

证券代码：000732

证券简称：泰禾集团

公告编号：2022-013 号

泰禾集团股份有限公司 2021 年年度报告摘要

一、重要提示

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

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

| 未亲自出席董事姓名 | 未亲自出席董事职务 | 未亲自出席会议原因 | 被委托人姓名 |
|-----------|-----------|------------------------|--------|
| 黄其森 | 董事长 | 黄其森先生因其自身原因，未能亲自出席本次会议 | - |

非标准审计意见提示

适用 不适用

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了保留意见的审计报告，本公司董事会、独立董事、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

| | | | |
|----------|-----------------------------|-----------------------------|--------|
| 股票简称 | 泰禾集团 | 股票代码 | 000732 |
| 股票上市交易所 | 深圳证券交易所 | | |
| 联系人和联系方式 | 董事会秘书 | 证券事务代表 | |
| 姓名 | 黄其森 | 王筱锦 | |
| 办公地址 | 北京市朝阳区东四环中路 58 号泰禾北京公馆 11 层 | 北京市朝阳区东四环中路 58 号泰禾北京公馆 11 层 | |
| 传真 | 010-89576999 | 010-89576999 | |
| 电话 | 010-89580885 | 010-89580885 | |
| 电子信箱 | investors@tahoecn.com | investors@tahoecn.com | |

2、报告期主要业务或产品简介

报告期内，公司继续深耕原有进驻城市的项目布局，未进行新的土地获取及区域扩张。目前公司房地产项目主要位于一线及核心二线城市，包括以北京为中心的京津冀地区、以上海为中心的长三角地区、以广深为中心的粤港澳大湾区、以福州和厦门为中心的福建区域、以武汉为中心的中部地区。

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

报告期内，公司实现营业收入49.11亿元，同比上升35.87%，实现归属于上市公司股东的净利润为-40.13亿元，同比上升19.73%。主要原因如下：（1）报告期内公司房地产项目可确认销售收入与上年同期相比大幅增加；（2）2021年度，公司对各类费用和固定成本进行严格管控，在节约开支方面有所成效，期间费用大幅下降；（3）公司上年同期计提了较多存货减值准备；（4）投资性房地产公允价值变动产生的收益有较大幅度增加。

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，占营业收入的比重为75.12%；服务、零售和其他业务占比较小。同期，公司房地产业务的毛利率为2.79%，同比下降9.44个百分点，主要是当期结转的房地产项目拿地成本较高，利润水平显著下降。

公司一直坚持高品质、差异化的产品开发战略，提倡与坚持以“工匠精神”进行产品研发、设计与施工，满足置业者多样性、不断升级的需求，产品竞争力持续增强。同时，公司积极推进产品标准化进程，受到市场的广泛认可。

2021年，公司提出“小而美、小而精”的新发展战略，改变原有的规模化扩张之路，坚持对于产品以及中国传统文化的坚守，在合理的发展规模与高端精品理念之间找到平衡点。这一战略调整也收到业内外界的积极反响。

在商业地产领域，公司形成了独具特色的“泰禾模式”，涵盖商业地产开发、设计、招商、营运、管理、场景适配、智能支付等领域。目前，公司已在北京、福建拥有了多个大型城市综合体，包括福州东二环泰禾广场、福州五四北泰禾广场、泉州石狮泰禾广场、泉州东海泰禾广场、北京泰禾中央广场等，在北京、上海开发了多个写字楼、酒店式公寓、商业步行街等不同业态的商业地产项目。经过富有成效的运营管理，公司多个商业地产项目成为当地居民青睐的消费场所和商业“地标”，在商业地产开发领域具有一定的市场知名度与行业影响力。2021年，面对新冠肺炎疫情的挑战，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，2021年，泰禾物业规模发展持续保持高增长。截至2021年12月31日，泰禾物业设立了北京、上海、深圳、南京、苏州、杭州、佛山、厦门、泉州、郑州、合肥、太原、济南等多家物业分、子公司，泰禾物业管辖范围跨越10省21个城市及2个直辖市，管理业态涵盖住宅公寓、花园洋房、5A级写字楼、城市综合体、酒店等。报告期内，福州泰禾物业管理有限公司荣获“2020年五星级物业服务企业”、“2021年福州物业服务力企业第7位”。

