

关于泰禾集团股份有限公司

投资风险分析的报告

根据《泰禾集团股份有限公司股份转让公告》，泰禾集团股份有限公司(以下简称“泰禾集团”或“公司”)股份将于 2023 年 9 月 27 日起在全国中小企业股份转让系统有限责任公司依托原证券公司代办股份转让系统设立并代为管理的两网公司及退市公司板块（以下简称“退市板块”）挂牌转让。依据有关规定主办券商须在公司股份在退市板块挂牌前发布分析报告，客观地揭示公司所存在的投资风险，金圆统一证券有限公司作为泰禾集团的主办券商，特此发布本分析报告。

本报告仅依据泰禾集团披露的 2022 年年度报告（审计报告意见类型为“保留意见”）、2021 年年度报告（审计报告意见类型为“保留意见”）等文件，对该公司的情况进行客观分析并向投资者揭示存在的主要投资风险，不构成对泰禾集团的任何投资建议。

鉴于无法保证泰禾集团既往均如实履行公告义务，且可能发生公告期后事项，因而本投资风险分析的报告可能无法反映泰禾集团投资风险的完整信息，敬请投资者注意。

一、泰禾集团概况

（一）公司基本情况

公司名称	泰禾集团股份有限公司
统一社会信用代码	91350000155584573M
法定代表人	黄其森
注册地址	福建省三明市梅列区徐碧
成立日期	1992 年 12 月 29 日
信息披露事务负责人	马春华
注册资本	248,890.144 万元
联系电话	010-89580885
经营范围	房地产开发经营;本公司商标特许经营;酒店管理;物业管理;园林绿化工程的设计、施工;商业物资供销（专营、专控、专卖及专项审批的商品除外）;对外贸易;技术开发及技术转让;对第一产业、第二产业及第三产业的投资及投资管理;营养健康咨询服务;金融信息服务;企业管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）挂牌前的股本结构

根据中国证券登记结算有限责任公司北京分公司 2023 年 9 月 21 日出具的《股份登记确认书》，公司股本结构如下表所示：

确权情况	股份性质	股份数量（股）	比例
------	------	---------	----

待确认股份	待确认无限售条件流通股	45,103,149	1.81%
已确认股份	无限售流通股	2,440,850,047	98.07%
	个人或基金类限售股	2,948,244	0.12%
	机构类限售股	-	-
总股本		2,488,901,440	100%

（三）挂牌前的前十名股东持股情况

根据公司退市时自中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司获取的退市数据，截至 2023 年 8 月 4 日，公司前十名股东情况如下：

序号	股东姓名/名称	持股数量（股）	持股比例
1	泰禾投资集团有限公司	734,276,336.00	29.50%
2	叶荔	250,220,068.00	10.05%
3	福建智恒达实业有限公司	88,636,372.00	3.56%
4	张宇	52,800,000.00	2.12%
5	黄敏	36,033,862.00	1.45%
6	王飞	12,150,000.00	0.49%
7	徐文星	9,964,834.00	0.40%
8	沈杏女	7,315,700.00	0.29%
9	蒋忠平	5,746,000.00	0.23%
10	罗子明	5,700,000.00	0.23%
合计		1,202,843,172.00	48.33%

根据公司公开披露的信息，上述前十名股东中，叶荔女士、黄敏女士与公司控股股东泰禾投资集团有限公司系一致行动人关系。除此之外，未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。

二、泰禾集团经营情况及财务状况分析

本章节数据的来源系公司 2021 年年度报告、2022 年年度报告，公司委托的中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2021 年度、2022 年度的财务报表均发表了保留意见的审计意见。

本投资风险分析报告无法保证以下数据的真实性、准确性和完整性，且可能无法反映公司投资风险的完整信息，敬请投资者关注，注意投资风险。

（一）主要会计数据和财务指标

	2022 年	2021 年	本年比上年增减
营业收入（元）	8,802,848,101.52	4,911,127,344.46	79.24%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-5,373,942,235.19	-4,013,122,048.58	-33.91%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-4,737,747,347.11	-4,324,477,157.80	-9.56%

经营活动产生的现金流量净额（元）	-222,207,833.62	529,130,863.94	-141.99%
基本每股收益（元/股）	-2.1592	-1.6124	-33.91%
稀释每股收益（元/股）	-2.1592	-1.6124	-33.91%
加权平均净资产收益率	不适用	不适用	不适用
	2022 年末	2021 年末	本年末比上年末增减
总资产（元）	214,597,822,755.33	219,123,942,629.04	-2.07%
归属于上市公司股东的净资产（元）	4,452,912,067.38	10,059,467,925.39	-55.73%

（二）经营情况分析

根据公司披露的 2022 年年度报告，公司经营情况如下：

2022 年，公司实现营业收入 88.03 亿元，同比增长 79.24%，实现归属于母公司股东的净利润为 -53.74 亿元，同比下降 33.91%，剔除非经常性损益影响后，归属于母公司股东的扣除非经常性损益的净利润为 -47.38 亿元。截至 2022 年末，公司总资产为 2,145.98 亿元，较期初减少 2.07%。从收入构成看，房地产开发业务仍是公司收入的最主要来源，占营业收入的比重为 79.94%；服务、零售和其他业务占比较小。

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

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

物业服务领域，目前，泰禾物业设立了北京、上海、深圳、南京、苏州、杭州、佛山、福州、厦门、武汉、合肥等多家物业分公司、子公司，覆盖 22 座城市，61 个已交付项目，31 个销售案场，管理面积逾 1300 万平方米，服务超过 23 万业主，管理业态涵盖院子豪宅、住宅公寓、5A 级写字楼、城市综合体、酒店等。泰禾集团董事长黄其森提出“希望服务能够成为继产品之后，泰禾品牌的

