



**泰禾集团股份有限公司**  
**2023年度社会责任报告**

二〇二四年四月

# 前言

## （一）编制说明

《泰禾集团股份有限公司2023年度社会责任报告》为泰禾集团股份有限公司（以下简称“公司”、“泰禾集团”或“泰禾”）公开披露的第十七份社会责任报告。作为一家房地产公众公司，泰禾集团在致力于经营公司主业的同时，积极承担社会责任，热心公益，践行环保，并将社会责任融入到公司的长期发展战略中。

本报告系统综述了公司及各下属公司2023年度履行社会责任的情况，包括公司治理、股东利益、客户权益、员工权益、公共关系和社会公益事业、环境保护与可持续发展等方面工作。自2007年度起，公司对每一年度的社会责任履行情况进行回顾与总结，并按相关规定及时向社会公众发布。公开披露本报告旨在加强各利益相关方与公司之间的理解和联系。

## （二）报告范围

泰禾集团股份有限公司及各下属公司。

## （三）报告时间

2023年1月1日至2023年12月31日。为了遵循信息披露完整性和连续性原则的要求，部分内容可能超出上述期间范围。

## （四）数据说明

本报告中所引用财务数据来源于公司定期报告，其他数据来源于公司内部文件和信息统计系统。

## （五）编制依据

本报告遵循《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露规则》及《公司章程》等相关要求，结合房地产行业特点及公司实际情况进行编制。

## （六）报告获取

在全国中小企业股份转让系统（[www.neeq.com.cn](http://www.neeq.com.cn)）可下载本报告电子版。若想了解本报告以外的其他信息，敬请参阅公司年度报告或浏览相关网站。

## （七）联系方式

地址：北京市朝阳区东四环中路58号泰禾北京公馆11层

电话：010-89580885

传真：010-89576999

# 一、关于泰禾

## （一）基本信息

公司名称：泰禾集团股份有限公司

英文名称：TAHOE GROUP CO. LTD.

股票交易场所：全国中小企业股份转让系统-退市板块

股票简称：泰禾5

股票代码：400195

法定代表人：黄其森

注册地址：福建省三明市梅列区徐碧

经营范围：

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

公司秉持“深耕核心一二线高能级城市”的布局战略，围绕以北京为中心的京津冀地区、以上海为中心的长三角地区、以广深为中心的粤港澳大湾区、以福州和厦门为中心的福建区域以及以武汉为中心的中部地区进行市场开拓，谋定而后动，逐步形成全国性区域发展布局。

## （二）社会责任宗旨和理念

### 1、品牌理念

泰禾集团秉承“文化筑居中国”的品牌理念，通过精益求精的工匠精神和对中国传统居住文化的思考，打造出独具品牌代表性的新中式产品，致力于提升中国人生活品质，实现“中国式美好生活”。

### 2、制度建设

公司秉承诚信的经营理念，形成公开、透明、规范的现代企业管理体制与监督体制，不断完善公司治理。致力于与投资者建立长期信任与共赢关系，保护投资者、尤其是中小投资者的合法权益。关注和回应各利益相关方的诉求，实现合作共赢，切实履行社会责任。

### **3、企业精神**

在环境保护方面，践行绿色发展理念，打造绿色建筑群和绿色社区的和谐居住环境。在人才培养方面，公司一直秉承“对人的投资是企业最重要的投资”理念，始终坚信企业的发展核心在人才，建立了以人为本的培训体系和较为完善的激励机制，全面打造一支高水平、高素质的骨干职业经理人队伍。

### **4、战略宗旨**

公司将继续以房地产业务为核心，抓销售促回款，加强现金流管控，通过多种渠道筹集资金，积极解决当下的债务问题。公司将积极推动引入战略投资者事宜，优化股权结构，完善公司治理，改善公司流动性问题。同时，公司将继续提升管理水平，加强对项目的管控，关注人才的培养，为公司后续经营发展提供动力。

