



泰禾集团股份有限公司

2018 年年度报告

2019 年 04 月

## 第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

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）姜明群声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

本年度报告涉及的未来计划、发展战略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。

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》的披露要求。

公司已在本年度报告中详细描述公司可能面临的风险，敬请投资者予以关注，详见本年度报告“第四节 经营情况讨论与分析”章节“九、公司未来发展的展望”之“（三）未来面临的风险及对策”。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 1,244,450,720 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.20 元（含税），送红股 0 股（含税），以资本公积金向全体股东每 10 股转增 10 股。

# 目 录

第一节 重要提示、目录和释义.....	5
第二节 公司简介和主要财务指标.....	9
第三节 公司业务概要.....	11
第四节 经营情况讨论与分析.....	46
第五节 重要事项.....	70
第六节 股份变动及股东情况.....	75
第七节 优先股相关情况.....	75
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	76
第九节 公司治理.....	82
第十节 公司债券相关情况.....	88
第十一节 财务报告.....	94
第十二节 备查文件目录.....	249

## 释义

释义项	指	释义内容
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
深交所	指	深圳证券交易所
公司、本公司、泰禾集团、泰禾	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
《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》
公司章程	指	《泰禾集团股份有限公司章程》
报告期、本报告期	指	2018 年 1 月 1 日至 2018 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

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

股票简称	泰禾集团	股票代码	000732
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	泰禾集团股份有限公司		
公司的中文简称	泰禾集团		
公司的外文名称（如有）	TAHOE GROUP CO., LTD		
公司的法定代表人	黄其森		
注册地址	福建省三明市梅列区徐碧		
注册地址的邮政编码	365000		
办公地址	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 20-31 层		
办公地址的邮政编码	350011		
公司网址	www.tahoecn.com		
电子信箱	thaihot@tahoecn.com		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	夏亮	韩辰骁
联系地址	北京市朝阳区建国路乙 118 号京汇大厦 19 层	北京市朝阳区建国路乙 118 号京汇大厦 19 层
电话	010-85175560	010-85175560-5784
传真	010-85175560-5787	010-85175560-5787
电子信箱	investors@tahoecn.com	investors@tahoecn.com

### 三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券事务部

### 四、注册变更情况

组织机构代码	91350000155584573M
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	报告期内无变更。
历次控股股东的变更情况（如有）	报告期内无变更。

### 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市海淀区西四环中路 16 号院 2 号楼 3-4 层
签字会计师姓名	樊文景、郑会涛

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用  不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用  不适用

## 六、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

	2018 年	2017 年	本年比上年增减	2016 年
营业收入（元）	30,984,920,277.70	24,331,166,371.70	27.35%	20,727,941,732.94
归属于上市公司股东的净利润（元）	2,554,675,210.63	2,124,469,202.25	20.25%	1,707,322,395.92
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	2,118,160,437.99	1,637,618,215.57	29.34%	1,020,283,089.79
经营活动产生的现金流量净额（元）	13,931,368,057.10	-12,552,667,055.17	不适用	-10,140,951,638.47
基本每股收益（元/股）	2.0529	1.7072	20.25%	1.3719
稀释每股收益（元/股）	2.0529	1.7072	20.25%	1.3719
加权平均净资产收益率	14.40%	11.19%	增加 3.21 个百分点	12.36%
	2018 年末	2017 年末	本年末比上年末增减	2016 年末
总资产（元）	243,136,407,761.94	206,420,889,460.53	17.79%	123,364,697,642.46
归属于上市公司股东的净资产（元）	18,458,724,984.40	16,107,612,187.50	14.60%	14,231,594,448.24

## 七、境内外会计准则下会计数据差异

### 1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用  不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

### 2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用  不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

## 八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	5,988,667,869.76	6,699,325,374.93	6,894,203,173.27	11,402,723,859.74
归属于上市公司股东的净利润	237,776,041.73	745,512,144.37	461,106,153.68	1,110,280,870.85
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	255,549,489.16	816,963,531.16	418,253,680.29	627,393,737.38
经营活动产生的现金流量净额	-4,599,485,922.14	4,078,270,736.85	683,299,850.31	13,769,283,392.08

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

## 九、非经常性损益项目及金额

适用  不适用

单位：元

项目	2018 年金额	2017 年金额	2016 年金额	说明
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)	305,372,124.37	89,510,247.86	226,229.97	

越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	0.00	0.00		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	18,411,254.87	158,813,843.63	6,619,815.50	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	0.00	0.00		
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	0.00	0.00	1,709,948.99	
非货币性资产交换损益	0.00	0.00		
委托他人投资或管理资产的损益	0.00	0.00		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	0.00	0.00		
债务重组损益	0.00	0.00	4,966,938.35	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	0.00	0.00		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	0.00	0.00		
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	0.00	0.00		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	0.00	-69,354,200.00		
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	-65,311,327.42	443,792,383.69	629,689,025.22	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	0.00	0.00		
对外委托贷款取得的损益	0.00	0.00		
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	743,755,351.04	114,023,585.91	328,660,005.00	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	0.00	0.00		
受托经营取得的托管费收入	0.00	0.00		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-328,493,162.74	-141,830,056.71	-49,786,740.73	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-92,055,710.00	9,392,626.63		
不需要支付的款项			987,295.46	
减：所得税影响额	145,419,632.53	114,442,053.23	230,340,642.20	
少数股东权益影响额（税后）	-255,875.05	3,055,391.10	5,692,569.43	
合计	436,514,772.64	486,850,986.68	687,039,306.13	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

√ 适用 □ 不适用

项目	涉及金额（元）	原因
锦绣水乡（现推广名为“福州院子”）	54,810,341.28	本公司受托经营管理锦绣水乡（福州院子）项目，本报告期内形成的设计管理服务、工程管理服务、品牌使用及综合管理费合计 5,481.03 万元，上述收入在本公司经营范围内，为公司经营

		业务活动形成的正常收入，且具有可持续性，因此本公司未将其列入非经常性损益。
信达泰禾·上海院子	22,093,395.27	本公司之子公司上海禾启受托为“信达泰禾·上海院子”项目提供建造咨询服务，本报告期内形成工程设计管理费、工程前期策划管理费、工程概算及成本管理、工程施工与质量管理费、工程材料采购管理费合计 2,209.34 万元，上述收入在本公司经营范围内，为公司经营业务活动形成的正常收入，且具有可持续性，因此本公司未将其列入非经常性损益。
上海顾村项目	11,320,754.71	本公司之子公司福州泰禾丽创受托为“上海顾村”项目提供代建及销售管理服务，本报告期内形成工程设计管理费、工程前期策划管理费、工程概算及成本管理、工程施工与质量管理费、工程材料采购管理费合计 1,132.08 万元，上述收入在本公司经营范围内，为公司经营业务活动形成的正常收入，且具有可持续性，因此本公司未将其列入非经常性损益。
济南涵玉翠岭三区	4,245,283.02	本公司之子公司济南泰禾置业受托为“济南涵玉翠岭三区”项目提供建造咨询服务，本报告期内形成工程设计管理费、工程前期策划管理费、工程概算及成本管理、工程施工与质量管理费、工程材料采购管理费合计 424.53 万元，上述收入在本公司经营范围内，为公司经营业务活动形成的正常收入，且具有可持续性，因此本公司未将其列入非经常性损益。



## 第三节 公司业务概要

### 一、报告期内公司从事的主要业务

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

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”、“大院”、“小院”、园系、府系等系列为核心品牌的高端住宅地产产品，以“泰禾广场”、“泰禾新天地”、“泰禾中央广场”为核心品牌的商业地产产品，近年来品牌影响力持续提升，企业规模不断壮大。

泰禾集团秉持“深耕核心一线，全面布局二线”的区域发展战略，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、以广深为中心的珠三角地区、以福厦为中心的海西经济区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。

报告期内，公司坚持以房地产为核心，为全面提升城市生活品质和自身多元化发展而践行“泰禾+”战略，依托自身在住宅、商业等领域的优质资源，聚合其他配套服务领域资源，目标为一站式解决业主的购物、社交、医疗、文化和教育等方面的生活需求，不断丰富和提升“美好生活”的内容。

### 二、主要资产重大变化情况

#### 1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	较期初减少 1.18%，变动较小，无重大影响。
固定资产	较期初增加 44.65%，本期新增存货转固定资产增加所致。
无形资产	较期初增加 1,750.09%，主要因自持土地使用权增加所致。
在建工程	较期初增加 2,099.29%，主要因公司自行开发的尹山湖购物中心、深圳坪山广场等项目拟自持或出租由存货转入在建工程核算所致。
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	较期初减少 46.13%，主要因公司持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的交易性金融资产公允价值变动减少所致。
其他应收款	较期初减少 32.99%，主要因关联方款项及并购意向金减少所致。
投资性房地产	较期初增加 43.32%，主要因公司购买的东四环金尊府、自行开发的泰禾大厦、东海时尚 MALL 等项目由存货转入投资性房地产所致。

#### 2、主要境外资产情况

适用  不适用

### 三、核心竞争力分析

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

#### 1、战略制胜：不忘初心，进中求稳

泰禾集团坚持以创造美好生活为初心，以房地产业务为核心，为全面提升城市生活品质和自身多元化发展而推出“泰禾+”全新战略。“泰禾+”意在用“高品质产品 + 配套 + 附加值服务”的全生命周期的服务配套，赋予业主更多的权益附加值，全面提升业主的生活品质、业主权益及服务体验等生活需求。泰禾集团紧紧把握京津冀一体化、“一带一路”核心区、粤港澳大湾区、海峡西岸福建自贸区等历史性战略机遇，前瞻性布局地产主业，储备优质土地资源，坚持打造高品质产品，围绕地产主业的高附加值服务业务协同发力，为企业不断创造新的业绩增长点和新的盈利模式，实现企业持续保持稳健增长。

#### 2、品牌制胜：精品战略，差异竞争

泰禾集团高品质、差异化的产品一直是制胜市场的利器，经过二十余年的经营和积累，已经具备完整的项目运作能力及品牌输出的实力。住宅类有泰禾“院子”、“大院”、“小院”、园系、府系等系列为核心品牌的高端住宅地产产品，商业类有“泰

禾广场”、“泰禾新天地”、“泰禾中央广场”等系列品牌。各品类住宅既能满足刚需刚改的需求，又有高端改善类的产品供客户选择。其中，泰禾院子品牌已形成一整套成熟的品牌体系，在高端精品住宅领域具有较强的竞争力；公司所开发的其他系列产品也具有较高的市场认可度和品牌号召力。

### 3、文化制胜：中式建筑，文化自信

泰禾集团在房地产开发运营方面坚持“文化筑居中国”的理念，注重把中国传统文化与房屋建筑空间进行有机结合，坚持产品创新，做新中式建筑，打造出具有鲜明民族风格的系列产品。公司在院落营造体系中取得的“10大专利营造工法”，涵盖门头、壁灯、横梁、抱鼓石、门钹等产品专利，集中展现了泰禾在中式建筑上较为成熟的营造体系。公司倡导的中式建筑风格与内涵，和国家提倡的文化自信一脉相承，是中国传统文化的复兴。公司将坚守新中式路线，在商业化浪潮中修复中式建筑文化断层，保护和延续中式建筑的本源精神。

### 4、团队制胜：坚实基础，助力发展

泰禾集团一直重视管理团队和人力资源建设，为人才搭建了适合施展才华的平台，根据公司战略、企业文化和价值观建立了三级人才培养体系，建立起较为完善的激励机制，启动“千人计划”，持续优化人力资源结构，着力培养一支具有丰富项目运作经验的员工队伍，建一流团队，做一流产品。优秀的人才队伍、高效协同的组织、开放包容的文化，为公司业务的持续发展以及未来战略的实现奠定了坚实的基础。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、概述

2018年，我国发展的外部环境产生了深刻变化，中美经贸摩擦的复杂演变给经济发展带来了巨大挑战，同时，国内改革进入攻坚期，结构调整阵痛持续释放。面对国内外复杂多变的形势，2018年全年国内生产总值达到90万亿元，比上年增长6.6%，实现了6.5%左右的预期目标，国民经济持续平稳发展，结构调整和转型升级持续推进，经济运行稳定性和韧性明显增强。2018年，M2/GDP为202.9%，比上年下降3个百分点，宏观杠杆率趋稳，经济结构不断优化，供给侧结构性改革深入推进，房地产市场调控机制不断完善。

2018年的房地产行业在坚持“房住不炒”的政策下，全国商品房库存继续下降，根据国家统计局数据显示，2018年末商品房待售面积52,414万平方米，比上年末下降11.0%。全年商品房销售面积171,654万平方米，比上年增长1.3%，增速比上年回落6.4个百分点，其中，住宅销售面积增长2.2%，办公楼销售面积下降8.3%，商业营业用房销售面积下降6.8%。全年商品房销售额149,973亿元，增长12.2%，增速比上年回落1.5个百分点，其中，住宅销售额增长14.7%，办公楼销售额下降2.6%，商业营业用房销售额增长0.7%。2018年，土地成交价款16,102亿元，增长18.0%，增速比上年回落31.4个百分点。

“因城施策”措施效果明显，全国房地产市场运行态势保持平稳，热点城市房价过快上涨势头得到了遏制，市场预期发生了变化。根据国家统计局发布的2018年12月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况统计显示，一二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比累计平均涨幅比上年同期均回落，三线城市新建商品住宅价格同比累计平均涨幅与上年同期相同。

在全国房地产调控从紧基调不变的背景下，泰禾集团从企业自身文化特性与产品核心竞争力出发，坚持“文化筑居中国”的品牌理念，坚持“为城市创造作品，为时代奉献精品”的高品质高附加值产品路线，区域上深耕核心一线、全面布局二线，在房地产行业面临长期调控时期，取得了稳定的增长。

#### 一、传承创新，致力中式文化建筑

党的十九大报告指出，中国特色社会主义进入新时代，我国社会主要矛盾已经转化为人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾。满足人们对美好生活的向往，为居民搭建更舒适的住宅空间，拥有更优美的居住环境，既是公司在业务发展和产品设计中的始终不渝追求，更是公司二十余年发展至今坚持的美好初心。

在国内高端住宅市场设计日益西化的市场环境下，泰禾集团创造性地提出“文化筑居中国”的居住理念，将现代住宅设计与中国传统合院文化相结合，自主研发，历时多年完成了以“院子”为代表的高端精品住宅项目，形成了独有的新中式风格。经过多年深耕，院子系以一脉相承的建筑形制、独树一帜的文化基因，逐步推向全国高端住宅市场。在2018年12月正式发布上市的中国首本《全国高校房地产专业案例教材》里，泰禾院子系作为新中式高端住宅经典案例，被收录其中。

面对国内房地产市场越来越多的改善型需求市场，公司在院子系的基础上，针对不同层次的改善型购房者，结合不同地域市场的特性，细分出大院系、小院系等产品类型。经过不断迭代升级，目前公司已拥有大院系、小院系、园系、府系等针对不同客户群的一系列产品线。2018年，针对越来越多的滨海养老度假置业人群，公司又打造了全新产品系列——湾系，以厦门湾、澳门湾为代表项目，获得了市场的良好反馈。公司不断丰富产品线为客户提供更多选择，让更多人感受公司在产品和服务上的用心，同时也增强了公司产品的整体竞争力，抵御外部市场竞争风险。

#### 二、区域聚焦，逐步拓展全国版图

泰禾集团秉持“深耕核心一线，全面布局二线”的区域发展战略，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、以广深为中心的珠三角地区、以福建厦门为中心的海西经济区以及以武汉为中心的中部地区进行市场开拓，谋定而后动，契合“京津冀协同发展”、“一带一路”、“粤港澳大湾区”、“自贸区”等国家重大战略规划，逐步形成全国性区域发展布局。

2018年，泰禾院子系产品加速布局，从2017年的“17城31院”发展到“22城44院”，且已在全国29城累计开发全产品系列项目90余个。

公司地产项目主要分布在一线和热点二线城市，这些城市社会经济发展稳定，就业人口持续增长，改善型置业需求日益旺盛，为公司发展提供了可持续的需求供给。公司在一二线城市拥有充足的优质土地和项目储备，为公司未来业务和发展规模持续稳定增长打下了坚实基础。

