2024-026	被告/被申请人	金融借款纠纷	是	84,000	否	执行中
2024-026	被告/被申请人	金融借款纠纷	是	58,128	否	执行中
2024-029	被告/被申请人	票据纠纷	是	40,000	否	执行中
2024-029	被告/被申请人	债权转让纠纷	是	80,337.52	否	一审判决
2024-029	被告/被申请人	金融借款纠纷	否	515,124	否	执行中
2024-029	被告/被申请人	金融借款纠纷	是	26,452	否	执行中
2024-029	被告/被申请人	金融借款纠纷	是	284,000	否	执行中
2024-034	被告/被申请人	金融借款纠纷	是	21,750	否	执行中
2024-034、 2024-050	被告/被申请人	金融借款纠纷	是	18,400	否	执行中
2024-034、 2024-050	被告/被申请人	金融借款纠纷	否	48,700	否	仲裁裁决
2024-034	被告/被申请人	金融借款纠纷	否	9,727	否	二审判决
2024-034	被告/被申请人	金融借款纠纷	否	14,000	否	立案
2024-036、 2024-050	被告/被申请人	建设合同纠纷	否	6,070.67	否	二审判决

2024-036	被告/被申请人	金融借款纠纷	是	35,994	否	执行中
2024-036	被告/被申请人	金融借款纠纷	是	17,000	否	执行中
2024-036	被告/被申请人	金融借款纠纷	是	122,500	否	执行中
2024-036	被告/被申请人	股权转让纠纷	否	7,039.45	否	一审判决
2024-036	被告/被申请人	股权转让纠纷	否	3,325.45	否	一审判决
2024-040	被告/被申请人	债券纠纷	否	115,600.0	否	仲裁申请
2024-040	被告/被申请人	金融借款纠纷	是	41,724.98	否	执行中
2024-040	被告/被申请人	建设合同纠纷	是	7,186.73	否	执行中
2024-040	被告/被申请人	金融借款纠纷	否	70,000	否	立案
2024-050	被告/被申请人	金融借款纠纷	否	169,970	否	一审判决
2024-050	被告/被申请人	建设合同纠纷	否	432.45	否	立案
2024-050	被告/被申请人	建设合同纠纷	否	16,565.33	否	立案
2024-050	被告/被申请人	债权转让纠纷	否	20,000	否	一审判决

注：1、单位为万元；2、上述涉案金额为本金。

重大诉讼、仲裁事项对公司的影响

涉诉案件在保项目交付的背景下不能充分执行，公司无法合理估计预计负债或潜在损失可能对公司生产经营和财务状况产生的影响。

(二) 公司发生的提供担保事项

两网公司或退市公司及合并报表范围内子公司存在违规担保事项，或者报告期内履行的及尚未履行完毕的担保累计金额超过两网公司或退市公司本年度末合并报表经审计净资产绝对值的 10%。

√是 □否

单位：元

序号	被担保人	担保金额	实际履行担保责任的金额	担保余额	担保期间		责任类型	被担保人是否为两网公司或退市公司控股股东、实际控制人及其控制的企业	是否履行必要的决策程序
					起始	终止			
1	深圳泰禾	6,404,000,000.00	0	5,241,200,149.02	2020	2023	连	否	已

	房地产开发有限公司				年 12 月 22 日	年 12 月 21 日	带		事前及时履行
2	深圳中维菁山房地产开发有限公司	5,599,000,000.00	0	5,990,930,000.00	2020 年 12 月 22 日	2023 年 12 月 21 日	连带	否	已事前及时履行
3	佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	2,400,000,000.00	0	560,000,000.00	2020 年 11 月 25 日	2025 年 11 月 24 日	连带	否	已事前及时履行
4	佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	2,400,000,000.00	0	183,994,965.50	2020 年 11 月 25 日	2024 年 11 月 24 日	连带	否	已事前及时履行
5	东莞市金泽置业投资有限公司	800,000,000.00	0	62,630,716.67	2017 年 3 月 10 日	2020 年 3 月 9 日	连带	否	已事前及时履行
6	珠海保税区启航物流有限公司	1,800,000,000.00	0	1,699,700,000.00	2021 年 12 月 24 日	2027 年 12 月 26 日	连带	否	已事前及时履行
7	上海红御房地产开发有限公司	700,000,000.00	0	639,918,696.25	2018 年 6 月	2023 年 6 月	连带	否	已事前

	司				21 日	20 日			及时履行
8	苏州禾瑞房地产开发有限公司	3,540,000,000.00	0	1,267,000,000.00	2019年2月2日	2023年2月1日	连带	否	已事前及时履行
9	杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	0	427,680,000.00	2018年9月27日	2021年9月26日	连带	否	已事前及时履行
10	苏州锦润置业有限公司	800,000,000.00	0	747,597,655.11	2018年2月8日	2023年2月7日	连带	否	已事前及时履行
11	福州泰禾鸿运置业有限公司	600,000,000.00	0	590,000,000.00	2018年2月6日	2022年2月5日	连带	否	已事前及时履行
12	上海金闵房地产开发有限公司	700,000,000.00	0	634,760,800.00	2018年6月25日	2021年6月24日	连带	否	已事前及时履行
13	福州泰禾新世界房地产开发有限公司	3,800,000,000.00	0	2,819,361,087.10	2019年7月17日	2021年7月16日	连带	否	已事前及时

									履行
14	福州泰禾新世界房地产开发有限公司	115,000,000.00	0	23,847,261.12	2021年12月24日	2024年12月23日	连带	否	已事前及时履行
15	福建泰信置业有限公司	686,000,000.00	0	686,000,000.00	2019年7月19日	2021年7月18日	连带	否	已事前及时履行
16	福建泰康房地产开发有限公司	500,000,000.00	0	280,950,000.00	2019年3月15日	2028年1月25日	连带	否	已事前及时履行
17	福州泰禾房地产开发有限公司	820,000,000.00	0	720,000,000.00	2017年2月9日	2020年2月8日	连带	否	已事前及时履行
18	福建华夏世纪园发展有限公司	650,000,000.00	0	264,520,000.00	2017年3月6日	2021年3月5日	连带	否	已事前及时履行
19	福州泰禾房地产开发有限公司	900,000,000.00	0	574,804,646.18	2017年12月19日	2022年12月18日	连带	否	已事前及时履行

20	福州新海岸旅游开发有限公司	1,600,000,000.00	0	1,190,592,999.60	2018年3月16日	2021年3月15日	连带	否	已事前及时履行
21	厦门泰禾房地产开发有限公司	480,000,000.00	0	400,768,864.00	2020年7月25日	2023年7月24日	连带	否	已事前及时履行
22	福州中夏房地产开发有限公司	6,400,000,000.00	0	5,151,249,103.25	2020年6月24日	2023年6月23日	连带	否	已事前及时履行
23	福州中维房地产开发有限公司	1,500,000,000.00	0	453,914,204.38	2016年2月4日	2032年2月3日	连带	否	已事前及时履行
24	福州中维房地产开发有限公司	85,000,000.00	0	17,764,971.84	2021年12月24日	2024年12月23日	连带	否	已事前及时履行
25	厦门泰禾房地产开发有限公司	1,320,000,000.00	0	335,270,000.00	2017年7月14日	2024年7月13日	连带	否	已事前及时履行
26	厦门泰世房地产开	1,000,000,000.00	0	477,800,000.00	2020年6	2023年	连带	否	已事

	发有限公司				月 23 日	12 月 22 日			前 及 时 履 行
27	福州泰禾房地产开发有限公司	130,000,000.00	0	108,800,000.00	2018 年 10 月 23 日	2021 年 4 月 22 日	连 带	否	已 事 前 及 时 履 行
28	北京泰禾房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	0	999,822,502.35	2018 年 9 月 26 日	2020 年 9 月 25 日	连 带	否	已 事 前 及 时 履 行
29	福州泰盛置业有限公司	580,000,000.00	0	7,250,000.00	2019 年 4 月 9 日	2022 年 4 月 8 日	连 带	否	已 事 前 及 时 履 行
30	北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司	359,000,000.00	0	276,081,738.74	2018 年 4 月 27 日	2021 年 4 月 26 日	连 带	否	已 事 前 及 时 履 行
31	泉州连禾置业有限公司	1,000,000,000.00	0	305,328,688.93	2017 年 4 月 24 日	2025 年 4 月 23 日	连 带	否	已 事 前 及 时 履 行
32	郑州泰禾润通置业有限公司	470,000,000.00	0	0	2017 年 8 月 18	2022 年 8 月 17	连 带	否	已 事 前 及

					日	日			时履行
33	郑州中盟文化生态旅游开发有限公司	700,000,000.00	0	459,379,690.91	2020年1月9日	2021年1月8日	连带	否	已事前及时履行
34	河北泰禾嘉兴房地产开发有限公司	340,000,000.00	0	239,000,000.00	2021年12月24日	2028年11月8日	连带	否	已事前及时履行
35	北京泰禾嘉华房地产开发有限公司	800,000,000.00	0	353,905,805.88	2019年5月15日	2020年5月14日	连带	否	已事前及时履行
36	石狮泰禾广场投资有限公司	1,200,000,000.00	0	840,000,000.00	2019年11月28日	2022年11月27日	连带	否	已事前及时履行
37	郑州泰禾运成置业有限公司	977,000,000.00	0	335,039,294.73	2018年3月28日	2020年3月27日	连带	否	已事前及时履行
38	北京泰禾嘉盈房地产开发有限公司	500,000,000.00	0	288,226,966.00	2017年12月6日	2019年12月5日	连带	否	已事前及时履

									行
39	句容濠峰置业有限公司	1,800,000,000.00	0	1,400,000,000.00	2018年11月29日	2021年11月28日	连带	否	已事前及时履行
40	福州泰屿房地产开发有限公司	170,000,000.00	0	161,362,800.00	2018年12月21日	2019年12月20日	连带	否	已事前及时履行
41	北京泰禾嘉盈房地产开发有限公司	1,292,000,000.00	0	919,126,600.00	2016年11月15日	2020年11月14日	连带	否	已事前及时履行
42	北京中维房地产开发有限公司	5,000,000,000.00	0	1,313,649,399.62	2018年9月28日	2020年9月27日	连带	否	已事前及时履行
43	北京泰禾嘉信房地产开发有限公司	4,100,000,000.00	0	1,300,000,000.00	2018年3月6日	2022年3月5日	连带	否	已事前及时履行
44	北京中维房地产开发有限公司		0	77,936,586.53	2018年3月29日	2020年3月28日	连带	否	已事前及时履行
45	天津泰禾	250,000,000.00	0	250,000,000.00	2019	2020	连	否	已

	锦川置业有限公司				年 7 月 24 日	年 7 月 23 日	带		事前及时履行
46	北京泰禾嘉华房地产开发有限公司	3,000,000,000.00	0	1,100,472,531.50	2018 年 7 月 26 日	2020 年 12 月 25 日	连带	否	已事前及时履行
47	北京泰禾嘉信房地产开发有限公司	1,500,000,000.00	0	1,222,000,000.00	2018 年 6 月 28 日	2022 年 6 月 27 日	连带	否	已事前及时履行
48	Tahoe Group Global (Co.,) Limited	1,437,680,000.00	0	1,437,680,000.00	2018 年 1 月 17 日	2021 年 1 月 16 日	连带	否	已事前及时履行
49	Tahoe Group Global (Co.,) Limited	1,617,390,000.00	0	1,617,390,000.00	2018 年 1 月 17 日	2023 年 1 月 16 日	连带	否	已事前及时履行
50	Tahoe Group Global (Co.,) Limited	1,653,332,000.00	0	1,653,332,000.00	2018 年 3 月 6 日	2021 年 3 月 5 日	连带	否	已事前及时履行
51	Tahoe Group Global	718,840,000.00	0	718,840,000.00	2018 年 5 月	2021 年 5 月	连带	否	已事前

	(Co.,) Limited				23 日	22 日			及时履行
52	Tahoe Group Global (Co.,) Limited	2,875,360,000.00	0	2,875,360,000.00	2019 年 7 月 10 日	2022 年 7 月 9 日	连带	否	已事前及时履行
53	Tahoe Group Global (Co.,) Limited	718,840,000.00	0	718,840,000.00	2019 年 9 月 13 日	2020 年 9 月 12 日	连带	否	已事前及时履行
54	Tahoe Group Global (Co.,) Limited	718,840,000.00	0	718,840,000.00	2019 年 9 月 20 日	2020 年 9 月 19 日	连带	否	已事前及时履行
55	Tahoe Group Global (Co.,) Limited	794,318,200.00	0	794,318,200.00	2019 年 12 月 12 日	2020 年 12 月 11 日	连带	否	已事前及时履行
56	Tahoe Group Global (Co.,) Limited	275,100,068.00	0	275,100,068.00	2020 年 1 月 6 日	2021 年 1 月 5 日	连带	否	已事前及时履行
57	Tahoe Group Global (Co.,) Limited	359,420,000.00	0	359,420,000.00	2020 年 4 月 3 日	2021 年 4 月 2 日	连带	否	已事前及时

									履行
58	Tahoe Group Global (Co.,) Limited	323,478,000.00	0	323,478,000.00	2020年4月23日	2021年4月22日	连带	否	已事前及时履行
59	上海禾矜房地产开发有限公司	1,500,000,000.00	0	1,440,554,108.04	2019年6月4日	2021年6月3日	连带	否	已事前及时履行
60	南京恒祥置业有限公司	101,520,960.00	0	96,520,960.00	2019年7月31日	2019年10月30日	连带	否	已事前及时履行
61	福州泰禾锦兴置业有限公司	12,000,000,000.00	0	2,400,000,000.00	2020年8月15日	2022年8月14日	连带	否	已事前及时履行
62	福州泰禾房地产开发有限公司	1,760,000,000.00	0	1,760,000,000.00	2019年8月13日	2020年8月12日	连带	否	已事前及时履行
63	福州泰禾房地产开发有限公司	200,000,000.00	0	200,000,000.00	2019年8月20日	2020年8月19日	连带	否	已事前及时履行

64	漳州泰禾房地产开发有限公司	1,809,520,000.00	0	1,809,520,000.00	2021年3月16日	2024年3月15日	连带	否	已事前及时履行
65	福建中维房地产开发有限公司	282,000,000.00	0	282,000,000.00	2019年9月3日	2020年9月2日	连带	否	已事前及时履行
66	福州泰禾房地产开发有限公司	700,000,000.00	0	700,000,000.00	2020年1月9日	2021年1月8日	连带	否	已事前及时履行
67	福州泰禾房地产开发有限公司	1,100,000,000.00	0	1,100,000,000.00	2019年9月25日	2020年9月24日	连带	否	已事前及时履行
68	福州泰禾房地产开发有限公司	800,000,000.00	0	800,000,000.00	2019年9月30日	2020年9月29日	连带	否	已事前及时履行
69	南京泰禾锦鸿置业有限公司	1,340,000,000.00	0	670,000,000.00	2019年11月19日	2021年11月18日	连带	否	已事前及时履行
70	福州泰禾房地产开	700,000,000.00	0	700,000,000.00	2019年9	2020年9	连带	否	已事

	发有限公司				月 3 日	月 2 日			前及时履行
71	福建泰信置业有限公司	580,000,000.00	0	580,000,000.00	2020年2月13日	2021年8月12日	连带	否	已事前及时履行
72	廊坊市大家商业城房地产开发有限公司	50,000,000.00	0	45,730,000.00	2020年1月22日	2022年1月21日	连带	否	已事前及时履行
73	泉州华大泰禾广场投资有限公司	16,533,900.95	0	16,533,900.95	2018年12月21日	2020年12月20日	连带	否	已事前及时履行
74	泉州华大泰禾广场投资有限公司	10,000,000.00	0	0.00	2022年9月30日	2024年9月29日	连带	否	已事前及时履行
75	泉州华大泰禾广场投资有限公司	20,000,000.00	0	0.00	2022年11月2日	2024年11月1日	连带	否	已事前及时履行
76	北京泰禾影视文化发展有限公司	301,000,000.00	0	301,000,000.00	2017年9月11日	2022年9月10日	连带	否	已事前及

					日	日			时 履 行
合 计	-	106,530,173,128.95	0.00	67,794,095,962.20	-	-	-	-	-

可能承担或已承担连带清偿责任的担保合同履行情况

上表所示担保中部分已到期，公司可能承担连带清偿责任。截止本报告披露日，无实际已经承担清偿责任的情况。

公司提供担保分类汇总

单位：元

项目汇总	担保金额	担保余额
报告期内两网公司或退市公司提供担保（包括对表内子公司提供担保）	106,530,173,128.95	67,794,095,962.20
公司及表内子公司为两网公司或退市公司股东、实际控制人及其关联方提供担保	0.00	0.00
公司直接或间接为资产负债率超过 70%（不含本数）的被担保人提供担保	102,975,173,128.95	66,425,015,121.98
公司担保总额超过净资产 50%（不含本数）部分的金额	106,530,173,128.95	67,794,095,962.20
公司为报告期内出表公司提供担保	6,699,000,000.00	7,034,257,655.11

应当重点说明的担保情况

☐适用 ☒不适用

预计担保及执行情况

☒适用 ☐不适用

公司第十届董事会第七次会议及 2023 年第二次临时股东大会审议通过了《关于未来十二个月对外担保预计情况的议案》。预计公司未来十二个月对控股子公司的授权担保总额度为 761 亿元。预计公司未来十二个月将对指定参股公司提供担保 46 亿元。担保预计情况详见公司《关于未来十二个月对外担保预计情况的公告》（2023-081）。截止 2024 年 12 月 31 日，公司提供担保的担保余额为 677.94 亿元，其中为非并表公司提供的担保余额为 95.8 亿元。

（三） 股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

报告期公司无股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

（四） 报告期内公司发生的关联交易情况

单位：元

日常性关联交易情况	预计金额	发生金额
购买原材料、燃料、动力，接受劳务	10,000,000	0
销售产品、商品，提供劳务	30,000,000	134,307.52

公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型	0	0
其他	0	0
其他重大关联交易情况	审议金额	交易金额
收购、出售资产或股权	0	0
与关联方共同对外投资	0	0
提供财务资助	0	0
提供担保	0	0
委托理财	0	0
企业集团财务公司关联交易情况	预计金额	发生金额
存款	0	0
贷款	0	0