又一核心竞争力。”作为泰禾高端服务的重要载体，泰禾物业以“创新、合作、挑战、尊重”的核心价值观，以“用心服务、贴心关怀”的服务理念，致力于成为让业主安心幸福、让行业尊敬信赖的物业管理企业。在传统物业服务基础上，泰禾物业创造性推出了具泰禾特色的高端物业服务体系，包含：奢华豪宅私享家庭服务、24小时金钥匙管家服务、七重安防体系式服务等。此外，泰禾物业通过 AI/物联网/生物识别/移动互联等数字化科技技术，提升物业基础服务功能，如通过“品质云”移动管理工具，实现社区内保洁、绿化、秩序等工作内容标准化，实施步骤流程化，检查结果可视化；开通线上 APP/微信服务号等渠道，为业主提供全方位的一键管家、报事报修、在线缴费等线上服务，以客户为核心的服务思维，对业主的服务需求响应更透明快速；陆续实施智能化改造，实现人脸识别门禁，便捷又安全；通过 AI 视频预警监控，第一时间发现异常情况，快速处置，提升社区安全感。同时，依托于泰禾的租售/商业/医疗/教育/保险/酒店/公寓等业态，泰禾物业通过微信服务号小程序等线上便捷工具，为泰禾业主提供专享“泰禾+”综合一站式高品质生活服务。

酒店经营方面，泰禾集团已经在全国布局了包括：福州泰禾凯宾斯基酒店、福州泰禾铂尔曼酒店、泉州泰禾洲际酒店、福州湾泰禾度假酒店、泉州华大泰禾精品酒店、北京崇礼泰禾度假酒店等众多项目。其中，福州泰禾凯宾斯基酒店、福州泰禾铂尔曼酒店、福州泰禾智选假日酒店、泉州泰禾洲际酒店现已开业，并组队形成海西国际品牌酒店群航母，泰禾旗下的国际品牌酒店已在部分城市成为市场领头羊。同时，公司为旗下酒店注入令人印象深刻的“中式元素”，以超出客户预期的服务能力扩展了客户服务边界，成为服务当地市场的生力军之一。

（三）财务状况分析

以下数据来源于公司 2022 年年度报告，其中，期初指 2022 年 1 月 1 日，期末指 2022 年 12 月 31 日，本期指 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日。

1、资产状况分析

（1）货币资金

单位：元

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

其中受限制的货币资金如下：

单位：元

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

(2) 交易性金融资产

单位：元

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

(3) 应收票据

单位：元

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

(4) 应收账款

① 应收账款分类披露

单位：元

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

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

按组合计提坏账准备:

单位: 元

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

按组合计提坏账准备:

单位: 元

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

按账龄披露

单位: 元

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

② 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

单位: 元

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

③ 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

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

(5) 预付账款

① 预付款项按账龄列示

单位：元

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

② 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

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

(6) 其他应收款

单位：元

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

① 应收股利

单位：元

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

② 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金押金	1,993,399,167.02	1,002,333,737.47
备用金	4,041,251.44	4,422,367.74
代垫款项	74,346,385.00	71,060,077.90
往来款	2,327,008,808.68	1,393,959,570.01

合营企业及合作方往来款	3,634,784,657.73	4,500,930,305.70
其他	390,771,170.72	376,642,827.45
合计	8,424,351,440.59	7,349,348,886.27

2) 坏账准备计提情况

单位：元

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

按账龄披露

单位：元

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

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

单位：元

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

4) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	41,000.00

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

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

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

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

(7) 存货

① 存货分类

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

单位：元

项目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	135,144,203,948.60	2,525,772,210.69	132,618,431,737.91
开发产品	23,855,961,464.60	602,785,622.98	23,253,175,841.62
原材料	1,794,680.21		1,794,680.21
库存商品	2,535,689.87		2,535,689.87
消耗性生物资产	35,766,471.20		35,766,471.20
低值易耗品	5,672.41		5,672.41

发出商品	18,598.71		18,598.71
建造合同形成的已完工未结算资产	4,090,269.58		4,090,269.58
合计	159,044,376,795.18	3,128,557,833.67	155,915,818,961.51
项目	期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	145,813,972,932.37	3,105,887,137.39	142,708,085,794.98
开发产品	15,112,588,829.25	588,044,536.75	14,524,544,292.50
原材料	1,755,282.88		1,755,282.88
库存商品	7,110,842.27	337,167.44	6,773,674.83
消耗性生物资产	35,500,333.96		35,500,333.96
低值易耗品	8,797.97		8,797.97
发出商品	57,197.00		57,197.00
建造合同形成的已完工未结算资产	3,195,298.66		3,195,298.66
合计	160,974,189,514.36	3,694,268,841.58	157,279,920,672.78

② 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

按性质分类：

单位：元

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

③ 存货期末余额中利息资本化率的情况

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

④ 存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

单位：元

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

(8) 一年内到期的非流动资产

单位：元

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

(9) 其他流动资产

单位：元

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

(10) 债权投资

单位：元

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

南昌茵梦湖置业有限公司	880,608,447.91			-43,104,086.32						837,504,361.59	
南昌安晟置业有限公司	414,799,888.42			-1,464,383.27						413,335,505.15	
南昌茵梦湖酒店投资管理有限公司	47,432,533.52			610,430.77						48,042,964.29	
南昌欧风置业有限公司	31,250,099.57			-331,000.90						30,919,098.67	
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司（注3）	451,301.93			-451,301.93							
小计	5,700,073,758.45			-268,233,286.04						5,431,840,472.41	
合计	7,224,776,354.02		-1,524,702,595.57	-268,233,286.04						5,431,840,472.41	

其他说明：

注 1：苏州禾发房地产开发有限公司和太仓禾发房地产开发有限公司股权变动主要系股权处置导致。

注 2：福州盛利俊实业有限公司因连续亏损导致净资产为负，本集团对其不负有承担额外损失的义务，因此在确认其发生的净亏损应由本集团承担的份额时，仅将长期股权投资的账面值减记为零。

注 3：佛山市顺德区中维房地产开发有限公司因连续亏损导致净资产为负，本集团对其不负有承担额外损失的义务，因此在确认其发生的净亏损应由本集团承担的份额时，仅将长期股权投资的账面值减记为零。