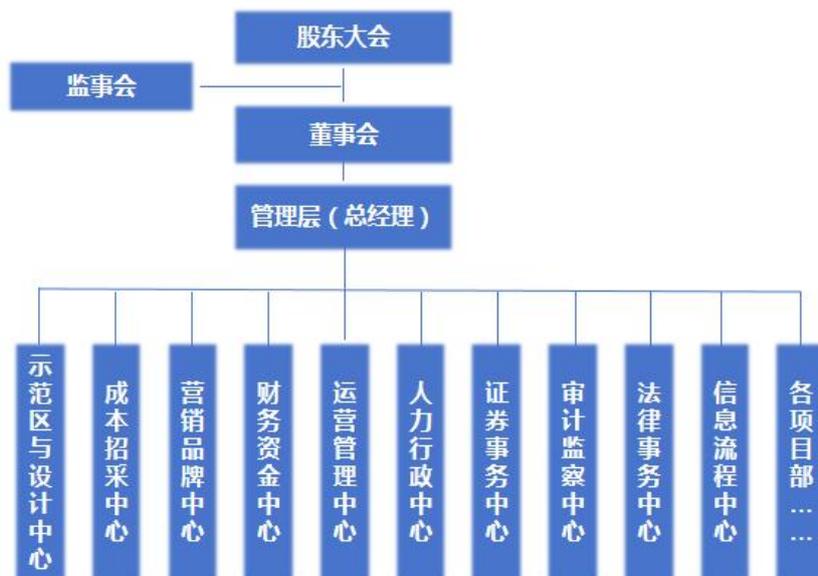
### **（三）经营状况**

公司在从严调控、市场遇冷的大背景下，不改初心，坚持品质，同时及时调整战略，抓销售促回款，调整公司负债结构。报告期内，公司实现营业收入 63.95 亿元，同比减少 27.35%，实现归属于上市公司股东的净利润为-60.72 亿元，亏损同比上升 12.99%。亏损上升的主要原因如下：营业收入及毛利较上年同期下降、项目剥离造成的投资损失、可抵扣的税务亏损已过时效而冲销。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。

## 二、公司治理

### （一）完善法人治理结构

公司严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会、深圳证券交易所、全国中小企业股份转让系统的有关规定，建立健全规章制度体系，有效落实各项规范管理，切实完善公司治理结构：



泰禾集团组织架构图（2023.12.31）

公司自成立以来，严格按照相关法律法规的要求，不断健全法人治理结构，建立了规范的公司治理结构和高效的决策机制。目前，公司已形成了一整套以相互制衡为核心的内部管理和控制制度体系。

截至目前，公司已通过制定和实施《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《关联交易决策制度》、《对外投资管理制度》、《募集资金管理制度》、《债券募集资金管理制度》、《证券投资管理制度》等一系列内控制度，从制度层面对全体股东的权益加以保障。

报告期内，公司对股东大会、董事会、监事会、经营管理层之间的决策权限和执行程序进行了明晰的划分，确保工作中既相互独立又相互监督，形成科学有效的职责分工和制衡机制。公司股东大会、董事会和监事会运作不断规范。公司独立董事诚信勤勉、独立公正地履行职责，对公司相关审议事项进行独立判断，

并不断推进董事会各专门委员会的工作。监事会认真履行监督职责，切实维护公司及股东利益。

报告期内，公司实行股东大会、董事会及专门委员会、监事会和经营层的分级决策、规范运作，累计召开股东大会3次、董事会5次、监事会4次，在涉及关联交易表决时，关联董事、关联股东均回避了表决；独立董事均进行了关联交易的事前认可并发表了独立审核意见。报告期内，公司董事会对公司定期报告、利润分配、对外担保、财务资助等重大事项进行审议，切实履行了职责，维护了公司和股东的合法权益。

## **（二）健全风险合规管理体系**

公司历经多年发展，已经建立一套较为完整并且运行有效的内部控制体系，从公司整体层面到各业务板块层面均建立了系统的内部控制及必要的内部监督机制。

报告期内，受房地产调控政策持续以及融资环境收紧等叠加因素的影响，公司短期流动性出现困难。鉴于风险防控意识和内控管理理念多年来已贯穿到各层级、环节中，公司一直在积极稳妥化解债务风险，以期实现公司长远价值，以最大程度保证债权人的利益。根据内部控制的“控制环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督”五个要素，公司将进一步落实和强化内部控制体系的执行力度。同时公司将进一步完善风险管理体系，结合房地产行业特征、平台公司发展模式以及业务转型等方面因素，系统地对公司内外部的的主要风险进行识别及评估，不断提升风险管理体系。