重大关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响

无重大关联交易。

违规关联交易情况

☐适用 ☒不适用

(五) 承诺事项的履行情况

承 诺 主 体	承 诺 开 始 日 期	承 诺 结 束 日 期	承 诺 来 源	承 诺 类 型	承 诺 具 体 内 容	诺 履 行 情 况
实 际 控 制 人 或 控 股 股 东	2018 年 10 月 29 日	9999 年 9 月 9 日	倡 议 员 工 增 持 股 份	其他承 诺（员 工增持 股份亏 损补偿 承诺）	其他（泰禾集团（含泰禾集团、泰禾集团全资子公司及控股子公司）、泰禾投资（含公司及全资子公司、控股子公司）员工凡于 2018 年 10 月 29 日至 2018 年 12 月 31 日期间净买入的泰禾集团股票，连续持有 12 个月以上，且员工在持有该部分股票期间连续在泰禾集团、泰禾投资履职的，该部分股票的收益归员工个人所有，若该部分股票产生亏损，由泰禾投资对亏损部分予以一次性全额补偿。）	正 在 履 行 中
实 际 控 制 人 或 控 股 股 东	2019 年 1 月 1 日	9999 年 9 月 9 日	倡 议 员 工 增 持 股 份	其他承 诺（员 工增持 股份亏 损补偿 承诺）	其他（泰禾集团（含泰禾集团、泰禾集团全资子公司及控股子公司）、泰禾投资（含公司及全资子公司、控股子公司）员工凡于 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 1 月 31 日期间净买入的泰禾集团股票，连续持有 12 个月以上，且员工在持有该部分股票期间连续在泰禾集团、泰禾投资履职的，该部分股票的收益归员工个人所有，若该部分股票产生亏损，由泰禾投资对亏损部分予以一次性全额补偿。）	正 在 履 行 中
实 际 控 制 人 或 控 股 股 东	2018 年 5 月 5 日	9999 年 9 月 9 日	倡 议 员 工 增 持 股 份	其他承 诺（同 业 竞 争、关	其他（泰禾投资集团有限公司（以下简称“本公司”）作为泰禾集团股份有限公司（以下简称“股份公司”）的控股股东，就下属公司嘉兴焜昱投资有限公司（以下简称“嘉兴焜昱”）与股份公司合作设立嘉兴焜昱股权投资合伙企	正 在 履 行

股东				联 交易、资金占用方面的承诺)	业(有限合伙)事项,做出如下承诺:1、本公司、本公司持有权益达到 51%以上的其他子公司以及本公司实际控制的其他企业(以下简称附属企业),目前并没有直接或间接地从事任何与股份公司及其全资、控股子公司从事的主营业务存在竞争的任何业务活动。2、本公司,及下属公司嘉兴晟昱与股份公司合作设立的嘉兴晟昱股权投资合伙企业(有限合伙),不会在中国境内及/或境外单独或与他人以任何形式(包括但不限于投资、并购、联营、合资、合作、合伙、承包或租赁经营、购买上市公司股票或参股)直接或间接从事、参与、协助从事或参与任何与股份公司及其全资、控股子公司目前及今后进行的主营业务构成竞争或可能构成竞争的业务活动。3、嘉兴晟昱股权投资合伙企业(有限合伙)设立目的,系帮助股份公司快速扩大产业规模,协助上市公司外延式扩张发展,保证上市公司可持续发展。本公司同意,对于嘉兴晟昱股权投资合伙企业(有限合伙)所投资标的股权,在符合相关证券监管法规的前提下,优先选择出售给股份公司。如出售给股份公司条件不成熟,则会选择对外出售。具体收购事宜按法律、法规、交易所的相关规定确定。4、本公司同意,嘉兴晟昱股权投资合伙企业(有限合伙)所投资标的项目的运营管理均由股份公司进行。5、本承诺自本公司做出之日起生效,在嘉兴晟昱股权投资合伙企业(有限合伙)的存续期内一直生效。)	中
----	--	--	--	-----------------	--	---

超期未履行完毕的承诺事项详细情况

无

1. 被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的资产情况

单位: 元

资产名称	资产类别	权利受限类型	账面价值	占总资产的比例%	发生原因
货币资金	货币资金	冻结	1,143,389,679.06	0.69%	银行监管户资金、司法冻结、保证金等
存货	存货	抵押	70,189,218,202.43	42.61%	借款抵押
固定资产	固定资产	抵押	2,737,605,930.74	1.66%	借款抵押
无形资产	无形资产	抵押	2,309,638,567.74	1.40%	借款抵押
投资性房地产	投资性房地产	抵押	21,939,500,919.50	13.32%	借款抵押
在建工程	在建工程	抵押	1,908,287,393.81	1.16%	借款抵押
长期股权投资	长期股权投资	质押	2,504,283,773.57	1.52%	借款质押
其他权益工具投	其他权益	质押	1,953,689,959.86	1.19%	股权质押、司法冻结

资	工具投资				
其他非流动资产	其他非流动资产	其他（其他）	2,493,450,114.02	1.51%	其他
总计	-	-	107,179,064,540.73	65.07%	-

资产权利受限事项对公司的影响

为借款提供抵押担保措施，属于业内常规操作，对公司经营无重大影响。

（六）调查处罚事项

公司于 2024 年 1 月 9 日收到中国证券监督管理委员会行政监管措施决定书（〔2024〕7 号）《关于对泰禾集团股份有限公司与黄其森采取出具警示函及监管谈话措施的决定》。详见公告 2024-002。

公司于 2024 年 11 月 27 日收到中国证券监督管理委员会下发的《立案告知书》（编号：证监立案字 0262024022 号），现将相关内容公告如下：“因你单位涉嫌信息披露违法违规，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国行政处罚法》等法律法规，2024 年 11 月 19 日，我会决定对你单位立案。”详见公告 2024-047。

（七）失信情况

公司通过中国执行信息公开网及企查查网查询显示，截至报告日，泰禾集团股份有限公司及其部分子公司因涉及诉讼案件，未履行生效法律文书确定的给付义务等，公司及部分子公司被列为“失信被执行人”。公司实际控制人黄其森先生因担任泰禾投资集团有限公司和泰禾集团股份有限公司法定代表人被限制高消费及被列为失信被执行人。除以上情况外，公司其他董事、监事、高级管理人员不存在被纳入失信联合惩戒对象的情况。

（八）破产重整事项

- 1、中山市乐美达儿童用品有限公司收到中山市中级人民法院法院（2023）粤 20 破申 7 号《民事裁定书》，裁定受理重整申请。目前尚未出重整计划。
- 2、苏州锦润置业有限公司（以下简称“锦润”）收到苏州市姑苏区人民法院（2024）苏 0508 破申 17 号《民事裁定书》：受理厦门悦衡企业管理有限公司对苏州锦润置业有限公司的破产清算申请。目前尚未形成破产财产分配方案，尚在破产清算程序中。
- 3、深圳中维菁山房地产开发有限公司（以下简称“深圳中维”）收到深圳市中级人民法院（2023）粤 03 破申 1091 号《民事裁定书》：受理江灵对深圳中维的破产清算申请。目前尚未形成破产财产分配方案，尚在破产清算程序中。
- 4、北京昌基鸿业房地产开发有限公司（以下简称“北京昌基”）收到北京市第一中级人民法院（2023）京 01 破申 312 号《民事裁定书》：受理北京市金龙腾装饰股份有限公司对北京昌基的破产清算申请。目前尚未形成破产财产分配方案，尚在破产清算程序中。
- 5、上海禾启房地产开发有限公司（以下简称“上海禾启”）收到上海市第三中级人民法院（2024）沪 03 破 636 号《民事裁定书》：受理亿达物业服务集团有限公司对上海禾启的破产清算申请。目前尚未形成破产财产分配方案，尚在破产清算程序中。

6、上海泰维房地产开发有限公司（以下简称“上海泰维”）收到上海市第三中级人民法院（2024）沪03破779号《民事裁定书》：受理亿达物业服务集团有限公司对上海泰维的破产清算申请。目前尚未形成破产财产分配方案，尚在破产清算程序中。

第四节 股份变动、融资和利润分配

一、普通股股本情况

(一) 普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末	
		数量	比例%		数量	比例%
无限售条件股份	无限售股份总数	2,485,953,196	99.88%	-992,297,266	1,493,655,930	60.01%
	其中：控股股东、实际控制人	735,203,684	29.54%	-735,203,684	0	0.00%
	董事、监事、高管	55,400	0.00%	0	55,400	0.00%
	核心员工	0	0%	0	0	0.00%
有限售条件股份	有限售股份总数	2,948,244	0.12%	992,297,266	995,245,510	39.99%
	其中：控股股东、实际控制人	2,782,044	0.11%	992,297,266	995,079,310	39.98%
	董事、监事、高管	166,200	0.01%	0	166,200	0.01%
	核心员工	0	0%	0	0	0.00%
总股本		2,488,901,440	-		2,488,901,440	-
普通股股东人数		45,469				

股本结构变动情况

√适用 □不适用

按照《两网公司及退市公司股票转让办法》第十二条 “具有下列情形之一的，公司大股东（控股股东、实际控制人和持股 5%以上股东）不得减持股份：（一）公司或者大股东因涉嫌证券期货违法犯罪，在被中国证监会立案调查或者被司法机关立案侦查期间，以及在行政处罚决定、刑事判决作出之后未满 6 个月的。”目前公司正处于被证监会立案调查期间，股东泰禾投资集团有限公司持股比例达到 5%以上，股东叶荔（持股比例达到 5%以上）、黄敏、黄其森为其一致行动人，同时黄其森为公司实际控制人，故对以上股东目前持有的全部无限售股份进行限售登记。

(二) 普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有限售股份数量	期末持有无限售股份数量	期末持有的质押股份数量	期末持有的司法冻结股份数量
1	泰禾投资	734,276,336	-20,318,048	713,958,288	28.686%	713,958,288	0	713,953,952	713,958,288
2	叶荔	250,220,068	-8,842,300	241,377,768	9.6982%	241,377,768	0	241,357,768	241,377,768

3	智恒达	88,636,372	0	88,636,372	3.5613%	0	88,636,372	88,620,000	0
4	黄敏	36,033,862	0	36,033,862	1.4478%	36,033,862	0	36,000,000	36,000,000
5	吴鉴水	17,219,563	0	17,219,563	0.6919%	0	17,219,563	0	0
6	王飞	8,750,000	5,550,000	14,300,000	0.5746%	0	14,300,000	0	0
7	王博	2,233,800	11,522,400	13,756,200	0.5527%	0	13,756,200	0	0
8	黄启雄	5,025,500	6,830,900	11,856,400	0.4764%	0	11,856,400	0	0
9	杨辉	10,668,800	-1,780,000	8,888,800	0.3571%	0	8,888,800	0	0
10	余兰英	8,426,200	0	8,426,200	0.3386%	0	8,426,200	0	0
合计		1,161,490,501	-7,037,048	1,154,453,453	46.3846%	991,369,918	163,083,535	1,079,931,720	991,336,056

普通股前十名股东情况说明

√适用 □不适用

上述前十名股东中，叶荔女士、黄敏女士与公司控股股东泰禾投资集团有限公司系一致行动人关系。除此之外，未知其他股东之间是否存在关联关系。

泰禾投资及叶荔女士年度内减持股份为被动减持。

因公司年度内收到证监会《立案告知书》（详见公告 2024-047），泰禾投资、叶荔、黄敏、黄其森所持股份均变更为限售股。

二、 控股股东、实际控制人情况

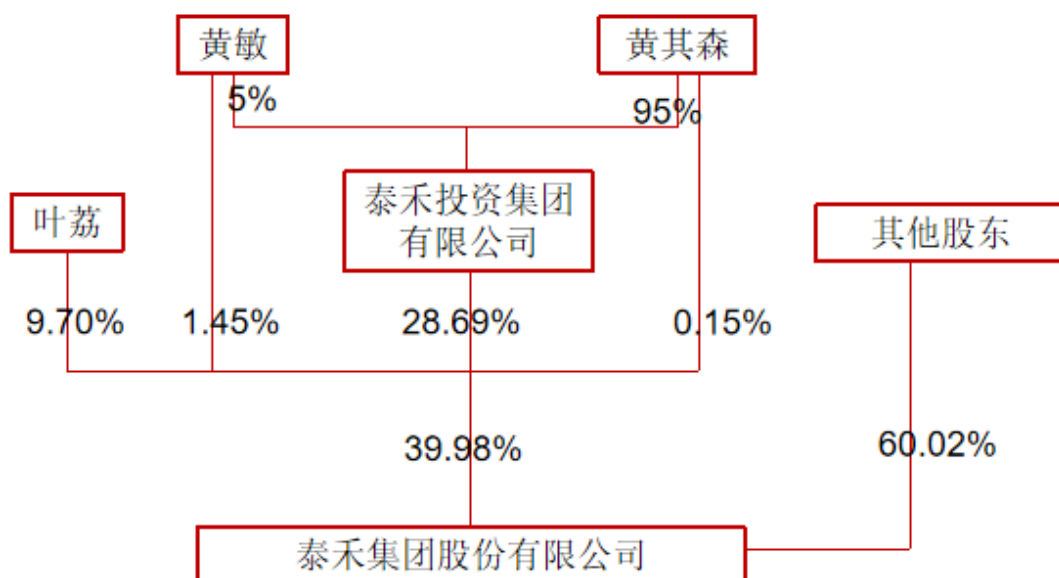
是否合并披露

□是 √否

（一）控股股东情况

公司控股股东为泰禾投资集团有限公司，其法定代表人为黄其森。成立于 1996 年 06 月 16 日，组织机构代码 91350100260183667Q，主要业务为对工业、农业、种养殖业、贸易业、房地产业、旅游业、电子商务业的投资；对医疗业的投资及管理；对保险业、银行业、证券业、信托业的投资。

（二）实际控制人情况



注：叶荔女士、黄敏女士、黄其森先生与公司控股股东泰禾投资集团有限公司系一致行动人关系。

三、 报告期内的普通股股票发行及募集资金使用情况

（一） 报告期内的股票发行情况

☐适用 ☒不适用

（二） 存续至报告期的募集资金使用情况

☐适用 ☒不适用

四、 存续至本期的可转换债券情况

☐适用 ☒不适用

五、 权益分派情况

（九） 报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

☐适用 ☒不适用

利润分配与公积金转增股本的执行情况

☐适用 ☒不适用

（十） 权益分派预案

☐适用 ☒不适用

六、 存续至本期的债券融资情况

单位：元

代码	简称	债券类型	融资金额	余额	票面利率 %	存续期间		是否违约
						起始日期	终止日期	
112394	H6 泰禾 02	境内公司债	3,000,000,000.00	90,600.00	6.00%	2016年05月25日	2021年05月25日	是
112395	H6 泰禾 03	境内公司债	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	7.20%	2016年05月25日	2021年05月25日	是
114205	H7 泰禾 01	境内公司债	3,000,000,000.00	818,000,000.00	7.50%	2017年08月15日	2020年08月15日	是
114219	H7 泰禾 02	境内公司债	3,000,000,000.00	1,598,000,000.00	7.50%	2017年10月10日	2020年10月10日	是
114357	H8 泰禾 01	境内公司债	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	8.50%	2018年08月02日	2021年08月02日	是
114373	H8 泰禾 02	境内公司债	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	7.50%	2018年09月19日	2020年08月24日	是
XS1725031105	18 泰禾美元债 01	境外美元债	1,437,680,000.00	1,437,680,000.00	7.88%	2018年01月17日	2021年01月17日	是
XS1750991744	18 泰禾美元债 02	境外美元债	1,617,390,000.00	1,617,390,000.00	8.13%	2018年01月17日	2023年01月17日	是
XS1725031105	18 泰禾美元债 03	境外美元债	1,653,332,000.00	1,653,332,000.00	7.88%	2018年03月06日	2021年01月17日	是
XS1725031105	18 泰禾美元债 04	境外美元债	718,840,000.00	718,840,000.00	7.88%	2018年05月23日	2021年01月17日	是
XS2022228113	19 泰禾美元债 01	境外美元债	2,875,360,000.00	2,875,360,000.00	15.00%	2019年07月10日	2022年07月10日	是
XS2052134140	19 泰禾美元债 02-01	境外美元债	718,840,000.00	718,840,000.00	11.25%	2019年09月13日	2020年09月11日	是
XS2052134140	19 泰禾美元债 02-02	境外美元债	718,840,000.00	718,840,000.00	11.25%	2019年09月20日	2020年09月11日	是
XS2090920427	19 泰禾美元债 03	境外美元债	794,318,200.00	794,318,200.00	11.00%	2019年12月12日	2020年12月10日	是

XS2090 920427	20 泰禾 美元债 01	境外美 元债	275,100,068 .00	275,100,068 .00	11.00%	2020年01月 06日	2020年12月 10日	是
/	20 泰禾 美元债 02	境外美 元债	359,420,000 .00	359,420,000 .00	11.00%	2020年04月 03日	2021年04月 02日	是
/	20 泰禾 美元债 03	境外美 元债	323,478,000 .00	323,478,000 .00	11.00%	2020年04月 23日	2021年04月 22日	是
101774 002	17 泰禾 MTN001	非金融 企业债 务融资 工具	1,500,000,0 00.00	1,500,000,0 00.00	7.50%	2017年07月 05日	2020年07月 05日	是
101774 003	17 泰禾 MTN002	非金融 企业债 务融资 工具	2,000,000,0 00.00	2,000,000,0 00.00	7.50%	2017年09月 08日	2020年08月 04日	是
合计	-	-	28,492,598, 268.00	21,908,688, 868.00	-	-		-

第五节 公司治理

一、董事、监事、高级管理人员情况

(一) 基本情况

单位：股

姓名	职务	性别	出生年月	任职起止日期		期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例%
				起始日期	终止日期				
黄其森	董事长、总经理	男	1965年1月	2010年3月25日	2025年11月16日	3,709,392	0	3,709,392	0.15%
廖光文	董事	男	1962年9月	2010年3月25日	2025年11月16日	0	0	0	0%
葛勇	董事、副总经理	男	1971年10月	2016年9月6日	2025年11月16日	0	0	0	0%
沈琳	董事、副总经理	女	1968年4月	2010年3月25日	2025年11月16日	0	0	0	0%
任真	董事	女	1951年6月	2022年11月17日	2025年11月16日	0	0	0	0%
李卫东	监事长、职工监事	男	1967年11月	2016年9月6日	2025年11月16日	0	0	0	0%
黄晓青	监事	女	1974年12月	2021年4月19日	2025年11月16日	221,600	0	221,600	0.01%
阮仕江	监事	男	1981年10月	2022年11月17日	2025年11月16日	0	0	0	0%
王景岗	副总经理	男	1977年5月	2019年1月11日	2024年10月11日	0	0	0	0%
王伟华	财务总监	男	1975年9月	2023年9月2日	2025年11月16日	0	0	0	0%
马春华	董事会秘书	男	1969年7月	2023年4月27日	2025年11月16日	0	0	0	0%

董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系

黄其森先生为控股股东泰禾投资董事长，且为公司实际控制人。葛勇先生、王伟华先生为泰禾投资董事。除黄其森先生、黄晓青女士有直接持有公司股份外，其他董监高无直接持有公司股份，也未知与股东之间存在关系。

(二) 变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因
王景岗	副总经理	离任	无	辞任

报告期内新任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历等情况

☐适用 ☒不适用

(三) 董事、高级管理人员的股权激励情况

☐适用 ☒不适用

二、 员工情况

(一) 在职员工（公司及控股子公司）情况

按工作性质分类	期初人数	本期新增	本期减少	期末人数
生产人员	1,715	713	960	1,468
销售人员	63	32	22	73
技术人员	594	184	225	553
财务人员	119	31	62	88
行政人员	149	47	70	126
员工总计	2,640	1,007	1339	2,308