长期以来，泰禾物业秉承“一生极致服务，缔造院落生活”的服务理念，坚持“创新、合作、挑战、尊重”的核心价值观。努力奋进的泰禾物业已成为最让业主安心幸福，让行业尊敬信赖，中国最具价值的资产管理服务集成商，成为引领城市、引领行业、引领生活的物业管理企业。2021年，泰禾物业发布全新服务升级计划，福州院子成为泰禾服务升级的首个落地项目。福州院子服务焕新，将围绕“私属管家、臻享家政、尊崇会所、礼蕴美好”四大维度进行全方位提升，满足高端人士对尊崇人居的需求。

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、厦门湾泰禾度假酒店、福州湾泰禾度假酒店群等众多项目。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初具规模优势。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。

2021年，泰禾酒店积极应对新冠肺炎疫情挑战，以得力的安全保障措施、灵活的经营策略与丰富的产品形态，赢得行业及客户的广泛认可。福州泰禾凯宾斯基酒店荣膺风尚旅行“2021年度酒店及度假村奖项评选最佳奢华酒店”、福州泰禾铂尔曼酒店荣膺飞猪“年度人气酒店”等众多奖项，客房收入同比远超2019、2020年度。随着疫情防控形势的好转和政府对于旅游业、酒店业复工复产的大力支持，保住市场主体，保住就业饭碗，是酒店行业做好“六稳”“六保”工作的关键。泰禾酒店集团不仅业绩表现突出，在人员保障方面也贡献了自己的一份力量，疫情期间，泰禾各酒店每月稳岗率高达95%。

2021年，泰禾继续探索房地产产业链布局，依托公司高标准的物业服务及酒店管理体系涉足长租公寓市场，打造全新高端公寓品牌“泰禾寓”。公司寻求、建立符合中国市场需求长租公寓新模式，筑建现代、智能、绿色、健康的高品质生活，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。厦门湾泰禾寓拥有240套公寓，北京大兴泰禾寓首批400套公寓，北京公馆首批约20套公寓、均已成功开业运营，东莞泰禾新天地项目筹备中。

报告期内，受房地产调控政策持续以及融资环境收紧等因素影响，公司房地产项目推盘节奏放缓，面临较大去化压力，同时由于公司自身债务规模庞大、债务集中到付等问题使得公司短期流动性出现困难，导致项目建设周期延长，出现延期交付情况。

目前，公司正全力推进债务重组事宜，积极解决债务问题。同时，公司以“复工复产、重塑信心”“保交付、保品质”为第一要务，积极盘活资产，抓销售促回款，改善公司负债结构，力求维护业主利益，增强市场信心，实现公司可持续健康发展。

同时，公司控股股东泰禾投资仍在积极推动引入战略投资者工作，引入战略投资者将有助于优化公司股权结构，帮助公司不断完善公司治理，从而帮助实现公司长远价值，维护公司及股东利益。