#### 三、稳扎稳打，推进“泰禾+”美好生活

为全面提升城市生活品质，满足公司多元化发展需要，泰禾集团依托自身在住宅、商业等领域的优质资源，聚合控股股

东泰禾投资在相关服务领域的资源，提出“泰禾+”战略，即以地产为纽带，增加医疗、教育、商业、文化等多元服务，让泰禾业主在充分享受优质居住体验的同时，也可以享受从好房子到好生活的配套服务，实现“美好生活”的愿景。

“泰禾+”战略自2017年9月正式启动以来，至今一年多时间内已获得丰硕的成果。在商业地产板块，公司已在北京、福建拥有了6个大型城市综合体，并开发多个写字楼、酒店式公寓、商业步行街等业态的商业地产项目，其中福建区域四大泰禾广场全年客流破8,320万人次，北京大兴泰禾里年内隆重开业，泰禾集团商业影响力节节攀升。同时，公司利用控股股东泰禾投资在医疗、教育、文化等业务领域的资源，逐步在所开发运营的精品项目中，引入医疗、教育、文化等经营业态，为业主提供更多高品质、多元化的服务。

#### 四、现金为王，财控融资双管齐下

2018年公司把提高周转、加强现金回款作为财务管控的重心，通过加快项目周转、缩短开盘周期、严格考核项目回款等管理措施，积极增强资本实力，降低负债率。报告期末，公司经营性现金流为正；同时，资产负债率较报告期初下降0.95个百分点，净负债率较报告期大幅下降90.15个百分点。报告期内，公司还完成了15泰禾债、15泰禾02、15泰禾03、15泰禾05的兑付兑息工作。

此外，公司积极主动把握创新融资机会，不断地拓宽融资渠道，旨在运用更多形式的融资工具，降低公司整体的融资成本，为后续项目运营带来充足的货币资金支持的同时，提高公司的抗风险能力。2018年4月，公司募集资金不超过人民币20.5亿元的五北泰禾广场资产支持专项计划获得无异议函；2018年4月12日泰禾集团与中国长城资产建立全面业务合作关系；2018年7月，获批非公开发行面值不超过55亿元公司债券，其中30亿元已分别于2018年8月、2018年9月成功发行；2018年9月，“中信证券-泰禾集团慕盛长租公寓1号资产支持专项计划”成立，金额8.1053亿元；2018年10月9日，获得上海银行不超过200亿元人民币综合授信额度；2018年10月24日，获批面向合格投资者公开发行公司债券26亿元；2018年11月，收到中国银行间市场交易商协会的接受注册通知书，核准11.67亿元购房尾款资产支持票据；2018年11月23日，获得光大信托200亿元人民币综合授信额度；2018年12月，获得发行规模不超过人民币30亿元非公开发行住房租赁专项公司债券的无异议函。2018年，公司境外全资子公司在境外共完成发行总额为7.55亿美元的债券，并在新加坡交易所实现挂牌。

#### 五、管理升级，组织队伍赋能增效

伴随公司产品线不断延伸，区域不断扩张，员工队伍不断壮大，使得管理范围也在加大，对公司整体管控能力和组织人才队伍建设的要求不断升级。加之国内房地产市场持续保持调控政策不变，地产行业竞争情形持续变化，2018年公司坚持升级人才队伍，继续夯实管理基础，苦练内功，在内外挑战中实现了稳健的发展。

报告期内，产品标准化体系建设持续推进，流程规范及简化初见成效。集团总部建立起多职能的标准化工作小组，在产品标准化有了组织保障的情况下，搭建出前端方案把控、后端落地检查的标准化管控体系，使得每个项目关键控制点均有各级各类的参与和把控。2018年各条线业务制度体系均有升级，经过梳理、讨论、厘清工作界面与职责，建立起覆盖全条线、全层级，有层次、成体系的业务制度系统。

信息化水平不断完善，助力经营管理。年度累计上线信息项目五十多个，实现组织、用户、流程、权限的一体化管理，业务覆盖上完成投资、计划、成本、招采、财务、资金、营销等核心系统推广上线，业务覆盖率达到70%以上。

实施精英人才战略，人均效能显著提升。公司将人才竞争树立为自身发展的核心竞争力，积极引入高素质高端人才，优化人才梯队，2016至2018年人均销售金额持续提升。通过制定一系列严格的选人和用人标准，公司力求打造与公司高质量产品相匹配的高质量人才队伍，以保证管理运营效率和质量的整体性持续提升，为公司长期可持续健康发展打下坚实的人才基础。

#### 六、心怀社会，身体力行践行公益

公司在快速发展的过程中，始终心怀社会，积极投身社会公益慈善事业。报告期内，公司决定向福州大学捐赠3亿元，其中2亿用于捐建福州大学旗山校区音乐厅，1亿用于设立福州大学泰禾基金。

公司近年来投身的公益事业涵盖教育、医疗、扶贫、环境保护、古建筑保护等众多领域。除了在企业层面不断推动各项社会慈善与公益事业外，长期以来，公司的员工也积极参与各项公益活动。慈善公益理念已融入公司上下泰禾人的理念之中，成为公司企业文化的重要组成部分。2018年公司因在慈善领域的突出贡献，被民政部授予第十届“中华慈善奖”奖项。

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

##### （一）分业务板块经营分析

报告期内，公司实现营业总收入309.85亿元，比上年同期增长27.35%，实现归属于上市公司股东的净利润为25.55亿元，比上年同期增长20.25%。

房地产业务一直是公司的核心业务，2018年公司房地产业务实现营业收入295.51亿元，结转面积124.48万平方米，其中：住宅地产实现销售收入172.77亿元，结转面积76.77万平方米；商业地产实现销售收入122.74亿元，结转面积47.71万平方米。

2018年，住宅项目方面，公司新开盘项目主要有北京院子（二期）、上海院子、北京金府大院、北京西府大院、上海大城小院、厦门湾、福州湾等，住宅类型从别墅、叠拼、大平层住宅、中小户型公寓等。公司一直坚持高品质、差异化的战略方针，不断地用追求艺术的匠心精神进行产品研发和设计，满足城市置业者多样的、不断升级的居住需求，保持着市场的竞争力，也造就了公司在品质与市场的双赢。

报告期内，公司通过并购及竞拍方式进一步扩充土地储备，主要在北京及周边、福建、中山、郑州等一二线城市，围绕京津冀、长三角、珠三角区域，持续加码重点城市和经济发达地区，为后期发展提供保障。

在商业地产领域，泰禾集团已经形成独具特色的“泰禾模式”，涵盖开发、设计、招商、营运、酒店管理、智能支付等领域。目前，泰禾集团已在北京、福建拥有了多个大型城市综合体，包括福州五四北泰禾广场、福州东二环泰禾广场、泉州石狮泰禾广场、泉州东海泰禾广场、泉州华大泰禾广场、北京长安中心、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。

为了聚焦和服务于房地产主业，拉动内需消费，公司还进军酒店文旅产业。目前，公司已经在全国布局了近20家国际品牌酒店及自有品牌酒店。其中，福州泰禾凯宾斯基酒店已于2016年5月18日正式开业，成为福建酒店行业的新标杆；福州泰禾铂尔曼酒店、泉州泰禾洲际酒店也已于报告期内开门迎客。泰禾旗下的酒店，无论在装修设计上，还是服务内容上，都注入了泰禾集团倡导的“中式元素”，形成独特的核心竞争力。

## （二）分区域经营分析

### 1、以北京为核心的京津冀区域

以北京为中心的京津冀区域市场始终是公司中高端产品布局的战略重地。2018年，北京市房地产市场始终保持调控政策，2018年北京市房地产开发企业项目到位资金为5,726.7亿元，同比下降18.1%。2018年北京市商品房销售面积为696.2万平方米，同比下降20.4%，其中，住宅销售面积为526.8万平方米，下降14%；办公楼为75.8万平方米，下降30%；商业营业用房为35万平方米，下降53.1%。2018年，北京市商品房新开工面积为2,321.1万平方米，同比下降6.2%。全年商品住房价格保持稳定。

2018年公司在北京市场销售的项目主要有北京院子（二期）、金府大院、西府大院、拾景园等别墅、叠拼、大平层产品。在小户型为主的市场，金府大院、西府大院、拾景园等舒适改善型住宅产品的入市，暗合了北京房产购买人群近年升级置换的趋势，获得了市场好评。北京院子（二期）主要为独院与叠院形式的别墅，下沉庭院实现独特的双首层设计，纵向排布及点式布局实现了全边户布局，每户均有270°采光视野的设计，设计上的匠心使得北京院子（二期）取得了较好的销售成绩。金府大院位于南四环，规划配置有“泰禾+”增值服务，为业主提供商业、购物零距离生活半径的配套产品，增加了生活便利性。泰禾西府大院东侧临近西三环，南侧临近阳泽路，西侧紧邻玉璞公园，位置以新中式文化主题装修和智能生态配置，使得业主在闹市内即可拥有“九州胜景”汇一园的景观体验。

2018年，公司继续扩充京津冀地区货源，通过股权收购、竞拍等相继获得廊坊境内项目土地，在环北京城周边持续加码房地产项目。2019年，包括泰禾金府大院、泰禾西府大院、泰禾北京院子等在内的多个项目还在持续加推，将为公司持续贡献销售额。未来，依托于京津冀协同发展战略，项目区位价值将进一步突显。

### 2、以上海为核心的长三角区域

据上海市房地产交易中心统计，2018年上海市存量房网签面积1,513.46万平方米，比上年增长0.2%。其中，存量住宅网签面积1,229.65万平方米，增长4.3%。伴随新房市场供应明显增加、交易量的回升，带动了部分置换型需求“卖旧买新”，存量市场成交量小幅增长，但成交水平依然处于历年低位。2018年，上海市房地产开发投资低位增长，完成投资4,033.18亿元，比上年增长4.6%，全年房地产开发投资呈现总体平稳、低位波动态势。2018年，上海市新建住宅销售出现了“冷热不均”的现象。中心城区项目多以改善为主，因其兼具了地段、配套、价格等多方面的优势，且综合性价比高，受到购房者青睐，认筹率较高。而郊区尤其是一些地理位置偏远的项目则少人问津，去化速度较慢。

2018年公司在上海地区的项目有大户型和别墅产品，也针对自住改善型置业者升级需求的中小户型住宅公寓。其中，院子系产品上海院子位于新江湾生态居住板块，该区域作为高端居住区，以大户型和别墅产品为主，泰禾在产品配比上同时推出低面积低总价住宅产品，充分考虑到了自住改善型置业者的升级需求。此外，小院系产品泰禾上海大城小院位于崇明长兴

岛，同时配置有独院别墅、叠墅和联排、住宅公寓产品，满足不同阶段的居住需求。2018年上海院子两度开盘均完成100%去化；大城小院四开四捷，摘得上海市商品住宅销售面积、销售套数双项桂冠。

以上海为中心的长三角地区是中国经济发展最活跃的地区之一，公司近年围绕着上海的长三角地区，不断加速扩张步伐，目前公司在长三角区域已布局杭州、南京、苏州、合肥等多个重点城市。

### 3、福建区域

2018年，福建省坚持房地产市场平稳健康发展机制，加强房地产市场精准调控，加大住房保障力度，编制了实施住房发展规划，福州、厦门编制“一城一策”实施方案，继续稳地价、稳房价、稳预期。2018年，福建省商品房销售面积6,213.40万平方米，同比增长6.1%；其中，住宅销售面积4,781.58万平方米，增长5.6%。商品房销售额6,579.49亿元，增长15.3%；其中，住宅销售额5,074.52亿元，增长20.8%。12月末，商品房待售面积1,879.13万平方米，同比下降9.6%。其中，住宅待售面积522.87万平方米，下降18.8%。2018年全省房地产开发投资4,940.34亿元，同比增长3.0%，增速比上年同期回落1.5个百分点。

福建区域中，福州作为“一带一路”、自贸区、国家新区、海峡西岸经济区等国家重要战略汇聚地，一直是公司积极深耕拓展的区域，凭借着高品质的产品及优越的地理位置，在福州市场一直广受好评，销售一直稳居福州市场前列。目前公司在福州区域在售项目，有福州桂山院子、福州泰禾青云小镇、福州泰禾金府大院、福州湾、福州泰禾东二环泰禾广场等优质产品为供货紧张的市场注入强心剂。公司凭借着精准的战略布局，将充分坐享城市发展政策红利，促进公司快速发展。

2018年，厦门市房地产行业实现增加值352.13亿元，增长1.9%，较去年提高0.4个百分点，占全市GDP比重的7.3%，较去年提高0.4个百分点，对GDP的贡献率仅为1.4%。全市房地产开发投资884.58亿元，比上年增长0.5%。跨岛建设步伐加快，房地产开发投资不断向岛外倾斜，占全市房地产开发投资比重达87.5%。

在厦漳泉同城化步伐加快的大环境下，公司也在不断推进以厦门为中心的闽南“金三角”区域布局建设，公司在泉州开发的泉州华大泰禾广场、泉州石狮泰禾广场、泉州东海泰禾广场报告期内持续热销，也为泉州城市发展带来巨大的经济效益。报告期内，“厦门湾”作为泰禾首个滨海度假产品的展示窗口，在传统示范区动线的基础上进行文旅化创新和探索，通过海滩、温泉、火山主题设计，给客户丰富的海滨度假感受，独特匠心设计带来了客户的认可，使得厦门湾备受追捧、持续热销。

### 4、珠三角区域

2019年2月18日晚，中共中央国务院印发《粤港澳大湾区发展规划纲要》，规划纲要从多个角度阐述粤港澳大湾区的优势及未来发展方向。粤港澳大湾区地处我国沿海开放前沿地带，2017年粤港澳大湾区经济总量约10万亿元，规划纲要指出，未来要将粤港澳大湾区建设成为充满活力的世界级城市群，一个具有全球影响力的国际科技创新中心，内地与港澳深度合作示范区，成为“一带一路”建设的重要支撑，更是宜居宜业宜游的优质生活圈。

公司于2015年开始全面布局以深圳为中心的珠三角地区。公司近年通过收购股权方式新增获取增城、惠阳、肇庆等地项目，2018年新收购获取中山项目，公司在粤港澳大湾区已经完成覆盖的城市有：深圳、广州、佛山、珠海、东莞、惠州、中山、肇庆等八市。目前，泰禾在粤港澳大湾区内的产品布局，涵盖了院子系、府系、湾系及商业综合体等多种业态，包括泰禾深圳院子、泰禾佛山院子、澳门湾、深圳泰禾坪山中央广场、珠海泰禾中央广场、东莞泰禾新天地等项目，涵盖别墅、公寓住宅、度假养老社区、购物商场等多种业态，产品布局结合地域优势进行了充分差异化设计，满足了城市群内多元化的居住消费需求。

2018年，公司在珠三角地区的项目主要有珠海泰禾中央广场、佛山院子、澳门湾等项目。其中，作为泰禾落子珠海的首个项目——珠海泰禾中央广场位于珠海新城市中心，项目处粤港澳大湾区协同发展的汇聚点，同时也处大桥经济区和口岸经济区的交集地带，首次开盘，仅仅一周，热销五百多套，创珠海同类物业成交量历史新高。佛山院子，户型涵盖院落别墅产品、江景大平层和轻巧灵动的小户型，项目紧邻大型交通枢纽中心，未来有3条地铁线+2条城轨交汇该项目周边，同时将配套有泰禾国际双语幼儿园、恒温泳池、一站式购物中心及泰禾健康管理中心等“泰禾+”增值服务。澳门湾项目，位于港珠澳大桥落桥点900米，40分钟可直达香港，未来项目并将与国际酒店运营集团开展深度合作，提供专职泰禾管家进行全方面清洁维护与日常运营，并有医疗、商业、文娱与酒店等“泰禾+”增值服务。