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	2	2
硕士	85	85
本科	563	534
专科	1,489	1,328
专科以下	501	359
员工总计	2,640	2,308

员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况

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

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

无需要承担费用的离退休人数。

(二) 核心员工（公司及控股子公司）情况

☐适用 ☒不适用

三、 公司治理及内部控制

事项	是或否
投资机构是否派驻董事	☐ 是 ☒ 否
监事会对本年监督事项是否存在异议	☐ 是 ☒ 否
管理层是否引入职业经理人	☐ 是 ☒ 否
报告期内是否新增关联方	☐ 是 ☒ 否

(一) 公司治理基本情况

公司及公司董事、监事和高级管理人员严格按照《公司法》《证券法》《关于退市公司进入退市板块挂牌转让的实施办法》等法律、法规和规范性文件的要求规范运作、履行职责，建立健全公司法人治理结构，积极推动公司治理结构的优化，进一步规范公司运作和提升公司治理水平，保障投资者利益。

(1) 关于股东与股东大会

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

(2) 关于控股股东与公司

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

(3) 关于董事与董事会

公司董事会由五名董事构成，公司董事会严格按照《公司章程》《董事会议事规则》等规定召集召开董事会会议，执行股东大会决议；保证董事会决策的合法性、科学性、正确性。全体董事勤勉尽职，维护公司和股东的合法权益。

(4) 关于监事和监事会

根据《公司章程》及《监事会议事规则》的规定，公司监事会由三名监事组成，其中股东监事两名，职工监事一名，监事会人数、构成和监事资格均符合法律、法规和公司章程的规定。报告期内公司监事会召开，均按照《公司章程》及《监事会议事规则》的程序召集和召开。公司监事认真履行职责，本着对股东负责的态度，认真检查了公司财务状况、董事及高级管理人员履职情况，切实履行了职责，维护了公司及股东的合法权益。

(5) 关于高级管理人员和管理层

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

(6) 关于信息披露

公司于 2024 年 1 月 9 日收到中国证券监督管理委员会行政监管措施决定书（〔2024〕7 号）《关于对泰禾集团股份有限公司与黄其森采取出具警示函及监管谈话措施的决定》。详见公告 2024-002。于 2024 年 11 月 27 日收到中国证券监督管理委员会下发的《立案告知书》（编号：证监立案字 0262024022 号），

现将相关内容公告如下：“因你单位涉嫌信息披露违法违规，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国行政处罚法》等法律法规，2024年11月19日，我会决定对你单位立案。”详见公告2024-047。公司将严格按照中国证监会《信息披露管理办法》《两网公司及退市公司信息披露办法》和《公司章程》要求，认真履行信息披露义务，加强信息披露事务管理，及时、准确、公平、完整地披露有关公司信息，确保公司所有股东能够平等享有获取公司信息的机会。

（7）关于投资者关系

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

（二） 监事会对监督事项的意见

报告期内，全体监事依据《公司章程》赋予的监督职责，本着对公司股东负责精神，积极对公司财务、董事、总经理和其他高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督检查，并依据《监事会议事规则》召集、召开监事会。公司监事会在报告期发现公司收到中国证券监督管理委员会行政监管措施决定书及被立案（详见公告2024-002、2024-047），除以上外未发现其他未披露风险，对报告期内监督事项无异议。

（三） 公司保持独立性、自主经营能力的说明

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

1、公司资产独立

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

2、公司人员独立

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

3、公司财务独立

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

4、公司机构独立

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

5、公司业务独立

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

(四) 对重大内部管理制度的评价

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

公司根据上一报告期发现的内部控制重大缺陷情况。一方面是通过梳理、健全内部控制制度，同时严格执行公司内部控制制度。通过业务培训等方式加强对公司规范运作规则和治理制度的学习，树立和强化有效的风险防范意识，促进公司健康、可持续发展。另一方面是通过细化、规范化内部控制流程，确保内控流程贯穿决策、执行和监督全流程；同时在内部控制实施的过程中严把业务关，确保覆盖业务全流程，做到内部控制制度的真正执行落地，有效实施。

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

四、 投资者保护

(一) 实行累积投票制的情况

☐适用 ☒不适用

(二) 提供网络投票的情况

☐适用 ☒不适用

第六节 财务会计报告

一、 审计报告

是否审计	是			
审计意见	无法表示意见			
审计报告中的特别段落	☐无 ☐强调事项段 ☒其他事项段 ☐持续经营重大不确定性段落 ☐其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明			
审计报告编号	立信中联审字[2025]D-0828 号			
审计机构名称	立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）			
审计机构地址	天津自贸试验区（东疆保税港区）亚洲路 6865 号金融贸易中心北区 1-1-2205-1			
审计报告日期	2025 年 4 月 28 日			
签字注册会计师姓名及连续签字年限	林凤 2 年	陈伟清 2 年	年	年
会计师事务所是否变更	否			
会计师事务所连续服务年限	2 年			
会计师事务所审计报酬（万元）	190			
审计报告正文：				



立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）

LixinZhonglian CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

审 计 报 告

立信中联审字[2025]D-0828 号

泰禾集团股份有限公司全体股东：

一、 无法表示意见

我们接受委托，审计泰禾集团股份有限公司（以下简称泰禾集团）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 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。

我们不对后附的泰禾集团财务报表发表审计意见。由于“形成无法表示意见的基础”部分所述事项的重要性，我们无法获取充分、适当的审计证据以作为对财务报表发表审计意见的基础。

二、 形成无法表示意见的基础

（一）与持续经营相关的重大不确定因素

如财务报表附注二、2 所述，泰禾集团因资金周转困难已经连续亏损，截至 2024 年 12 月 31 日归属于母公司股东权益-238.14 亿元，大量债务逾期无法偿还，同时：

1. 泰禾集团诉讼事项的结果及其对财务报表的影响仍存在重大不确定性。

2. 泰禾集团部分子公司 2024 年度因债务纠纷进入破产清算或破产重整程序，公司对其相关债权和股权投资进行了重新计量，但该类破产清算或破产重整公司的结果及其对财务报表的影响仍存在重大不确定性。

3. 泰禾集团 2024 年度房地产业务大幅亏损，多项资产被法院拍卖或裁定抵债，公司资产可能因无法实现预期效益而减值，资产后续的经营成果存在重大不确定性。

上述事项表明存在可能导致对泰禾集团持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。泰禾集团已在财务报表附注二、2 中披露了拟采取的应对计划或改善措施，但其是否能够落实具有重大不确定性。

（二）借款利息的计算和分摊

2024 年度，泰禾集团按照已过时效的债务重组方案、展期协议或者市场报价利率等相关资料计算得出借款利息费用 53.73 亿元，并在资本化和费用化之间分摊，其中资本化金额 12.45 亿元、费用化金额 41.28 亿元。该事项在以前年度已经存在，我们无法就该事项获取充分、适当的审计证据。

（三）大额预付款及债权债务对冲

2020 年 12 月，泰禾集团控股子公司嘉兴晟昱股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称嘉兴晟昱）依据合伙人决议，同意有限合伙人嘉兴焜昱投资有限公司（以下简称嘉兴焜昱）对其实缴出资 69 亿元单独减资计入其他应付款。同时，泰禾集团将其对中城建设有限责任公司（以下简称中城建）的预付款项与嘉兴晟昱上述其他应付款依据嘉兴晟昱、中

城建、泰禾集团三方签署的相关协议书进行了对冲。截至本审计报告日，该减资事项的工商变更手续仍未完成。我们无法对预付中城建大额款项的资金性质、债权债务对冲的合理性获取充分适当的审计证据。

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

泰禾集团管理层（以下简称管理层）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（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划进行清算泰禾集团、终止运营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。

四、 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的责任是按照中国注册会计师审计准则的规定，对泰禾集团的财务报表执行审计工作，以出具审计报告。但由于“形成无法表示意见的基础”部分所述的事项，我们无法获取充分、适当的审计证据以作为发表审计意见的基础。

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。

立信中联会计师事务所(特殊普通合伙) 中国注册会计师：

（项目合伙人）

中国注册会计师：

中国天津市

2025 年 4 月 28 日

二、 财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	五、1	1,354,758,925.49	1,220,162,235.19
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、2	214,291,115.65	238,616,544.21
应收款项融资			
预付款项	五、3	1,295,600,822.88	1,307,137,723.19
其他应收款	五、4	11,914,999,661.62	8,509,885,938.89
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	五、5	108,244,164,824.78	140,873,340,326.59
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	五、6	2,268,980,281.86	2,651,788,326.73
流动资产合计		125,292,795,632.28	154,800,931,094.80
非流动资产：			
债权投资	五、7	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	五、8	3,244,453,272.22	5,335,351,768.50
其他权益工具投资	五、9	1,960,634,869.91	2,000,337,097.68
其他非流动金融资产			
投资性房地产	五、10	22,531,362,276.50	25,660,205,524.00
固定资产	五、11	2,812,370,137.76	2,971,896,835.78
在建工程	五、12	2,180,640,147.10	3,042,157,491.99
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	五、13	2,314,624,717.62	2,354,540,023.95
开发支出			
商誉	五、14	38,721,779.22	38,721,779.22
长期待摊费用	五、15	17,208,613.91	19,358,623.10
递延所得税资产	五、16	1,795,883,499.83	2,526,389,067.97
其他非流动资产	五、17	2,493,450,114.02	1,453,558,374.58

非流动资产合计		39,414,072,728.09	45,427,239,886.77
资产总计		164,706,868,360.37	200,228,170,981.57
流动负债：			
短期借款	五、18	4,417,109,619.33	4,735,928,019.33
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、19	6,383,887,974.90	5,763,574,467.78
预收款项	五、20	299,407,893.10	317,258,077.58
合同负债	五、21	30,732,460,357.67	36,468,574,399.18
应付职工薪酬	五、22	104,134,624.83	111,094,567.26
应交税费	五、23	6,252,983,759.80	6,208,980,052.02
其他应付款	五、24	60,876,282,265.60	57,309,735,000.95
其中：应付利息		31,361,784,422.78	28,588,122,157.98
应付股利		156,011,158.96	156,011,158.96
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、25	69,671,667,259.25	75,032,797,091.85
其他流动负债	五、26	4,762,147,083.94	5,147,620,193.83
流动负债合计		183,500,080,838.42	191,095,561,869.78
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	五、27	843,539,204.38	5,354,344,802.94
应付债券	五、28		
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	五、29	9,988,872.08	9,988,872.08
长期应付职工薪酬			
预计负债	五、30	929,917,209.45	684,754,877.01
递延收益	五、31	23,234,007.60	31,185,666.79
递延所得税负债	五、16	1,830,797,755.47	2,377,617,944.49
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,637,477,048.98	8,457,892,163.31
负债合计		187,137,557,887.40	199,553,454,033.09
所有者权益（或股东权益）：			
股本	五、32	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	五、33	2,183,528,338.22	2,156,431,744.38
减：库存股			
其他综合收益	五、34	4,128,241,715.29	4,946,596,773.28
专项储备			

盈余公积	五、35	272,978,729.01	272,978,729.01
一般风险准备			
未分配利润	五、36	-32,887,990,870.00	-11,580,585,559.60
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		-23,814,340,647.48	-1,715,676,872.93
少数股东权益		1,383,651,120.45	2,390,393,821.41
所有者权益（或股东权益）合计		-22,430,689,527.03	674,716,948.48
负债和所有者权益（或股东权益）总计		164,706,868,360.37	200,228,170,981.57

法定代表人：黄其森

主管会计工作负责人：黄其森

会计机构负责人：王伟华

（二） 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		15,812,388.33	15,655,779.45
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十四、1	2,039,104,547.54	1,976,185,599.89
应收款项融资			
预付款项		5,003,523.82	4,595,981.82
其他应收款	十四、2	141,037,666,116.17	142,670,731,895.83
其中：应收利息			
应收股利			
存货		4,323,780.66	4,284,280.66
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		7,980,198.31	7,963,344.50
流动资产合计		143,109,890,554.83	144,679,416,882.15
非流动资产：			
债权投资		24,723,300.00	24,723,300.00
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十四、3	3,123,528,732.81	5,179,917,162.78
其他权益工具投资		1,867,008,761.17	1,906,710,981.03
其他非流动金融资产			
投资性房地产		18,670,701.00	18,670,701.00
固定资产		33,210,777.69	186,723,264.55
在建工程			

生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		2,468,675.45	3,193,583.21
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		178,817,857.76	594,614,041.74
其他非流动资产			
非流动资产合计		5,248,428,805.88	7,914,553,034.31
资产总计		148,358,319,360.71	152,593,969,916.46
流动负债：			
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		102,507,877.19	96,046,511.94
预收款项		68,277,820.88	82,421,563.99
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		2,389,271.58	3,171,506.24
应交税费		120,794,273.01	104,637,882.42
其他应付款		127,853,220,646.38	127,945,810,916.93
其中：应付利息		7,413,556,517.88	6,578,657,481.18
应付股利		109,011,158.96	109,011,158.96
合同负债			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		16,035,163,300.00	17,784,230,462.50
其他流动负债		5,940,084.79	7,394,011.68
流动负债合计		144,390,452,273.83	146,225,871,855.70
非流动负债：			
长期借款			
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		4,252,332.70	4,252,332.70
其他非流动负债			
非流动负债合计		29,000,736.88	29,000,736.88
负债合计		144,419,453,010.71	146,254,872,592.58

所有者权益（或股东权益）：			
股本		2,488,901,440.00	2,488,901,440.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,555,310,060.04	3,557,703,021.67
减：库存股			
其他综合收益		-133,301,797.83	-96,099,577.97
专项储备			
盈余公积		229,956,562.55	229,956,562.55
一般风险准备			
未分配利润		-2,201,999,914.76	158,635,877.63
所有者权益（或股东权益）合计		3,938,866,350.00	6,339,097,323.88
负债和所有者权益（或股东权益）合计		148,358,319,360.71	152,593,969,916.46

（三） 合并利润表

单位：元

项目	附注	2024 年	2023 年
一、营业总收入		8,044,116,627.38	6,395,349,345.65
其中：营业收入	五、37	8,044,116,627.38	6,395,349,345.65
利息收入			
二、营业总成本		13,127,789,610.54	9,652,991,263.54
其中：营业成本	五、37	7,954,775,618.15	6,234,135,304.59
利息支出			
税金及附加	五、38	329,929,971.46	270,141,307.05
销售费用	五、39	95,153,803.93	131,442,272.54
管理费用	五、40	410,881,256.44	503,107,546.33
财务费用	五、41	4,337,048,960.56	2,514,164,833.03
其中：利息费用		4,128,103,741.03	2,296,130,598.31
利息收入		4,445,664.98	3,941,688.42
加：其他收益	五、42	-939,637,173.52	10,047,113.05
投资收益（损失以“-”号填列）	五、43	-8,915,788,711.58	-1,009,323,982.02
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）		-125,975,383.04	-122,977,179.94
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五、44	-1,086,541,487.93	-162,437,417.59
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、45	-567,569,808.10	-334,861,833.24

资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、46	-4,881,494,920.98	-437,434,826.17
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、47	5,693,572.97	3,170,452.44
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-21,469,011,512.30	-5,188,482,411.42
加：营业外收入	五、48	6,984,845.67	13,938,026.23
减：营业外支出	五、49	404,252,256.95	401,808,948.52
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-21,866,278,923.58	-5,576,353,333.71
减：所得税费用	五、50	313,148,387.15	552,650,764.67
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-22,179,427,310.73	-6,129,004,098.38
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类：	-	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-22,179,427,310.73	-6,129,004,098.38
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：	-	-	-
1.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-870,812,000.33	-57,142,390.39
2.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-21,308,615,310.40	-6,071,861,707.99
六、其他综合收益的税后净额		-818,355,057.99	19,345,321.37
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-818,355,057.99	19,345,321.37
1.不能重分类进损益的其他综合收益		-37,202,227.77	51,966,264.49
（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		-37,202,227.77	51,966,264.49
（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		-781,152,830.22	-32,620,943.12
（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		-41,343,031.53	-32,115,538.62
（7）其他		-739,809,798.69	-505,404.50
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-22,997,782,368.72	-6,109,658,777.01
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-22,126,970,368.39	-6,052,516,386.62
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-870,812,000.33	-57,142,390.39
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		-8.56	-2.44
（二）稀释每股收益（元/股）		-8.56	-2.44

法定代表人：黄其森

主管会计工作负责人：黄其森

会计机构负责人：王伟华

(四) 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2024 年	2023 年
一、营业收入	十四、4	222,854,192.85	179,778,138.94
减：营业成本	十四、4	25,554,243.35	55,206,506.13
税金及附加		294,073.56	278,965.88
销售费用			122,845.01
管理费用		74,010,689.73	95,177,250.79
研发费用			
财务费用		578,305,590.90	50,104,489.96
其中：利息费用		434,372,125.09	
利息收入		1,174,490.11	38,598.49
加：其他收益		54,903.91	3,328,727.46
投资收益（损失以“-”号填列）	十四、5	-927,928,637.01	-1,288,411,837.16
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）		-91,465,316.73	-122,657,816.75
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-383,480,552.93	-138,035,359.14
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-89,756,868.91	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-1,856,421,559.63	-1,444,230,387.67
加：营业外收入		104,792.80	
减：营业外支出		89,732,841.58	157,313.65
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-1,946,049,608.41	-1,444,387,701.32
减：所得税费用		415,796,183.98	492,938,619.18
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,361,845,792.39	-1,937,326,320.50
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,361,845,792.39	-1,937,326,320.50
（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		-37,202,219.86	51,966,314.09
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-37,202,219.86	51,966,314.09
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		-37,202,219.86	51,966,314.09

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		-2,399,048,012.25	-1,885,360,006.41
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			-
（二）稀释每股收益（元/股）			-

（五） 合并现金流量表

单位：元

项目	附注	2024 年	2023 年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,604,233,192.06	2,705,096,435.66
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、51	440,213,571.93	752,207,353.93
经营活动现金流入小计		3,044,446,763.99	3,457,303,789.59
购买商品、接受劳务支付的现金		1,308,719,586.46	2,007,531,983.17
支付给职工以及为职工支付的现金		463,934,880.79	613,497,356.47
支付的各项税费		113,833,136.33	94,072,021.66
支付其他与经营活动有关的现金	五、51	533,545,356.28	476,688,068.86
经营活动现金流出小计		2,420,032,959.86	3,191,789,430.16
经营活动产生的现金流量净额		624,413,804.13	265,514,359.43
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		282,486.19	301,318.60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		168,724.77	610,208.60
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-113,772,924.36	-166,683,619.94
收到其他与投资活动有关的现金	五、51	12,151,481.71	11,062,902.18
投资活动现金流入小计		-101,170,231.69	-154,709,190.56
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付		1,883,192.30	2,480,018.60