3、主要会计数据和财务指标

(1) 近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

单位：元

| | 2021 年末 | 2020 年末 | 本年末比上年末增减 | 2019 年末 |
|------------------------|--------------------|--------------------|-----------|--------------------|
| 总资产 | 219,123,942,629.04 | 216,832,586,290.45 | 1.06% | 224,308,564,981.29 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 10,059,467,925.39 | 14,648,126,717.01 | -31.33% | 19,700,203,696.86 |
| | 2021 年 | 2020 年 | 本年比上年增减 | 2019 年 |
| 营业收入 | 4,911,127,344.46 | 3,614,534,476.46 | 35.87% | 23,620,615,287.12 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | -4,013,122,048.58 | -4,999,437,812.11 | 19.73% | 466,438,784.07 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | -4,324,477,157.80 | -4,455,638,387.80 | 2.94% | -401,728,894.74 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 529,130,863.94 | -2,948,831,541.31 | 117.94% | 23,614,647,942.29 |
| 基本每股收益（元/股） | -1.6124 | -2.0087 | 不适用 | 0.1874 |
| 稀释每股收益（元/股） | -1.6124 | -2.0087 | 不适用 | 0.1874 |
| 加权平均净资产收益率 | 不适用 | 不适用 | 不适用 | 2.37% |

(2) 分季度主要会计数据

单位：元

| | 第一季度 | 第二季度 | 第三季度 | 第四季度 |
|------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------|
| 营业收入 | 396,778,223.16 | 265,516,739.77 | 919,410,996.64 | 3,329,421,384.89 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | -354,668,817.70 | -498,049,509.05 | 90,526,542.67 | -3,250,930,264.26 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | -332,635,728.60 | -496,834,351.41 | 30,841,590.15 | -3,525,848,667.57 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -627,164,784.27 | -272,174,105.54 | -287,616,606.93 | 1,716,086,360.68 |

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

□ 是 √ 否

4、股本及股东情况

(1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

| 报告期末普通股股东总数 | 52,917 | 年度报告披露日前一个月末普通股股东总数 | 78,228 | 报告期末表决权恢复的优先股股东总数 | 0 | 年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数 | 0 |
|--------------------|---|---------------------|---------------|-------------------|------------|---------------------------|---|
| 前 10 名股东持股情况 | | | | | | | |
| 股东名称 | 股东性质 | 持股比例 | 持股数量 | 持有有限售条件的股份数量 | 质押、标记或冻结情况 | | |
| | | | | | 股份状态 | 数量 | |
| 泰禾投资集团有限公司 | 境内非国有法人 | 45.78% | 1,139,424,336 | 1,139,424,336 | 质押 | 1,139,420,000 | |
| | | | | | 冻结 | 1,139,424,336 | |
| 叶荔 | 境内自然人 | 12.05% | 300,000,000 | 300,000,000 | 质押 | 299,980,000 | |
| | | | | | 冻结 | 300,000,000 | |
| 福建智恒达实业有限公司 | 境内非国有法人 | 3.56% | 88,636,372 | 88,636,372 | 质押 | 88,620,000 | |
| | | | | | 冻结 | | |
| 黄敏 | 境内自然人 | 1.45% | 36,033,862 | 36,033,862 | 质押 | 36,000,000 | |
| | | | | | 冻结 | 36,000,000 | |
| 江阴惠泽投资有限公司 | 境内非国有法人 | 0.46% | 11,362,614 | 11,362,614 | | | |
| 香港中央结算有限公司 | 境外法人 | 0.30% | 7,368,521 | 7,368,521 | | | |
| 蔡炜宇 | 境内自然人 | 0.28% | 7,084,600 | 7,084,600 | | | |
| 华泰证券股份有限公司 | 国有法人 | 0.25% | 6,132,273 | 6,132,273 | | | |
| 王飞 | 境内自然人 | 0.23% | 5,760,000 | 5,760,000 | | | |
| 邵斌 | 境内自然人 | 0.19% | 4,705,227 | 4,705,227 | | | |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明 | 上述前十名股东中，叶荔女士、黄敏女士与公司控股股东泰禾投资集团有限公司系一致行动人关系。除此之外，未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。 | | | | | | |
| 参与融资融券业务股东情况说明（如有） | 公司股东蔡炜宇通过长江证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 7,000,900 股，普通证券账户持有 83,700 股，实际合计持有 7,084,600 股；公司股东王飞通过中国银河证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户 | | | | | | |