#### (三) 土地储备情况

所属区域	项目名称	城市分布	是否报告期内	土地用途	待开发土地面积 (万平方米)	计容建筑面积

			新增			(万平方米)
福建	金水湖项目	福州	否	住宅、酒店	17.99	11.09
	溪山院子	漳州	否	住宅	8.00	13.74
京津冀	崇礼亚龙湾项目	张家口	否	商业、综合	19.60	20.45
长三角	江宁院子	南京	否	住宅及综合	54.67	56.45
	鹿山院	江苏句容	否	住宅、商服及综合	48.20	45.76
	昆山项目	昆山	否	住宅	39.41	39.81
	青山院子	杭州	否	住宅及综合	31.05	31.05
	茅山项目二期	南京	是	住宅及酒店	8.95	8.90
珠三角	惠阳金尊府	惠州	否	住宅及综合	3.90	13.05
	惠州巽寮湾项目	惠州	否	住宅及店面	6.98	12.48
	中山汉莎书院	中山	是	商住	10.50	15.76
其他 热点区 域	任庄项目	郑州	否	住宅及店面	7.20	14.40
	上街院子	郑州	否	住宅及店面	28.38	57.51
	郑州广汇	郑州	是	住宅	5.43	11.37
	南昌茵梦湖	南昌	是	住宅及商业	105.58	93.53
	长沙院子	长沙	是	住宅及商业	13.01	15.41

## (四) 房地产开发情况

所属区域	项目名称	业态	城市分布	项目状态	权益占比	占地面积 (万平方米)	计容建筑面积 (万平方米)	已完工建筑面积 (万平方米)	开工时间	预计总投资金额 (万元)	实际已投资金额 (万元)
福建	永泰红峪二期、三期	住宅及店面	福州	部分完工	100%	10.61	17.51	4.83	2015/12/2	81,525.61	61,126.62
	福州东二环“泰禾广场” 东区(含金尊府)	住宅、商服	福州	部分完工	76.2%	14.91	57.65	64.14	2014/11/25	1,235,661.92	1,058,842.34
	泰禾福州湾项目	住宅及商业	福州	部分完工	40%	19.61	41.98	12.01	2016/3/25	551,779.00	124,841.03
	桂山院子	住宅	福州	在建	80%	6.06	6.61	-	2017/12/26	137,931.8	77,058.48
	三江城项目东地块二期	住宅	福州	在建	80%	6.54	26.67	-	2014/12/9	262,456.55	108,553.56
	泰禾名城	住宅	福州	在建	47%	3.36	8.88	-	2016/10/11	75,189.12	60,699.41
	厦门院子	住宅及店面	厦门	部分完工	100%	17.27	37.23	42.89	2014/3/27	840,000.00	833,768.02
	华大泰禾广场	商务办公、商业	泉州	部分完工	84.38%	10.86	48.88	33.21	2013/6/27	592,077.63	374,088.87
	蓝山院子	住宅	漳州	在建	70%	12.38	14.34	-	2017/4/28	125,443.54	33,935.20
	白塘湾项目	住宅、旅游用地	漳州	部分完工	60%	93.20	167.09	2.12	2016/12/8	961,769.00	219,376.00
	福鼎泰禾红郡	住宅、商服	宁德	部分完工	100%	4.66	10.72	10.02	2014/8/13	66,877.57	64,677.00
汀溪院子	住宅	厦门	在建	50%	8.45	9.25	-	2017/6/1	422,131.75	342,517.84	



	泰禾青云小镇	住宅及商服	福州	在建	52.50%	32.57	34.99	-	2018/5/28	379,474.00	86,627.60
	红树湾院子	住宅及商服	漳州	在建	100%	15.72	36.17	-	2018/4/11	709,457.24	572,338.36
	漳州香山湾项目	住宅及商服	漳州	在建	100%	29.70	90.66	-	2018/6/27	758,701.00	256,801.00
	鼓山院子	住宅	福州	在建	80%	4.62	4.71	-	2018/11/7	136,084.02	37,620.70
	闽南院子	住宅及商服	漳州	在建	70%	42.31	18.62	-	2018/10/26	232,618.07	134,585.28
京 津 冀	长阳半岛中央城	商业、综合	北京	部分完工	40%	5.54	15.45	19.61	2014/10/16	262,936.00	231,598.33
	金府大院	居住、教育	北京	在建	100%	11.76	25.88	-	2017/9/18	1,387,685.00	1,270,401.97
	昌平拾景园-54	住宅及店面	北京	部分完工	100%	8.39	20.97	5.60	2017/8/30	620,132.73	429,468.00
	昌平拾景园-07	住宅	北京	部分完工	80%	4.88	12.19	5.09	2017/6/1	371,059.91	244,887.75
	西府大院	住宅、商业、金融	北京	部分完工	100%	5.96	17.05	5.67	2015/6/19	1,062,754.49	945,438.33
	北京院子二期	住宅及综合	北京	在建	100%	9.99	10.90	-	2018/8/8	867,958.44	771,013.14
	津海院子	住宅、商服及综合	天津	在建	100%	5.45	6.50	-	2018/3/19	150,452.72	76,392.10
	石门院子	住宅及综合	石家庄	在建	100%	12.27	10.73	-	2018/9/19	173,032.24	49,343.89
	廊坊大家商业城	住宅、商业	廊坊	在建	70%	14.21	31.23	-	2018/6/28	782,527.00	37,165.16

长 三 角	上海大城小院一期	住宅	上海	在建	100%	8.98	13.47	-	2017/4/10	384,291.53	367,197.99
	上海大城小院二期	住宅	上海	在建	100%	11.49	17.23	-	2017/4/10	490,081.80	418,902.05
	南京院子	住宅、商服	南京	部分完工	100%	4.17	3.48	5.35	2014/10/29	179,986.71	173,489.07
	南京路子铺项目	商办混合用地	南京	在建	100%	1.38	8.00	-	2017/8/15	146,120.00	87,805.89
	苏州金尊府	住宅、商业	苏州	在建	100%	6.32	18.51	-	2017/5/11	574,306.45	415,021.86
	泰旭乐悠城	商业、商服	杭州	在建	51%	7.64	18.35	-	2017/9/11	422,814.36	222,855.00
	杭州大城小院(乐多)	住宅、商业	杭州	在建	51%	26.84	22.21	-	2016/9/18	295,591.33	179,982.00
	杭州院子	住宅	杭州	部分完工	51%	6.92	7.05	13.56	2016/4/27	279,244.00	222,674.00
	上海院子	住宅	上海	在建	45%	13.20	14.85	-	2016/11/2	1,306,495.85	1,078,438.65
	姑苏院子	住宅	苏州	在建	50%	8.47	11.66	-	2016/12/6	533,399.15	399,172.30
	合肥院子	住宅	合肥	在建	40%	8.31	12.46	-	2017/12/6	300,000.00	250,000.00
	奉贤海湾院子	住宅	上海	在建	100%	18.89	9.34	-	2018/3/19	232,294.36	52,424.00
	太仓院子	住宅及综合	江苏太仓	在建	51%	14.22	15.76	-	2018/4/4	296,333.40	100,846.00
	句容同康医院项目	综合	江苏句容	在建	100%	2.76	9.12	-	2018/5/30	124,752.44	25,054.68

	茅山项目一期	住宅及酒店	南京	在建	100%	2.00	2.10	-	2010/8/18	28,840.55	5,828.50
	武汉院子	住宅	武汉	在建	40%	39.80	19.10	-	2018/2/9	212,532.83	43,137.45
	句容金尊府	住宅及商业	江苏句容	在建	100%	10.43	29.20	-	2018/5/12	397,000.00	224,273.96
	知音湖院子	住宅及商业	武汉	在建	78.88%	7.72	7.00	-	2018/8/24	111,744.00	34,580.00
	杭州大城小院(多乐)	住宅	杭州	在建	51%	5.68	3.06	-	2018/11/8	52,903.52	28,493.50
珠 三 角	珠海泰禾中央广场	商业、商服	珠海	在建	100%	7.19	28.76	-	2017/6/27	490,000.00	244,426.63
	佛山院子	住宅、商服	佛山	在建	81%	12.07	50.96	-	2017/1/13	978,064.41	708,520.76
	东莞泰禾新天地项目	商业	东莞	部分完工	80%	2.62	11.79	7.49	2017/1/22	183,592.99	160,412.14
	坪山中央广场项目	商业	深圳	在建	100%	10.73	36.50	-	2017/3/15	1,286,140.55	900,513.40
	深圳院子	住宅及商业	深圳	在建	100%	4.89	9.20	-	2018/2/7	1,411,697.01	821,941.52
	广州院子	住宅及商服	广州增城	在建	100%	50.12	101.50	--	2018/11/30	1,943,299.01	278,661.50
	肇庆院子	住宅及商业	肇庆	在建	100%	10.66	4.90	-	2018/12/29	117,916.74	42,011.14
	中山金尊府	住宅及商业	中山	在建	100%	10.87	19.56	-	2018/9/11	254,267.89	50,318.00
其他	晋阳湖项目	商务金融、住宅	太原	在建	100%	17.05	57.96	-	2017/8/25	492,932.06	149,444.43

热点 区域	南昌院子	住宅	南昌	部分完工	67%	25.37	28.39	9.53	2017/8/21	302,471.00	79,496.82
	济南章丘院子	住宅	济南	在建	51%	27.22	49.04	-	2017/12/8	450,000.00	101,493.30
	汉峪项目	商业商服、住宅	济南	在建	51%	9.51	22.73	-	2018/4/27	546,672.42	211,495.00
	中州院子	住宅及商业	郑州	在建	57.4%	39.93	43.06	-	2018/9/21	339,431.00	36,998.97

## (五) 房地产销售情况

单位：万平方米

所属区域	项目名称	业态	城市分布	权益占比	报告期初可供出售面积	报告期预售面积	报告期结算面积	竣工时间
福建	泰禾·红树林 A、B 区	住宅及店面	福州	100%	-	-	0.39	2011/12/31
	泰禾·红树林 C 区	住宅及店面	福州	100%	-	-	0.25	2011/10/1
	泰禾·红峪	住宅及店面	福州	100%	1.09	1.09	1.16	2010/2/3
	福州东二环“泰禾广场”西区	商业、商务办公、酒店	福州	100%	0.42	0.42	0.49	2014/12/30
	福州东二环“泰禾广场”东区(含金尊府)	住宅、商服	福州	76.2%	13.25	6	2.69	2017/8/30
	泰禾·红悦	住宅及店面	福州	100%	1.50	0.53	15.51	2016/8/29
	泰禾·首府	住宅及店面	福州	100%	-	-	0.16	2016/6/10
	泰禾·长乐红誉二期	住宅及店面	福州	100%	-	-	0.26	2017/7/27
	永泰红峪二期、三期	住宅及店面	福州	100%	1.36	1.36	4.83	2018/9/30
	泰禾名城	住宅	福州	47%	1.02	0.16	-	2019/5/31
	厦门泰禾·红门	住宅及店面	厦门	100%	-	-	0.02	2015/6/29
	厦门院子	住宅及店面	厦门	100%	3.29	3.20	4.23	2017/4/5
	华大泰禾广场	商务办公、商业	泉州	84.38%	6.90	4.70	0.44	2016/1/21
	石狮泰禾广场	商务办公、金融、商业	泉州	100%	6.94	6.94	2.13	2016/3/16
	东海泰禾广场	商服、住宅	泉州	100%	2.22	2.22	10.74	2016/10/28

	宁德红树林	住宅及店面	宁德	100%	-	-	2.20	2016/3/30
	福鼎泰禾红郡	住宅、商服	宁德	100%	-	-	1.44	2016/6/30
	泰禾·红郡	住宅及店面	宁德	100%	-	-	0.02	2015/2/6
	蓝山院子	住宅	漳州	70%	0.14	0.22	-	2019/9/10
	泰禾福州湾项目	住宅、商业	福州	40%	-	22.55	10.38	2018/12/12
	桂山院子	住宅	福州	80%	-	8.48	-	2019/12/31
	汀溪院子	住宅	厦门	50%	-	3.09	-	2020/8/30
	泰禾青云小镇	住宅及商服	福州	52.5%	-	13.47	-	2020/12/1
	漳州香山湾项目	住宅及商服	漳州	100%	-	1.88	-	2020/12/1
	闽南院子	住宅及商服	漳州	70%	-	1.14	-	2020/10/2
	白塘湾项目	住宅 及旅游用地	漳州	60%	-	41.14	-	2018/5/30
	红树湾院子	住宅及商服	漳州	100%	-	6.04	-	2021/4/3
京津冀	北京院子	低密度住宅	北京	100%	-	-	0.24	2015/3/27
	中国院子	低密度住宅	北京	63.63%	2.15	-	0.05	2012/3/7
	泰禾 1 号街区	住宅及店面	北京	71.43%	-	-	2.59	2015/8/28
	通州拾景园	住宅及店面	北京	100%	-	-	0.05	2015/12/30
	泰禾长安中心	商业、金融	北京	100%	-	-	5.20	2018/12/17
	西府大院	住宅、商业 及金融	北京	100%	10.88	3.02	4.85	2018/2/1
	长阳半岛中央城	商业、综合	北京	40%	3.54	3.23	6.56	2015/3/5

	泰禾中央广场(嘉华)	商业、综合	北京	100%	5.88	5.62	0.62	2016/12/9
	泰禾中央广场(嘉信)	商业、综合	北京	70%	-	-	4.56	2016/12/9
	昌平拾景园-07	住宅	北京	80%	1.64	-	4.79	2018/11/6
	昌平拾景园-54	住宅及店面	北京	100%	10.49	10.78	5.28	2018/12/29
	丽春湖院子	住宅	北京	49%	1.64	1.61	4.22	2017/12/26
	金府大院	居住、教育	北京	100%	-	15.21	-	2019/12/30
	北京院子二期	住宅及综合	北京	100%	-	9.12	-	2020/6/30
	石门院子	住宅及综合	石家庄	100%	-	-	-	2020/6/29
	廊坊大家商业城	住宅、商业	廊坊	70%	-	0.5	-	2020/11/30
长三角	上海泰禾红御	住宅及店面	上海	100%	0.85	0.19	1.49	2016/10/17
	上海红桥	住宅及店面	上海	100%	0.90	0.50	0.91	2016/12/14
	南京院子	住宅、商服	南京	100%	-	-	0.12	2017/6/30
	苏州金尊府	住宅、商业	苏州	100%	8.44	8.02	-	2019/7/31
	杭州大城小院(乐多)	商业、住宅	杭州	51%	4.04	3.86	-	2019/6/30
	杭州院子	住宅	杭州	51%	1.18	3.99	6.61	2018/12/31
	姑苏院子	住宅	苏州	50%	4.84	11.20	-	2019/5/30
	合肥院子	住宅	合肥	40%	0.18	4.63	-	2019/6/30
	上海大城小院一期	住宅	上海	100%	-	13.65	-	2019/12/20
	上海大城小院二期	住宅	上海	100%	-	11.18	-	2019/12/20
	泰旭乐悠城	商业、商服	杭州	51%	-	6.07	-	2020/12/30
	上海院子	住宅	上海	45%	-	8.76	-	2019/12/31

	太仓院子	住宅及综合	太仓	51%	-	6.25	-	2020/6/30
	句容金尊府	住宅及商业	江苏句容	100%	-	21.22	-	2020/6/30
	武汉院子	住宅	武汉	40%	-	5.94	-	2020/4/13
	知音湖院子	住宅及商业	武汉	78.88%	-	0.88	-	2020/4/15
珠三角	佛山院子	住宅、商服	佛山	81%	-	16.44	-	2019/12/30
	东莞泰禾新天地项目	商业	东莞	80%	-	1.64	7.49	2018/12/26
	坪山中央广场项目	商业	深圳	100%	2.18	2.94	-	2019/12/10
	珠海泰禾中央广场	商业、商服	珠海	100%	-	15.09	-	2019/11/21
其他热点区域	南昌院子	住宅	南昌	67%	-	6.00	9.53	2018/11/22
	晋阳湖项目	住宅	太原	100%	-	37.87	-	2020/9/30
	济南东都项目	商业、住宅	济南	100%	-	5.36	1.98	2015/12/31
	中州院子	住宅及商业	郑州	57.4%	-	7.41	-	2020/6/30
	汉峪项目	商业商服、住宅	济南	51%	-	1.89	-	2020/6/30