的现金			
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			98,448,887.80
支付其他与投资活动有关的现金	五、51	135,943.98	
投资活动现金流出小计		2,019,136.28	100,928,906.40
投资活动产生的现金流量净额		-103,189,367.97	-255,638,096.96
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		4,900,000.00	-
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		247,100,918.00	546,788,788.67
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	五、51	102,024,312.87	359,260,726.59
筹资活动现金流入小计		354,025,230.87	906,049,515.26
偿还债务支付的现金		697,677,571.46	1,070,367,469.54
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		157,961,896.99	45,014,996.49
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	五、51	20,398,728.24	20,782,914.17
筹资活动现金流出小计		876,038,196.69	1,136,165,380.20
筹资活动产生的现金流量净额		-522,012,965.82	-230,115,864.94
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		273,517.05	610,465.55
五、现金及现金等价物净增加额		-515,012.61	-219,629,136.92
加：期初现金及现金等价物余额		211,884,259.04	431,513,395.96
六、期末现金及现金等价物余额		211,369,246.43	211,884,259.04

法定代表人：黄其森

主管会计工作负责人：黄其森

会计机构负责人：王伟华

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	2024 年	2023 年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			5,327,108.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		39,665,864.60	36,941,676.10
经营活动现金流入小计		39,665,864.60	42,268,784.10
购买商品、接受劳务支付的现金			1,540,323.59
支付给职工以及为职工支付的现金		38,818,937.31	13,897,512.06
支付的各项税费			
支付其他与经营活动有关的现金		120.00	23,530,461.65
经营活动现金流出小计		38,819,057.31	38,968,297.30
经营活动产生的现金流量净额		846,807.29	3,300,486.80

二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额			
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
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			3,357,023.80
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			3,357,023.80
筹资活动产生的现金流量净额			-3,357,023.80
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		3.81	3.13
五、现金及现金等价物净增加额		846,811.10	-56,533.87
加：期初现金及现金等价物余额		547,317.43	603,851.30
六、期末现金及现金等价物余额		1,394,128.53	547,317.43

(七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	2024 年												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	2,488,901,440.00				2,156,431,744.38		4,946,596,773.28		272,978,729.01		-11,580,585,559.60	2,390,393,821.41	674,716,948.48
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	2,488,901,440.00				2,156,431,744.38		4,946,596,773.28		272,978,729.01		-11,580,585,559.60	2,390,393,821.41	674,716,948.48
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					27,096,593.84		-818,355,057.99				-21,307,405,310.40	-1,006,742,700.96	-23,105,406,475.51
（一）综合收益总额							-818,355,057.99				-21,308,615,310.40	-870,812,000.33	-22,997,782,368.72
（二）所有者投入					27,096,593.84							-135,930,700.63	-108,834,106.79

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. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他					27,096,593.84							-135,930,700.63	-108,834,106.79
（三）利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收													

益													
5.其他综合收益结转留存收益													
6.其他													
（五）专项储备													
1．本期提取													
2．本期使用													
（六）其他									1,210,000.00		1,210,000.00		
四、本年期末余额	2,488,901,440.00				2,183,528,338.22		4,128,241,715.29		272,978,729.01		-32,887,990,870.00	1,383,651,120.45	-22,430,689,527.03

项目	2023 年												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	2,488,901,440.00				2,272,504,298.07		4,927,251,451.91		272,978,729.01		-5,508,723,851.61	3,963,139,784.22	8,416,051,851.60
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制													

下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	2,488,901,440.00				2,272,504,298.07		4,927,251,451.91		272,978,729.01		-5,508,723,851.61	3,963,139,784.22	8,416,051,851.60
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-116,072,553.69		19,345,321.37				-6,071,861,707.99	-1,572,745,962.81	-7,741,334,903.12
（一）综合收益总额							19,345,321.37				-6,071,861,707.99	-57,142,390.39	-6,109,658,777.01
（二）所有者投入和减少资本					-116,072,553.69							-1,515,603,572.42	-1,631,676,126.11
1．股东投入的普通股												-1,512,980,492.42	-1,512,980,492.42
2．其他权益工具持有者投入资本													
3．股份支付计入所有者权益的金额													
4．其他					-116,072,553.69							-2,623,080.00	-118,695,633.69
（三）利润分配													
1．提取盈余公积													
2．提取一般风险准备													
3．对所有者（或													

股东)的分配													
4. 其他													
(四)所有者权益内部结转													
1.资本公积转增资本(或股本)													
2.盈余公积转增资本(或股本)													
3.盈余公积弥补亏损													
4.设定受益计划变动额结转留存收益													
5.其他综合收益结转留存收益													
6.其他													
(五)专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六)其他													
四、本年期末余额	2,488,901,440.00				2,156,431,744.38		4,946,596,773.28		272,978,729.01		-11,580,585,559.60	2,390,393,821.41	674,716,948.48

法定代表人：黄其森

主管会计工作负责人：黄其森

会计机构负责人：王伟华

(八) 母公司股东权益变动表

单位：元

项目	2024 年											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	2,488,901,440.00				3,557,703,021.67		-96,099,577.97		229,956,562.55		158,635,877.63	6,339,097,323.88
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	2,488,901,440.00				3,557,703,021.67		-96,099,577.97		229,956,562.55		158,635,877.63	6,339,097,323.88
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)					-2,392,961.63		-37,202,219.86				-2,360,635,792.39	-2,400,230,973.88
(一) 综合收益总额							-37,202,219.86				-2,361,845,792.39	-2,399,048,012.25
(二) 所有者投入和减少资本					-2,392,961.63							-2,392,961.63
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他					-2,392,961.63							-2,392,961.63
(三) 利润分配												

1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												
4. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本（或股本）												
2.盈余公积转增资本（或股本）												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他											1,210,000.00	1,210,000.00
四、本年期末余额	2,488,901,440.00				3,555,310,060.04		-133,301,797.83		229,956,562.55		-2,201,999,914.76	3,938,866,350.00

项目	2023 年											
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库	其他综合收益	专项	盈余公积	一	未分配利润	所有者权益合计		

		优 先 股	永 续 债	其 他		存 股		储 备		般 风 险 准 备		
一、上年期末余额	2,488,901,440.00				3,557,703,021.67		-148,065,892.06		229,956,562.55		2,095,962,198.13	8,224,457,330.29
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	2,488,901,440.00				3,557,703,021.67		-148,065,892.06		229,956,562.55		2,095,962,198.13	8,224,457,330.29
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							51,966,314.09				-1,937,326,320.50	-1,885,360,006.41
（一）综合收益总额							51,966,314.09				-1,937,326,320.50	-1,885,360,006.41
（二）所有者投入和减少资本												
1．股东投入的普通股												
2．其他权益工具持有者投入资本												
3．股份支付计入所有者权益的金额												
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．对所有者（或股东）的分配												

4. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本（或股本）												
2.盈余公积转增资本（或股本）												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期末余额	2,488,901,440.00				3,557,703,021.67		-96,099,577.97		229,956,562.55		158,635,877.63	6,339,097,323.88

财务报表附注

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”）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。

2023年7月28日，公司收到深圳证券交易所《关于泰禾集团股份有限公司股票终止上市的决定》（深证上〔2023〕668号），公司股票于2023年8月4日摘牌并终止上市。终止上市后公司股票于2023年9月27日转入全国中小企业股份转让系统挂牌转让，股票代码400195。

截至2024年12月31日，本公司累计股本总数2,488,901,440股，注册资本为2,488,901,440.00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

本公司所属行业为房地产。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或投资管理；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、财务报表的批准报出

本财务报表业经本公司董事会于2025年4月28日决议批准报出。

4、合并财务报表范围

本公司 2024 年度纳入合并范围的子公司共 247 户，合并范围比上期增加 4 户，减少 16 户，详见本附注六“在其他主体中的权益”。

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”）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 2024 年 12 月 31 日起 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。

如附注十、2、（3）所述，截至 2024 年 12 月 31 日，公司因流动性问题，已到期尚未还款的借款本金为 734.90 亿元；由于持续亏损，归属于母公司所有者权益为-238.14 亿元。

由于有息负债逾期，以及部分经营性应付款项存在逾期未还情况，金融机构、供应商、购房者在内的部分债权人通过司法程序向公司相关债务主体和经营主体追偿逾期债务，导致本公司及子公司陷入多起债务诉讼或仲裁、部分经营主体被法院裁定破产重整或清算、公司持有的投资性股权和重要资产被法院拍卖或被裁定用于抵偿债务。上述事项或情况表明，存在可能导致影响本公司持续经营能力的重大不确定性。

2024 年度，在各金融机构及有关单位的大力支持下，公司积极履行企业主体责任，以“复工复产、保交楼”为第一要务，努力盘活资产和化解债务问题。公司共收到政府纾困资金 9.47 亿元，用于上海、北京、福州和广深地区的项目建设，上述区域内均有新增房源的竣工备案和交付。公司在完成已售房源的交付工作后，项目资金主要用于未售房源的开发建设，销售回款将用于偿还政府纾困资金和公司的运营。

与此同时，公司也制定了以下具体措施以改善财务状况及减轻流动资金压力：

- （1）坚持履行“保交楼”义务，全力争取保交楼专项借款和纾困资金，依法依规用好预售监管资金，化解“保交楼”风险。
- （2）积极配合按揭银行的手续办理，提高按揭贷款的发放效率，为在建项目及时补充资金。
- （3）推进持有的现房项目的去化以改善流动性，包括与主要债权人制定分配方案，解除已抵押房产的冻结状态，以重启现房项目的销售。销售回款将按双方约定的比例用于归还贷款和保障公司的日常运营，以达到资产盘活的目的。
- （4）向法院申请破产清算项目转重整，积极配合管理人的相关要求，如债权申报、审计评估、投资者遴选、投票表决、经营方案规划等工作。
- （5）为破产重整项目积极引进投资人，与投资人进一步完善和优化合作方案，以保障现有债权人、公司和

投资人各方的权益。

本公司管理层认为，如上述措施能够顺利实施，公司于 2024 年 12 月 31 日后 12 个月内能够持续经营。如本公司未能持续经营，则须将本公司资产的账面价值调整为其可回收金额，该可能调整的影响并未反映在本财务报表中。

三、重要会计政策及会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况及 2024 年度的合并及母公司经营成果和现金流量等有关信息。

2、会计期间

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

3、营业周期

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

4、记账本位币

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

5、重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的联合营公司	对单个被投资单位的长期股权投资账面价值占公司合并总资产的 5%以上
重要的非全资子公司	子公司总资产占公司合并总资产 5%以上
重要的应收款项核销	金额超过 10,000 万元

6、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（参见本附注三、7（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三、14“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）。

7、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，详见本附注三、14“长期股权投资”或本附注三、11“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”（详见本附注三、14、（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。

8、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，按照本附注三、14（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。

9、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。

10、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。

11、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。

12、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

对于应收账款及合同资产，无论是否存在重大融资成分，本公司始终按照整个存续期的预期信用损失计量其损失准备。

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 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	应收账款计提比例（%）	合同资产计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	5	5
1—2 年	10	10
2—3 年	30	30
3 年以上	100	100

组合 2 不计提坏账准备。

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。

13、存货

（1）存货的分类

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

（2）存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，并按单个存货项目计提存货跌价准备，但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。存货可变现净值的确定依据：①产成品可变现净值为估计售价减去估计的销售费用和相关税费后金额；②为生产而持有的材料等，当用其生产的产成品的可变现净值高于成本时按照成本计量；当材料价格下降表明产成品的可变现净值低于成本时，可变现净值为估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。③持有待售的材料等，可变现净值为市场售价。

（3）存货的盘存制度为永续盘存制。

（4）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品、包装物采用一次转销法摊销。

14、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三、11“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，按本附注三、7、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而

确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

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

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

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

（3）共同控制、重大影响的判断标准

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

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

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

15、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。

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。

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。

16、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。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

（2）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，本公司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三、22“长期资产减值”。

（4）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。

17、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三、22“长期资产减值”。

18、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。

19、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。

20、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三、22“长期资产减值”。

21、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。

22、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。

23、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。

24、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。

25、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。

26、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。

27、股份支付

（1）股份支付的会计处理方法

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

①以权益结算的股份支付

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

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

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

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

②以现金结算的股份支付

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

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

（2）修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的

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

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

（3）涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易的会计处理

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

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

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

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

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

28、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（参见本附注三、19“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。

29、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公司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。

（3）物业出租收入

按租赁合同、协议约定的出租日期（有免租期的考虑免租期）与出租金额，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。

（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。

30、合同成本

本公司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该成本增加了本公司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。

31、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。

32、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。

33、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，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。

34、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。

35、重要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

本公司于 2024 年度执行了财政部于近年颁布的企业会计准则相关规定及指引，主要包括《企业会计准则解释第 17 号》(财会[2023]21 号)(以下简称“解释第 17 号”)中“关于流动负债与非流动负债的划分”的规定。

关于流动负债与非流动负债的划分规定

根据解释第 17 号的规定，本公司在对负债的流动性进行划分时，仅考虑本公司在资产负债表日是否有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利(以下简称“推迟清偿负债的权利”)，而不考虑本公司是否有行使上述权利的主观可能性。

对于本公司贷款安排产生的负债，如果本公司推迟清偿负债的权利取决于本公司是否遵循了贷款安排中规定的条件(以下简称“契约条件”)，本公司在对相关负债的流动性进行划分时，仅考虑在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，而不考虑本公司在资产负债表日之后应遵循的契约条件的影响。

对于本公司在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的负债，若本公司按照《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》的规定将上述选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则不影响该项负债的流动性划分；反之，若上述选择权不能分类权益工具，则会影响该项负债的流动性划分。

采用该规定未对本公司的财务状况及经营成果产生重大影响。

(2) 会计估计变更

本公司本年度无会计估计变更。

36、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

如附注三、29“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计提预计负债。计提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。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，以确定适当的估值技术和相关模型的输入值。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八、中披露。

四、 税项

主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	按应税收入的 3%、6%、9%、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	实际缴纳的流转税	按实际缴纳的流转税的 5%、7%计缴
企业所得税	应纳税所得额	按应纳税所得额的 25%计缴，不同税率的公司详见续表
教育费附加	实际缴纳的流转税	按实际缴纳的流转税的 3%计缴
地方教育费附加	实际缴纳的流转税	按实际缴纳的流转税的 2%计缴
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按房地产销售收入—扣除项目金额按照超率累计税率 30%-60%
房产税	房产的计税余额或房产的租金收入	按房产的计税余额 1.2%或房产的租金收入 12%计缴

不同纳税主体所得税税率情况说明：

纳税主体名称	所得税税率
泰禾集团（香港）有限公司	16.5%
卓越设计机构（香港）有限公司	16.5%
TahoeGroupGlobal (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%

五、 合并财务报表项目注释

1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	500,535.60	568,548.39
银行存款	1,332,127,882.72	1,135,381,951.11
其他货币资金	22,130,507.17	84,211,735.69
合计	1,354,758,925.49	1,220,162,235.19
其中：存放在境外的款项总额	6,556,826.68	28,024,399.68
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	1,143,389,679.06	1,008,277,976.15

其中受限制的货币资金如下：

受限资金项目	期末余额	受限原因
银行监管户资金	879,979,887.72	银行监管户资金

司法冻结	190,395,923.75	诉讼纠纷
按揭担保保证金	22,692,088.19	按揭担保保证金
其他	50,321,779.40	其他
合计	1,143,389,679.06	

2. 应收账款

(1) 应收账款按账龄分析如下:

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	127,798,195.72	48,768,430.02
1 至 2 年	36,060,582.13	128,709,702.39
2 至 3 年	75,143,225.98	96,040,905.79
3 年以上	380,731,817.26	355,775,414.94
小计	619,733,821.09	629,294,453.14
减: 坏账准备	405,442,705.44	390,677,908.93
合计	214,291,115.65	238,616,544.21

(2) 按坏账准备计提方法分类披露:

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	比例	
按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	619,733,821.09	100.00%	405,442,705.44	65.42%	214,291,115.65
其中: 账龄分析法组合	593,764,734.30	95.81%	405,442,705.44	68.28%	188,322,028.86
其他组合	25,969,086.79	4.19%			25,969,086.79
合计	619,733,821.09	100.00%	405,442,705.44		214,291,115.65

(续)

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	比例	
按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	629,294,453.14	100.00%	390,677,908.93	62.08%	238,616,544.21
其中: 账龄分析法组合	598,748,247.36	95.15%	390,677,908.93	65.25%	208,070,338.43
其他组合	30,546,205.78	4.85%			30,546,205.78
合计	629,294,453.14	100.00%	390,677,908.93		238,616,544.21

①组合中, 按账龄分析法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	127,724,897.12	6,386,244.85	5.00%
1-2 年	21,329,609.51	2,132,960.95	10.00%

2-3 年	68,266,754.33	20,480,026.30	30.00%
3 年以上	376,443,473.34	376,443,473.34	100.00%
合计	593,764,734.30	405,442,705.44	

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	25,969,086.79		
合计	25,969,086.79		

(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	核销或核销	其他转出	
坏账准备	390,677,908.93	36,019,073.66		3,267,827.86	17,986,449.29	405,442,705.44
合计	390,677,908.93	36,019,073.66		3,267,827.86	17,986,449.29	405,442,705.44

(4) 本期实际核销的应收账款情况

项目	核销金额
实际核销的应收账款	3,267,827.86

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款汇总金额为 133,809,631.79 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 21.59%，相应计提的坏账准备期末余额为 74,314,037.31 元。

3. 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	344,912,439.41	26.62%	499,423,897.10	38.21%
1 年以上	950,688,383.47	73.38%	807,713,826.09	61.79%
合计	1,295,600,822.88	100.00%	1,307,137,723.19	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 529,409,322.02 元，占预付账款期末余额合计数的比例为 40.86%。

4. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		

其他应收款	11,914,999,661.62	8,509,885,938.89
合 计	11,914,999,661.62	8,509,885,938.89

(1) 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	5,980,096,350.63	2,699,714,980.35
1—2 年	1,036,998,545.23	1,504,696,812.91
2—3 年	1,337,212,059.91	332,967,231.19
3 年以上	5,078,708,747.43	5,001,150,741.64
小计	13,433,015,703.20	9,538,529,766.09
减：坏账准备	1,518,016,041.58	1,028,643,827.20
合计	11,914,999,661.62	8,509,885,938.89

2) 按款项性质分类情况：

项目	期末余额	期初余额
保证金押金	2,152,870,985.99	2,403,385,395.20
备用金	3,168,178.29	3,664,715.77
代垫款项	69,781,959.43	72,681,279.34
其他关联方	4,962,208,789.01	
往来款	2,682,795,238.01	3,510,308,672.63
合联营企业和合作方往来款	3,173,453,433.45	3,157,411,589.58
其他	388,737,119.02	391,078,113.57
小计	13,433,015,703.20	9,538,529,766.09
其他应收款坏账准备	1,518,016,041.58	1,028,643,827.20
合计	11,914,999,661.62	8,509,885,938.89