(12) 其他权益工具投资

单位：元

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

分项披露本期非交易性权益工具投资

单位：元

项目名称	确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
宁波钱潮涌鑫投资管理合伙企业（有限合伙）					出于战略目的而计划长期持有	
浙江浙商产融股权投资基金合伙企业（有限合伙）			148,065,892.06		出于战略目的而计划长期持有	
珠海采筑电子商务有限公司					出于战略目的而计划长期持有	
CITIC Capital London Mayfair Property Fund L.P.			41,479,053.97		出于战略目的而计划长期持有	
易居（中国）企业控股有限公司			1,020.89		出于战略目的而计划长期持有	
福州农商银行普通股	451,977.90				出于战略目的而计划长期持有	
上海中城渝通投资中心（有限合伙）	2,827,200.00				出于战略目的而计划长期持有	
北京泰禾影视文化发展有限公司			40,000,000.00		出于战略目的而计划长期持有	
福州泰盛置业有限公司		850,000.00			出于战略目的而计划长期持有	

增城荔丰房地产有限公司					出于战略目的而计划长期持有	
增城荔涛房地产有限公司					出于战略目的而计划长期持有	

(13) 投资性房地产

① 采用公允价值计量模式的投资性房地产

单位：元

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

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第3号——行业信息披露》中房地产业的披露要求采用公允价值计量的投资性房地产按项目披露：

单位：元

项目名称	地理位置	竣工时间	建筑面积	报告期租金收入	期初公允价值	期末公允价值	公允价值变动幅度	公允价值变动原因及报告索引
深圳福建大厦 A 座 11 层 1103 室	深圳市福建大厦 A 座 11 层 1103 室	1996 年 11 月 25 日	106.57		2,135,450.00	2,222,624.00	4.08%	闽华成评报(2023)资字第 Z0017 号
广东惠州商场	广东省惠州瑶芳花园星云楼 22 号	1995 年 11 月 01 日	45.7	17,714.29	716,942.00	690,070.00	-3.75%	闽华成评报(2023)资字第 Z0017 号
市府厦门办事处综合楼	厦门市思明区文园路 83 号白鹤岩大厦六层办公用房	1995 年 12 月 01 日	363		4,065,600.00	4,356,000.00	7.14%	闽华成评报(2023)资字第 Z0017 号
三明化工局店面	三明市梅列区徐碧一村 7 幢 1062、1064 店面	1985 年 12 月 14 日	124.42	108,571.44	2,065,372.00	2,127,582.00	3.01%	闽华成评报(2023)资字第 Z0017 号
成都马鞍山路 37 零星商铺	成都金牛区马鞍山路 37 号	2010 年 06 月 26 日	985.53		8,847,127.00	9,274,425.00	4.83%	闽华成评报(2023)资字第 Z0017 号
东二环泰禾广场购物中心	福州市晋安区化工路北侧、连江路东侧	2014 年 12 月 30 日	147,190.38	137,976,270.09	4,769,442,000.00	4,777,687,100.00	0.17%	闽华成评报(2023)资字第 Z0003 号
五四北泰禾广场购物中心	福州市晋安区新店镇秀峰路西侧	2013 年 11 月 29 日	95,633.67	45,882,221.74	2,439,638,200.00	2,438,319,500.00	-0.05%	闽华成评报(2023)资字第 Z0013 号
石狮泰禾广场购物中心	石狮市宝岛路南侧石狮泰禾广场综合体的负一层至第六层部分商铺	2016 年 03 月 16 日	147,648.58	36,602,030.14	1,890,488,600.00	1,881,303,100.00	-0.49%	闽华成评报(2023)资字第 Z0010 号
奏禾中央广场项目	北京市大兴区黄村镇义和庄	2016 年 12 月 09 日	190,244.34	2,456,261.02	7,660,964,800.00	7,573,530,000.00	-1.14%	闽华成评报(2023)资字第 Z0015 号闽华成评报(2023)资字第 Z0016 号

泉州东海时尚MALL	泉州市丰泽区通港西街与东滨大道交汇处	2016年10月28日	134,348.51	7,344,240.20	2,008,866,000.00	2,017,402,100.00	0.42%	闽华成评报(2023)资字第Z0009号
台湖1号	北京市东五环通州台湖总部基地	2015年08月28日	10,719.52	-209,523.80	404,423,000.00	379,289,000.00	-6.21%	闽华成评报(2023)资字第Z0006号
红树林AB	福州市仓山区浦上大道	2011年12月31日	3,784.36	3,029,071.92	60,886,200.00	60,614,800.00	-0.45%	闽华成评报(2023)资字第Z0007号
泰禾大厦	上海市天目西路街道103街坊27丘	2016年10月17日	16,873.68	16,586,932.25	1,080,093,788.00	1,338,910,600.00	23.96%	闽华成评报(2023)资字第Z0012号
济南东都	山东济南历城区工业北路与奥体中路交汇口东100米	2015年12月31日	23,527.14	1,055,396.34	290,891,537.00	294,032,100.00	1.08%	闽华成评报(2023)资字第Z0011号
东四环金尊府	北京市朝阳区东四环中路58号楼	2006年11月13日	26,961.56	0.00	3,131,806,400.00	3,138,623,400.00	0.22%	闽华成评报(2023)资字第Z0004号
泉州华大泰天广场	泉州市丰泽区324国道与城东街交汇处	2016年01月21日	3,492.70	0.00	40,790,500.00	41,189,500.00	0.98%	闽华成评报(2023)资字第Z0008号
泰禾长安中心	石景山区鲁谷路与银河大街交叉地带	2018年12月17日	39,455.91	171,608.71	749,046,022.00	742,226,322.00	-0.91%	闽华成评报(2023)资字第Z0005号
福州市东二环泰禾广场	晋安区东二环泰禾广场东侧,塔头路南侧、化工路北	2017年10月20日	47,375.97	20,547,209.13	1,127,099,600.00	1,123,244,900.00	-0.34%	闽华成评报(2023)资字第Z0014号
合计			888,881.54	271,568,003.47	25,672,267,138.00	25,825,043,123.00		