## **（三）完善信息安全管理系统**

公司在信息化管理上实行了高质量的信息流程安全管控。报告期内，泰禾集团进一步强化信息流程中心职能，加大自主研发应用系统的力度，对涉及业主信息、财务信息等关键数据进行数据安全管控，全员进行信息流程安全学习培训，完成对公司内外部核心信息的管控。

## 三、泰禾与股东

### （一）保障股东的分红权利

公司根据《公司章程》等相关规定，综合考虑公司经营情况和发展目标、股东要求和意愿等因素，特别是在充分考虑中小股东利益的基础上，建立对投资者持续、稳定、科学的回报规划与机制，保证公司利润分配的连续性和稳定性。近三年因公司业绩亏损，经股东大会审议批准，未进行利润分配。

### （二）信息披露情况

2023年1月1日-2023年8月3日，公司在指定信息披露媒体上共发布3份定期报告和57份临时公告，所有信息披露均严格遵守相关程序，备查文件齐全，未有针对不同投资者选择性披露的情形发生，未发生泄露公司内幕信息行为。2023年8月4日，根据有关监管规定，公司股票在深圳证券交易所摘牌，并进入全国股转公司代为管理的退市板块挂牌转让，公司在全国中小企业股份转让系统www.neeq.com.cn的“两网及退市公司”信息披露平台发布相关公告，2023年8月10日-2023年12月31日，公司在指定信息披露媒体上共发布1份定期报告和31份临时公告，所有信息披露均严格遵守相关程序，备查文件齐全，未有针对不同投资者选择性披露的情形发生，未发生泄露公司内幕信息行为。

同时，公司持续完善内部信息披露合规性管理，不断提高信息披露标准和质量，加强定期报告行业信息与非财务信息的综合分析，提高临时公告的可读性与信息有效性，提高经营透明度。在涉及关联交易表决时，关联董事、关联股东均回避了表决。报告期内，公司董事会对公司定期报告、利润分配、对外担保、财务资助等重大事项进行审议，切实履行了职责，维护了公司和股东的合法权益。

### （三）通畅便捷的股东沟通渠道

公司始终坚持维护所有股东，尤其是中小股东的平等地位和合法权益，在股东大会的召集、召开和议事程序等方面规范管理，确保所有股东对公司重大事项的知情权、参与权、表决权。股东大会均采用现场会议与网络投票相结合的方式召开，为中小股东提供便利的参会方式。同时，股东大会在审议影响中小投资者利益事项时，对中小投资者表决结果单独计票并及时公开披露，充分保障了中小

投资者的合法权益。

公司建立起了由证券事务专线、交易所互动易平台、不定期策略会及投资者调研构成的交流沟通体系，为股东提供了多形式、通畅便捷的沟通渠道。公司持续提升投资者关系管理水平，报告期内接听402通投资者热线电话，回复深交所“投资者互动易”平台投资者提问163次，不定期接待部分投资者及中介机构现场座谈近20次，此外还通过证券邮箱、投资者关系网站和等多种方式保持与投资者的沟通与互动，聆听投资者意见并传递公司信息，切实维护投资者的合法权益。

## 四、泰禾与客户

### （一）以客户需求为主旨，助力客户尊享美好生活

20多年来，泰禾集团在房地产开发运营方面坚持“文化筑居中国”的品牌理念，以前瞻性的布局战略、高品质的精品战略、差异化的竞争策略，持续提升品牌影响力。基于新的行业发展趋势，顺应人们对美好生活的向往、对高品质居住的期待，泰禾集团提出“小而美、小而精”的新发展战略。地产作为泰禾集团的核心业务，秉持“深耕核心一二线高能级城市”的布局战略，坚持“为城市创造作品，为时代奉献精品”的企业发展理念。报告期内，泰禾运营及建设众多精品地产项目，分别位于以北京为中心的京津冀、以上海为中心的长三角、以广深为中心的粤港澳大湾区、以福州和厦门为中心的福州区域，以武汉为中心的中部地区，契合“京津冀协同发展”、“一带一路”、“粤港澳大湾区”等国家重大战略，目前已逐步形成全国性规划发展布局。