注：其他关联方为 2024 年度进入破产清算/重整程序，不再纳入合并范围的原子公司。

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	1,010,290,732.93		18,353,094.27	1,028,643,827.20
期初余额在本年				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				

一转回第二阶段				
一转回第一阶段				
本期计提	531,550,734.44			531,550,734.44
本期转回				
本期转销				
本期核销	10,300,000.00			10,300,000.00
合并范围变化	-31,878,520.06			-31,878,520.06
期末余额	1,499,662,947.31		18,353,094.27	1,518,016,041.58

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	其他变动	
坏账准备	1,028,643,827.20	531,550,734.44		10,300,000.00	-31,878,520.06	1,518,016,041.58
合计	1,028,643,827.20	531,550,734.44		10,300,000.00	-31,878,520.06	1,518,016,041.58

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	10,300,000.00

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	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
深圳中维菁山房地产开发有限公司	其他关联方	3,440,601,067.52	1 年以内	25.61%	
厦门泰世房地产开发有限公司	合营企业往来款	990,108,126.85	1-3 年、3 年以上	7.37%	
苏州锦润置业有限公司	其他关联方	857,586,678.53	1 年以内	6.38%	
福建新盈置业有限公司	往来款	745,246,706.17	1-2 年	5.55%	74,524,670.62
西部信托有限公司	保证金押金	709,067,162.50	2-3 年	5.28%	
合计		6,742,609,741.57		50.19%	74,524,670.62

5. 存货

(1) 存货分类:

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	78,714,305,007.62	2,638,422,883.67	76,075,882,123.95	117,503,053,048.87	2,100,110,515.33	115,402,942,533.54
开发产品	34,865,641,345.79	2,748,427,142.70	32,117,214,203.09	26,250,864,048.11	825,473,078.82	25,425,390,969.29

原材料	1,535,477.45		1,535,477.45	2,084,531.21		2,084,531.21
库存商品	1,734,749.28		1,734,749.28	1,839,484.70		1,839,484.70
消耗性生物资产	25,644,888.92		25,644,888.92	36,020,088.11		36,020,088.11
发出商品	18,598.71		18,598.71	18,598.71		18,598.71
建造合同形成的已完工未结算资产	22,134,783.38		22,134,783.38	5,044,121.03		5,044,121.03
合计	113,631,014,851.15	5,386,850,026.37	108,244,164,824.78	143,798,923,920.74	2,925,583,594.15	140,873,340,326.59

注 1：期末用于借款抵押的存货余额为 70,189,218,202.43 元，详见五、52。

注 2：存货期末余额中含有借款费用资本化金额为 33,227,250,419.76 元（上年金额为 43,123,218,176.21 元）。

（2）存货跌价准备：

存货种类	期初余额	本期增加额		本期减少额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	2,100,110,515.33	1,018,260,449.28		312,019,168.80	167,928,912.14	2,638,422,883.67
开发产品	825,473,078.82	3,863,234,471.70		1,940,280,407.82		2,748,427,142.70
合 计	2,925,583,594.15	4,881,494,920.98		2,252,299,576.62	167,928,912.14	5,386,850,026.37

6. 其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
待抵扣税费	611,203,476.19	718,388,365.41
预缴税费	1,657,776,805.67	1,933,399,961.32
合计	2,268,980,281.86	2,651,788,326.73

7. 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

8. 长期股权投资

（1）长期股权投资分类如下：

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						
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1）						
北京祥筑房地产开发有限公司	26,488,476.03					
小计	26,488,476.03					
二、联营企业						
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1）						
福州市长乐区泰城房地产开发有限公司	20,942,216.21			-14.24		
北京科技园建设（集团）股份有限公司	2,056,364,362.60		1,962,530,151.61	-91,441,249.36		-2,392,961.63
平潭卓睿达鑫投资有限公司	1,150,575,846.36			-24,067.37		
武汉金沙半岛置业有限公司	315,615,962.00			-48,652,294.60		
天津北科建泰禾建设发展有限公司（注1）						
杭州艺辉商务咨询有限公司	69,226,476.77			16,204,766.28		
南昌茵梦湖置业有限公司	837,015,997.38			-2,039,787.89		
南昌安晟置业有限公司	413,334,660.59			-4,537.05		
南昌茵梦湖酒店投资管理有限公司	48,036,760.34			-16,494.56		
南昌欧风置业有限公司	30,918,623.99			-1,704.25		
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司（注1）						
小计	5,308,863,292.47		1,962,530,151.61	-125,975,383.04		-2,392,961.63
合计	5,335,351,768.50		1,962,530,151.61	-125,975,383.04		-2,392,961.63

（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		
一、合营企业					
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1）					
北京祥筑房地产开发有限公司				26,488,476.03	
小计				26,488,476.03	
二、联营企业					
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1）					

福州市长乐区泰城房地产开发有限公司				20,942,201.97	
北京科技园建设（集团）股份有限公司					
平潭卓睿达鑫投资有限公司				1,150,551,778.99	
武汉金沙半岛置业有限公司				266,963,667.40	
天津北科建泰禾建设发展有限公司（注1）					
杭州艺辉商务咨询有限公司				85,431,243.05	
南昌茵梦湖置业有限公司				834,976,209.49	
南昌安晟置业有限公司				413,330,123.54	
南昌茵梦湖酒店投资管理有限公司				48,020,265.78	
南昌欧风置业有限公司				30,916,919.74	
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司（注1）					
小计				3,217,964,796.19	
合计				3,244,453,272.22	

注1：上述权益法公司因连续亏损导致净资产为负，本公司已将长期股权投资的账面值减记为零。

（2）其他说明：

期末用于借款质押的长期股权投资余额为 2,504,283,773.57 元，详见五、52。

9. 其他权益工具投资

（1）其他权益工具投资情况如下：

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）	1,866,698,202.17	1,903,900,422.03
珠海采筑电子商务有限公司		2,500,000.00
CITIC Capital London Mayfair Property Fund L.P.		
易居（中国）企业控股有限公司	15.65	23.56
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	1,960,634,869.91	2,000,337,097.68

（2）非交易性权益工具投资情况如下：

项目	本期确认的股利收入	计入其他综合收益的累计利得	计入其他综合收益的累计损失	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)			133,301,797.83		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			1,078.40		出于战略目的而计划长期持有	
福州农商银行普通股	282,486.19				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)					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	
合计	282,486.19	850,000.00	214,781,930.20			

10. 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	25,660,205,524.00			25,660,205,524.00
二、本期变动	-3,128,843,247.50			-3,128,843,247.50
1. 存货\固定资产\在建工程转入				
2. 处置减少	-2,042,301,759.57			-2,042,301,759.57
3. 公允价值变动	-1,086,541,487.93			-1,086,541,487.93
三、期末余额	22,531,362,276.50			22,531,362,276.50

(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	899,079,747.52	办理中

(3) 其他说明:

期末用于借款抵押的投资性房地产账面价值为 21,939,500,919.50 元, 详见五、52。

11. 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	3,561,344,366.01	2,087,376.18	124,310,893.46	54,069,687.12	3,741,812,322.77
2. 本期增加金额	7,270,987.91	581,248.33	2,652,322.60	58,167.70	10,562,726.54
(1) 购置	1,217,716.77	581,248.33	2,652,322.60	58,167.70	4,509,455.40
(2) 存货转入	6,053,271.14				6,053,271.14
3. 本期减少金额	106,792,984.61	85,402.56	6,193,309.82	3,361,348.23	116,433,045.22
(1) 处置或报废	76,246,427.65		17,216.57	1,512,592.25	77,776,236.47
(2) 其他减少	30,546,556.96	85,402.56	6,176,093.25	1,848,755.98	38,656,808.75
4. 期末余额	3,461,822,369.31	2,583,221.95	120,769,906.24	50,766,506.59	3,635,942,004.09
二、累计折旧					
1. 期初余额	611,933,517.62	1,397,018.51	102,032,802.47	49,398,164.84	764,761,503.44
2. 本期增加金额	99,061,988.93	154,391.86	4,095,210.30	669,148.40	103,980,739.49
(1) 计提	99,061,988.93	154,391.86	4,095,210.30	669,148.40	103,980,739.49
3. 本期减少金额	41,014,652.91	71,999.68	5,983,545.27	3,254,162.29	50,324,360.15
(1) 处置或报废	30,069,050.17		14,046.66	1,465,688.99	31,548,785.82
(2) 其他减少	10,945,602.74	71,999.68	5,969,498.61	1,788,473.30	18,775,574.33
4. 期末余额	669,980,853.64	1,479,410.69	100,144,467.50	46,813,150.95	818,417,882.78
三、减值准备					
1. 期初余额			5,153,983.55		5,153,983.55
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
(2) 其他转入					
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	2,791,841,515.67	1,103,811.26	15,471,455.19	3,953,355.64	2,812,370,137.76
2. 期初账面价值	2,949,410,848.39	690,357.67	17,124,107.44	4,671,522.28	2,971,896,835.78

(2) 未办妥产权证书的固定资产情况：

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋及建筑物	11,929,625.05	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 2,737,605,930.74 元，详见五、52。

12. 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	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
亚龙湾泰禾酒店项目	177,226,512.77		177,226,512.77	218,920,096.96		218,920,096.96
新孙河项目自持公寓	1,051,490,216.47		1,051,490,216.47	1,007,057,457.39		1,007,057,457.39
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
坪山泰禾广场购物中心、会所等				864,256,519.78		864,256,519.78
合 计	2,180,640,147.10		2,180,640,147.10	3,042,157,491.99		3,042,157,491.99

(2) 在建工程的其他说明：

期末用于借款抵押的在建工程账面价值为 1,908,287,393.81 元，详见五、52。

13. 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	2,518,749,819.58	20,179,948.49	168,000.00	2,539,097,768.07
2. 本期增加金额				
(1) 购置				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他减少				
4. 期末余额	2,518,749,819.58	20,179,948.49	168,000.00	2,539,097,768.07
二、累计摊销				
1. 期初余额	170,300,563.99	14,089,180.13	168,000.00	184,557,744.12
2. 本期增加金额	38,240,643.68	1,674,662.65		39,915,306.33
(1) 计提	38,240,643.68	1,674,662.65		39,915,306.33
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他减少				
4. 期末余额	208,541,207.67	15,763,842.78	168,000.00	224,473,050.45
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	2,310,208,611.91	4,416,105.71		2,314,624,717.62
2. 期初账面价值	2,348,449,255.59	6,090,768.36		2,354,540,023.95

(2) 无形资产的其他说明:

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。

期末用于借款抵押的无形资产账面价值为 2,309,638,567.74 元，详见五、52。

14. 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
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
南京吉庆房地产有限公司	148,290,304.12			148,290,304.12
合计	148,290,304.12			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	148,290,304.12	

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。

15. 长期待摊费用

项目	期初余额	本期转入金额	本期增加金额	本期摊销金额	本期转出金额	期末余额
装修费	16,242,176.54		245,912.97	1,738,494.81		14,749,594.70
其他	3,116,446.56		468,813.94	1,126,241.29		2,459,019.21
合计	19,358,623.10		714,726.91	2,864,736.10		17,208,613.91

16. 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：

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	658,459,785.26	164,614,946.32	328,706,906.28	82,176,726.57
内部交易未实现利润	20,645,000.53	5,161,250.13	194,059,298.45	48,514,824.61
可抵扣亏损	4,156,141,434.91	1,039,035,358.73	7,419,047,372.07	1,854,761,843.02
信用减值准备	1,155,193,602.39	288,798,400.60	895,483,253.15	223,870,813.29
售后回租	22,091,444.29	5,522,861.07	29,768,888.24	7,442,222.06
交易性金融资产公允价值变动	70,000,000.00	17,500,000.00	70,000,000.00	17,500,000.00
计提土地增值税	1,086,243,199.80	271,560,799.95	1,153,731,021.56	288,432,755.39
预计负债	14,759,532.10	3,689,883.03	14,759,532.10	3,689,883.03
合计	7,183,533,999.28	1,795,883,499.83	10,105,556,271.85	2,526,389,067.97

(2) 未经抵销的递延所得税负债：

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	8,439,709.31	2,109,927.33	9,760,618.28	2,440,154.57
投资性房地产公允价值变动	6,064,277,321.63	1,516,069,330.40	8,119,373,050.47	2,029,843,262.62
投资性房地产折旧暂时性差异	1,250,473,990.96	312,618,497.74	1,381,338,109.20	345,334,527.30
合计	7,323,191,021.90	1,830,797,755.47	9,510,471,777.95	2,377,617,944.49

(3) 未确认递延所得税资产明细：

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	5,517,616,069.29	3,141,675,854.40
可抵扣亏损	35,408,257,613.64	17,105,546,079.12
合计	40,925,873,682.93	20,247,221,933.52

(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	期末金额	期初金额
2024 年		146,221,343.28
2025 年	1,891,571,796.40	1,891,571,796.40
2026 年	4,772,578,431.57	4,772,578,431.57
2027 年	5,148,643,279.15	5,148,643,279.15
2028 年	4,995,140,168.80	5,146,531,228.72
2029 年	18,600,323,937.72	
合计	35,408,257,613.64	17,105,546,079.12

17. 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
股权投资	2,493,450,114.02	1,453,558,374.58
合计	2,493,450,114.02	1,453,558,374.58

注：因子公司由合作方强力取得项目控制权，本公司未将其纳入合并报表范围，将对其股权投资余额列报于其他非流动资产，金额 1,453,558,374.58 元；因子公司进入破产清算/重整程序（见本附注六、3（2）），本公司未将其纳入本年度合并报表范围，将对其股权投资余额列报于其他非流动资产，金额 1,039,891,739.44 元。

18. 短期借款

借款类别	期末余额	期初余额
质押借款	288,226,966.00	538,226,966.00
抵押借款	3,988,882,653.33	4,057,701,053.33
保证借款	140,000,000.00	140,000,000.00
合计	4,417,109,619.33	4,735,928,019.33

19. 应付账款

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	5,793,739,333.10	5,199,363,438.52
应付项目转让款		207,061,337.82
其他	590,148,641.80	357,149,691.44
合计	6,383,887,974.90	5,763,574,467.78

20. 预收款项

项目	期末余额	期初余额
货款及其他	299,407,893.10	317,258,077.58
合计	299,407,893.10	317,258,077.58

21. 合同负债

项目	期末余额	期初余额
预收售楼款	30,732,460,357.67	36,468,574,399.18
合计	30,732,460,357.67	36,468,574,399.18

22. 应付职工薪酬

（1）应付职工薪酬列示：

项目	期初余额	本期转入	本期增加	本期减少	本期转出	期末余额
一、短期薪酬	108,805,331.22		622,590,341.78	616,390,863.81	16,050,921.01	98,953,888.18

二、离职后福利-设定提存计划	1,503,435.82		51,112,637.47	49,761,443.56	179,980.07	2,674,649.66
三、辞退福利	785,800.22		7,350,499.32	5,630,212.55		2,506,086.99
合计	111,094,567.26		681,053,478.57	671,782,519.92	16,230,901.08	104,134,624.83

(2) 短期薪酬列示:

项目	期初余额	本期转入	本期增加	本期减少	本期转出	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	102,241,328.06		544,610,519.36	540,175,378.05	15,840,665.03	90,835,804.34
2、职工福利费			14,124,296.61	14,124,296.61		
3、社会保险费	1,303,850.69		28,597,806.25	28,138,086.48	28,145.98	1,735,424.48
其中: 医疗保险费	933,683.94		25,386,267.38	24,928,602.32	19,346.88	1,372,002.12
工伤保险费	27,295.68		1,578,872.63	1,551,661.13	8,799.10	45,708.08
生育保险费	342,871.07		1,632,666.24	1,657,823.03		317,714.28
4、住房公积金	1,397,007.11		34,864,056.51	33,572,949.08	182,110.00	2,506,004.54
5、工会经费和职工教育经费	3,863,145.36		393,663.05	380,153.59		3,876,654.82
合计	108,805,331.22		622,590,341.78	616,390,863.81	16,050,921.01	98,953,888.18

(3) 设定提存计划列示:

项目	期初余额	本期转入	本期增加	本期减少	本期转出	期末余额
1、基本养老保险	1,421,354.84		49,374,305.39	48,091,603.12	179,980.07	2,524,077.04
2、失业保险费	82,080.98		1,738,332.08	1,669,840.44		150,572.62
合计	1,503,435.82		51,112,637.47	49,761,443.56	179,980.07	2,674,649.66

23. 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	2,133,821,802.27	2,044,158,519.06
企业所得税	2,205,267,741.35	2,283,556,027.47
个人所得税	37,697,757.08	34,758,601.69
城市维护建设税	83,420,579.00	86,489,744.86
营业税	226,395.78	226,395.78
房产税	84,246,068.71	84,091,923.86
印花税	717,439.15	410,021.66
教育费附加	71,328,567.98	72,948,876.06
堤围防护费	1,169,637.62	652,402.90
土地使用税	34,981,269.67	38,935,475.92

土地增值税	1,589,158,041.15	1,551,778,993.05
契税	1,384,714.77	1,384,714.77
残障人就业保障金	1,131,498.03	1,150,536.78
资源税	37,151.15	37,151.15
其他税费	8,395,096.09	8,400,667.01
合计	6,252,983,759.80	6,208,980,052.02

24. 其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
应付利息	31,361,784,422.78	28,588,122,157.98
应付股利	156,011,158.96	156,011,158.96
其他应付款	29,358,486,683.86	28,565,601,684.01
合 计	60,876,282,265.60	57,309,735,000.95

(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	19,425,323,790.07	18,870,875,209.26
企业债券利息	10,071,783,216.57	7,996,468,562.03
短期借款应付利息	1,864,677,416.14	1,720,778,386.69
合 计	31,361,784,422.78	28,588,122,157.98

(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) 按款项性质列示其他应付款:

项目	期末余额	期初余额
客户暂收款	2,324,593,617.22	2,630,610,392.72
保证金押金	208,016,935.80	182,498,332.59
往来款	24,450,277,745.38	23,310,567,741.50
未付股权转让款	2,175,041,930.78	2,145,041,930.78
融资租赁借款	41,612,232.96	41,612,232.96
其他	158,944,221.72	255,271,053.46
合计	29,358,486,683.86	28,565,601,684.01

2) 重要的账龄超过 1 年的其他应付款：

公司账龄一年以上的其他应付款主要系应付子公司合作方款项，由于房地产项目开发周期较长所致。

25. 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	50,952,974,659.25	56,436,187,991.85
一年内到期的应付债券	18,718,692,600.00	18,596,609,100.00
合计	69,671,667,259.25	75,032,797,091.85

26. 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
美元债券	3,189,996,268.00	3,143,089,779.00
待转销项税	1,572,150,815.94	2,004,530,414.83
合 计	4,762,147,083.94	5,147,620,193.83