本期新增采用公允价值计量的投资性房地产情况：

单位：元

项目名称	原会计核算方法	原账面价值	入账公允价值	期末公允价值	变动时间	差额处理方式及依据
上海泰禾大厦	固定资产	257,215,423.07	293,333,700.00	293,333,700.00	2022年12月31日	差额27,088,707.70计入其他综合收益 闽华成评报(2023)资字第Z0012号
合计		257,215,423.07	293,333,700.00	293,333,700.00		

② 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

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

其他说明：

期末用于借款抵押的投资性房地产账面价值为 25,264,119,139.89 元，详见二、（三）1、（21）。

（14）固定资产

单位：元

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

① 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输设备	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	3,691,414,142.98	3,430,500.93	155,361,501.53	76,367,401.83	3,926,573,547.27
2.本期增加金额	902,670.04	246,520.55	5,181,562.44	990,358.23	7,321,111.26
（1）购置		246,520.55	5,181,562.44	990,358.23	6,418,441.22
（2）在建工程转入	902,670.04				902,670.04
（3）企业合并增加					
3.本期减少金额	131,782,669.46	191,991.61	9,431,910.12	12,353,264.29	153,759,835.48
（1）处置或报废	131,782,669.46	116,424.78	8,330,702.36	9,806,217.48	150,036,014.08
（2）其他减少		75,566.83	1,101,207.76	2,547,046.81	3,723,821.40
4.期末余额	3,560,534,143.56	3,485,029.87	151,111,153.85	65,004,495.77	3,780,134,823.05

二、累计折旧					
1.期初余额	422,609,723.14	1,934,736.44	122,191,245.45	67,531,501.18	614,267,206.21
2.本期增加金额	101,979,007.34	215,628.02	16,780,976.85	3,675,041.31	122,650,653.52
(1) 计提	101,979,007.34	215,628.02	16,780,976.85	3,675,041.31	122,650,653.52
3.本期减少金额	11,834,083.67	53,742.04	12,266,214.57	12,061,883.33	36,215,923.61
(1) 处置或报废	11,834,083.67	8,469.90	11,254,873.14	9,651,178.95	32,748,605.66
(2) 其他减少		45,272.14	1,011,341.43	2,410,704.38	3,467,317.95
4.期末余额	512,754,646.81	2,096,622.42	126,706,007.73	59,144,659.16	700,701,936.12
三、减值准备					
1.期初余额			5,153,983.55		5,153,983.55
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.期末余额			5,153,983.55		5,153,983.55
四、账面价值					
1.期末账面价值	3,047,779,496.75	1,388,407.45	19,251,162.57	5,859,836.61	3,074,278,903.38
2.期初账面价值	3,268,804,419.84	1,495,764.49	28,016,272.53	8,835,900.65	3,307,152,357.51

② 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

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

其他说明：

期末用于借款抵押的固定资产账面价值为 3,074,902,070.60 元，详见二、（三）1、（21）。

（15）在建工程

单位：元

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

① 在建工程情况

单位：元

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

② 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

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

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

期末用于借款抵押的在建工程账面价值为 1,499,337,180.73 元，详见二、（三）1、（21）。

(16) 使用权资产

单位：元

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

(17) 无形资产

① 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	软件	商标	合计
一、账面原值				
1.期初余额	2,668,354,070.79	27,338,891.48	10,089,617.95	2,705,782,580.22
2.本期增加金额		11,698.11		11,698.11
(1) 购置		11,698.11		11,698.11

(2) 内部研发				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额	137,266,837.28	71,064.15	9,921,617.95	147,259,519.38
(1) 处置	137,266,837.28	57,264.15	9,921,617.95	147,245,719.38
(2) 其他减少		13,800.00		13,800.00
4.期末余额	2,531,087,233.51	27,279,525.44	168,000.00	2,558,534,758.95
二、累计摊销				
1.期初余额	102,309,654.05	17,657,227.96	537,596.25	120,504,478.26
2.本期增加金额	42,107,842.92	1,788,475.86	93,412.59	43,989,731.37
(1) 计提	42,107,842.92	1,788,475.86	93,412.59	43,989,731.37
3.本期减少金额		64,701.44	463,008.84	527,710.28
(1) 处置		50,901.44	463,008.84	513,910.28
(2) 其他减少		13,800.00		13,800.00
4.期末余额	144,417,496.97	19,381,002.38	168,000.00	163,966,499.35
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	2,386,669,736.54	7,898,523.06		2,394,568,259.60
2.期初账面价值	2,566,044,416.74	9,681,663.52	9,552,021.70	2,585,278,101.96

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%。

② 未办妥产权证书的土地使用权情况

单位：元

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

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

(18) 商誉

① 商誉账面原值

单位：元

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

② 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	处置	其他	
南京吉庆房地产有限公司	90,082,958.31	58,207,345.81				148,290,304.12
合计	90,082,958.31	58,207,345.81				148,290,304.12

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

单位：元

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

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

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

单位：元

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

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

(19) 长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
----	------	--------	--------	--------	------

装修费	20,824,298.99		2,415,163.06		18,409,135.93
其他	4,513,175.39		753,941.33		3,759,234.06
合计	25,337,474.38		3,169,104.39		22,168,369.99

(20) 递延所得税资产/递延所得税负债

① 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	293,996,902.96	73,499,225.74	292,059,157.84	73,014,789.46
内部交易未实现利润	217,230,404.59	54,307,601.15	234,743,965.27	58,685,991.32
可抵扣亏损	10,297,300,088.39	2,574,325,022.10	10,045,601,315.11	2,511,400,328.77
信用减值损失	671,265,558.75	167,816,389.69	547,994,768.83	136,998,692.21
售后回租	39,502,341.32	9,875,585.33	94,355,502.92	23,588,875.73
交易性金融资产公允价值变动	70,000,000.00	17,500,000.00	116,228,058.21	29,057,014.55
计提土地增值税	1,131,067,005.08	282,766,751.27	1,152,692,703.20	288,173,175.80
预计负债	14,759,532.10	3,689,883.03	14,759,532.10	3,689,883.03
合计	12,735,121,833.19	3,183,780,458.31	12,498,435,003.48	3,124,608,750.87