泰禾院子系是泰禾匠心打造的产品IP。短短几年来，泰禾院子已布局北京、天津、济南、郑州、石家庄、上海、苏州、杭州、南京、武汉、合肥、江阴、广州、深圳、佛山、中山、肇庆、福州、厦门、南昌、漳州等地。这一过程中，泰禾坚守对传统建筑文化的传承，探索新中式产品的时代创新，2021年开始联合官方古建筑营造技艺传承人等匠人资源，打造传承与弘扬传统文化的开放式文化交流平台“御匠联盟”。同时，泰禾集团还拥有大院系、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，以及以泰禾广场、泰禾里为核心产品线的商业地产产品。

报告期内，泰禾积极探索房地产产业链布局，依托集团高标准的物业服务及酒店管理体系涉足长租公寓市场，打造全新高端公寓品牌“泰禾寓”。泰禾寓为住户系统性的建立“全方位一站式”的智慧生活社区，以“绿色环保”为设计理念，以“让居住更美好，让度假更精彩”为经营理念，引进国际知名品牌智能家居家电，在呈现经典的同时，注入年轻活力。泰禾寻求、建立符合中国市场需求长租公寓新模式，筑建现代、智能、绿色、健康的高品质生活，将“泰禾寓”打造成为年轻精英人群喜爱的公寓领先品牌和公寓托管行业标杆。

## **（二）泰禾酒店，以高品质服务于客户**

作为泰禾打造美好生活的一部分，酒店板块是泰禾多元化布局的重要一环，也是泰禾聚焦和服务于房地产主业的一项重要战略决策。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、北京泰禾院子酒店、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。

2023年，泰禾酒店以灵活的经营策略与丰富的产品形态，赢得行业及客户的广泛认可。福州泰禾凯宾斯基酒店荣膺品味生活中国“2023年度中国酒店大奖最佳商旅酒店”、福州泰禾铂尔曼酒店荣膺最佳酒店大奖组织“最佳室内婚礼场地酒店”、泉州泰禾洲际酒店荣膺Journey+“2023-2024酒店奢选大赏-最佳奢华酒店”等众多奖项。根据酒店行业第三方满意度调研，福州泰禾凯宾斯基酒店、福州泰禾铂尔曼酒店、泉州泰禾洲际酒店在福建省酒店行业内均表现出色，优异的行业排名和客户口碑都源于人性化的、贴心细致的服务。

聚焦高端服务，打造全新高端会所品牌“泰禾会”。泰禾会是泰禾院子系、大院系高端项目的专属会所，由泰禾酒店提供服务支持，旨在让业主在自家小区会所内享受五星级酒店服务。福州院子泰禾会作为城市私属会所，拥有领先的休闲配套，在清贵雅致的中式装饰元素与意境氛围中将中国传统文人雅士的雅集文化传承并延续至极，营造出私属尊贵的居住氛围以及高端典雅的服务，匹配层峰圈层全方位需求，再一次标定八闽望族首席会所新的高度。随着泰禾集团在全国布局的泰禾会陆续开放，将为更多的泰禾业主缔造泰禾中国式美好生活的高端体验，持续提升满意度。

## **（三）泰禾物业，为客户提供智能化高端服务**

泰禾集团旗下的泰禾物业管理有限公司成立于1997年，拥有国家一级资质。跟随公司发展的脚步，泰禾物业管理规模高速增长，经历了品牌初创、专业化发展、全国布局、集团化管控、信息化建设等发展阶段。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。