27. 长期借款

借款类别	期末余额	期初余额
质押借款	3,338,167,446.18	5,507,234,608.68
抵押借款	44,916,092,930.12	53,063,723,248.78
保证借款	2,916,444,937.33	2,651,924,937.33
信用借款	625,808,550.00	567,650,000.00
减：一年内到期的长期借款（附注五、25）	50,952,974,659.25	56,436,187,991.85
合计	843,539,204.38	5,354,344,802.94

28. 应付债券

借款类别	期末余额	期初余额
公司债券	21,908,688,868.00	21,739,698,879.00
减：1 年内到期的应付债券（附注五、25）	18,718,692,600.00	18,596,609,100.00
减：其他流动负债（附注五、26）	3,189,996,268.00	3,143,089,779.00
合计		

29. 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

30. 预计负债

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	431,672,173.42	351,773,711.97	未决诉讼
待承担违约义务	14,759,532.10	14,759,532.10	借款逾期

其他	483,485,503.93	318,221,632.94	延期交房违约金
合计	929,917,209.45	684,754,877.01	

31. 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	1,416,778.54		274,215.24	1,142,563.30
售后回租	29,768,888.25		7,677,443.95	22,091,444.30
合计	31,185,666.79		7,951,659.19	23,234,007.60

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	本期冲减成 本费用金额	其他 变动	期末余额	与资产/收 益相关
拆迁补偿	1,416,778.54		274,215.24				1,142,563.30	与资产相关
合计	1,416,778.54		274,215.24				1,142,563.30	

32. 股本

项目	期初余额	本期变动增减（+，-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金 转股	其他	小 计	
股份总数	2,488,901,440.00						2,488,901,440.00
合 计	2,488,901,440.00						2,488,901,440.00

33. 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	1,270,960,364.14	29,489,555.47		1,300,449,919.61
其他资本公积	885,471,380.24		2,392,961.63	883,078,418.61
合 计	2,156,431,744.38	29,489,555.47	2,392,961.63	2,183,528,338.22

注：公司本年度因股权变动导致资本公积-资本溢价增加 29,489,555.47 元，因股权变动导致资本公积-其他资本公积减少 2,392,961.63 元。

34. 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、以后不能重分类 进损益的其他综合收 益	-176,729,702.43	-37,202,227.77			-37,202,227.77		-213,931,930.20

其中：其他权益工具 投资公允价值变动	-176,729,702.43	-37,202,227.77			-37,202,227.77		-213,931,930.20
二、以后将重分类进 损益的其他综合收益	5,123,326,475.71	-41,343,031.53	986,388,708.47	-246,578,909.78	-781,152,830.22		4,342,173,645.49
其中：外币财务报表 折算差额	-63,162,752.04	-41,343,031.53			-41,343,031.53		-104,505,783.57
按公允价值 计量的投资性房地产	5,186,489,227.75		986,388,708.47	-246,578,909.78	-739,809,798.69		4,446,679,429.06
其他综合收益合计	4,946,596,773.28	-78,545,259.30	986,388,708.47	-246,578,909.78	-818,355,057.99		4,128,241,715.29

35. 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

36. 未分配利润

项 目	期末余额/本期金额	期初余额/上期金额
调整前上期末未分配利润	-11,580,585,559.60	-5,508,723,851.61
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	-11,580,585,559.60	-5,508,723,851.61
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-21,308,615,310.40	-6,071,861,707.99
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
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	1,210,000.00	
期末未分配利润	-32,887,990,870.00	-11,580,585,559.60

37. 营业收入和营业成本

（1）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	7,339,653,101.77	6,845,161,810.50	6,328,045,190.57	6,200,320,861.68
其他业务	704,463,525.61	1,109,613,807.65	67,304,155.08	33,814,442.91
合计	8,044,116,627.38	7,954,775,618.15	6,395,349,345.65	6,234,135,304.59

（2）公司营业收入前五名项目情况：

序号	项目名称	本期营业收入金额
1	上海大城小院一期	1,356,465,797.72
2	上海大城小院二期	1,101,070,414.67
3	野风山项目	1,020,881,105.69
4	红树湾院子	919,967,218.35
5	西府大院项目	567,349,287.62
合计		4,965,733,824.05

38. 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	10,138,098.50	18,541,548.22
教育费附加	9,053,364.11	15,349,909.45
资源税	119,539.61	95,249.76
房产税	23,561,812.23	36,783,490.72
土地使用税	8,615,919.45	14,338,242.93
车船使用税	26,688.52	39,101.07
印花税	2,442,704.25	2,013,592.58
土地增值税	273,178,973.35	179,141,281.10
防洪费	1,407,541.60	931,272.11
残疾人就业保障金	1,173,193.31	1,477,604.90
其他	212,136.53	1,430,014.21
合计	329,929,971.46	270,141,307.05

39. 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
工资薪酬	36,092,978.55	37,800,443.09
差旅费	436,109.52	265,897.96
办公费	1,702,294.67	2,417,335.27
交通运输费	402,692.60	438,921.73
广告宣传费	35,810,112.22	77,843,367.88
业务招待费	1,502,639.58	763,186.47
折旧摊销费	871,793.21	937,762.28
房租物业水电费用	2,967,712.06	72,433.21
其他	15,367,471.52	10,902,924.65
合计	95,153,803.93	131,442,272.54

40. 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
工资薪酬	235,173,806.00	312,926,731.57
差旅费	5,096,328.41	6,687,903.44
办公费	6,221,787.85	8,040,624.82
折旧及摊销费	39,932,316.32	30,104,518.42
汽车及修理费	5,768,689.57	7,309,823.85
中介机构费用	49,194,143.90	85,625,299.94
业务招待费	10,236,319.72	15,124,367.04
会务费	367,629.27	225,722.44
房租水电物业费	17,968,487.19	17,401,962.04
邮电通讯费	1,470,295.13	1,835,351.58
劳动保护费	80,443.25	82,047.08
其他费用	39,371,009.83	17,743,194.11
合计	410,881,256.44	503,107,546.33

41. 财务费用

类别	本期发生额	上期发生额
利息支出	4,128,103,741.03	2,296,130,598.31
减：利息收入	4,445,664.98	3,941,688.42
汇兑损益	209,932,400.18	213,677,895.99
手续费及其他	3,458,484.33	8,298,027.15
合计	4,337,048,960.56	2,514,164,833.03

42. 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	763,376.35	4,366,070.83
代扣个人所得税手续费返还	993,444.97	2,767,097.06
增值税加计抵减	-130,747.73	2,913,945.16
债务重组收益	-941,263,247.11	
合计	-939,637,173.52	10,047,113.05

43. 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	-125,975,383.04	-122,977,179.94
处置长期股权投资产生的投资收益	-8,827,711,245.90	-886,648,120.68
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	282,486.19	301,318.60

其他投资收益	37,615,431.17	
合计	-8,915,788,711.58	-1,009,323,982.02

44. 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	-545,838,722.44	-162,437,417.59
处置投资性房地产转回原累计确认的公允价值变动损益	-540,702,765.49	
合计	-1,086,541,487.93	-162,437,417.59

45. 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
一、应收账款坏账损失	-36,019,073.66	-136,116,776.93
二、其他应收款坏账损失	-531,550,734.44	-198,745,056.31
合计	-567,569,808.10	-334,861,833.24

46. 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
一、存货跌价损失	-4,881,494,920.98	-437,434,826.17
合计	-4,881,494,920.98	-437,434,826.17

47. 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
固定资产处置利得或损失	5,693,572.97	3,170,452.44	5,693,572.97
合计	5,693,572.97	3,170,452.44	5,693,572.97

48. 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	323,147.20	496,016.00	323,147.20
罚没收入	2,536,804.20	4,177,624.92	2,536,804.20
非流动资产利得	38,000.00	19,869.03	38,000.00
其他	4,086,894.27	9,244,516.28	4,086,894.27
合计	6,984,845.67	13,938,026.23	6,984,845.67

49. 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	10,009,000.00		10,009,000.00
罚款支出	232,161.59	320,086.70	232,161.59

资产报废	9,763,166.66	14,698.06	9,763,166.66
赔偿违约金等	380,238,099.03	399,093,623.72	380,238,099.03
其他	4,009,829.67	2,380,540.04	4,009,829.67
合计	404,252,256.95	401,808,948.52	404,252,256.95

50. 所得税费用

(1) 所得税费用表:

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	2,789,505.60	3,049,709.41
递延所得税费用	310,358,881.55	549,601,055.26
合计	313,148,387.15	552,650,764.67

(2) 会计利润与所得税费用调整过程:

项目	本期发生额
利润总额	-21,866,278,923.58
税率	25%
按法定/适用税率计算的所得税费用	-5,466,569,730.90
子公司适用不同税率的影响	306,755,273.20
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	860,729,625.40
使用前期未确认递延所得税资产的可抵暂时性差异或可抵扣亏损的影响	-37,847,764.98
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	4,650,080,984.43
所得税费用	313,148,387.15

51. 现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金:

项目	本期发生额	上期发生额
银行存款利息收入	2,015,323.04	3,019,738.26
政府补助收入	504,386.14	4,621,145.61
营业外收入中收到的现金	2,177,346.64	3,441,981.18
资金往来等其他收到的现金	293,623,516.91	470,168,563.98
使用受限资金本年减少	141,892,999.20	270,955,924.90
合计	440,213,571.93	752,207,353.93

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金:

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

财务费用支出的现金	389,107.41	597,274.73
销售费用及管理费用支付的现金	147,861,528.84	200,142,459.90
营业外支出支付的现金	2,893,978.78	19,198,518.87
使用受限资金本年增加	277,004,702.11	82,676,233.47
资金往来	105,396,039.14	174,073,581.89
合计	533,545,356.28	476,688,068.86

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金：

项目	本期发生额	上期发生额
收回合作方资金资助款及利息	12,151,481.71	11,062,902.18
合计	12,151,481.71	11,062,902.18

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金：

项目	本期发生额	上期发生额
支付合联营企业财务资助	135,943.98	
合计	135,943.98	

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金：

项目	本期发生额	上期发生额
其他单位筹资款	102,024,312.87	359,260,726.59
合计	102,024,312.87	359,260,726.59

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金：

项目	本期发生额	上期发生额
支付其他单位借款	20,398,728.24	20,782,914.17
合计	20,398,728.24	20,782,914.17

(7) 现金流量表补充资料：

补 充 资 料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-22,179,427,310.73	-6,129,004,098.38
加：资产减值准备	4,881,494,920.98	437,434,826.17
信用减值准备	567,569,808.10	334,861,833.24
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	103,980,739.49	106,802,410.97
使用权资产摊销		
无形资产摊销	39,915,306.33	40,012,439.67
长期待摊费用摊销	2,864,736.10	2,690,915.88
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）	-5,693,572.97	-3,170,452.44
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	9,725,166.66	-5,170.97

公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	1,086,541,487.93	162,437,417.59
财务费用（收益以“－”号填列）	4,337,048,960.56	2,514,164,833.03
投资损失（收益以“－”号填列）	8,915,788,711.58	1,009,323,982.02
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	610,600,160.77	544,649,595.44
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-300,241,279.22	4,951,459.82
存货的减少（增加以“－”号填列）	6,063,129,855.07	5,460,644,966.94
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-3,369,251,393.86	-897,278,432.84
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-139,632,492.66	-3,323,002,166.71
其他		
经营活动产生的现金流量净额	624,413,804.13	265,514,359.43
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	211,369,246.43	211,884,259.04
减：现金的期初余额	211,884,259.04	431,513,395.96
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-515,012.61	-219,629,136.92

（8）处置子公司及其他营业单位收到的现金净额

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	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	113,772,924.36
其中：	
天津泰禾锦川置业有限公司	34,345,312.14
中山市乐美达儿童用品有限公司	47,386,444.15
廊坊市大家商业城房地产开发有限公司	22,037,431.55
上海禾启房地产开发有限公司	60,017.97
上海泰维房地产开发有限公司	87,575.31
苏州锦润置业有限公司	18,088.36
江苏东恒海鑫置业有限公司	115.32
深圳中维菁山房地产开发有限公司	5,118,882.66
北京昌基鸿业房地产开发有限公司	4,719,056.90
处置子公司收到的现金净额	-113,772,924.36

（9）现金和现金等价物的构成：

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

一、现金	211,369,246.43	211,884,259.04
其中：库存现金	500,535.60	568,548.39
可随时用于支付的银行存款	209,775,199.71	186,825,760.50
可随时用于支付的其他货币资金	1,093,511.12	24,489,950.15
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	211,369,246.43	211,884,259.04

52. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	金额	受限原因
货币资金	1,143,389,679.06	银行监管户资金、司法冻结、保证金等
存货	70,189,218,202.43	借款抵押
长期股权投资	2,504,283,773.57	借款质押
其他权益工具投资	1,953,689,959.86	股权质押、司法冻结
投资性房地产	21,939,500,919.50	借款抵押
固定资产	2,737,605,930.74	借款抵押
在建工程	1,908,287,393.81	借款抵押
无形资产	2,309,638,567.74	借款抵押
其他非流动资产	2,493,450,114.02	其他
合计	107,179,064,540.73	

53. 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	911,232.19	7.19	6,550,301.44
港币	3,207.33	0.93	2,969.99
欧元	472.41	7.53	3,555.25
应付利息			
其中：美元	826,979,569.17	7.19	5,944,659,935.02
一年内到期的非流动负债			
其中：美元	1,155,000,000.00	7.19	8,302,602,000.00
其他流动负债			
其中：美元	443,770,000.00	7.19	3,189,996,268.00

54. 政府补助

种类	本期金额	列报项目	计入当期损益的金额
稳岗返还	267,448.73	其他收益	267,448.73
垃圾分类奖励补贴收入	87,453.54	其他收益	87,453.54

引工大使奖励	56,000.00	其他收益	56,000.00
物业考核奖励	54,000.00	其他收益	54,000.00
脱贫人口就业奖补	107,706.02	其他收益	107,706.02
用人单位岗位补贴、社会保险补贴	91,657.80	其他收益	91,657.80
拆迁补偿	274,215.24	营业外收入	274,215.24
其他小额补助	148,042.22	其他收益、营业外收入	148,042.22
合计	1,086,523.55		1,086,523.55

六、 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：

序号	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
1	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
2	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
3	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
4	北京泰禾中维园林绿化有限公司	北京市	北京市	园林绿化	100.00%	100.00%	设立
5	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
6	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
7	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
8	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
9	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
10	北京泰禾商业管理有限公司	北京市	北京市	商业管理	100.00%	100.00%	设立
11	慕盛（北京）公寓管理有限公司	北京市	北京市	商业管理	100.00%	100.00%	设立
12	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
13	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
14	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
15	北京泰禾博仁教育科技有限公司	北京市	北京市	技术推广服务	100.00%	100.00%	设立
16	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
17	北京嘉华锦鸿房地产开发有限公司（注1）	北京市	北京市	房地产开发	40.00%	40.00%	设立

18	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
19	北京泰禾商务俱乐部有限公司	北京市	北京市	服务业	93.00%	93.00%	非同一控制下企业合并
20	北京泰禾中维物业管理有限公司	北京市	北京市	物业管理	100.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
21	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
22	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
23	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
24	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
25	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
26	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
27	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
28	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
29	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
30	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
31	福州中维商业物业管理有限公司	福州市	福州市	物业管理	100.00%	100.00%	设立
32	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
33	福州盛源德利实业有限公司	福州市	福州市	商贸	100.00%	100.00%	设立
34	福州中维实业有限公司	福州市	福州市	商贸	100.00%	100.00%	设立
35	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
36	福州泰禾新世界商业物业管理有限公司	福州市	福州市	物业管理	100.00%	100.00%	设立
37	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
38	福州美鸿林业有限公司	福州市	福州市	园林绿化	100.00%	100.00%	设立
39	福州泰禾酒店管理有限公司	福州市	福州市	酒店管理	100.00%	100.00%	设立
40	福州凯泽雅丹实业有限公司	福州市	福州市	商贸	100.00%	100.00%	设立
41	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
42	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

43	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
44	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
45	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
46	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
47	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
48	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
49	福州禾悦市场管理有限公司	福州市	福州市	市场管理	100.00%	100.00%	设立
50	福州瑞邦道诚实业有限公司	福州市	福州市	商贸	100.00%	100.00%	设立
51	福州泰禾新世界文化发展有限公司	福州市	福州市	文化传播	100.00%	100.00%	设立
52	福州创睿装饰有限公司（注2）	福州市	福州市	室内外装饰装修工程	40.00%	40.00%	设立
53	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
54	福州青雅装饰有限公司	福州市	福州市	室内外装饰装修工程	100.00%	100.00%	设立
55	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
56	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
57	福州泰禾物业管理有限公司	福州市	福州市	物业管理	100.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
58	福建华夏世纪园发展有限公司（注2）	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
59	福建一卡通支付有限责任公司	福州市	福州市	服务业	100.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
60	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
61	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
62	福建乐统房地产开发有限公司	漳州市	漳州市	房地产开发	70.00%	70.00%	非同一控制下企业合并
63	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
64	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
65	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
66	福建凯瑞特贸易有限公司	福州市	福州市	商贸	100.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
67	福建瀚晟同创实业有限公司	福州市	福州市	企业管理	100.00%	100.00%	非同一控制下企业合并

68	福建泰禾新世界商业运营管理有限公司	福州市	福州市	物业管理	100.00%	100.00%	设立
69	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
70	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
71	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
72	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
73	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
74	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
75	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
76	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
77	杭州福地影视制作有限公司	杭州市	杭州市	会展服务	100.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
78	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
79	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
80	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
81	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
82	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
83	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
84	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
85	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
86	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
87	惠州市汇景川投资有限公司	惠州市	惠州市	实业投资	100.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
88	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
89	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
90	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
91	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
92	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

93	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
94	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
95	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
96	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
97	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
98	廊坊市泰禾鸿鹄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
99	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
100	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
101	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
102	江西蓝天碧水开发建设有限公司	南昌市	南昌市	房地产开发	67.00%	67.00%	非同一控制下企业合并
103	南昌世邦物业管理有限公司	南昌市	南昌市	物业管理	67.00%	67.00%	非同一控制下企业合并
104	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
105	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
106	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
107	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
108	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
109	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
110	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
111	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
112	泉州连禾商业物业管理有限公司	泉州市	泉州市	物业管理	100.00%	100.00%	设立
113	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
114	泉州之眼文化传播有限公司	泉州市	泉州市	文化传播	100.00%	100.00%	设立
115	泉州禾悦市场管理有限公司	泉州市	泉州市	市场管理	100.00%	100.00%	设立
116	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
117	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