② 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

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

③ 未确认递延所得税资产明细

单位：元

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

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

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2022		19,760,278.02	
2023	213,022,893.34	213,022,893.34	
2024	146,221,343.28	146,221,343.28	
2025	1,891,571,796.40	1,891,571,796.40	
2026	4,772,578,431.57	5,408,329,281.20	
2027	5,344,709,372.92		
合计	12,368,103,837.51	7,678,905,592.24	

(21) 所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

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

2、债务状况分析

(1) 短期借款

单位：元

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

(2) 应付票据

单位：元

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

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。

(3) 应付账款

① 应付账款列示

单位：元

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

② 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
中福颐养（天津）置业有限公司	207,061,337.82	资金紧张，无法支付
中建海峡建设发展有限公司	78,368,429.25	资金紧张，无法支付
福建六建集团有限公司	62,978,342.05	资金紧张，无法支付
福建省同源建设工程有限公司	61,498,439.18	资金紧张，无法支付
中城建设有限责任公司	40,629,280.52	资金紧张，无法支付
福州广华达旺建材贸易有限公司	77,185,812.41	资金紧张，无法支付
中国建筑第二工程局有限公司	67,116,354.35	资金紧张，无法支付
合计	594,837,995.58	

(4) 预收账款

单位：元

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

(5) 合同负债

单位：元

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

(6) 应付职工薪酬

① 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	123,209,289.45	797,526,887.79	794,704,588.41	126,031,588.83

二、离职后福利-设定提存计划	823,654.45	66,623,998.14	65,030,496.15	2,417,156.44
三、辞退福利	2,399,264.50	5,531,296.65	6,821,684.15	1,108,877.00
合计	126,432,208.40	869,682,182.58	866,556,768.71	129,557,622.27

② 短期薪酬列示

单位：元

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

③ 设定提存计划列示

单位：元

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

(7) 应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	2,291,549,836.30	1,937,209,501.43
企业所得税	2,307,147,106.09	2,568,575,780.91
个人所得税	39,461,853.12	45,944,130.58
城市维护建设税	79,698,552.01	63,111,218.77
营业税	226,395.78	226,395.78
房产税	82,793,316.80	62,877,376.87
印花税	406,447.32	212,825.42
教育费附加	67,468,613.45	54,532,838.54
堤围防护费	490,243.47	616,777.73

土地使用税	30,957,157.28	21,434,629.22
土地增值税	1,436,372,658.36	1,514,929,779.92
契税	1,384,714.77	1,384,714.77
残障人就业保障金	1,111,475.85	1,114,751.69
资源税	37,151.15	152,447.03
其他税费	6,753,749.65	311,756.58
合计	6,345,859,271.40	6,272,634,925.24

(8) 其他应付款

单位：元

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

① 应付利息

单位：元

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

② 应付股利

单位：元

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

③ 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

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

永续债借款	1,406,126,600.00	1,406,126,600.00
其他	149,916,228.64	231,239,957.91
合计	29,864,063,216.97	29,063,765,298.27

2) 账龄超过1年的重要其他应付款

单位：元

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

(9) 一年内到期的非流动负债

单位：元

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

(10) 其他流动负债

单位：元

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

(11) 长期借款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	17,256,636,529.83	17,887,984,435.10
抵押借款	37,385,627,557.42	39,758,045,032.40
保证借款	9,058,881,969.40	8,770,546,676.07
减：一年内到期的长期借款（二、（三）2、（9））	-45,123,540,614.30	-9,520,230,313.20
合计	18,577,605,442.35	56,896,345,830.37

(12) 应付债券

① 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
公司债券	21,550,884,142.00	20,609,368,489.00
减：1年内到期的应付债券（二、（三） 2、（9））	-18,460,203,600.00	-17,780,024,100.00
减：其他流动负债（二、（三）2、 （10））	-3,090,680,542.00	-2,829,344,389.00

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

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
16 泰禾 02、03	100.00	2016-5-25	5 年	4,500,000,000.00	1,500,090,600.00		108,005,436.01			1,500,090,600.00
17 年第一期中期票据	100.00	2017-7-5	3 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00		107,500,000.10			1,500,000,000.00
17 泰禾 01	100.00	2017-8-15	3 年	3,000,000,000.00	818,000,000.00		61,349,999.95			818,000,000.00
17 年第二期中期票据	100.00	2017-9-8	3 年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00		150,000,000.04			2,000,000,000.00
17 泰禾 02	100.00	2017-10-10	3 年	3,000,000,000.00	1,598,000,000.00		119,850,000.03			1,598,000,000.00
18 泰禾 01	100.00	2018-8-2	3 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00		127,499,999.96			1,500,000,000.00
18 泰禾 02	100.00	2018-9-19	3 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00		112,499,999.99			1,500,000,000.00
18 泰禾美元债 01	100.00	2018-1-17	3 年	200,000,000.00	1,275,140,000.00		109,692,450.00			1,392,920,000.00
18 泰禾美元债 02	100.00	2018-1-17	5 年	225,000,000.00	1,434,532,500.00		127,321,593.75			1,567,035,000.00
18 泰禾美元债 03	100.00	2018-3-6	3 年	230,000,000.00	1,466,411,000.00		126,146,317.50			1,601,858,000.00
18 泰禾美元债 04	100.00	2018-5-23	3 年	100,000,000.00	637,570,000.00		54,846,225.00			696,460,000.00
19 泰禾美元债 01	100.00	2019-7-10	3 年	400,000,000.00	2,550,280,000.00		417,876,000.00			2,785,840,000.00
19 泰禾美元债 02-01	100.00	2019-9-10	1 年	100,000,000.00	637,570,000.00		78,351,750.00			696,460,000.00
19 泰禾美元债 02-02	100.00	2019-9-17	1 年	100,000,000.00	637,570,000.00		78,351,750.00			696,460,000.00
19 泰禾美元债 03	100.00	2019-12-12	1 年	110,500,000.00	704,514,850.00		84,654,713.00			769,588,300.00
20 泰禾美元债 01	100.00	2020-1-6	1 年	38,270,000.00	243,998,039.00		29,318,876.62			266,535,242.00
20 泰禾美元债 02	100.00	2020-4-3	1 年	50,000,000.00	318,785,000.00		38,305,300.00			348,230,000.00
20 泰禾美元债 03	100.00	2020-4-24	1 年	45,000,000.00	286,906,500.00		34,474,770.00			313,407,000.00