## (六) 房地产出租情况

单位：平方米

项目	业态	权益比例	总可租赁面积	已出租面积	出租率
东二环泰禾广场购物中心	购物中心	100%	124,574.73	106,029.38	85%
五四北泰禾广场购物中心	购物中心	100%	66,123.94	64,933.71	98%
石狮泰禾广场购物中心	商铺/车位	100%	147,727.84	101,395.11	69%
泰禾中央广场	商铺	100%	36,503.97	28,964.75	79%
东海泰禾购物广场	商铺/车位	100%	137,492.73	88,487.12	64%
台湖 1 号永辉超市及商铺	商铺	100%	11,051.22	11,051.22	100%
红树林 AB	商铺	100%	3,784.36	3,565.29	94%
泰禾大厦	写字楼	100%	4,738.83	863.4	18%
泰禾红门	商铺	100%	2,346.39	2,346.39	100%
济南东都	商铺/写字楼	100%	23,527.14	2,786.75	12%



东四环金尊府	公寓	100%	26,965.78	-	0%
泉州华大商铺	商铺	100%	13,708.48	13,600.74	99%
深圳福建大厦 A 座 11 层 1103 室	自持	100%	106.57	-	0%
广东惠州商场	自持	100%	45.7	45.7	100%
福州办事处(国货路万寿商厦三楼)	自持	100%	99.4	99.4	100%
市府厦门办事处综合楼	自持	100%	363	363	100%
化工局店面	自持	100%	124.42	124.42	100%
成都马鞍山路 37 号 1 栋住宅和车位	自持	100%	985.53	985.53	100%
合计			600,270.03	425,641.91	

### (七) 融资情况

公司融资途径、成本区间如下：

单位：亿元

贷款类型	金额	占比	成本
银行贷款	247.49	18.00%	7.64%
非银行贷款	842.49	61.27%	9.17%
公司债（3-5年）	285.09	20.73%	7.36%
总计	1,375.07	100.00%	8.52%

往来银行：大连银行、渤海银行等；往来非银行机构：长城资产管理、华能贵诚信托等。以上成本为综合平均成本。

针对公司融资情况，公司将以“促周转，抓回款”为业务经营重心，强化管理人员经营意识和现金流意识，坚持资金统筹管理，加强资金管控力度，提高资金使用效率。融资方面，进一步加大与金融机构的合作力度，与大型金融机构建立稳定合作关系，调整优化债务结构，提高贷款集中度；积极创新融资方式，推进资产证券化、资产支持票据、公司债券等融资工作，优化债务结构，降低资金成本，支撑企业健康发展。

### (八) 未来经营计划

具体详见本节“九、公司未来发展的展望”部分内容。

### (九) 按揭担保情况

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。截止报告期末，本公司为商品房购买人提供的阶段性担保额为245.84亿元。由于截止目前承购人未发生违约，且该等房产目前的市场价格高于售价，本公司认为与提供该等担保相关的风险较小。

## 二、主营业务分析

### 1、概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

### 2、收入与成本

#### (1) 营业收入构成

单位：元

	2018 年		2017 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	30,984,920,277.70	100%	24,331,166,371.70	100%	27.35%
分行业					

房地产行业	30,007,031,512.56	96.84%	23,505,716,999.75	96.61%	27.66%
化工行业	0.00	0.00%	151,450,959.10	0.62%	不适用
服务行业	842,980,454.83	2.72%	195,589,983.18	0.80%	330.99%
零售行业	49,827,810.99	0.16%	332,961,834.55	1.37%	-85.03%
其他业务	85,080,499.32	0.27%	145,446,595.12	0.60%	-41.50%
分产品					
房地产	29,550,823,244.82	95.37%	23,069,108,299.67	94.82%	28.10%
租金及托管收入	456,208,267.74	1.47%	436,608,700.08	1.79%	4.49%
化工	0.00	0.00%	151,450,959.10	0.62%	不适用
服务	842,980,454.83	2.72%	195,589,983.18	0.80%	330.99%
零售	49,827,810.99	0.16%	332,961,834.55	1.37%	-85.03%
其他业务	85,080,499.32	0.27%	145,446,595.12	0.60%	-41.50%
分地区					
福建区域	11,463,832,229.95	37.00%	14,673,193,080.06	60.31%	-21.87%
北京区域	13,402,188,899.90	43.25%	3,777,919,840.15	15.53%	254.75%
华东区域	4,512,409,365.32	14.56%	5,875,336,470.36	24.15%	-23.20%
广深区域	1,587,625,541.36	5.12%	4,716,981.13	0.02%	33,557.66%
武汉区域	18,864,241.17	0.06%	0.00	0.00%	不适用

## (2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

单位：元

	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
分行业						
房地产行业	30,007,031,512.56	20,839,432,251.84	30.55%	27.66%	24.08%	增加 2 个百分点
分产品						
房地产	29,550,823,244.82	20,759,152,450.56	29.75%	28.10%	23.60%	增加 2.56 个百分点
分地区						
福建区域	11,463,832,229.95	7,846,312,395.69	31.56%	-21.12%	-22.22%	增加 0.98 个百分点
北京区域	13,402,188,899.90	9,755,777,241.24	27.21%	254.75%	216.91%	增加 8.69 个百分点
华东区域	4,512,409,365.32	2,818,232,559.32	37.54%	-23.20%	-35.52%	增加 11.94 个百分点

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

□ 适用 √ 不适用

## (3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

√ 是 □ 否

行业分类	项目	单位	2018 年	2017 年	同比增减
房地产行业	销售量	元	29,550,823,244.82	23,069,108,299.67	28.10%
	生产量	元	25,444,387,025.35	19,522,100,799.54	30.34%
	库存量	元	13,793,331,948.43	15,036,068,592.88	-8.27%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

房地产行业生产量本年较上年增加30.34%，主要系公司开发项目陆续完工所致。

**(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况**

□ 适用 √ 不适用

**(5) 营业成本构成**

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2018 年		2017 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产行业	房地产开发	20,839,432,251.84	96.58%	16,795,422,092.62	95.38%	24.08%
化工行业				120,051,984.54	0.68%	不适用
服务行业	物业及酒店管理	648,902,444.78	3.01%	294,600,900.03	1.67%	120.26%
零售行业	联营、自营销售	52,398,615.40	0.24%	327,290,895.19	1.86%	-83.99%
其他业务	文娱、教育、园林等	35,681,509.60	0.17%	71,345,172.41	0.41%	-49.99%
合计		21,576,414,821.62	100.00%	17,608,711,044.79	100.00%	22.53%

说明

无

**(6) 报告期内合并范围是否发生变动**

√ 是 □ 否

公司名称	取得方式
南昌泰禾房地产开发有限公司	设立
福州泰禾锦瑞置业有限公司	设立
漳州泰禾慧仁教育投资有限公司	设立
漳州泰维育仁教育投资有限公司	设立
漳州泰智博仁教育投资有限公司	设立
漳州泰漳装修设计有限公司	设立
漳州泰永装饰工程有限公司	设立
漳州泰辉装饰工程有限公司	设立
石家庄禾恒房地产开发有限公司	设立
石家庄泰瑞房地产开发有限公司	设立
青岛泰禾置业有限公司	设立
成都泰禾鸿运实业有限公司	设立
北京瑞凯金建装饰工程有限公司	设立
北京宏康鼎成贸易有限公司	设立
北京谦成永源信息咨询有限公司	设立
南京泰禾禹峰置业有限公司	设立
南京泰禾晟德置业有限公司	设立
南京泰禾瀚宸置业有限公司	设立
南京泰禾瀚睿置业有限公司	设立
南京泰禾瀚晟置业有限公司	设立
惠州市泰禾裕仁房地产开发有限公司	设立

广州增城区泰禾嘉悦置业有限公司	设立
上海樽舜装饰有限公司	设立
上海辰逸贸易有限公司	设立
厦门泰禾育仁教育科技有限公司	设立
北京泰禾育仁教育科技有限公司	设立
厦门泰禾慧仁教育科技有限公司	设立
北京泰禾慧仁教育科技有限公司	设立
嘉兴晟昱股权投资合伙企业（有限合伙）	设立
嘉兴晟昱投资管理有限公司	设立
浙江泰禾环杭置业有限公司	设立
江苏环宁泰禾置业有限公司	设立
泰禾华东商业管理（上海）有限公司	设立
新密市泰禾置业有限公司	设立
河南泰禾置业有限公司	设立
西安泰禾鸿运实业集团有限公司	设立
泉州泰禾商业运营管理有限公司	设立
泰禾养老产业发展有限公司	设立
北京泰禾誉战养老服务有限公司	设立
北京禾晟置业有限公司	设立
北京禾顺置业有限公司	设立
北京顺嘉置业有限公司	设立
北京顺祥置业有限公司	设立
北京泰禾鸿运置业有限公司	设立
北京泰禾锦城置业有限公司	设立
北京泰禾锦鸿置业有限公司	设立
北京泰禾锦华置业有限公司	设立
北京泰禾锦盛置业有限公司	设立
济南泰中置业有限公司	设立
天津泰禾锦华置业有限公司	设立
北京华弘浩诚科技发展有限公司	设立
北京天拓远创科技发展有限公司	设立
贵阳泰禾置业有限公司	设立
重庆泰禾鸿运集团有限公司	设立
杭州泰禾锦峪置业有限公司	设立
杭州泰禾锦宜置业有限公司	设立
杭州泰禾锦信置业有限公司	设立
杭州嘉鹏置业有限公司	设立
杭州嘉灏置业有限公司	设立
徐州泰禾鸿稷置业有限公司	设立
徐州泰禾企业管理咨询有限公司	设立

徐州泰禾网络科技有限公司	设立
徐州泰禾装饰材料有限公司	设立
上海禾灏置业有限公司	设立
上海嘉骥置业有限公司	设立
上海齐衡置业有限公司	设立
上海辰英科技有限公司	设立
上海铭绅贸易有限公司	设立
上海昀镜企业管理咨询有限公司	设立
宁波泰禾弘兴装饰材料有限公司	设立
宁波泰禾瑞海装饰工程有限公司	设立
浙江泰禾林业有限公司	设立
浙江泰禾企业管理有限公司	设立
浙江泰禾文化传媒有限公司	设立
浙江泰禾投资有限公司	设立
长沙泰禾鸿运置业有限公司	设立
长沙泰禾项目管理咨询有限公司	设立
广州泰禾鸿运房地产开发有限公司	设立
湛江泰禾科技有限公司	设立
湛江泰禾企业管理有限公司	设立
中山泰禾鸿运房地产开发有限公司	设立
中山泰禾企业管理有限公司	设立
中山泰禾装饰工程有限公司	设立
深圳亨恒商贸有限公司	设立
深圳泰禾金川控股有限公司	设立
武汉君悦尚品置业有限公司	非同一控制下企业合并
漳州祥荣房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并
南昌茵梦湖置业有限公司	非同一控制下企业合并
南昌安晟置业有限公司	非同一控制下企业合并
南昌滨泰实业有限公司	非同一控制下企业合并
南昌欧风置业有限公司	非同一控制下企业合并
南昌茵梦湖酒店投资管理有限公司	非同一控制下企业合并
杭州泰峪房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并
河南嘉智置业有限公司	非同一控制下企业合并
西藏创耀实业有限公司	非同一控制下企业合并
河南同盟文化旅游有限公司	非同一控制下企业合并
北京侨禧投资有限公司	非同一控制下企业合并
句容信通置业有限公司	非同一控制下企业合并
句容市翔峰置业有限公司	非同一控制下企业合并
江苏中加长龙山置业有限公司	非同一控制下企业合并
廊坊市大家商业城房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并

中山市乐美达儿童用品有限公司	非同一控制下企业合并
中山市天宝房地产发展有限公司	非同一控制下企业合并
杭州艺辉商务咨询有限公司	非同一控制下企业合并
福悦居（北京）物业管理有限公司	股权转让减少合并
佛山市泰誉装饰设计工程有限公司	股权转让减少合并
福州泰佳实业有限公司	股权转让减少合并
福州泰福房地产开发有限公司	股权转让减少合并
江阴泰禾房地产开发有限公司	股权转让减少合并
红峪（深圳）商贸有限公司	股权转让减少合并
天津泰禾锦辉置业有限公司	股权转让减少合并
尤溪泰禾房地产开发有限公司	股权转让减少合并
长泰广电房地产投资有限公司	股权转让减少合并
福州泰航房地产开发有限公司	股权转让减少合并
深圳泰禾新川咨询有限公司	股权转让减少合并

**(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况**

□ 适用 √ 不适用

**(8) 主要销售客户和主要供应商情况**

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	2,108,918,958.96
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	6.81%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户一	878,396,910.62	2.83%
2	客户二	449,247,700.90	1.45%
3	客户三	269,041,872.31	0.87%
4	客户四	266,666,666.67	0.86%
5	客户五	245,565,808.46	0.79%
合计	--	2,108,918,958.96	6.81%

主要客户其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	12,781,612,757.34
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	60.39%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商一	11,779,192,430.90	55.66%
2	供应商二	370,979,920.47	1.75%
3	供应商三	219,149,000.00	1.04%
4	供应商四	213,342,083.32	1.01%
5	供应商五	198,949,322.65	0.94%

合计	--	12,781,612,757.34	60.39%
----	----	-------------------	--------

主要供应商其他情况说明

适用  不适用

### 3、费用

单位：元

	2018 年	2017 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	1,356,792,397.66	1,127,165,360.57	20.37%	公司开发项目增加，相应的宣传推广支出增加所致
管理费用	873,020,015.36	736,079,264.77	18.60%	公司规模扩大，相应费用增加所致
财务费用	829,930,393.61	709,187,054.68	17.03%	借款利息支出增加，相应的费用化的利息支出增加所致

### 4、研发投入

适用  不适用

### 5、现金流

单位：元

项目	2018 年	2017 年	同比增减
经营活动现金流入小计	56,113,152,918.08	36,581,102,185.18	53.39%
经营活动现金流出小计	42,181,784,860.98	49,133,769,240.35	-14.15%
经营活动产生的现金流量净额	13,931,368,057.10	-12,552,667,055.17	不适用
投资活动现金流入小计	6,193,020,729.70	3,597,115,531.71	72.17%
投资活动现金流出小计	18,476,282,486.88	34,920,517,672.40	-47.09%
投资活动产生的现金流量净额	-12,283,261,757.18	-31,323,402,140.69	不适用
筹资活动现金流入小计	91,527,676,535.07	123,554,706,495.72	-25.92%
筹资活动现金流出小计	94,937,516,591.98	75,088,762,932.80	26.43%
筹资活动产生的现金流量净额	-3,409,840,056.91	48,465,943,562.92	不适用
现金及现金等价物净增加额	-1,684,569,721.81	4,642,085,682.16	不适用

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用  不适用

经营活动现金流入小计较上年数增加53.39%，主要系房地产项目销售回款增加所致。

投资活动现金流入小计较上年数增加72.17%，主要系本期处置投资及收回合作方财务资助收到的现金增加所致。

投资活动现金流出小计较上年数减少47.09%，主要系对外投资减少所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用  不适用

因为地产项目采取预售形式，报告期结转的项目销售产生的现金流在以前年度取得，同时报告期内公司新增房地产开发项目处于土地储备或建设期需投入的资金较多所致。

### 三、非主营业务分析

适用  不适用

单位：元

金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
----	---------	--------	----------

投资收益	441,885,099.48	8.70%	主要系权益法核算的长期股权投资收益	否
公允价值变动损益	672,444,023.62	13.25%	主要系投资性房地产公允价值变动收益	否
资产减值	373,673,816.93	7.36%	主要系本年计提存货跌价准备所致	否
营业外收入	44,976,689.31	0.89%	主要系收到的罚没收入与政府补助	否
营业外支出	354,907,577.74	6.99%	主要系支付违约金、赔偿金及捐赠支出	否