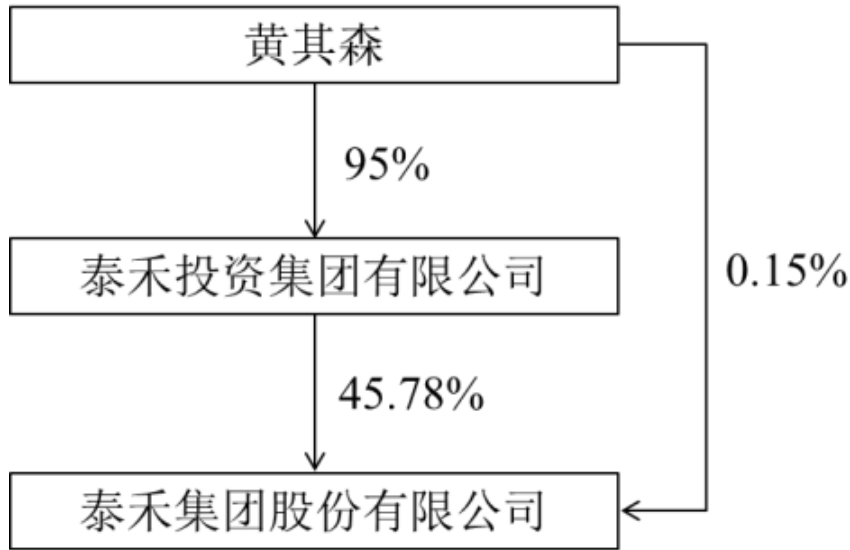
| | |
|--|--|
| | 持有 4,250,000 股，普通证券账户持有 1,510,000 股，实际合计持有 5,760,000 股；公司股东邵斌通过华泰证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 4,705,227 股，普通证券账户持有 0 股，实际合计持有 4,705,227 股。 |
|--|--|

(2) 公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

(3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、在年度报告批准报出日存续的债券情况

适用 不适用

(1) 债券基本信息

| 债券名称 | 债券简称 | 债券代码 | 发行日 | 到期日 | 债券余额(万元) | 利率 |
|---------------------------------------|----------|--------|------------------|------------------|----------|-------|
| 泰禾集团股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券(品种一) | H6 泰禾 02 | 112394 | 2016 年 05 月 25 日 | 2021 年 05 月 25 日 | 9.06 | 6.00% |
| 泰禾集团股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券(品种二) | H6 泰禾 03 | 112395 | 2016 年 05 月 25 日 | 2021 年 05 月 25 日 | 150,000 | 7.20% |
| 泰禾集团股份有限公司 2017 年非公开发行公司债券(第一期) | H7 泰禾 01 | 114205 | 2017 年 08 月 15 日 | 2020 年 08 月 15 日 | 81,800 | 7.50% |
| 泰禾集团股份有限公司 2017 年非公开发行公司债券(第二期) | H7 泰禾 02 | 114219 | 2017 年 10 月 10 日 | 2020 年 10 月 10 日 | 159,800 | 7.50% |
| 泰禾集团股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券(第一期) | H8 泰禾 01 | 114357 | 2018 年 08 月 02 日 | 2021 年 08 月 02 日 | 150,000 | 8.50% |