作为泰禾高端服务的重要载体，泰禾物业以“创新、合作、挑战、尊重”的核心价值观，以“用心服务、贴心关怀”的服务理念，致力于成为让业主安心幸福、让行业尊敬信赖，中国最具价值的物业管理企业。新的行业发展形势下，公司董事长黄其森提出：“希望物业服务能够成为继产品之后，泰禾品牌的又一核心竞争力。”在传统物业服务基础上，泰禾物业创造性推出了独具泰禾特色的高端物业服务体系，包含：奢华豪宅私享家庭服务、24小时金钥匙管家服务、七重安防体系式服务等。同时，物业服务还依托泰禾集团资源，凭借泰禾在医疗、教育等领域的优势资源，整合了泰禾+各版块的服务内容，为业主提供全方位服务，让业主享受泰禾多元布局的成果和红利。

2023年度，泰禾物业及体系内公司，获得了较好的服务评价和社会认可，获得了诸多社会荣誉：如福建省物业管理协会授予的“2023年度新闻宣传先进单位”、“2023年度福建省物业管理协会会员积分前50单位”、“2023年度福州市物业管理协会优秀会员单位”；福州市住房保障和房产管理局颁发的“年度优秀物业企业”、“年度福州市住宅小区物业服务五星企业”、“年度·福州物业标杆小区和物业项目经理百强”等等。

## 五、泰禾与员工

### （一）人才理念

泰禾集团一直秉承着“以人为本、不拘一格、任人唯贤”的用人理念，将人才作为公司最重要的资源和投资。人力资源结构的多元化、专业化、优质化，是公司在迎接新挑战、实现新超越的宝贵财富。

公司始终坚持“精英文化、奋斗文化、廉洁文化”，努力打造一支高素质、高能力、高绩效的卓越团队，为客户提供最优质的产品和服务。

为了满足公司发展需要，人力资源工作聚焦于支持战略落地与业务发展，通过优化升级人才体系，助力公司战略目标的达成。

### （二）组织与人才培养

2023年，泰禾集团继续围绕“复工、复产、复销”的核心目标，始终坚持“保交楼就是保民生、保稳定”的信念，进一步深化组织变革，集团及区域平台人员全部下沉一线项目，通过整合资源、精兵简政，强化对项目的科学管控，持续提升人均效能。

人才建设方面，公司从提升组织能力出发，以传承优秀企业文化为内核，构建厚实的人才梯队，推动公司战略落地。

泰禾集团顺应行业形势变化，在根据业务需求定向吸引外部优秀人才的同时，坚持做好“人才内生”工作，不断选拔及培养越来越多的内部高素质员工，给予其承担重要岗位的机会，增强了公司的“腰部”和“腿部”力量。

这些举措有效地提升了公司组织能力及人才厚度，进一步支持公司的战略落地，也确保了公司企业文化的持续传承，体现了公司对人才的重视，以及不断激发员工潜能的理念。

### （三）保障员工福利及权益

公司严格依照《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》、《社会保障法》等法律规定及配套实施条例，贯彻对劳动用工和职工权益保护，依法与员工签订《劳动合同》，为员工办理养老、医疗、失业、工伤、生育等社会保险。此外，公司还提供给员工更多的人文关怀：公司员工享受法定节假日、

年休假、婚假、丧假、产假等带薪假期。

公司通过建立健全劳动安全卫生制度，执行国家劳动安全卫生规程和标准，对员工进行劳动安全卫生教育。公司十分重视项目施工的安全，在施工过程中为员工配备必要的安全设施，一直秉承“安全无小事”的原则。

## 六、泰禾与社会

### （一）怀感恩之心，投入公益事业，积极践行社会责任

心系社会，感恩社会，始终是泰禾集团坚持的企业文化之一。对于社会慈善与公益事业，泰禾集团一直以来都身体力行践行慈善，并将慈善公益投放到教育、文化、医疗、养老、环保等更广阔的领域。

### （二）整合集团泰禾+业务资源，为业主提供全方位服务，践行社会责任

**联合泰禾医疗：**泰禾健康小站已经在全国泰禾住宅项目逐步落地，覆盖率90%以上，为业主提供家门口的医疗咨询、健康管理等服务，得到业主肯定。

**联合泰禾酒店：**泰禾旗下国际五星酒店为泰禾物业自持高端会所提供服务和管理支持，为业主提供五星酒店的品质服务和各项专项优惠；同时整合全国酒店资源承办业主私宴等活动。泰禾酒店向泰禾物业提供培训与管理人才输出支持，以国际酒店服务水平作为赶超目标。