#### 四、资产及负债状况

##### 1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2018 年末		2017 年末		比重增减 (个百分点)	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	14,895,133,054.57	6.13%	16,585,417,992.21	8.03%	-1.90	无重大变动
应收账款	1,187,614,642.26	0.49%	1,281,448,400.11	0.62%	-0.13	无重大变动
存货	173,528,262,651.74	71.37%	140,713,143,079.87	68.17%	3.20	无重大变动
投资性房地产	17,656,386,591.89	7.26%	12,319,603,050.00	5.97%	1.29	无重大变动
长期股权投资	6,696,376,009.05	2.75%	6,776,593,181.37	3.28%	-0.53	无重大变动
固定资产	3,653,916,301.44	1.50%	2,526,036,018.99	1.22%	0.28	无重大变动
在建工程	2,125,697,966.83	0.87%	96,653,610.26	0.05%	0.82	无重大变动
短期借款	16,038,145,773.49	6.60%	21,816,468,242.39	10.57%	-3.97	无重大变动
长期借款	58,064,435,362.50	23.88%	70,525,684,664.52	34.17%	-10.29	无重大变动
预收账款	37,379,658,968.28	15.37%	22,523,719,955.32	10.91%	4.46	无重大变动
应付债券	22,033,170,408.87	9.06%	21,892,807,239.70	10.61%	-1.55	无重大变动

##### 2、以公允价值计量的资产和负债

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值 变动损益	计入权益的累计 公允价值变动	本期计 提的减 值	本期购买金额	本期出售金额	期末数
金融资产							
1.以公允价 值计量且其 变动计入当 期损益的金 融资产（不 含衍生金融 资产）	154,598,268.24	-71,311,327.42					83,286,940.82
2.衍生金融 资产							
3.可供出售 金融资产			33,472,406.38		63,091,677.62		96,564,084.00
金融资产小 计	154,598,268.24	-71,311,327.42	33,472,406.38		63,091,677.62		179,851,024.82
投资性房地 产	12,319,603,050.00	747,356,386.22	4,355,737,813.71		4,832,610,855.36	243,183,699.69	17,656,386,591.89



其他							
上述合计	12,474,201,318.24	676,045,058.82	4,389,210,220.09		4,895,702,532.98	243,183,699.69	17,836,237,616.71
金融负债							

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是  否

### 3、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	年末账面价值（元）	受限原因
用于质押、抵押的资产：		
货币资金	3,337,194,685.35	借款质押、按揭保证金等
存货	41,029,964,030.93	借款抵押
投资性房地产	17,166,198,428.17	借款抵押
固定资产	3,421,007,321.21	借款抵押
在建工程	2,125,697,966.83	借款抵押
无形资产	1,234,394,654.69	借款抵押
合计	68,314,457,087.18	

## 五、投资状况

### 1、总体情况

适用  不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
1,630,214,442.05	10,432,102,109.24	-84.37%

## 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期(如有)	披露索引(如有)
南昌茵梦湖置业有限公司	房地产开发	收购	999,905,556.00	75.00%	自有及自筹	义乌中国小商品城房地产开发有限公司	不适用	地产开发	股权已过户完成,债权债务已全部转移	191,030,000.00	-3,921,451.12	否	2018年01月23日	2018-25号
南昌安晟置业有限公司	房地产开发	收购	898,094,444.00	100.00%	自有及自筹	义乌中国小商品城房地产开发有限公司	不适用	地产开发	股权已过户完成,债权债务已全部转移	279,180,000.00	-538,982.36	否	2018年01月23日	2018-25号
廊坊市大家商业城房地产开发有限公司	房地产开发	收购	600,000,000.00	70.00%	自有及自筹	北京立根集团有限公司、吴志红、张志鹏、康德成	不适用	地产开发	股权已过户完成,债权债务已全部转移	106,956,000.00	-660,091.99	否	2018年01月31日	2018-27号
漳州祥荣房地产开发有限公司	房地产开发	收购	785,520,000.00	70.00%	自有及自筹	吉川(海外)投资有限公司	不适用	地产开发	股权已过户完成,债权债务已全部转移	223,330,000.00	-5,264,423.32	否	2018年02月08日	2018-31号
中山市乐美达儿童用品有限公司	房地产开发	收购	902,450,000.00	100.00%	自有及自筹	香港骏弘贸易有限公司	不适用	地产开发	股权已过户完成,债权债务已全部转移	388,630,000.00	-5,895,377.59	否	2018年02月13日	2018-37号

西藏创耀 实业有限 公司（合 并）	房地产开 发	收购	1,029,500,000.0 0	100.00%	自有及自 筹	西藏汇欧 创业投资 有限公司	不适用	地产开发	股权已过户完 成，债权债务已 全部转移	269,000,000.00	-738,409.37	否	2018年 05月18 日	2018-124 号
合计	--	--	5,215,470,000.0 0	--	--	--	--	--	--	1,458,126,000.0 0	-17,018,735.75	--	--	--

### 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用  不适用

### 4、金融资产投资

#### (1) 证券投资情况

适用  不适用

单位：元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量 模式	期初账面价值	本期公允价值 变动损益	计入权益的 累计公允价 值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算 科目	资金来源
信托产品	不适用	外贸信 托 汇鑫 56 号	355,400,000.00	成本法计 量	355,400,000.00				355,400,000.00	6,783,210.94	0.00	可供出售 金融资产	自有资金
境内外股 票	000797	中国武夷	146,152,689.20	公允价值 计量	154,598,268.24	-71,311,327.42				-71,311,327.42	83,286,940.82	交易性金 融资产	自有资金
信托产品	不适用	中海信 托 信迹 3 号	70,000,000.00	成本法计 量	70,000,000.00						70,000,000.00	可供出售 金融资产	自有资金
境内外股 票	2048	易居企业 控股	63,091,677.62	公允价值 计量	60,000,000.00		33,472,406.38	63,091,677.62	60,000,000.00	6,000,000.00	96,564,084.00	可供出售 金融资产	自有资金
合计			634,644,366.82	--	639,998,268.24	-71,311,327.42	33,472,406.38	63,091,677.62	415,400,000.00	-58,528,116.48	249,851,024.82	--	--

证券投资审批董事会公告披露日期	2018 年 6 月 1 日
证券投资审批股东会公告披露日期（如有）	不适用

**(2) 衍生品投资情况**

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

**5、募集资金使用情况**

√ 适用 □ 不适用

**(1) 募集资金总体使用情况**

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

募集年份	募集方式	募集资金总额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2015	非公开发行股票	392,800	2,326.28	393,404.81	0	0	0.00%	1.58	不适用	1.58
合计	--	392,800	2,326.28	393,404.81	0	0	0.00%	1.58	--	1.58
募集资金总体使用情况说明										
募集资金严格按照相关约定使用并履行相关程序。										

**(2) 募集资金承诺项目情况**

□ 适用 √ 不适用

**(3) 募集资金变更项目情况**

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

## 六、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

√ 适用 □ 不适用

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格 (万元)	本期初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润(万元)	出售对公司的影响 (注3)	资产出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	资产出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系 (适用关联交易情形)	所涉及的资产 产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	是否按计划如期实施,如未按计划实施,应当说明原因及公司已采取的措施	披露日期	披露索引
北京量科科技有限公司	泰禾长安中心 B 栋 3-21 层物业	2017 年 12 月 08 日	180,000	0	对公司业务连续性、管理层稳定性无影响,对报告期财务状况和经营成果无影响	0.00%	以资产评估值为依据协商确定	否	不适用	否	否	因交易对方未支付完成全部价款,未确认相关收入,产权尚未过户。交易对方承诺将于 2019 年 6 月 30 日前支付完成全部价款。	2017 年 12 月 09 日	公司 2017-237 号公告

### 2、出售重大股权情况

√ 适用 □ 不适用

交易对方	被出售股权	出售日	交易价格 (万元)	本期初起至出售日该股权为上市公司贡献的净利润(万元)	出售对公司的影响	股权出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	股权出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系	所涉及的股权是否已全部过户	是否按计划如期实施,如未按计划实施,应当说明原因及公司已采取的措施	披露日期	披露索引
福建森鑫源贸易有限公司	天津泰禾锦辉置业有限公司 100%	2018 年 03 月 30 日	87,839.2	-200.13	无重大影响	0.09%	以标的公司账面值为基础协商确定	否	无关联关系	是	是	2018 年 03 月 31 日	公司 2018-54 号公告

	股权												
上海道帮企业咨询管理有限公司	江阴泰禾房地产开发有限公司 100%股权	2018年10月25日	55,289.67	-251.2	无重大影响	0.04%	参考标的公司评估报告协商确定	否	无关联关系	是	是	2018年10月27日	公司 2018-210号公告
福州运成兴通实业有限公司	福州泰航房地产开发有限公司 100%股权	2018年12月14日	40,970	550.08	无重大影响	0.67%	参考标的公司评估报告协商确定	否	无关联关系	是	是	2018年12月15日	公司 2018-232号公告
福州运成兴通实业有限公司	尤溪泰禾房地产有限公司 100%股权	2018年12月14日	10,570	963.84	无重大影响	0.38%	参考标的公司评估报告协商确定	否	无关联关系	是	是	2018年12月15日	公司 2018-232号公告
福州运成兴通实业有限公司	福州泰福房地产开发有限公司 100%股权	2018年12月14日	11,990	-2,065.64	无重大影响	-0.80%	参考标的公司评估报告协商确定	否	无关联关系	是	是	2018年12月15日	公司 2018-232号公告

## 七、主要控股参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

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	营业利润	净利润
杭州泰峪房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	1,000 万元	5,267,736,446.31	738,785,412.40	3,870,284,116.86	1,096,428,217.44	822,321,163.08
北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	56,250 万元	14,064,368,962.13	3,309,610,695.85	2,270,887,656.36	931,533,876.28	692,382,556.94
福建华夏世纪园发展有限公司合并	子公司	房地产开发	8,544.6 万元	1,634,840,483.28	578,372,171.59	1,541,737,180.00	776,394,340.31	582,222,462.90
江西蓝天碧水开发建设有限公司	子公司	房地产开发	9,091 万元	2,189,884,290.80	461,046,929.62	1,478,478,634.29	758,620,416.83	568,903,689.48
北京祥筑房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	5,100 万元	1,334,849,539.65	503,452,720.70	1,882,795,662.20	558,345,627.69	418,527,545.91
东莞市金泽置业投资有限公司	子公司	房地产开发	3,200 万元	2,398,652,681.27	397,961,970.21	1,587,556,074.95	547,788,326.57	408,816,877.13
福建中维房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	89,930 万元	28,192,325,548.50	1,379,947,502.22	100,503,767.68	384,010,801.14	406,759,615.55
福州泰禾房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	50,000 万元	65,478,358,806.26	1,620,929,495.89	301,770,519.41	360,308,536.46	342,726,404.07
北京昌基鸿业房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	1,000 万元	1,349,853,622.12	301,462,047.50	1,947,067,966.36	412,523,665.06	309,521,769.47
北京泰禾嘉信房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	1,428 万元	13,254,886,672.24	493,705,658.09	2,196,619,524.70	375,554,886.07	284,241,022.05
泉州连禾置业有限公司	子公司	房地产开发	80,000 万元	13,831,643,157.24	1,902,265,336.80	1,813,823,096.74	351,481,880.54	264,259,223.85
北京瑞坤置业有限责任公司	参股公司	房地产开发	37,059 万元	1,887,011,738.02	864,152,628.50	2,283,927,979.80	735,204,859.49	547,410,086.77

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
南昌泰禾房地产开发有限公司	设立	尚未产生收益



福州泰禾锦瑞置业有限公司	设立	尚未产生收益
漳州泰禾慧仁教育投资有限公司	设立	尚未产生收益
漳州泰维育仁教育投资有限公司	设立	尚未产生收益
漳州泰智博仁教育投资有限公司	设立	尚未产生收益
漳州泰漳装修设计有限公司	设立	尚未产生收益
漳州泰永装饰工程有限公司	设立	尚未产生收益
漳州泰辉装饰工程有限公司	设立	尚未产生收益
石家庄禾恒房地产开发有限公司	设立	尚未产生收益
石家庄泰瑞房地产开发有限公司	设立	尚未产生收益
青岛泰禾置业有限公司	设立	尚未产生收益
成都泰禾鸿运实业有限公司	设立	尚未产生收益
北京瑞凯金建装饰工程有限公司	设立	尚未产生收益
北京宏康鼎成贸易有限公司	设立	尚未产生收益
北京谦成永源信息咨询有限公司	设立	尚未产生收益
南京泰禾禹峰置业有限公司	设立	尚未产生收益
南京泰禾晟德置业有限公司	设立	尚未产生收益
南京泰禾瀚宸置业有限公司	设立	尚未产生收益
南京泰禾瀚睿置业有限公司	设立	尚未产生收益
南京泰禾瀚晟置业有限公司	设立	尚未产生收益
惠州市泰禾裕仁房地产开发有限公司	设立	尚未产生收益
广州增城区泰禾嘉悦置业有限公司	设立	尚未产生收益
上海樽舜装饰有限公司	设立	尚未产生收益
上海辰逸贸易有限公司	设立	尚未产生收益
厦门泰禾育仁教育科技有限公司	设立	尚未产生收益
北京泰禾育仁教育科技有限公司	设立	尚未产生收益
厦门泰禾慧仁教育科技有限公司	设立	尚未产生收益
北京泰禾慧仁教育科技有限公司	设立	尚未产生收益
嘉兴晟昱股权投资合伙企业（有限合伙）	设立	尚未产生收益
嘉兴晟昱投资管理有限公司	设立	尚未产生收益
浙江泰禾环杭置业有限公司	设立	尚未产生收益
江苏环宁泰禾置业有限公司	设立	尚未产生收益
泰禾华东商业管理（上海）有限公司	设立	尚未产生收益
新密市泰禾置业有限公司	设立	尚未产生收益
河南泰禾置业有限公司	设立	尚未产生收益
西安泰禾鸿运实业集团有限公司	设立	尚未产生收益
泉州泰禾商业运营管理有限公司	设立	尚未产生收益
泰禾养老产业发展有限公司	设立	尚未产生收益
北京泰禾誉战养老服务有限公司	设立	尚未产生收益
北京禾晟置业有限公司	设立	尚未产生收益
北京禾顺置业有限公司	设立	尚未产生收益
北京顺嘉置业有限公司	设立	尚未产生收益
北京顺祥置业有限公司	设立	尚未产生收益
北京泰禾鸿运置业有限公司	设立	尚未产生收益

北京泰禾锦城置业有限公司	设立	尚未产生收益
北京泰禾锦鸿置业有限公司	设立	尚未产生收益
北京泰禾锦华置业有限公司	设立	尚未产生收益
北京泰禾锦盛置业有限公司	设立	尚未产生收益
济南泰中置业有限公司	设立	尚未产生收益
天津泰禾锦华置业有限公司	设立	尚未产生收益
北京华弘浩诚科技发展有限公司	设立	尚未产生收益
北京天拓远创科技发展有限公司	设立	尚未产生收益
贵阳泰禾置业有限公司	设立	尚未产生收益
重庆泰禾鸿运集团有限公司	设立	尚未产生收益
杭州泰禾锦峪置业有限公司	设立	尚未产生收益
杭州泰禾锦宜置业有限公司	设立	尚未产生收益
杭州泰禾锦信置业有限公司	设立	尚未产生收益
杭州嘉鹏置业有限公司	设立	尚未产生收益
杭州嘉灏置业有限公司	设立	尚未产生收益
徐州泰禾鸿稷置业有限公司	设立	尚未产生收益
徐州泰禾企业管理咨询有限公司	设立	尚未产生收益
徐州泰禾网络科技有限公司	设立	尚未产生收益
徐州泰禾装饰材料有限公司	设立	尚未产生收益
上海禾灏置业有限公司	设立	尚未产生收益
上海嘉骥置业有限公司	设立	尚未产生收益
上海齐衡置业有限公司	设立	尚未产生收益
上海辰英科技有限公司	设立	尚未产生收益
上海铭绅贸易有限公司	设立	尚未产生收益
上海昀镜企业管理咨询有限公司	设立	尚未产生收益
宁波泰禾弘兴装饰材料有限公司	设立	尚未产生收益
宁波泰禾瑞海装饰工程有限公司	设立	尚未产生收益
浙江泰禾林业有限公司	设立	尚未产生收益
浙江泰禾企业管理有限公司	设立	尚未产生收益
浙江泰禾文化传媒有限公司	设立	尚未产生收益
浙江泰禾投资有限公司	设立	尚未产生收益
长沙泰禾鸿运置业有限公司	设立	尚未产生收益
长沙泰禾项目管理咨询有限公司	设立	尚未产生收益
广州泰禾鸿运房地产开发有限公司	设立	尚未产生收益
湛江泰禾科技有限公司	设立	尚未产生收益
湛江泰禾企业管理有限公司	设立	尚未产生收益
中山泰禾鸿运房地产开发有限公司	设立	尚未产生收益
中山泰禾企业管理有限公司	设立	尚未产生收益
中山泰禾装饰工程有限公司	设立	尚未产生收益
深圳亨恒商贸有限公司	设立	尚未产生收益
深圳泰禾金川控股有限公司	设立	尚未产生收益
武汉君悦尚品置业有限公司	非同一控制下企业合并	尚未产生收益
漳州祥荣房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并	尚未产生收益