小计				18,598,770,000.00	20,609,368,489.00		1,966,045,181.95			21,550,884,142.00
减：一年内到期部分期末余额（二、（三）2、（9））					17,780,024,100.00					18,460,203,600.00
减：其他流动负债（二、（三）2、（10））					2,829,344,389.00					3,090,680,542.00
合计		—		18,598,770,000.00			1,966,045,181.95			

(13) 租赁负债

单位：元

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

(14) 长期应付款

单位：元

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

① 按款项性质列示长期应付款

单位：元

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

(15) 预计负债

单位：元

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

(16) 递延收益

单位：元

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

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助	本期计入营业	本期计入其他收益	本期冲减成本	其他变动	期末余额	与资产相关/与
------	------	--------	--------	----------	--------	------	------	---------

		金额	外收入 金额	金额	费用金 额			收益相 关
拆迁补偿	1,690,993.78			182,810.16			1,508,183.62	与资产 相关
工作站建 设补助经 费	600,000.00			600,000.00				与收益 相关
餐饮服务 明厨亮灶 监控补贴 款		10,526.76				223.97	10,302.79	与资产 相关
合计	2,290,993.78	10,526.76		782,810.16		223.97	1,518,486.41	

三、泰禾集团重大事项分析

（一）对外担保情况分析

根据公司 2022 年年度报告，截至 2022 年 12 月 31 日，公司对外担保余额合计 7,423,433 万元，归母净资产为 445,291.21 万元，担保余额占公司归母净资产的比例为 1,667.10%。公司对子公司的担保余额合计 7,113,905 万元；公司不存在为股东和实际控制人及其关联方提供担保情形；公司直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供债务担保余额为 7,244,423 万元，担保总额超过归母净资产 50% 部分的金额为 7,200,787.40 万元。

具体情况详见下表：

单位：万元

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

福州泰盛置业有限公司	2016年04月29日	50,000			连带责任担保					
福州泰盛置业有限公司(含调剂)	2018年04月25日	30,000	2019年04月09日	725	连带责任担保	-	有	3年	否	否
福州泰盛置业有限公司	2019年04月13日	70,000			连带责任担保					
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司(含调剂)	2020年01月22日	86,000	2020年11月25日	56,000	连带责任担保	-	有	5年	否	否
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	2020年01月22日	38,400	2020年11月25日	18,400	连带责任担保	-	有	4年	否	否
2022年末已审批的对外担保额度合计			385,400		2022年末实际对外担保余额合计					161,681
公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物(如有)	反担保情况(如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
福州泰禾房地产开发有限公司	2016年12月22日	200,000	2017年02月09日	72,000	连带责任担保	-	-	3年	否	否
福州泰禾房地产开发有限公司	2017年03月29日	20,000	2017年12月19日	57,490	连带责任担保	-	-	5年	否	否
福州泰禾房地产开发有限公司			2018年10月23日	10,880	连带责任担保	-	-	2年6个月	否	否

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

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

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

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

北京中维房地产开发有限公司	2018年02月13日	140,000	2018年04月02日	48,000	连带责任担保	-	-	3年	否	否
河北泰禾嘉兴房地产开发有限公司	2021年12月18日	23,900	2021年12月24日	23,900	连带责任担保	-	-	8年	否	否
天津泰禾锦川置业有限公司	2019年04月13日	100,000	2019年07月24日	25,000	连带责任担保	-	-	1年	否	否
郑州泰禾润通置业有限公司	2017年08月02日	60,000	2017年08月18日	8,200	连带责任担保	-	-	5年	否	否
郑州泰禾运成置业有限公司	2017年11月25日	120,000	2018年03月28日	95,700	连带责任担保	-	-	2年	否	否
郑州中盟文化旅游开发有限公司	2019年04月13日	200,000	2020年01月09日	67,985	连带责任担保	-	有	1年	否	否
上海禾矜房地产开发有限公司	2019年04月13日	200,000	2019年06月04日	144,055	连带责任担保	-	-	2年	否	否
上海红御房地产开发有限公司	2018年04月25日	100,000	2018年06月21日	63,992	连带责任担保	-	-	5年	否	否
上海金闵房地产开发有限公司	2018年04月25日	100,000	2018年06月25日	60,000	连带责任担保	-	-	3年	否	否
上海务彤投资管理有限公司	2020年01月22日	75,000	2020年04月18日	75,000	连带责任担保	-	-	8年	否	否
南京泰禾锦鸿置业有限公司	2019年04月13日	120,000	2019年11月19日	67,000	连带责任担保	-	-	2年	否	否
苏州禾瑞房地产开发有限公司	2018年04月25日	300,000	2019年02月02日	126,700	连带责任担保	-	-	4年	否	否

苏州锦润置业有限公司	2017年11月25日	350,000	2018年02月08日	77,800	连带责任担保	-	-	5年	否	否
苏州锦润置业有限公司	2020年01月22日	42,000								
杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司	2018年04月25日	180,000	2018年09月27日	42,768	连带责任担保	-	有	3年	否	否
句容濠峰置业有限公司	2018年04月25日	180,000	2018年11月29日	140,000	连带责任担保	-	-	3年	否	否
深圳泰禾房地产开发有限公司、深圳中维菩山房地产开发有限公司	2020年01月22日	1,600,000	2020年12月22日	524,120	连带责任担保	-	-	3年	否	否
深圳泰禾房地产开发有限公司、深圳中维菩山房地产开发有限公司			2020年12月22日	599,093	连带责任担保	-	-	3年	否	否
珠海保税区启航物流有限公司	2021年12月18日	180,000	2021年12月24日	169,970	连带责任担保	-	-	展期至2026年12月27日	否	否
东莞市金泽置业投资有限公司	2016年06月16日	90,000	2017年03月10日	6,263	连带责任担保	-	有	3年	否	否
廊坊市大家商业城房地产开发有限公司	2019年04月13日	250,000	2020年01月22日	4,573	连带责任担保	-	有	2年	否	否