| 债券名称 | 债券简称 | 债券代码 | 发行日 | 到期日 | 债券余额(万元) | 利率 |
|-----------------------------------|----------------|-------------------------------------|------------------|------------------|------------|--------|
| 泰禾集团股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券 (第二期) | H8 泰禾 02 | 114373 | 2018 年 09 月 19 日 | 2020 年 08 月 24 日 | 150,000 | 7.50% |
| 2021notes (境外美元债券三年期) | 18 泰禾美元债 01 | XS1725031105 | 2018 年 01 月 17 日 | 2021 年 01 月 17 日 | 127,514 | 7.88% |
| 2023notes (境外美元债券五年期) | 18 泰禾美元债 02 | XS1750991744 | 2018 年 01 月 17 日 | 2023 年 01 月 17 日 | 143,453.25 | 8.13% |
| 2021notes (境外美元债券三年期增发) | 18 泰禾美元债 03 | XS1725031105 | 2018 年 03 月 06 日 | 2021 年 01 月 17 日 | 146,641.1 | 7.88% |
| 2021notes (境外美元债券三年期增发) | 18 泰禾美元债 04 | XS1725031105 | 2018 年 05 月 23 日 | 2021 年 01 月 17 日 | 63,757 | 7.88% |
| 2022notes (境外美元债券三年期) | 19 泰禾美元债 01 | XS2022228113 | 2019 年 07 月 10 日 | 2022 年 07 月 10 日 | 255,028 | 15.00% |
| 2020notes- I (境外美元债券 364 天第一期) | 19 泰禾美元债 02-01 | XS2052134140 | 2019 年 09 月 13 日 | 2020 年 09 月 11 日 | 63,757 | 11.25% |
| 2020notes- I (境外美元债券 364 天第一期增发) | 19 泰禾美元债 02-02 | XS2052134140 | 2019 年 09 月 20 日 | 2020 年 09 月 11 日 | 63,757 | 11.25% |
| 2020notes- II (境外美元债券 364 天第二期) | 19 泰禾美元债 03 | XS2090920427 | 2019 年 12 月 12 日 | 2020 年 12 月 10 日 | 70,451.49 | 11.00% |
| 2020notes- II (境外美元债券 364 天第二期增发) | 20 泰禾美元债 01 | XS2090920427 | 2020 年 01 月 06 日 | 2020 年 12 月 10 日 | 24,399.8 | 11.00% |
| 2021notes- I (境外美元债券 364 天第一期) | 20 泰禾美元债 02 | / | 2020 年 04 月 03 日 | 2021 年 04 月 02 日 | 31,878.5 | 11.00% |
| 2021notes- II (境外美元债券 364 天第二期) | 20 泰禾美元债 03 | / | 2020 年 04 月 23 日 | 2021 年 04 月 22 日 | 28,690.65 | 11.00% |
| 报告期内公司债券的付息兑付情况 | | 报告期内, 公司出现短期流动性紧张, 未能完成上述债券的兑付兑息工作。 | | | | |

(2) 债券最新跟踪评级及评级变化情况

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

(3) 截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位: 万元

| 项目 | 2021 年 | 2020 年 | 本年比上年增减 |
|--------------|-------------|-------------|---------|
| 资产负债率 | 93.25% | 90.75% | 2.50% |
| 扣除非经常性损益后净利润 | -432,447.72 | -445,563.84 | 不适用 |
| EBITDA 全部债务比 | -1.55% | -4.32% | 2.77% |
| 利息保障倍数 | -0.18 | -0.46 | 不适用 |

三、重要事项

(一) 报告期内, 因无法按期兑付部分公司债券本息, 公司于 2021 年 5 月 25 日、2021 年 7 月 31 日在巨潮资讯网披露《关于“H6 泰禾 02”及“H6 泰禾 03”将无法按期兑付本息的公告》(详见公司 2021-043 号公告)、《关于“H8 泰禾 01”将无法按期兑付本息的公告》(详见公司 2021-061 号公告)。

(二) 报告期内, 因时任监事长刘枫先生、监事余敦成先生因个人原因申请辞去公司第九届监事监事长、监事职务, 导

致监事会成员人数低于法定最低人数。经公司2021年4月2日召开的第九届监事会第九次会议及2021年4月19日召开的2021年第二次临时股东大会审议通过，黄晓青女士、余春江先生当选为公司第九届监事会监事，任期自股东大会审议通过日起至本届监事会任期届满时为止（详见公司2021-018号、2021-022号、2021-023号公告）。

泰禾集团股份有限公司
法定代表人：黄其森
二〇二二年四月三十日