118	上海红御投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	100.00%	100.00%	设立
119	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
120	上海兴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%	设立
121	上海丰苗企业管理咨询有限公司	上海市	上海市	企业管理	100.00%	100.00%	设立
122	上海郇喆企业管理咨询有限公司	上海市	上海市	企业管理	100.00%	100.00%	设立
123	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
124	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
125	上海禾居房地产经纪有限公司	上海市	上海市	房地产经纪	100.00%	100.00%	设立
126	上海务彤投资管理有限公司	上海市	上海市	企业管理	100.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
127	上海禾矜房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
128	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
129	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
130	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
131	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
132	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
133	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
134	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
135	泰禾华南集团有限公司	深圳市	深圳市	投资管理	100.00%	100.00%	设立
136	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
137	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
138	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
139	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
140	石狮泰禾商业物业管理有限公司	石狮市	石狮市	物业管理	100.00%	100.00%	设立
141	石狮奇幻文化传播有限公司	石狮市	石狮市	文化艺术活动策划	100.00%	100.00%	设立
142	石狮泰禾商业运营管理有限公司	石狮市	石狮市	商业管理	100.00%	100.00%	设立

143	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
144	苏州禾宣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
145	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
146	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
147	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
148	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
149	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
150	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
151	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
152	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
153	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
154	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
155	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
156	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
157	泰禾集团（香港）有限公司	香港	香港	金融投资	100.00%	100.00%	设立
158	泰禾集团发展有限公司	香港	香港	金融投资	100.00%	100.00%	设立
159	华誉投资发展有限公司	香港	香港	投资管理	100.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
160	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
161	Tahoe Group Global (Co.,) Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资管理	100.00%	100.00%	设立
162	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
163	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
164	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
165	张家口嘉信商贸有限公司	张家口市	张家口市	商品销售	100.00%	100.00%	设立
166	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	酒店餐饮	80.00%	80.00%	非同一控制下企业合并
167	张家口嘉华房地产开发有限公司（注1）	张家口市	张家口市	房地产开发	40.00%	40.00%	设立

168	张家口锦辉房地产开发有限公司 (注1)	张家口市	张家口市	房地产开发	36.00%	36.00%	设立
169	福建三农农化有限公司	漳州市	漳州市	商贸	100.00%	100.00%	设立
170	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
171	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
172	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
173	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
174	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
175	郑州泰禾红门置业有限公司	郑州市	郑州市	企业管理	100.00%	100.00%	设立
176	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
177	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
178	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
179	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
180	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
181	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
182	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
183	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
184	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
185	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
186	漳州泰漳装修设计有限公司	漳州市	漳州市	建筑装修装饰工程	100.00%	100.00%	设立
187	漳州泰永装饰工程有限公司	漳州市	长泰县	建筑装修装饰工程	70.00%	70.00%	设立
188	漳州泰辉装饰工程有限公司	龙海市	龙海市	建筑装修装饰工程	70.00%	70.00%	设立
189	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
190	北京瑞凯金建装饰工程有限公司	北京市	北京市	装修	100.00%	100.00%	设立
191	北京宏康鼎成贸易有限公司	北京市	北京市	贸易	100.00%	100.00%	设立
192	上海樽舜装饰有限公司	上海市	上海市	装饰	100.00%	100.00%	设立

193	上海辰逸贸易有限公司	上海市	上海市	贸易	100.00%	100.00%	设立
194	北京泰禾育仁教育科技有限公司	北京市	北京市	技术推广服务	100.00%	100.00%	设立
195	厦门市海沧区泰禾慧仁培训中心有限公司	厦门市	厦门市	教育辅助服务	100.00%	100.00%	设立
196	北京泰禾慧仁教育科技有限公司	北京市	北京市	技术推广服务	100.00%	100.00%	设立
197	嘉兴晟昱股权投资合伙企业（有限合伙）	嘉兴市	嘉兴市	股权投资	100.00%	100.00%	设立
198	嘉兴晟昱投资管理有限公司	嘉兴市	嘉兴市	投资管理	100.00%	100.00%	设立
199	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
200	泰禾华东商业管理（上海）有限公司	上海市	上海市	物业管理	100.00%	100.00%	设立
201	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
202	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
203	泉州泰禾商业运营管理有限公司	泉州市	泉州市	商业管理	100.00%	100.00%	设立
204	泰禾养老产业发展有限公司	北京市	北京市	养老	100.00%	100.00%	设立
205	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
206	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
207	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
208	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
209	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
210	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
211	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
212	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
213	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
214	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
215	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
216	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
217	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

218	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
219	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
220	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
221	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
222	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
223	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
224	厦门泰禾鸿运有限公司	福州市	福州市	商贸	100.00%	100.00%	设立
225	福州泰禾商贸有限公司	福州市	福州市	商贸	100.00%	100.00%	设立
226	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
227	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
228	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
229	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
230	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
231	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
232	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
233	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
234	泉州佳穗酒店管理有限责任公司	泉州市	泉州市	酒店管理	100.00%	100.00%	设立
235	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
236	福州市新禾物业服务服务有限公司	福州市	福州市	物业管理	100.00%	100.00%	设立
237	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
238	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
239	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
240	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
241	北京青藤物业管理有限公司	北京市	北京市	物业管理	100.00%	100.00%	设立
242	福州市鑫禾泰物业服务服务有限公司	福州市	福州市	物业管理	90.00%	90.00%	设立

243	北京锦泰嘉禾装修有限公司	北京市	北京市	建筑业	100.00%	100.00%	设立
244	北京凯泰嘉禾装修有限公司	北京市	北京市	建筑业	100.00%	100.00%	设立
245	北京瑞泰嘉禾装修有限公司	北京市	北京市	建筑业	100.00%	100.00%	设立
246	北京凯禾餐饮有限公司	北京市	北京市	餐饮业	100.00%	100.00%	设立
247	泉州市新禾盛泰物业服务有限公司	泉州市	泉州市	房地产业	100.00%	100.00%	设立

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

注 1：本公司之子公司北京泰禾锦润置业有限公司持有北京嘉华锦鸿房地产开发有限公司 40%的股权，但北京泰禾锦润置业有限公司在董事会中占有多数席位，具有实际控制权，因此本公司合并北京嘉华锦鸿房地产开发有限公司及其子公司张家口嘉华房地产开发有限公司、张家口锦辉房地产开发有限公司。

注 2：本公司之子公司福州泰禾房地产开发有限公司持有福建华夏世纪园发展有限公司 40%的股权，成为福建华夏世纪园发展有限公司的第一大股东，并在董事会中占有多数席位，具有实际控制权，因此本公司合并福建华夏世纪园发展有限公司及其子公司福州创睿装饰有限公司。

（2）重要的非全资子公司

公司不存在重要的非全资子公司。

2、 处置子公司

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 净资产份额的差异	丧失控制 权之日剩 余股权的 比例
廊坊市大家商业城房地产开发有限公司	29,959,928.00	70%	股权拍卖 偿还债务	2024 年 9 月	控制权移交	-86,132,715.27	
廊坊市泰悦房地产开发有限公司		100%	股权拍卖 偿还债务	2024 年 9 月	控制权移交		

注：本年度因股权拍卖偿还债务相应减少廊坊市大家商业城房地产开发有限公司、廊坊市泰悦房地产开发有限公司 2 家子公司。

3、 其他原因的合并范围变动

（1）本年度设立或注销合并范围变动情况：

序号	名称	变动方式
1	北京凯泰嘉禾装修有限公司	设立
2	北京瑞泰嘉禾装修有限公司	设立
3	北京凯禾餐饮有限公司	设立
4	泉州市新禾盛泰物业服务有限公司	设立
5	泉州泰禾商业物业管理有限公司	注销

6	东莞泰禾商业管理有限公司	注销
7	北京启顺禾安置业有限公司	注销
8	北京禾顺瑞安置业有限公司	注销
9	北京泰禾锦瑞置业有限公司	注销
10	江苏泰禾锦润置业有限公司	注销

(2) 因子公司破产清算/破产重整减少情况:

序号	名称	原表决权比例	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	期末净资产(万元)	本期净利润(万元)
1	中山市乐美达儿童用品有限公司(注1)	100%	2024年2月	控制权移交	472.60	2.21
2	深圳中维菁山房地产开发有限公司(注2)	100%	2024年1月	控制权移交	-26,055.41	-98.36
3	北京昌基鸿业房地产开发有限公司(注2)	80%	2024年3月	控制权移交	32,291.96	-344.92
4	上海泰维房地产开发有限公司(注2)	100%	2024年9月	控制权移交	10,253.50	-1,716.06
5	上海禾启房地产开发有限公司(注2)	100%	2024年7月	控制权移交	8,211.89	-26.66
6	苏州锦润置业有限公司(注2)	100%	2024年4月	控制权移交	71,212.24	
7	江苏东恒海鑫置业有限公司(注3)	100%	2024年7月	控制权移交	-7,371.16	37.33

注1:截至2024年末,公司基于保交付工作及资产盘活的需要,主动向当地人民法院申请破产重整,法院受理破产重整申请并已指定第三方担任破产重整管理人,后续已确定重整投资人,该子公司相关活动的决策权已移交给破产重整管理人,本公司对其已实质丧失控制权,故未将其纳入合并报表范围。

注2:截至2024年末,公司因未按时偿付债务,被债权人申请破产清算,当地法院于2024年裁定受理并指定第三方担任破产管理人,该等子公司相关活动的决策权已移交给破产管理人,本公司对其实质已丧失控制权,故未将其纳入合并报表范围。

注3:截至2024年末,公司受苏州锦润置业有限公司控制(以下简称“苏州锦润”),苏州锦润于2024年被法院裁定破产清算并指定第三方担任破产管理人,该子公司相关活动的决策权已移交给破产管理人,本公司对苏州锦润及其子公司实质已丧失控制权,故未将其纳入合并报表范围。

(3) 合作方取得控制权减少情况:

序号	名称	原表决权比例	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	期末净资产(万元)	本期净利润(万元)
1	天津泰禾锦川置业有限公司	100%	2024年3月	控制权移交	-45,685.54	-42.65

4、 在合营安排或联营企业中的权益

(1) 本公司的合营、联营企业:

序号	合营、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	

1	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
2	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
3	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
4	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
5	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
6	平潭卓睿达鑫投资有限公司	平潭	平潭	金融投资	49.00%		权益法
7	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
8	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
9	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
10	南昌茵梦湖置业有限公司	南昌	南昌	房地产开发	49.00%		权益法
11	南昌安晟置业有限公司	南昌	南昌	房地产开发	49.00%		权益法
12	南昌欧风置业有限公司	南昌	南昌	房地产开发	49.00%		权益法
13	南昌茵梦湖酒店投资管理有限公司	南昌	南昌	房地产开发	49.00%		权益法
14	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
15	北京祥筑房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	40.00%		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。

（2）重要的合营、联营企业：

公司不存在重要的合营、联营企业。

（3）不重要的合营、联营企业的汇总财务信息：

项目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
投资账面价值合计	3,244,453,272.22	5,335,351,768.50
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-125,975,383.04	-122,977,179.94
--其他综合收益		
--综合收益总额	-125,975,383.04	-122,977,179.94

七、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五相关项目。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 2024 年 12 月 31 日，除下表所述资产或负债为外币余额外，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	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
现金及现金等价物	6,556,826.68	28,024,574.35
应付利息	5,944,659,935.02	4,657,910,168.53
一年内到期的非流动负债	8,302,602,000.00	8,180,518,500.00
其他流动负债	3,189,996,268.00	3,143,089,779.00

（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

2024 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。

八、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：

下表列示了本公司在每个资产负债表日持续和非持续以公允价值计量的资产和负债于本报告期末的公允价值信息及其公允价值计量的层次。

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）其他权益工具投资	15.65	1,867,008,761.17	93,626,093.09	1,960,634,869.91
（二）投资性房地产		22,531,362,276.50		22,531,362,276.50
1. 出租的建筑物		22,531,362,276.50		22,531,362,276.50
二、非持续的公允价值计量				

对于投资性房地产，本公司委托外部评估师对其公允价值进行评估。所采用的方法主要包括租金收益模型和可比市场法等。所使用的输入值主要包括租金增长率、资本化率和单位价格等。

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。

九、 关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
泰禾投资集团有限公司	福州市	实业投资	320,000 万元	29.50%	29.50%

注：本公司的最终控制方是黄其森先生。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注六、1。

3、本企业合营企业、联营企业情况

本企业的合营、联营企业详见附注六、4。

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合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系
厦门泰世房地产开发有限公司	合营企业
安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司	合营企业
北京祥筑房地产开发有限公司	合营企业
北京瑞坤置业有限责任公司	联营企业
福州盛利俊实业有限公司	联营企业
福州市长乐区泰城房地产开发有限公司	联营企业
平潭卓睿达鑫投资有限公司	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	其他关联方与本企业关系
北京泰禾健康咨询有限公司祈年大街综合门诊部	同一实际控制人控制
福州泰禾阿莱恩斯门诊部有限公司	同一实际控制人控制
泉州泰禾爱莱恩斯门诊部有限公司	同一实际控制人控制
上海泰禾健康管理咨询有限公司	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	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	原子公司少数股东
南昌市政公用房地产集团有限公司	子公司少数股东
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
广州泰禾健康管理有限公司	同一实际控制人控制
福州泰佳实业有限公司	同一实际控制人控制
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
福州泰盛置业有限公司	权益工具投资公司
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
中山市乐美达儿童用品有限公司	原子公司，本期进入破产重整丧失控制权
深圳中维菁山房地产开发有限公司	原子公司，本期进入破产清算丧失控制权
苏州锦润置业有限公司	原子公司，本期进入破产清算丧失控制权
北京昌基鸿业房地产开发有限公司	原子公司，本期进入破产清算丧失控制权

5、关联交易情况

(1) 出售商品、提供劳务情况表：

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
福建汇天生物药业有限公司	物业收入	134,307.52	175,655.69
泰禾（福建）集团有限公司	物业收入		334,822.65
武汉金沙半岛置业有限公司	物业收入	3,734,629.76	8,266,071.75
杭州禾睿房地产开发有限公司	物业收入	657,904.71	723,773.83
南昌茵梦湖置业有限公司	物业收入	225,808.43	1,284,642.51
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	物业收入	3,025,627.45	286,375.07
安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司	物业收入	37,358.51	197,433.95
	合计	7,815,636.38	11,268,775.45

(2) 关联担保情况：

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
北京泰禾房地产开发有限公司	999,822,502.35	2018/09/26	2 年	否
北京泰禾嘉华房地产开发有限公司	100,472,531.50	2018/07/26	2 年 5 个月	否
北京泰禾嘉信房地产开发有限公司	1,222,000,000.00	2018/06/28	4 年	否

北京泰禾嘉信房地产开发有限公司	1,300,000,000.00	2018/03/06	4 年	否
北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司	276,081,738.74	2018/04/27	3 年	否
北京泰禾嘉盈房地产开发有限公司	288,226,966.00	2017/12/06	2 年	否
北京中维房地产开发有限公司	77,936,586.53	2018/03/29	2 年	否
北京中维房地产开发有限公司	1,313,649,399.62	2018/09/28	2 年	否
东莞市金泽置业投资有限公司	62,630,716.67	2017/03/10	3 年	否
福建华夏世纪园发展有限公司	264,520,000.00	2017/03/06	4 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	574,804,646.18	2017/12/19	5 年	否
福州泰禾房地产开发有限公司	720,000,000.00	2017/02/09	3 年	否
福州泰禾房地产开发有限公司	1,760,000,000.00	2019/08/13	1 年	否
福州泰禾房地产开发有限公司	200,000,000.00	2019/08/20	1 年	否
福州泰禾房地产开发有限公司	700,000,000.00	2019/09/03	1 年	否
福州泰禾房地产开发有限公司	1,100,000,000.00	2019/09/25	1 年	否
福州泰禾房地产开发有限公司	800,000,000.00	2019/09/30	1 年	否
福州泰禾房地产开发有限公司	700,000,000.00	2020/01/09	1 年	否
福州泰禾鸿运置业有限公司	590,000,000.00	2018/02/06	4 年	否
福州泰禾新世界房地产开发有限公司	2,819,361,087.10	2019/07/17	2 年	否
福州泰禾新世界房地产开发有限公司	23,847,261.12	2021/12/24	3 年	否
句容濠峰置业有限公司	1,400,000,000.00	2018/11/29	3 年	否
福州泰屿房地产开发有限公司	161,362,800.00	2018/12/21	1 年	否
福州新海岸旅游开发有限公司	1,190,592,999.60	2018/03/16	3 年	否
福州中维房地产开发有限公司	17,764,971.84	2021/12/24	3 年	否
福州中夏房地产开发有限公司	5,151,249,103.25	2020/06/24	3 年	否
杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司	427,680,000.00	2018/09/27	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	展期至 2028 年 11 月 8 日	否
泉州华大泰禾广场投资有限公司	16,533,900.95	2018/12/21	2 年	否
泉州连禾置业有限公司	305,328,688.93	2017/04/24	8 年	否
厦门泰禾房地产开发有限公司	335,270,000.00	2017/07/14	7 年	否
厦门泰禾房地产开发有限公司	400,768,864.00	2020/07/25	3 年	否
上海红御房地产开发有限公司	639,918,696.25	2018/06/21	5 年	否
上海金闵房地产开发有限公司	634,760,800.00	2018/06/25	3 年	否
郑州中盟文化生态旅游开发有限公司	459,379,690.91	2020/01/09	1 年	否
石狮泰禾广场投资有限公司	840,000,000.00	2019/11/28	3 年	否
苏州禾瑞房地产开发有限公司	1,267,000,000.00	2019/02/02	4 年	否
漳州泰禾房地产开发有限公司	1,809,520,000.00	2021/03/16	3 年	否
郑州泰禾运成置业有限公司	335,039,294.73	2018/03/28	2 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 2027 年 12 月 26 日	否
福建泰康房地产开发有限公司	280,950,000.00	2019/03/15	展期至 2028 年 1 月 25 日	否
福建中维房地产开发有限公司	282,000,000.00	2019/09/03	1 年	否
福州泰禾锦兴置业有限公司	2,400,000,000.00	2020/08/15	2 年	否
北京泰禾嘉华房地产开发有限公司	353,905,805.88	2019/05/15	1 年	否
北京泰禾嘉华房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	2018/07/26	2 年 5 个月	否
福州中维房地产开发有限公司	453,914,204.38	2016/02/04	16 年	否
南京恒祥置业有限公司	96,520,960.00	2019/07/31	3 个月	否
南京泰禾锦鸿置业有限公司	670,000,000.00	2019/11/19	2 年	否
上海禾矜房地产开发有限公司	1,440,554,108.04	2019/06/04	2 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（注 1）	5,241,200,149.02	2020/12/22	3 年	否
北京泰禾嘉盈房地产开发有限公司	919,126,600.00	2016/11/15	4 年	否
Tahoe Group Global (Co.,) Limited	1,437,680,000.00	2018/01/17	3 年	否
Tahoe Group Global (Co.,) Limited	1,617,390,000.00	2018/01/17	5 年	否
Tahoe Group Global (Co.,) Limited	1,653,332,000.00	2018/03/06	3 年	否
Tahoe Group Global (Co.,) Limited	718,840,000.00	2018/05/23	3 年	否
Tahoe Group Global (Co.,) Limited	2,875,360,000.00	2019/07/10	3 年	否
Tahoe Group Global (Co.,) Limited	718,840,000.00	2019/09/13	364 天	否
Tahoe Group Global (Co.,) Limited	718,840,000.00	2019/09/20	364 天	否
Tahoe Group Global (Co.,) Limited	794,318,200.00	2019/12/12	364 天	否
Tahoe Group Global (Co.,) Limited	275,100,068.00	2020/01/06	364 天	否
Tahoe Group Global (Co.,) Limited	359,420,000.00	2020/04/03	364 天	否
Tahoe Group Global (Co.,) Limited	323,478,000.00	2020/04/23	364 天	否
福建泰信置业有限公司（注 1）	686,000,000.00	2019/07/19	2 年	否
福建泰信置业有限公司（注 1）	580,000,000.00	2020/02/13	1 年 6 个月	否
廊坊市大家商业城房地产开发有限公司（注 1）	45,730,000.00	2020/01/22	2 年	否
苏州锦润置业有限公司（注 1）	747,597,655.11	2018/02/08	5 年	否
天津泰禾锦川置业有限公司（注 1）	250,000,000.00	2019/07/24	1 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（注 1）	5,990,930,000.00	2020/12/22	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	183,994,965.50	2020/11/25	4 年	否
厦门泰世房地产开发有限公司	477,800,000.00	2020/06/23	3 年 6 个月	否
福州泰盛置业有限公司	7,250,000.00	2019/04/09	3 年	否
北京泰禾影视文化发展有限公司	301,000,000.00	2017/09/11	5 年	否
合计	67,794,095,962.20			