**联合泰禾教育：**四点半学堂、社区学苑等已在全国泰禾住宅项目逐步落地，为业主提供优质、便利的教育服务；而泰禾教育云课堂的开设，让业主足不出户，获取包括英语、艺术、绘本等课程内容。

**联合泰禾金融：**根据业主需求，量身设计金融产品，让业主获得全面的保险保障和丰厚的理财收益。

**联合泰禾商业：**整合国内外商业品牌，逐步进驻社区，打造泰禾独有的社区商业模式，为业主打造更便捷、更国际化的生活平台。

## 七、泰禾与环境

泰禾集团在建筑与环境的关系上一直秉持绿色建筑理念，重视建筑与自然环境的和谐共处，重视社区的绿色环保。大力推动节能环保设施落地，展示社会担当形象。公司秉持“让城市融入大自然，让居民望得见山、看得见水、记得住乡愁”的绿色家园的开发理念，并致力于推广“低碳、绿色、环保”的建筑理念，将人文自然和建筑完美融合。公司还积极组织了一系列环保活动，倡导环保意识。

### （一）秉持绿色建筑理念，共创美丽环境

公司各区域项目中，严格按照国家节能标准设计，同时结合不同地域气候、环境特点，因地制宜、认真落实、严格把关，同时已将绿建一星的国家标准作为基准线，泰禾长安中心更是通过了严苛的LEED-GOLD国际绿色建筑认证。在低耗节能领域，断桥中空Low-e窗已逐渐成为标配，并结合外墙保温系统、外遮阳系统、屋面瓦系统、太阳能热水系统、LED光源、低能耗设备采购战略……多管齐下降低能耗，同时在严寒、酷暑等高能耗地区开展被动房等超节能建筑的论证研究。与此同时，雨水收集系统更是打造海绵城市的基础，结合中水处理循环系统、垃圾分类回收等将可再生资源的利用最大化。同时泰禾在园林景观的打造上也一直保持高标准，绿化率、植物丰富性、植物属地性都做到了行业高标准，保护当地自然环境同时打造好园区高品质小环境。

### （二）坚守绿色施工方针，与自然和谐共生

近年来，公司加大力度推动节能减排措施的实施，从施工前的土石方平衡做起，减少开挖、外运，同时全集团已全面推行土方平衡，再到装配式建筑、施工、推行铝模板、对木模板、木材的使用量大大降低，并在施工中使用定型化、工具化防护措施，提升防护工具周转率，同时采用自动喷淋降尘系统、覆盖绿化、建筑垃圾分类处理、成品砂浆等措施实现有效节能减排，另外全部采用属地化采购策略，拉近运输距离，减少碳排放。在精装修项目中全部采用环保材料，工厂化比例大大提高，有效降低材料损耗和施工污染。

### （三）探索科技创新理念，以信息化工具打造智慧物业

泰禾物业通过AI/物联网/生物识别/移动互联等数字化科技技术，提升物业基础服务功能，如通过“品质云”移动管理工具，实现社区内保洁、绿化、秩序等工作内容标准化，实施步骤流程化，检查结果可视化；开通线上APP/微信服务号等渠道，为业主提供全方位的一键管家、报事报修、在线缴费等线上服务，以客户为核心的服务思维，对业主的服务需求响应更透明快速；陆续实施智能化改造，实现人脸识别门禁，便捷又安全；通过AI视频预警监控，第一时间发现异常情况，快速处置，提升社区安全感。同时，依托于泰禾独有的租售/商业/医疗/教育/保险/酒店/公寓等业态，泰禾物业通过微信服务号小程序等线上便捷工具，为泰禾业主提供专享“泰禾+”综合一站式高品质生活服务。

结合以上工作，公司将在今后的项目开发中，继续积极履行社会责任，创建和谐企业，积极参与社会公益、教育、文化、社区建设事业，促进公司和区域经济和谐发展，为落实科学发展、构建和谐社会作出贡献。

泰禾集团股份有限公司

董 事 会

二〇二四年四月二十九日