南昌茵梦湖置业有限公司	非同一控制下企业合并	尚未产生收益
南昌安晟置业有限公司	非同一控制下企业合并	尚未产生收益
南昌滨泰实业有限公司	非同一控制下企业合并	尚未产生收益
南昌欧风置业有限公司	非同一控制下企业合并	尚未产生收益
南昌茵梦湖酒店投资管理有限公司	非同一控制下企业合并	尚未产生收益
杭州泰峪房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并	无重大影响
河南嘉智置业有限公司	非同一控制下企业合并	尚未产生收益
西藏创耀实业有限公司	非同一控制下企业合并	尚未产生收益
河南同盟文化旅游有限公司	非同一控制下企业合并	尚未产生收益
北京侨禧投资有限公司	非同一控制下企业合并	尚未产生收益
句容信通置业有限公司	非同一控制下企业合并	尚未产生收益
句容市翔峰置业有限公司	非同一控制下企业合并	尚未产生收益
江苏中加长龙山置业有限公司	非同一控制下企业合并	尚未产生收益
廊坊市大家商业城房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并	尚未产生收益
中山市乐美达儿童用品有限公司	非同一控制下企业合并	尚未产生收益
中山市天宝房地产发展有限公司	非同一控制下企业合并	尚未产生收益
杭州艺辉商务咨询有限公司	非同一控制下企业合并	尚未产生收益
福悦居（北京）物业管理有限公司	股权转让减少合并	无重大影响
佛山市泰誉装饰设计工程有限公司	股权转让减少合并	无重大影响
福州泰佳实业有限公司	股权转让减少合并	无重大影响
福州泰福房地产开发有限公司	股权转让减少合并	无重大影响
江阴泰禾房地产开发有限公司	股权转让减少合并	无重大影响
红峪（深圳）商贸有限公司	股权转让减少合并	无重大影响
天津泰禾锦辉置业有限公司	股权转让减少合并	无重大影响
尤溪泰禾房地产开发有限公司	股权转让减少合并	无重大影响
长泰广电房地产投资有限公司	股权转让减少合并	无重大影响
福州泰航房地产开发有限公司	股权转让减少合并	无重大影响
深圳泰禾新川咨询有限公司	股权转让减少合并	无重大影响

#### 主要控股参股公司情况说明

公司主要子公司的主营业务与公司一致，经营情况参考公司经营情况讨论与分析。

## 八、公司控制的结构化主体情况

适用  不适用

## 九、公司未来发展的展望

### （一）外部环境

2019年是新中国成立70周年，是我国全面建成小康社会关键之年。当前我国发展仍处于并将长期处于重要战略机遇期。面对复杂多变的国际形势，针对经济下行压力，2019年3月5日全国两会上政府工作报告指出，2019年将继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，加快改革开放步伐，推动全方位对外开放，坚持结构性去杠杆的基本思路，防范金融市场异常波动和共振，促进经济稳定运行，持续迈向高质量发展。2019年房地产行业发展方面，将着眼于更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展，稳步推进房地产税立法。

全国住房和城乡建设部工作会议提出，2019年全国房地产市场，要继续以稳地价稳房价稳预期为目标，促进房地产市场平稳健康发展。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，着力建立和完善房地产市场平稳健康发展的长效机制，坚决防范化解房地产市场风险。坚持因城施策、分类指导，夯实城市主体责任，加强市场监测和评价考核。继续保持调控政策的连续性稳定性，加强房地产市场供需双向调节，改善住房供应结构，支持合理自住需求，坚决遏制投机炒房，强化舆论引导和预

期管理，确保市场稳定。

## （二）2019年经营策略

2019年，公司将坚持以房地产为核心，为全面提升城市生活品质和自身多元化发展而践行“泰禾+”战略，依托自身在品牌等领域的核心竞争优势，聚合其他相关服务领域资源，不断丰富和扩大公司业务的纵深，追求有质量的增长，谋求长期可持续发展。

### 1、推进“泰禾+”战略，提供高附加值产品

坚持走高品质高附加值的精品路线，提升产品质量，做好项目品控，在产品的业态和类型上，结合不同区域的文化特性和客户需求，探索适合的产品定位，不断完善产品体系，以更好地满足客户需求，获得可持续发展的动力。

推进“泰禾+”战略的进一步落地，在全国范围内的泰禾地产项目中全面实现家庭医生、医疗服务热线、托管服务等“泰禾+”配套服务，站在客户视角不断完善“泰禾+”的服务，解决客户痛点，用“高品质产品 + 配套 + 附加值服务”的全生命周期的服务配套，赋予业主更多的权益附加值，提升业主的生活品质、业主权益及服务体验。目标为一站式解决业主的购物、社交、医疗、文化和教育等方面的生活需求，满足人们对“美好生活”的向往和需求，让客户拥有“中国式美好生活”。

### 2、精益求精，提升管理水平

持续完善内部控制体系，加强集团管控，推进组织管控体系扁平化。在公司经营运作过程中，不断强化对现有重点项目监控跟进，确保重大节点推进有序。公司职能部门依据公司内部控制制度，确保内控工作有效执行，监督促进公司各项目稳定推进，在招投标、采购管理等方面充分发挥监控作用。

将高周转导向、使命必达的经营理念融入文化体系建设中，不断强化管理人员的经营意识和资金意识，建立精英文化，倡导奋斗精神，助力公司战略落地。人才持续优化提升，“以人为本，不拘一格，任人唯贤”，实现人力资源结构的多元化、专业化、优质化，努力打造一支高度忠诚、高度负责、优秀素质的员工队伍。

### 3、优化负债结构，把控风险

以“促周转，抓回款”为业务经营重心，强化管理人员经营意识和现金流意识，坚持资金统筹管理，加强资金管控力度，提高资金使用效率。融资方面，进一步加大与金融机构的合作力度，与大型金融机构建立稳定合作关系，调整优化债务结构，提高贷款集中度；积极创新融资方式，推进资产证券化、资产支持票据、公司债券等融资工作，优化债务结构，降低资金成本，支撑企业健康发展。投资方面，将项目开发风险及资金风险前置考虑，谨慎评估项目全周期风险。

### 4、积极履行社会责任

不忘初心，利用公司在品牌、文化、管理、资金、人才等方面的优势和积累，继续积极投身扶贫助困、文化体育、教育环保等各类公益事业，履行社会责任，努力回报社会，促进公司和区域经济和谐发展，为落实科学发展、构建和谐作出贡献。

## （三）未来面临的风险及对策

公司未来经营面临的风险主要来自于房地产行业政策、市场竞争、项目经营及组织管理等方面。

### 1、行业政策风险

房地产行业是国民经济的重要行业，与民生和社会经济紧密相关，这决定了政府对行业的高度关注及适时干预的可能性较大。国家根据房地产业发展状况通过行政、金融等手段引导房地产市场的稳定发展，行业受国家宏观调控政策影响较大。近年，随着房地产市场快速增长，局部区域呈现过热态势，各地政府因城施策、分类调控出台限购、限贷、限售等一系列调控政策；同时加大对土地出让、房地产企业融资等环节的干预，从供需两侧共同遏制市场过热状况并取得一定成效。预计未来一段时间内，房地产行业仍将延续以政策调控为主基调。

应对措施：公司将继续加强对宏观政策的研究，及时调整经营策略，顺应政策导向和市场需求，合理布局，增强协同效益，有效防范政策性风险。

### 2、市场竞争风险

随着房地产行业集中度的不断提升，行业发展格局进一步分化，房地产行业加速迈入寡头竞争时代。大型房企凭借资金、规模、品牌等优势，实现业绩高速增长，市场占有率稳步攀升，同时具备较强的抗风险能力。中型房企在复杂的竞争环境下分化趋势愈加明显，部分优秀企业脱颖而出，逐步向第一梯队靠拢。行业集中度的提升进一步压缩中小房企的生存空间，加之政策调控的不确定性，加剧了行业竞争和市场波动的风险。

应对措施：公司将扩大房地产项目布局区域，稳步进入潜力城市，推动全国性战略进程，进一步降低市场区域集中风险。

同时，坚持贯彻“高品质、高周转、控成本、增效益”的经营策略，通过提升产品品质，进行差异化竞争，提高市场占有率，促进公司做大做强，力争早日进入第一梯队阵营。

### 3、项目经营风险

房地产项目开发具有前期投入资金大、开发周期长、合作方多等行业特征，项目的开发运营主要涉及项目立项、产品定位、工程建设、销售等众多环节，导致项目整体控制难度较大，对开发商的运营管理能力有较高要求。同时，房地产行业属于资金密集型行业，开发商的融资能力、融资成本直接影响开发商的经营效益和风险。

应对措施：经过20余年的发展，公司已形成了一套较为成熟、完善的项目运营管理体系。未来公司将加大项目关键节点的控制，实施事前、事中、事后动态控制力度，确保项目开发各个环节的顺利进行。同时继续加强与金融机构的合作，创新融资方式，优化债务结构，降低财务风险。

### 4、组织管理风险

近年来，得益于公司前瞻性的战略布局，公司规模、经营效益均实现快速增长，房地产项目已覆盖京津冀、长三角、珠三角、福建本土等诸多城市，并在稳步开拓其他潜力城市市场，持续推进全国性战略进程。2017年开始，为了避开土拍市场的激烈竞争，公司及时调整策略主要通过收购、合作开发方式拓展项目资源。经营规模的扩大和业务范围的拓宽对企业管理能力、人力资源管理、团队协作等方面均带来挑战。

应对措施：公司将继续搭建优越的职业发展平台，通过培养和引进专业人才，打造一支专业化、高效率的运营团队。同时将加强团队建设，提升团队协作效率，为公司持续发展及未来战略的实现奠定坚实的基础。

## 十、接待调研、沟通、采访等活动情况

### 1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2018年05月18日	实地调研	机构	巨潮资讯网《泰禾集团:2018年5月18日投资者关系活动记录表(2018-01)》
2018年05月29日	实地调研	机构	巨潮资讯网《泰禾集团:2018年5月29日投资者关系活动记录表(2018-02)》
2018年06月19日	实地调研	机构	巨潮资讯网《泰禾集团:2018年6月19日投资者关系活动记录表(2018-03)》
2018年06月26日	实地调研	机构	巨潮资讯网《泰禾集团:2018年6月26日投资者关系活动记录表(2018-04)》
2018年08月29日	实地调研	机构	巨潮资讯网《泰禾集团:2018年8月29日投资者关系活动记录表(2018-05)》
2018年09月12日	路演活动	机构	巨潮资讯网《泰禾集团:2018年9月12日投资者关系活动记录表(2018-06)》
2018年10月31日	实地调研	机构	巨潮资讯网《泰禾集团:2018年10月31日投资者关系活动记录表(2018-07)》
2018年11月29日	实地调研	机构	巨潮资讯网《泰禾集团:2018年11月29日投资者关系活动记录表(2018-08)》
2018年11月30日	实地调研	机构	巨潮资讯网《泰禾集团:2018年12月3日投资者关系活动记录表(2018-09)》
2018年12月12日	实地调研	机构	巨潮资讯网《泰禾集团:2018年12月12日投资者关系活动记录表(2018-10)》
2018年12月14日	实地调研	机构	巨潮资讯网《泰禾集团:2018年12月14日投资者关系活动记录表(2018-11)》
2018年12月17日	实地调研	机构	巨潮资讯网《泰禾集团:2018年12月17日投资者关系活动记录表(2018-12)》
接待次数			12
接待机构数量			22
接待个人数量			0
接待其他对象数量			0
是否披露、透露或泄露未公开重大信息			否

## 第五节 重要事项

### 一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

√ 适用 □ 不适用

公司重视对投资者的回报，严格按照《公司章程》规定实施利润分配政策。报告期内，公司制定了《公司未来三年（2018-2020年）股东回报规划》，明确了分红标准和分红比例，进一步完善了利润分配政策。

报告期内，公司严格按照《公司章程》规定执行利润分配政策，实施完成了2017年度利润分配方案：本次权益分派股权登记日为2018年7月12日，除权除息日为2018年7月13日，以截止2017年12月31日公司总股本1,244,450,720股为基数，向全体股东每10股派发现金红利2.20元人民币（含税），合计273,779,158.40元，剩余未分配利润留存以后年度分配，不进行资本公积金转增股本。

公司的利润分配政策的制定和执行情况，符合《公司章程》的规定及股东大会决议的要求，分红标准和比例明确、清晰，相关的决策程序和机制完备。独立董事尽职履责，发挥了应有的作用。中小股东有充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益得到充分维护。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	不适用

公司近3年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

2018年度利润分配预案：以截止2018年12月31日公司总股本1,244,450,720股为基数，向全体股东每10股派发现金红利2.20元人民币（含税），合计人民币273,779,158.40元，剩余未分配利润留存以后年度分配，以资本公积金向全体股东每10股转增10股。

2017年度利润分配方案：以截止2017年12月31日公司总股本1,244,450,720股为基数，向全体股东每10股派发现金红利2.20元人民币（含税），合计人民币273,779,158.40元，剩余未分配利润留存以后年度分配，不进行资本公积金转增股本。

2016年度利润分配方案：以截止2016年12月31日公司总股本1,244,450,720股为基数，向全体股东每10股派发现金红利1.00元人民币（含税），合计人民币124,445,072.00元，剩余未分配利润留存以后年度分配，不进行资本公积金转增股本。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式（如回购股份）现金分红的金额	以其他方式现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比例	现金分红总额（含其他方式）	现金分红总额（含其他方式）占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率
2018年	273,779,158.40	2,554,675,210.63	10.72%	0.00	0.00%	273,779,158.40	10.72%
2017年	273,779,158.40	2,124,469,202.25	12.89%	0.00	0.00%	273,779,158.40	12.89%

2016 年	124,445,072.00	1,707,322,395.92	7.29%	0.00	0.00%	124,445,072.00	7.29%
--------	----------------	------------------	-------	------	-------	----------------	-------

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

适用  不适用

## 二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用  不适用

每 10 股送红股数 (股)	0
每 10 股派息数 (元) (含税)	2.20
每 10 股转增数 (股)	10
分配预案的股本基数 (股)	1,244,450,720
现金分红金额 (元) (含税)	273,779,158.40
以其他方式 (如回购股份) 现金分红金额 (元)	0.00
现金分红总额 (含其他方式) (元)	273,779,158.40
可分配利润 (元)	8,928,868,994.23
现金分红总额 (含其他方式) 占利润分配总额的比例	100%
本次现金分红情况	
公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的, 进行利润分配时, 现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
2018 年的利润分配预案: 以截止 2018 年 12 月 31 日公司总股本 1,244,450,720 股为基数, 向全体股东每 10 股派发现金红利 2.20 元人民币 (含税), 合计人民币 273,779,158.40 元, 剩余未分配利润留存以后年度分配, 以资本公积金向全体股东每 10 股转增 10 股。根据瑞华会计师事务所出具的审计报告, 公司合并报表 2018 年初未分配利润为 6,732,946,294.19 元; 2018 年度实现归属于母公司所有者的净利润为 2,554,675,210.63 元; 2018 年末母公司可供股东分配的利润为 1,077,503,000.03 元; 合并报表可供分配的利润为 8,928,868,994.23 元, 资本公积金余额为 3,633,308,028.89 元。	