Tahoe Group Global (Co.,) Limited.	2017年 07月12日	525,828	2018年 01月17日	139,292	连带责任担保	-	-	3年	否	否
Tahoe Group Global (Co.,) Limited.			2018年 01月17日	156,704	连带责任担保	-	-	5年	否	否
Tahoe Group Global (Co.,) Limited.			2018年 03月06日	160,186	连带责任担保	-	-	3年	否	否
Tahoe Group Global (Co.,) Limited.			2018年 05月23日	69,646	连带责任担保	-	-	3年	否	否
Tahoe Group Global (Co.,) Limited.	2018年 05月12日	494,835	2019年 07月10日	278,584	连带责任担保	-	-	3年	否	否
Tahoe Group Global (Co.,) Limited.			2019年 09月13日	69,646	连带责任担保	-	-	364天	否	否
Tahoe Group Global (Co.,) Limited.			2019年 09月20日	69,646	连带责任担保	-	-	364天	否	否
Tahoe Group Global (Co.,) Limited.			2019年 12月12日	76,959	连带责任担保	-	-	364天	否	否
Tahoe Group Global (Co.,) Limited.	2019年 07月05日	92,818	2020年 01月06日	26,654	连带责任担保	-	-	364天	否	否
Tahoe Group Global (Co.,) Limited.			2020年 04月03日	34,823	连带责任担保	-	-	364天	否	否
Tahoe Group Global (Co.,) Limited.			2020年 04月23日	31,341	连带责任担保	-	-	364天	否	否

2022 年末已审批的对子公司担保额度合计		14,566,131		2022 年末对子公司实际担保余额合计		7,113,905				
子公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
苏州锦润置业有限公司	2018 年 01 月 23 日	150,000	2018 年 02 月 08 日	77,800	连带责任担保	-	-	4 年	否	否
北京泰禾嘉华房地产开发有限公司	2019 年 07 月 20 日	160,000	2019 年 07 月 20 日	70,047	连带责任担保	-	-	3 年	否	否
2022 年末已审批的对子公司担保额度合计		310,000		2022 年末对子公司实际担保余额合计		147,847				
公司担保总额（即前三大项的合计）										
2022 年末已审批的担保额度合计		15,261,531		2022 年末实际担保余额合计		7,423,433				
实际担保总额占公司净资产的比例				1,667.10%						
其中：										
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额				0						
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额				7,244,423						
担保总额超过净资产 50% 部分的金额				7,200,787						

（二）控股股东占用资金情况分析

根据公司 2022 年年度报告，公司报告期内不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

根据 2023 年 4 月 27 日中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中兴华报字（2023）第 010762 号《关于泰禾集团股份有限公司关联方非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表的专项审核报告》，专项审核报告意见为：“我们对汇总表所载资料与本所审计泰禾集团 2022 年度财务报表时所复核的会计资料和经审计的财务报表的相关内容进行了核对，在所有重大方面没有发现不一致。”

（三）涉诉情况分析

根据公司 2022 年年度报告等相关公告，2022 年末公司涉及的重大诉讼、仲裁情况如下：

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
因股权转让纠纷事项,沃得重工(中国)有限公司、江苏沃得工程机械销售有限公司及江苏沃得起重机有限公司与公司全资子公司江苏泰禾锦城置业有限公司发生诉讼。	52,623.36	否	二审审理中	我方作为原告涉案金额为299,667.61万元,我方作为被告涉案金额为52,623.36万元。目前本诉讼涉及的房地产项目尚未开发及销售,因此本诉讼对项目公司的生产经营无直接影响。	不适用	2021年04月30日	巨潮资讯网《关于重大诉讼、仲裁的进展公告》(公告编号:2021-040号)
因公司原全资子公司福州泰佳实业有限公司的商票纠纷事项,公司被部分票据持有人诉讼,相关案件共8起,单个案件涉案商票金额为600万元至5,000万元不等。	15,700	否	2022年10月10日中均商业保理一案进入执行后,8案均已进入执行阶段。	泰佳实业已将对应商票备付金全额支付给本公司,本事项预计不会对公司造成损失,公司未计提预计负债。	部分案件已经执行完毕	2021年04月30日	巨潮资讯网《关于重大诉讼、仲裁的进展公告》(公告编号:2021-040号)

因金融借款合同纠纷事项，四川信托有限公司向上海金融法院对公司及相关当事人提起了诉讼。	479,719	否	执行中	本判决尚在执行中，公司正在争取和解，对公司财务状况、本期利润及期后利润的影响暂时无法准确估计。	执行中	2021年05月06日	巨潮资讯网《关于重大诉讼的进展公告》（公告编号：2021-041号）
因金融借款合同纠纷，上海银行股份有限公司市北分行对上海红御房地产开发有限公司及相关当事人提起了诉讼。	63,992	否	执行中	本判决尚在执行中，公司正在争取和解，对公司财务状况、本期利润或期后利润的影响暂时无法准确估计。	执行中	2021年04月30日	巨潮资讯网《关于重大诉讼、仲裁的进展公告》（公告编号：2021-040号）
因金融借款合同纠纷事项，西部信托有限公司对公司及北京泰禾置业有限公司提起了诉讼。	188,510	否	执行中	本判决尚在执行中，公司正在争取和解，对公司财务状况、本期利润及期后利润的影响暂时无法准确估计。	执行中	2021年04月30日	巨潮资讯网《关于重大诉讼、仲裁的进展公告》（公告编号：2021-040号）
因金融借款合同纠纷事项，中国建设银行股份有限公司昆山分行向苏州市中级人民法院对苏州锦润置业有限公司及相关当事人提起了诉讼。	84,091	否	收到二审判决	判决苏州锦润偿还建行昆山分行借款本金747,597,655.11元并支付利息、罚息、复利	不适用	2021年04月30日	巨潮资讯网《关于重大诉讼、仲裁的进展公告》（公告编号：2021-040号）