注 1:原子公司，本公司对其借款承担保证义务，截止期末，该担保义务尚未解除。

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	140,000,000.00	2019/09/17	4 年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	62,159,000.00	2016/06/06	5 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	2,380,000,000.00	2017/09/30	4 年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	500,000,000.00	2016/09/29	4 年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	700,000,000.00	2017/04/10	4 年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	160,977,200.00	2017/09/07	4 年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	618,155,500.00	2017/03/31	4 年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森	359,940,000.00	2017/04/10	2 年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	900,000,000.00	2018/01/09	6 年	否
北京泰禾置业有限公司	631,312,962.50	2017/09/07	5 年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	999,822,502.35	2018/08/31	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	1,222,000,000.00	2020/06/24	2 年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	155,403,977.33	2018/07/31	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	2018/03/06	3 年 1 个月	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	276,081,738.74	2018/04/27	2 年	否
黄其森、叶荔	288,226,966.00	2017/11/20	4 年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森	77,936,586.53	2018/03/01	4 年	否
黄其森、叶荔	1,313,649,399.62	2018/12/05	3 年 6 个月	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	62,630,716.67	2019/09/09	4 年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	264,520,000.00	2017/02/24	5 年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	108,800,000.00	2018/08/09	5 年 6 个月	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	574,804,646.18	2017/11/29	2 年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	720,000,000.00	2017/02/07	5 年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	2,345,000,000.00	2017/12/20	4 年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	1,760,000,000.00	2019/08/14	3 年 6 个月	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	200,000,000.00	2018/01/19	2 年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	700,000,000.00	2019/08/30	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	2019/09/27	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	2019/09/27	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	590,000,000.00	2018/02/06	4 年	否

泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	2,819,361,087.10	2017/07/20	4 年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	23,847,261.12	2017/04/01	5 年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	1,400,000,000.00	2018/07/13	2 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	1,190,592,999.60	2018/03/14	5 年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	17,764,971.84	2017/04/13	4 年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	5,151,249,103.25	2017/03/21	2 年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	427,680,000.00	2018/09/11	5 年	否
黄其森、叶荔	16,533,900.95	2018/12/20	2 年 8 个月	否
黄其森、叶荔、济南泰禾置业有限公司	305,328,688.93	2017/06/30	2 年	否
黄其森、叶荔	335,270,000.00	2018/02/09	2 年	否
黄其森、叶荔	400,768,864.00	2018/01/15	4 年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	639,918,696.25	2018/05/31	7 年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森	634,760,800.00	2017/12/07	1 年 9 个月	否
黄其森、叶荔	459,379,690.91	2019/09/29	4 年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	840,000,000.00	2019/01/23	1 年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	1,267,000,000.00	2016/06/15	4 年 9 个月	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	2019/09/10	3 年	否
黄其森、叶荔	1,699,700,000.00	2017/12/13	3 年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	280,950,000.00	2019/02/13	5 年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	282,000,000.00	2019/08/30	3 年 6 个月	否
黄其森、叶荔	2,400,000,000.00	2019/08/29	3 年	否
黄其森	353,905,805.88	2017/03/09	2 年 6 个月	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	1,000,000,000.00	2019/05/07	3 年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	453,914,204.38	2016/01/28	12 年	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	96,520,960.00	2019/07/30	1 年 9 个月	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	670,000,000.00	2019/07/31	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	5,241,200,149.02	2017/12/28	5 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
合计	54,680,977,818.69			

(3) 关键管理人员报酬:

项目	本期发生额	上期发生额
董事、独立董事、监事及其他高级管理人员报酬	9,200,000.00	12,180,000.00

6、关联方应收应付款项

应收项目:

项目名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：				
福州市长乐区泰城房地产开发有限公司			1,691,758.67	
厦门泰世房地产开发有限公司	1,638,941.45		1,638,941.45	
泰禾投资集团有限公司	992,704.23		735,846.23	
福建汇天生物药业有限公司	644,735.06		622,538.50	
福州泰禾阿莱恩斯门诊部有限公司	95,894.76		3,363,722.62	
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	392,244.71		392,244.71	
泰禾医院管理有限公司	326,082.55		326,082.55	
上海康奈尔国际医院有限公司	477,186.55		477,186.55	
杭州禾睿房地产开发有限公司	2,101,397.73		1,775,119.65	
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	4,700.20		527,898.30	
安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司	267,775.00		228,175.00	
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	260,733.00			
泰禾（福建）集团有限公司	35,587.73		35,587.73	
合计	25,969,086.79		30,546,205.78	
其他应收款：				
增城荔涛房地产有限公司	163,398,347.25		163,398,347.25	
武汉金沙半岛置业有限公司	110,000,000.00		110,000,000.00	
厦门泰世房地产开发有限公司	990,108,126.85		990,021,357.16	
南昌茵梦湖置业有限公司	255,840,959.68		255,088,966.15	
南昌茵梦湖酒店投资管理有限公司	63,000.00		63,000.00	
南昌欧风置业有限公司	63,204,148.34		63,204,148.34	
福州市长乐区泰城房地产开发有限公司	2,818,955.39		2,818,955.39	
安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司	684,776,438.99		695,450,631.93	
南昌市政公用房地产集团有限公司	240,044,712.33		214,996,066.74	
罗源琛凯贸易有限公司	105,830,153.37		105,830,153.37	
深圳中维菁山房地产开发有限公司	3,440,601,067.52			
苏州锦润置业有限公司	857,586,678.53			
中山市乐美达儿童用品有限公司	469,718,346.53			

北京昌基鸿业房地产开发有限公司	194,302,696.43			
合计	7,578,293,631.21		2,600,871,626.33	

应付项目：

项目名称	期末余额	期初余额
应付账款：		
武汉金沙半岛置业有限公司	965,452.49	582,091.39
北京泰禾健康咨询有限公司祈年大街综合门诊部	43,000.00	43,000.00
广州泰禾健康管理有限公司	33,920.00	33,920.00
泉州泰禾爱莱恩斯门诊部有限公司	41,840.00	41,840.00
福州泰禾阿莱恩斯门诊部有限公司		1,255.00
福建汇天生物药业有限公司	480.00	480.00
合计	1,084,692.49	702,586.39
其他应付款：		
增城荔丰房地产有限公司	1,265,822,789.64	1,266,449,942.84
福州泰盛置业有限公司	235,980,119.92	235,980,119.92
南昌安晟置业有限公司	1,003,068.08	1,003,068.08
杭州禾睿房地产开发有限公司	170,049,063.20	171,545,224.20
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	193,731,207.73	193,650,543.71
北京瑞坤置业有限责任公司	495,657,379.37	483,247,695.75
福州泰禾永盛置业有限公司	67,185,812.00	67,185,812.00
康德成		11,392,842.76
泰禾投资集团有限公司	26,435,547.06	8,399,024.00
福州泰佳实业有限公司	55,353,065.63	59,063,065.63
北京祥筑房地产开发有限公司	133,187,350.39	133,187,350.39
合计	2,644,405,403.02	2,631,104,689.28

十、 承诺及或有事项

1、 重大承诺事项

(1) 其他重大财务承诺事项：

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司以持有的资产做抵押物或质押物（详见本附注五、52），或者以子公司股权出质，为自身对外借款提供担保，相关被担保的借款余额为 525.31 亿元。

(2) 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 165.29 亿元。本公司认为与提供该等担保相关的风险较小。

（3）截至 2024 年 12 月 31 日，本公司无其他需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

（1）重大未决诉讼或仲裁形成的或有事项及其财务影响：

①中建海峡建设发展有限公司诉杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司建设工程合同纠纷案

2018 年 4 月，中建海峡建设发展有限公司与杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司签订工程承包合同，杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司累计欠付工程款 9,488 万，故提出上诉。

原告诉讼请求如下：1、被告支付工程款 9,488 万；2、在 9,815 万范围内对案涉项目折价或拍卖所得价款优先受偿；3、被告承担本案诉讼费用。

截至报告日，上述案件尚未判决。

②福建省同源建设工程有限公司诉惠州市泰禾嘉利房地产开发有限公司建设工程合同纠纷案

2019 年 3 月，福建省同源建设工程有限公司与惠州市泰禾嘉利房地产开发有限公司签订工程承包合同，惠州市泰禾嘉利房地产开发有限公司累计欠付工程款以及各类损失合计 8,824 万，故提出上诉。

原告诉讼请求如下：

1、判令解除福建省同源建设工程有限公司与惠州市泰禾嘉利房地产开发有限公司签订的项目总包工程（标段）合同；2、判令惠州市泰禾嘉利房地产开发有限公司支付工程款、支付因延迟支付工程款而产生的财务费用、项目部施工管理人员闲置费等费用，合计 8,824 万；3、对案涉项目折价或拍卖所得价款优先受偿；4、广东中维嘉盈投资有限公司、福建中维房地产开发有限公司、福州泰禾房地产开发有限公司、泰禾集团股份有限公司承担连带清偿责任；5、被告承担本案诉讼费用、担保费、保函费。

截至报告日，上述案件尚未判决。

（2）已判决诉讼或仲裁形成的或有事项及其财务影响：

本公司已经判决的诉讼、仲裁事项，涉及金融借款纠纷、项目合作纠纷等。由于大部分案件尚未执行完毕，并且已判决的诉讼在实际执行阶段亦存在和解、部分债务豁免等情况，其对公司的影响暂时无法准确估计。

（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“本附注九、5 关联方交易情况（2）”。

（4）已到期尚未还款的借款：

截至 2024 年 12 月 31 日，已到期尚未还款的借款本金总额为 734.90 亿元。

除存在上述或有事项外，截止 2024 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重要或有事项。

十一、资产负债表日后事项

1、利润分配情况

无

2、其他资产负债表日后事项说明

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。

十二、其他重要事项

1、分部信息

项目	福州区域	北京区域	上海区域	广深区域	其他	分部间抵销数	合计
营业收入	3,309,142,074.53	811,711,301.07	3,830,502,685.43	23,440,666.64	324,695,943.44	-255,376,043.73	8,044,116,627.38
营业成本	3,226,154,365.53	1,078,612,345.24	3,608,291,275.07	30,215,411.13	84,581,045.19	-73,078,824.01	7,954,775,618.15
营业利润	-8,043,334,791.64	-4,897,219,545.49	-3,731,275,761.12	-670,439,894.37	-3,161,857,347.03	-964,884,172.65	-21,469,011,512.30
归母净利润	-7,841,931,997.41	-4,866,028,600.41	-3,886,166,325.31	-681,200,974.60	-3,664,240,623.27	-369,046,789.40	-21,308,615,310.40
资产总额	151,667,380,815.97	179,354,617,563.14	86,132,987,825.25	45,041,803,265.72	168,079,464,285.15	-465,569,385,394.86	164,706,868,360.37
负债总额	141,337,259,579.87	183,969,960,039.95	89,996,494,858.14	46,288,048,594.47	168,454,719,153.50	-442,908,924,338.53	187,137,557,887.40

2、其他信息

本公司因涉嫌信息披露违法违规，于 2024 年 11 月 27 日收到中国证券监督管理委员会下发的《立案告知书》

（编号：证监立案字 0262024022 号）。立案调查期间，本公司将积极配合中国证监会的相关工作，并按照相关法律法规的规定和监管要求及时履行信息披露义务。

截止财务报告批准报出日止，立案调查尚未有结果。

十三、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	期初余额
1 年以内	2,036,645,459.15	1,840,695,944.23
1 至 2 年	1,740,735.00	132,671,688.42
2 至 3 年	1,275,288.42	4,253,578.40
3 年以上	54,271,439.03	50,017,860.63
小计	2,093,932,921.60	2,027,639,071.68
减：坏账准备	54,828,374.06	51,453,471.79
合计	2,039,104,547.54	1,976,185,599.89

（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	比例	

按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	2,093,932,921.60	100.00%	54,828,374.06	2.62%	2,039,104,547.54
其中：账龄分析法组合	57,292,962.45	2.74%	54,828,374.06	95.70%	2,464,588.39
其他组合	2,036,639,959.15	97.26%			2,036,639,959.15
合计	2,093,932,921.60	100.00%	54,828,374.06		2,039,104,547.54

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	比例	
按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	2,027,639,071.68	100.00%	51,453,471.79	2.54%	1,976,185,599.89
其中：账龄分析法组合	57,104,035.96	2.82%	51,453,471.79	90.10%	5,650,564.17
其他组合	1,970,535,035.72	97.18%			1,970,535,035.72
合计	2,027,639,071.68	100.00%	51,453,471.79		1,976,185,599.89

①组合中，按账龄分析法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	5,500.00	275.00	5.00%
1-2 年	1,740,735.00	174,073.50	10.00%
2-3 年	1,275,288.42	382,586.53	30.00%
3 年以上	54,271,439.03	54,271,439.03	100.00%
合计	57,292,962.45	54,828,374.06	

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	2,036,639,959.15		
合计	2,036,639,959.15		

(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	核销或核销	
坏账准备	51,453,471.79	3,374,902.27			54,828,374.06
合计	51,453,471.79	3,374,902.27			54,828,374.06

(4) 坏账准备的情况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 732,339,000.00 元，占应收账款期末余额合计

数的比例为 34.97%，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	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	141,037,666,116.17	142,670,731,895.83
合 计	141,037,666,116.17	142,670,731,895.83

(1) 按账龄披露：

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	136,539,263,298.06	140,290,413,376.84
1—2 年	3,227,792,182.41	2,159,362,971.21
2—3 年	1,456,253,764.69	1,278,555.46
3 年以上	458,993,227.99	492,707,698.64
小计	141,682,302,473.15	142,943,762,602.15
减：坏账准备	644,636,356.98	273,030,706.32
合计	141,037,666,116.17	142,670,731,895.83

(2) 按款项性质分类情况：

项目	期末余额	期初余额
保证金押金	44,037,800.00	61,528,471.63
备用金	131,391.90	2,352.51
代垫款项	54,194.09	651,623.20
往来款	140,832,850,269.15	142,364,705,318.10
关联方往来款	804,599,845.76	516,259,000.00
其他	628,972.25	615,836.71
小计	141,682,302,473.15	142,943,762,602.15
其他应收款坏账准备	644,636,356.98	273,030,706.32
合计	141,037,666,116.17	142,670,731,895.83

(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	273,030,706.32			273,030,706.32

期初余额在本年				
—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	380,105,650.66			380,105,650.66
本期转回				
本期转销				
本期核销	8,500,000.00			8,500,000.00
其他减少				
期末余额	644,636,356.98			644,636,356.98

(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	273,030,706.32	380,105,650.66		8,500,000.00		644,636,356.98
合计	273,030,706.32	380,105,650.66		8,500,000.00		644,636,356.98

(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	8,500,000.00

(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	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
福建中维房地产开发有限公司	往来款	15,183,855,554.14	1 年以内	10.77%	
南京禾睿宸置业有限公司	往来款	6,624,000,000.00	1 年以内	4.70%	
北京禾皓置业有限公司	往来款	6,551,938,617.66	1 年以内	4.65%	
北京泰禾锦川置业有限公司	往来款	5,813,862,593.71	1 年以内	4.12%	
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	3.89%	
合计		39,660,978,765.51		28.13%	

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
对子公司的投资	1,972,976,953.82			1,972,976,953.82		
对联营、合营企业的投资	1,150,551,778.99			3,206,940,208.96		
合计	3,123,528,732.81			5,179,917,162.78		

(1) 对子公司的投资:

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) 对合营、联营公司的投资:

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	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	2,056,364,362.60		1,962,530,151.61	-91,441,249.36	
平潭卓睿达鑫投资有限公司	1,150,575,846.36			-24,067.37	
合计	3,206,940,208.96		1,962,530,151.61	-91,465,316.73	

(续)

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备 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	-2,392,961.63					
平潭卓睿达鑫投资有限公司					1,150,551,778.99	
合计	-2,392,961.63				1,150,551,778.99	

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	221,522,395.15	25,554,243.35	178,541,294.51	55,206,506.13
其他业务	1,331,797.70		1,236,844.43	
合计	222,854,192.85	25,554,243.35	179,778,138.94	55,206,506.13

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	-91,465,316.73	-122,657,816.75

处置长期股权投资产生的投资收益	-874,078,751.45	-1,165,754,020.41
其他投资收益	37,615,431.17	
合计	-927,928,637.01	-1,288,411,837.16

十四、 补充资料

1、当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，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-9,258,039,768.06	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	1,086,523.55	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	282,486.19	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益	-941,263,247.11	
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-1,086,541,487.93	
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-387,865,391.82	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	37,615,431.17	
减：所得税影响额	-22,140,987.86	
少数股东权益影响额（税后）	-197,700,282.23	
合计	-11,414,884,183.92	

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	每股收益
-------	----------	------

	益率 (%)	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	-8.56	-8.56
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	不适用	-3.98	-3.98

附件 会计信息调整及差异情况

一、 会计政策变更、会计估计变更或重大差错更正等情况

(一) 会计数据追溯调整或重述情况

☐ 会计政策变更 ☐ 会计差错更正 ☐ 其他原因 ☒ 不适用

(二) 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

☐ 适用 ☒ 不适用

二、 非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-9,258,039,768.06
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	1,086,523.55
债务重组损益	-941,263,247.11
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	282,486.19
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	-1,086,541,487.93
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-387,865,391.82
其他符合非经营性损益定义的损益项目	37,615,431.17
非经常性损益合计	-11,634,725,454.01
减：所得税影响数	-22,140,987.86
少数股东权益影响额（税后）	-197,700,282.23
非经常性损益净额	-11,414,884,183.92

三、 境内外会计准则下会计数据差异

☐ 适用 ☒ 不适用