### 三、承诺事项履行情况

#### 1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺						
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺						
资产重组时所作承诺						
首次公开发行或再融资时所作承诺	控股股东泰禾投资	其他承诺	根据中国证监会对再融资填补即期回报措施能够得到切实履行的相关规定要求,针对本次非公开发行摊薄即期回报的风险,作为填补回报措施相关责任主体之一,承诺不越权干预公司经营管理活动,不侵占公司利益。若违反上述承诺或拒不履行上述承诺,同意中国证监会和深圳证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则,作出相关处罚或采取相关管理措施。	2016年09月08日	三年	正常履行中
	实际控制人黄其森先生	其他承诺	根据中国证监会对再融资填补即期回报措施能够得到切实履行的相关规定要求,针对本次非公开发行摊薄即期回报的风险,作为填补回报措施相关责任主体之一,承诺不越权干预公司经营管理活动,不侵占公司利益。若违反上述承诺或拒不履行上述承诺,同意中国证监会和深圳证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则,作出相关处罚或采取相关管理措施。	2016年09月08日	三年	正常履行中
股权激励承诺						
其他对公司中小股东所作承诺	控股股东泰禾投资	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	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晟昱股权投资合伙企业(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,及下属公司嘉兴焜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、	2018年05月05日	长期有效	正常履行中



			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。			
	控股股东泰禾投资	其他承诺	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。	2018年10月26日	长期有效	正常履行中
	控股股东泰禾投资	其他承诺	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。	2018年12月28日	长期有效	正常履行中
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的,应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用					

## 2、公司资产或项目存在盈利预测,且报告期仍处在盈利预测期间,公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用  不适用

**四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况**

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

**五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明**

□ 适用 √ 不适用

**六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明**

√ 适用 □ 不适用

**（1）会计政策变更**

按照财政部《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会【2018】15号），此项会计政策变更采用追溯调整法，2018年12月31日受影响的合并资产负债项目和金额：

原列报表项目及金额		新列报表项目及金额	
应收票据	-	应收票据及应收账款	1,281,448,400.11
应收账款	1,281,448,400.11		
应收利息	-	其他应收款	14,076,168,491.27
应收股利	-		
其他应收款	14,076,168,491.27		
固定资产	2,526,036,018.99	固定资产	2,526,036,018.99
固定资产清理	-		
在建工程	96,653,610.26	在建工程	96,653,610.26
工程物资	-		
应付票据	315,102,860.38	应付票据及应付账款	7,124,154,490.37
应付账款	6,809,051,629.99		
应付利息	1,123,074,967.02	其他应付款	11,741,461,062.37
应付股利	62,378,242.10		
其他应付款	10,556,007,853.25		

**（2）会计估计变更**

无。

**七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明**

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

**八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明**

√ 适用 □ 不适用

公司名称	取得方式
南昌泰禾房地产开发有限公司	设立
福州泰禾锦瑞置业有限公司	设立
漳州泰禾慧仁教育投资有限公司	设立
漳州泰维育仁教育投资有限公司	设立

漳州泰智博仁教育投资有限公司	设立
漳州泰漳装修设计有限公司	设立
漳州泰永装饰工程有限公司	设立
漳州泰辉装饰工程有限公司	设立
石家庄禾恒房地产开发有限公司	设立
石家庄泰瑞房地产开发有限公司	设立
青岛泰禾置业有限公司	设立
成都泰禾鸿运实业有限公司	设立
北京瑞凯金建装饰工程有限公司	设立
北京宏康鼎成贸易有限公司	设立
北京谦成永源信息咨询有限公司	设立
南京泰禾禹峰置业有限公司	设立
南京泰禾晟德置业有限公司	设立
南京泰禾瀚宸置业有限公司	设立
南京泰禾瀚睿置业有限公司	设立
南京泰禾瀚晟置业有限公司	设立
惠州市泰禾裕仁房地产开发有限公司	设立
广州增城区泰禾嘉悦置业有限公司	设立
上海樽舜装饰有限公司	设立
上海辰逸贸易有限公司	设立
厦门泰禾育仁教育科技有限公司	设立
北京泰禾育仁教育科技有限公司	设立
厦门泰禾慧仁教育科技有限公司	设立
北京泰禾慧仁教育科技有限公司	设立
嘉兴晟昱股权投资合伙企业（有限合伙）	设立
嘉兴晟昱投资管理有限公司	设立
浙江泰禾环杭置业有限公司	设立
江苏环宁泰禾置业有限公司	设立
泰禾华东商业管理（上海）有限公司	设立
新密市泰禾置业有限公司	设立
河南泰禾置业有限公司	设立
西安泰禾鸿运实业集团有限公司	设立
泉州泰禾商业运营管理有限公司	设立
泰禾养老产业发展有限公司	设立
北京泰禾誉战养老服务有限公司	设立
北京禾晟置业有限公司	设立
北京禾顺置业有限公司	设立
北京顺嘉置业有限公司	设立
北京顺祥置业有限公司	设立
北京泰禾鸿运置业有限公司	设立

北京泰禾锦城置业有限公司	设立
北京泰禾锦鸿置业有限公司	设立
北京泰禾锦华置业有限公司	设立
北京泰禾锦盛置业有限公司	设立
济南泰中置业有限公司	设立
天津泰禾锦华置业有限公司	设立
北京华弘浩诚科技发展有限公司	设立
北京天拓远创科技发展有限公司	设立
贵阳泰禾置业有限公司	设立
重庆泰禾鸿运集团有限公司	设立
杭州泰禾锦峪置业有限公司	设立
杭州泰禾锦宜置业有限公司	设立
杭州泰禾锦信置业有限公司	设立
杭州嘉鹏置业有限公司	设立
杭州嘉灏置业有限公司	设立
徐州泰禾鸿稷置业有限公司	设立
徐州泰禾企业管理咨询有限公司	设立
徐州泰禾网络科技有限公司	设立
徐州泰禾装饰材料有限公司	设立
上海禾灏置业有限公司	设立
上海嘉骥置业有限公司	设立
上海齐衡置业有限公司	设立
上海辰英科技有限公司	设立
上海铭绅贸易有限公司	设立
上海昀镜企业管理咨询有限公司	设立
宁波泰禾弘兴装饰材料有限公司	设立
宁波泰禾瑞海装饰工程有限公司	设立
浙江泰禾林业有限公司	设立
浙江泰禾企业管理有限公司	设立
浙江泰禾文化传媒有限公司	设立
浙江泰禾投资有限公司	设立
长沙泰禾鸿运置业有限公司	设立
长沙泰禾项目管理咨询有限公司	设立
广州泰禾鸿运房地产开发有限公司	设立
湛江泰禾科技有限公司	设立
湛江泰禾企业管理有限公司	设立
中山泰禾鸿运房地产开发有限公司	设立
中山泰禾企业管理有限公司	设立
中山泰禾装饰工程有限公司	设立
深圳亨恒商贸有限公司	设立

深圳泰禾金川控股有限公司	设立
武汉君悦尚品置业有限公司	非同一控制下企业合并
漳州祥荣房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并
南昌茵梦湖置业有限公司	非同一控制下企业合并
南昌安晟置业有限公司	非同一控制下企业合并
南昌滨泰实业有限公司	非同一控制下企业合并
南昌欧风置业有限公司	非同一控制下企业合并
南昌茵梦湖酒店投资管理有限公司	非同一控制下企业合并
杭州泰峪房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并
河南嘉智置业有限公司	非同一控制下企业合并
西藏创耀实业有限公司	非同一控制下企业合并
河南同盟文化旅游有限公司	非同一控制下企业合并
北京侨禧投资有限公司	非同一控制下企业合并
句容信通置业有限公司	非同一控制下企业合并
句容市翔峰置业有限公司	非同一控制下企业合并
江苏中加长龙山置业有限公司	非同一控制下企业合并
廊坊市大家商业城房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并
中山市乐美达儿童用品有限公司	非同一控制下企业合并
中山市天宝房地产发展有限公司	非同一控制下企业合并
杭州艺辉商务咨询有限公司	非同一控制下企业合并
福悦居（北京）物业管理有限公司	股权转让减少合并
佛山市泰誉装饰设计工程有限公司	股权转让减少合并
福州泰佳实业有限公司	股权转让减少合并
福州泰福房地产开发有限公司	股权转让减少合并
江阴泰禾房地产开发有限公司	股权转让减少合并
红峪（深圳）商贸有限公司	股权转让减少合并
天津泰禾锦辉置业有限公司	股权转让减少合并
尤溪泰禾房地产开发有限公司	股权转让减少合并
长泰广电房地产投资有限公司	股权转让减少合并
福州泰航房地产开发有限公司	股权转让减少合并
深圳泰禾新川咨询有限公司	股权转让减少合并

## 九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	400
境内会计师事务所审计服务的连续年限	7
境内会计师事务所注册会计师姓名	樊文景、郑会涛
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	3、1

当期是否改聘会计师事务所

是  否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

√ 适用 □ 不适用

1、公司第八届董事会第五十七次会议及2017年度股东大会审议通过了《关于续聘瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2018年度财务和内部控制审计机构的议案》，同意续聘瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司2018年度财务和内部控制审计机构。根据审计工作量，经协商确定，公司2018年度财务审计费用为370万元，内部控制审计费用为30万元。

2、2016年8月至今，公司聘请国信证券股份有限公司作为公司2016年度非公开发行A股股票的保荐机构，本次非公开发行尚未发行完成，报告期间未产生相关费用。

## 十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

□ 适用 √ 不适用

## 十一、破产重整相关事项

□ 适用 √ 不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

## 十二、重大诉讼、仲裁事项

√ 适用 □ 不适用

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，江阴惠泽投资有限公司对永泰城建集团有限公司、永泰集团有限公司、南京恒祥置业有限公司提起诉讼	20,000	否	已撤诉	因本案原告已撤诉，该诉讼对公司无影响。	不适用	2018年10月24日	巨潮资讯网《重大诉讼公告》（公告编号：2018-208号）、《关于重大诉讼的进展公告》（公告编号：2018-227号）
其他未达到披露标准的诉讼	18,693.1	否	报告期内公司下属子公司涉及的诉讼案件共62起，大部分为金额较小的商品房合同纠纷及物业合同纠纷。	无重大影响	部分执行完毕，部分正在执行		

## 十三、处罚及整改情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

## 十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

□ 适用 √ 不适用

## 十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

√ 适用 □ 不适用

### 公司2017年员工持股计划

公司于2017年11月20日召开的第八届董事会第四十二次会议及2017年12月6日召开的2017年第十六次临时股东大会审议通过《公司2017年员工持股计划(草案)及其摘要》等相关议案(详见公司2017-225号、2017-235号公告)。本次员工持股计划的存续期限为24个月，拟向员工筹集资金总额上限为3.8亿元，将全额认购由云南信托设立的信托计划的一般级份额。该信托计划按照不超过2:1的比例设立优先级份额和一般级份额，信托计划合计上限为11.4亿元，投资标的为泰禾集团股票。员工

持股计划持有股票的锁定期为12个月，自公司公告最后一笔标的股票过户至信托计划名下之日起算。

公司于2018年4月27日召开的第八届董事会第五十八次会议及2018年5月16日召开的2017年度股东大会审议通过了《关于调整2017年员工持股计划相关事项的议案》（详见公司2018-97号、2018-121号公告），将员工持股计划向员工筹集资金总额上限由3.8亿元调整为5亿元，信托计划设置的优先级份额与一般级份额杠杆比例调整为不超过1:1，信托计划规模上限调整为10亿元。将购买期延长6个月至2018年10月26日前完成购买，同时员工持股计划的存续期相应延长6个月。

公司分别于2018年1月31日、2018年2月28日、2018年3月31日、2018年5月31日、2018年6月30日、2018年7月31日、2018年8月31日、2018年9月29日披露了《关于公司2017年员工持股计划实施进展的公告》（详见公司2018-28号、2018-44号、2018-57号、2018-134号、2018-148号、2018-162号、2018-183号、2018-199号公告）。

公司股东大会审议通过本次员工持股计划相关议案后，员工认购积极性高，公司一直积极推进员工持股计划的相关事宜，但因考虑实际市场情况等因素，员工持股计划未能在2018年10月26日之前完成标的股票的购买，经慎重考虑，公司决定终止公司2017年员工持股计划。公司于2018年10月25日召开第八届董事会第七十五次会议，审议通过了《关于终止2017年员工持股计划的议案》，终止公司2017年员工持股计划。（详见公司2018-210号、2018-212号公告）。

## 十六、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

√ 适用 □ 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
泰禾投资集团有限公司及其控制的其他企业	控股股东及其控制的其他企业	日常关联交易	与关联方因日常经营发生的出租商铺、提供物业管理服务等	市场公允价格	不适用	797.93	0.00%	850	否	现金	不适用	2018年04月25日	公司2018-86号公告
泰禾投资集团有限公司及其控制的其他企业	控股股东及其控制的其他企业	日常关联交易	与关联方因日常经营发生的购买商品、接受劳务等	市场公允价格	不适用	5,613.13	0.00%	10,150	否	现金	不适用	2018年04月25日	公司2018-86号公告
合计				--	--	6,411.06	--	11,000	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				报告期内按类别发生的日常关联交易正常履行，各类关联交易的发生金额未超过相应预计金额。									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				不适用									

**2、资产或股权收购、出售发生的关联交易**

√ 适用 □ 不适用

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值(万元)	转让资产的评估价值(万元)	转让价格(万元)	关联交易结算方式	交易损益(万元)	披露日期	披露索引
泰禾投资集团有限公司	控股股东	股权出售	出售福州泰佳实业有限公司100%股权	以净资产账面价值为定价依据	-3,281.65		2,200	货币结算	481.65		不适用
转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因(如有)				不适用							
对公司经营成果与财务状况的影响情况				交易产生 481.65 万元的投资收益, 对公司经营成果与财务状况无重大影响。							
如相关交易涉及业绩约定的, 报告期内的业绩实现情况				不适用							

**3、共同对外投资的关联交易**

√ 适用 □ 不适用

共同投资方	关联关系	被投资企业的名称	被投资企业的主营业务	被投资企业的注册资本	被投资企业的总资产(万元)	被投资企业的净资产(万元)	被投资企业的净利润(万元)
泰禾投资集团有限公司	控股股东	泰禾金控(平潭)集团有限公司	金融投资	25 亿元	251,975.93	251,966	-24
嘉兴焜昱投资有限公司	控股股东控制的其他企业	嘉兴焜昱股权投资合伙企业(有限合伙)	股权投资	认缴出资额 200.05 亿元	425,000	425,000	0
被投资企业的重大在建项目的进展情况(如有)		不适用					

**4、关联债权债务往来**

√ 适用 □ 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

√ 是 □ 否

应付关联方债务

关联方	关联关系	形成原因	期初余额(万元)	本期新增金额(万元)	本期归还金额(万元)	利率	本期利息(万元)	期末余额(万元)
泰禾投资集团有限公司及其控制的其他企业	控股股东及其控制的其他企业	向关联方借款	0	841,077.65	826,278.64	按照关联方获取资金支付给金融机构的利率水平	4,055.85	11,425.89
关联债务对公司经营成果及财务状况的影响		无重大影响						