鉴于无法保证泰禾集团既往均如实履行公告义务，且可能发生公告期后涉诉事项，因而本涉诉情况分析可能无法反映泰禾集团涉诉的完整信息，敬请投资者注意。

（四）前十大股东所持公司股份被质押、冻结情况

根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具的《证券质押及司法冻结汇总表》，截至 2023 年 8 月 4 日，泰禾集团前十大股东所持公司股份存在被质押、冻结的情况如下：

序号	股东姓名/名称	持股数量（股）	持股比例	质押/冻结数量（股）	质押/冻结比例
1	泰禾投资集团有限公司	734,276,336.00	29.50%	734,276,336.00	100.00%
2	叶荔	250,220,068.00	10.05%	250,220,068.00	100.00%
3	福建智恒达实业有限公司	88,636,372.00	3.56%	88,636,372.00	100.00%
4	黄敏	36,033,862.00	1.45%	36,000,000.00	99.91%

（五）退市公司股东中存在 QFII/RQFII/公募基金，根据《两网公司及退市公司股票转让办法》，其只能卖出所持有的股票，不得买入。

四、提请投资者注意的投资风险

（一）最近年度财务报告的审计意见

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2022 年财务报表进行审计，并出具中兴华审字（2023）第 013764 号《审计报告》，审计意见类型为保留意见。形成保留意见的基础事项如下：

“1、借款利息事项的影响

2022 年度，泰禾集团账面融资借款利息费用 87.83 亿元，资本化金额 64.02 亿元、费用化金额 23.81 亿元。泰禾集团将部分融资借款利息费用按照已过时效的债务重组方案、展期协议计算，在资本化和费用化之间分摊。我们拟按照借款协议重新计算，并考虑施工情况在资本化和费用化之间分摊。泰禾集团未能提供全部在建项目的施工进展资料，以前年度也存在上述事项。因此，我们无法获取充分适当的审计证据判断资本化金额和费用化金额的准确性。

2、2020 年大额预付款及债权债务对冲事项的影响

2020 年 12 月，泰禾集团控股子公司嘉兴晟昱股权投资合伙企业(有限合伙)（以下简称“嘉兴晟昱”）依据合伙人决议，同意有限合伙人嘉兴焜昱投资有限公司（以下简称“嘉兴焜昱”）对其实缴出资 69 亿元单独减资计入其他应付款。同时，泰禾集团将其对中城建建设有限责任公司（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。2021 年泰禾集团提供了减资未经工商变更登记相关事宜的法律意见书，但截至本审计报告日，减资事项工商变更手续仍未完成。我们仍无法对于预付中城建大额款项的资金性质、债权债务对冲的合理性获取充分适当的审计证据。”

上述保留意见的基础事项的详细内容详见泰禾集团 2023 年 4 月 29 日披露的 2022 年年度审计报告。

（二）公司的持续经营存在的重大不确定性

根据公司披露的《2022 年年度报告》，公司 2022 年度营业收入 8,802,848,101.52 元，归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润-4,737,747,347.11 元，经营活动产生的现金流量净额-222,207,833.62 元。期末现金及现金等价物余额 431,513,395.96 元。截至 2022 年 12 月 31 日，归属于母公司所有者权益合计 4,452,912,067.38 元，公司资产负债率 96.08%，流动性风险较高。

鉴于公司最近年度处于亏损状态，且存在大额债务，流动性风险较高，不排除未来公司经营恶化，对持续经营能力产生不利影响，敬请投资者注意。

（三）破产重整计划执行及公司破产清算风险

根据公司相关公告，截至本报告出具日，未发现公司收到相关法院关于破产重整及破产清算的受理通知的情形，但鉴于公司目前资产负债率较高，且存在大额到期债务未偿还，不排除未来公司经营恶化，出现资不抵债等情形，进入破产重整及破产清算程序的可能，敬请投资者注意。

（四）法律风险

1、关于重大诉讼及仲裁

公司重大诉讼及仲裁情况详见本报告“三、泰禾集团重大事项分析”之“（三）涉诉情况分析”。鉴于公司存在的重大诉讼、仲裁事项，以及公司因未履行相关还款义务而被列为失信被执行人，主办券商提示投资者关注因此而产生的法律风险。

2、关于行政处罚及行政监管措施

根据泰禾集团披露的《2022 年年度报告》，公司及公司董事长黄其森因未及时披露项目合作终止事项、未及时披露并表企业减资事项、对外发布的货值信息依据不充分，且没有在指定媒体先行发布事项，被中国证监会采取出具警示函的行政监管措施。公司及董事长黄其森、财务总监刘向民因 2021 年度业绩预告事项，被福建证监局采取出具警示函的行政监管措施，被深圳证券交易所给予公开谴责的纪律处分。上述事项的详细情况详见泰禾集团披露的《2022 年年度报告》。

（五）其他风险

1、财务报告内部控制缺陷风险

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对泰禾集团 2022 年 12 月 31 日的财务报告内部控制的有效性进行了审计，并于 2023 年 4 月 27 日出具了否定意见的内部控制审计报告（报告编号：中兴华内控审计字（2023）第 010049 号），导致否定意见的事项为：2022 年泰禾集团在认定借款利息资本化、费用化金额时，未考虑债务重组方案、展期协议的时效性，同时，部分项目缺乏适当的施工资料作为认定依据。上述事项，影响财务报表中存货、应付利息、财务费用相关科目的列报认定。

2、无法反映泰禾集团完整投资风险的风险

以上关于泰禾集团的投资风险分析系根据公司的公告材料整理得出，鉴于无法保证泰禾集团既往均如实履行公告义务，且可能发生公告期后事项，因而本投资风险分析的报告可能无法反映泰禾集团投资风险的完整信息，敬请投资者注意。

主办券商郑重提醒广大投资者充分关注上述事项及由此产生的相关风险，
谨慎做出投资决策。