注: 期末余额与往来合计金额存在差异, 为即期与期末外币汇率差异造成。

**5、其他重大关联交易**

□ 适用 √ 不适用



公司报告期无其他重大关联交易。

## 十七、重大合同及其履行情况

## 1、托管、承包、租赁事项情况

## (1) 托管情况

√ 适用 □ 不适用

托管情况说明

序号	委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据
1	泰禾（福建）集团有限公司	本公司	管理“锦绣水乡”房地产项目，管理服务包括建筑设计、工程管理、销售代理和综合管理等	2013年11月1日		1、设计管理服务、工程管理服务，分别为项目销售额的2%，但分别不低于每年400万元。2、品牌使用及综合管理费，为项目销售额的1%，但不低于每年200万元。
2	上海泰瓴置业有限公司	上海禾启房地产开发有限公司	与“信达 泰禾上海院子”有关的配套设计、报批报建、招标采购、施工单位管理、成本管理、工程质量管控、竣工交付、运营管理等项目开发权过程服务	2016年10月1日	2018年12月3日	工程设计管理费、工程前期策划管理费、工程概算及成本管理、工程施工与质量管理费、工程材料采购管理费，分别按服务项目的总建筑面积结算，计费标准分别为：18元/（年.m <sup>2</sup> ）、15/（年.m <sup>2</sup> ）、20/（年.m <sup>2</sup> ）、30/（年.m <sup>2</sup> ）、30/（年.m <sup>2</sup> ），年度服务费不含税金额总计为2209.34万元。
3	上海坤安置业有限公司	福州泰禾丽创置业有限公司	提供项目代建及销售管理服务	2017年11月15日		管理费用小于等于总销售收入的1.5%，销售费用小于等于总销售收入的2%
4	济南东拓置业有限公司	济南泰禾置业有限公司	代办项目开发期建设手续、规划设计、招投标管理、施工管理、成本与费用控制、竣工验收、交付与保修、物业服务等内容	2017年11月22日		"本次合作代建服务费预计为3,000万元人民币"
5	深圳信润房地产开发有限公司	深圳泰禾房地产开发有限公司	深圳泰禾向信达方的深圳坪山新区G11337-0101项目提供委托建设及销售管理服务，涵盖项目前期阶段、项目施工阶段、项目营销阶段及项目后期四大阶段	2016年11月26日		深圳泰禾接受委托为深圳信达、深圳坤润所有的深圳坪山新区G11337-0101项目提供代建及销售管理服务。1、项目取得建筑工程施工许可证之日起十五日内支付第一笔委托建设费用500万；2、项目取得预售许可证之日起之日起十五日内支付第二笔委托建设费用500万；3、项目主体封顶之日起十五日内，按照双方共同确认的已实现项目销售回款额的3%扣减以上1、2项已支付款项的余额支付第三笔委托建设费用；4、项目主体及各项附属工程通过综合竣工验收之日起十五内，按照双方共同确认的已实现项目销售回款额的3%扣减以上1-3项已支付款项的余额支付第四笔委托建设费用；5、项目

						开发周期届满之日所在月月末后的五日内，双方共同对项目总销售收入进行核对，在销售回款率达到95%之后，按照实际销售回款额的3%扣减以上1-4项已支付款项的余额支付第五笔委托建设费用；（附差额补足条款）6、合作期限届满后五日内，双方进行最终核算，在销售回款率达到100%之后，按照项目总销售收入的3%扣减以上1-5项已支付款项的余额支付第六笔委托建设费用（附差额补足条款）。
6	郑州轩龙置业有限公司	郑州泰禾兴通置业有限公司	提供项目代建及销售管理服务	2017年11月1日		委托建设费用为合作期限内项目总销售收入的2%，如果实际数字超过约定比例数字正负5%，则双方另行友好协商调整，项目总销售收入暂估为50亿

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10% 以上的项目

适用  不适用

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10% 以上的托管项目。

**(2) 承包情况**

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在承包情况。

**(3) 租赁情况**

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

**2、重大担保**

√ 适用 □ 不适用

**(1) 担保情况**

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	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司	2017年07月12日	200,000	2018年01月09日	30,600	连带责任保证	3年	否	否
达盛集团山东置业有限公司	2017年03月30日	75,000						
达盛集团山东置业有限公司	2017年04月28日	100,000	2017年04月28日	67,382	连带责任保证	2年	否	否
达盛集团山东置业有限公司	2018年01月05日	3,0000						
达盛集团山东置业有限公司	2018年08月11日	100,000						
厦门泰世房地产开发有限公司	2016年11月22日	155,000	2017年01月11日	145,000	连带责任保证	4年	否	否
苏州禾发房地产开发有限公司	2016年07月23日	100,470						
苏州禾发房地产开发有限公司	2016年12月15日	80,000	2016年12月26日	47,200	连带责任保证	6年	否	否
太仓禾发房地产开发有限公司	2018年4月21日	120,000	2018年5月3日	60,000	连带责任保证	2年	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	连带责任保证	5年	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			250,000	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）				90,600
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			1,010,470	报告期末实际对外担保余额合计（A4）				380,282
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	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
福州泰禾房地产开发	2015年11	130,000	2017年02月09	72,000	连带责任保证	3年	否	否

有限公司	月 11 日		日					
福州泰禾房地产开发 有限公司	2016 年 12 月 15 日	300,000	2017 年 05 月 17 日	12,635	连带责任保证	3 年	否	否
福州泰禾房地产开发 有限公司	2016 年 12 月 22 日	200,000	2017 年 09 月 19 日	4,250	连带责任保证	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	139,350	连带责任保证	5 年	否	否
福州泰禾房地产开发 有限公司	2017 年 11 月 20 日	90,000	2017 年 12 月 28 日	85,500	连带责任保证	5 年	否	否
福州泰禾房地产开发 有限公司			2018 年 02 月 13 日	186,500	连带责任保证	5 年	否	否
福州泰禾房地产开发 有限公司	2018 年 02 月 13 日	500,000	2018 年 09 月 07 日	57,600	连带责任保证	5 年	否	否
福州泰禾房地产开发 有限公司	2018 年 04 月 25 日	310,000	2018 年 10 月 23 日	63,500	连带责任保证	1 年	否	否
福建中维房地产开发 有限公司	2013 年 04 月 25 日	100,000	2016 年 11 月 29 日	23,000	连带责任保证	5 年	否	否
福建中维房地产开发 有限公司	2016 年 04 月 29 日	150,000	2017 年 12 月 18 日	50,000	连带责任保证	3 年	否	否
福建中维房地产开发 有限公司			2018 年 09 月 28 日	60,000	连带责任保证	3 年	否	否
宁德市中维房地产开 发有限公司	2015 年 03 月 11 日	120,000	2017 年 06 月 01 日	13,150	连带责任保证	1 年	否	否
泉州华大泰禾广场投 资有限公司	2017 年 08 月 23 日	190,000	2017 年 09 月 27 日	137,000	连带责任保证	2 年	否	否
泉州华大泰禾广场投 资有限公司	2018 年 04 月 25 日	160,000	2018 年 12 月 21 日	30,000	连带责任保证	1 年	否	否
福州泰屿房地产开发 有限公司	2018 年 04 月 25 日	100,000	2018 年 12 月 21 日	17,000	连带责任保证	9 个月	否	否
石狮泰禾广场投资有 限公司	2015 年 03 月 11 日	120,000	2017 年 01 月 24 日	84,000	连带责任保证	9 年	否	否
石狮泰禾广场投资有 限公司	2018 年 04 月 25 日	110,000						
厦门泰禾房地产开发 有限公司	2015 年 03 月 12 日	220,000	2017 年 07 月 14 日	197,900	连带责任保证	2 年	否	否
厦门泰禾房地产开发 有限公司	2017 年 04 月 28 日	280,000	2018 年 01 月 15 日	43,750	连带责任保证	2 年	否	否
福州中夏房地产开发 有限公司	2014 年 01 月 08 日	390,000	2017 年 03 月 30 日	390,000	连带责任保证	5 年	否	否
福州中夏房地产开发 有限公司	2014 年 08 月 23 日	200,000	2017 年 03 月 30 日	200,000	连带责任保证	5 年	否	否
福州中夏房地产开发 有限公司	2015 年 12 月 31 日	120,000	2017 年 03 月 30 日	50,000	连带责任保证	3 年	否	否

福州中夏房地产开发有限公司	2018年04月25日	400,000						
苏州锦润置业有限公司	2017年11月25日	350,000						
苏州锦润置业有限公司	2018年01月23日	150,000	2018年02月08日	79,500	连带责任保证	5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	80,000	连带责任保证	10年	否	否
福州中维房地产开发有限公司			2017年05月27日	38,710	连带责任保证	10年	否	否
福州中维房地产开发有限公司	2018年04月25日	410,000						
福州泰禾新世界房地产开发有限公司	2017年06月21日	380,000	2017年07月28日	314,000	连带责任保证	2年	否	否
福州泰禾新世界房地产开发有限公司	2018年04月25日	770,000						
泉州连禾置业有限公司	2017年03月17日	275,000	2017年04月24日	54,110	连带责任保证	8年	否	否
泉州连禾置业有限公司	2017年04月28日	100,000	2017年09月27日	150,000	连带责任保证	8年	否	否
泉州连禾置业有限公司	2017年06月20日	50,000	2017年12月15日	71,976	连带责任保证	2年	否	否
泉州连禾置业有限公司	2017年08月22日	80,000	2018年01月17日	50,000	连带责任保证	2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	58,500	连带责任保证	4年	否	否
福建华夏世纪园发展有限公司	2018年04月25日	150,000						
福州凯泽雅丹实业有限公司	2017年03月18日	110,000	2017年12月08日	14,840	连带责任保证	2年	否	否
福州瑞邦道诚实业有限公司	2017年03月18日	110,000	2017年12月08日	14,090	连带责任保证	2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	160,000	连带责任保证	3年	否	否
福州新海岸旅游开发有限公司	2018年04月25日	120,000						
漳州泰禾房地产开发有限公司	2018年04月14日	110,000	2018年06月19日	70,000	连带责任保证	5年	否	否
漳州泰禾房地产开发有限公司	2018年04月25日	90,000						
漳州泰禾房地产开发有限公司	2018年06月09日	270,000	2018年06月29日	250,000	连带责任保证	5年	否	否
福建泰维置业有限公司	2017年11月21日	200,000	2017年12月07日	30,000	连带责任保证	6年	否	否

福建泰维置业有限公司			2017年12月07日	8,333	连带责任保证	6年	否	否
福建泰维置业有限公司			2018年02月13日	30,000	连带责任保证	6年	否	否
福建泰维置业有限公司			2018年07月20日	100,000	连带责任保证	2年	否	否
福州泰禾锦兴置业有限公司(含调剂)	2018年04月25日	130,000	2018年08月28日	156,300	连带责任保证	1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	59,400	连带责任保证	4年	否	否
福州泰禾运成置业有限公司	2017年03月09日	115,000	2017年07月14日	65,400	连带责任保证	2年	否	否
福州泰禾运成置业有限公司	2018年04月25日	330,000						
北京中维泰禾置业有限公司	2015年03月11日	250,000	2016年09月01日	50,000	连带责任保证	3年	是	否
北京泰禾置业有限公司	2014年06月12日	250,000	2018年02月24日	100,000	连带责任保证	5年	否	否
北京泰禾嘉盈房地产开发有限公司	2017年09月21日	50,000	2017年12月06日	50,000	连带责任保证	2年	否	否
北京泰禾嘉盈房地产开发有限公司	2018年04月25日	230,000						
北京中维泰禾房地产开发有限公司	2016年07月23日	50,000	2017年12月13日	222.9	连带责任保证	1年	否	否
北京中维泰禾房地产开发有限公司	2018年04月25日	230,000						
北京泰禾房地产开发有限公司	2015年07月02日	190,000						
北京泰禾房地产开发有限公司	2018年04月25日	90,000	2018年07月26日	90,000	连带责任保证	1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	连带责任保证	3年6个月	否	否
北京泰禾嘉华房地产开发有限公司	2015年07月02日	80,000	2018年09月14日	80,000	连带责任保证	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	2017年10月24日	49,920	连带责任保证	4年	否	否
北京泰禾嘉信房地产开发有限公司			2018年03月06日	130,000	连带责任保证	4年	否	否
北京泰禾嘉信房地产开发有限公司	2018年04月25日	470,000	2018年06月28日	150,000	连带责任保证	4年	否	否
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	280,000	连带责任保证	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	200,000	连带责任保证	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	140,000	连带责任保证	3年	否	否
北京中维房地产开发有限公司	2018年04月25日	90,000						
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17日	140,000	连带责任保证	3年	否	否
北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司			2018年04月27日	35,900	连带责任保证	3年	否	否
北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司	2018年04月25日	120,000						
北京昌基鸿业房地产开发有限公司	2016年11月22日	190,000	2016年12月20日	100,000	连带责任保证	5年	否	否
北京泰禾锦辉置业有限公司	2017年08月23日	600,000	2017年09月19日	389,750	连带责任保证	4年	否	否
北京泰禾锦辉置业有限公司	2018年04月25日	20,000						
济南中维置业有限公司	2017年03月18日	100,000	2017年06月09日	497.42	连带责任保证	5年	否	否
郑州泰禾红门置业有限公司	2017年06月24日	150,000	2017年07月12日	113,996	连带责任保证	3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	47,000	连带责任保证	5年	否	否
济南东禾置业有限公司	2017年10月19日	120,000	2017年11月08日	29,900	连带责任保证	2年	否	否
济南东禾置业有限公司			2018年03月07日	70,000	连带责任保证	2年	否	否
济南东禾置业有限公司	2018年04月25日	30,000						
天津泰禾锦川置业有限公司	2017年10月19日	100,000	2017年11月08日	38,600	连带责任保证	3年	否	否
天津泰禾锦川置业有限公司			2018年11月20日	15,000	连带责任保证	6个月	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	97,700	连带责任保证	2年	否	否
江西蓝天碧水开发建设有限公司	2017年12月09日	100,000	2017年12月26日	82,000	连带责任保证	3年	否	否
河北泰禾嘉兴房地产开发有限公司	2018年01月05日	34,000	2018年01月23日	32,000	连带责任保证	3年	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	60,000	连带责任保证	3年	否	否
东莞市金泽置业投资有限公司	2017年07月12日	150,000	2017年07月13日	10,000	连带责任保证	5年	否	否
东莞市金泽置业投资有限公司	2018年04月25日	80,000	2017年09月27日	32,800	连带责任保证	1年	否	否



东莞市金泽置业投资有限公司			2018年03月08日	26,000	连带责任保证	1年	否	否
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	2016年04月29日	400,000	2017年03月31日	78,785	连带责任保证	5年	否	否
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	2017年02月16日	240,000	2017年05月12日	117,600	连带责任保证	3年	否	否
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司			2018年04月26日	71,000	连带责任保证	3年	否	否
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	2018年01月12日	40,000	2018年04月26日	39,000	连带责任保证	3年	否	否
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	2018年04月25日	100,000	2018年06月05日	14,250	连带责任保证	1年	否	否
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司			2018年06月13日	30,000	连带责任保证	1年	否	否
深圳泰禾房地产开发有限公司	2016年01月30日	550,000	2017年04月21日	520,370	连带责任保证	5年	否	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	2017年03月09日	1,400,000	2017年04月21日	559,900	连带责任保证	5年	否	否
深圳中维菁山房地产开发有限公司			2018年05月29日	5,000	连带责任保证	5年	否	否
珠海保税区启航物流有限公司	2016年09月28日	110,000	2016年12月07日	90,000	连带责任保证	3年	否	否
珠海保税区启航物流有限公司	2017年12月09日	180,000	2018年01月11日	100,000	连带责任保证	5年	否	否
珠海保税区启航物流有限公司	2018年04月25日	200,000						
上海红御房地产开发有限公司	2015年03月12日	100,000	2015年07月22日	40,000	连带责任保证	3年	否	否
上海红御房地产开发有限公司	2018年04月14日	100,000	2018年05月31日	10,000	连带责任保证	6年	否	否
上海红御房地产开发有限公司			2018年06月21日	60,000	连带责任保证	5年	否	否
南京吉庆房地产有限公司	2017年03月18日	180,000	2017年04月07日	59,990	连带责任保证	3年	否	否
南京吉庆房地产有限公司	2018年04月25日	170,000						
上海禾启房地产开发有限公司	2017年06月08日	55,000	2017年07月01日	33,990	连带责任保证	1年	否	否
上海禾启房地产开发有限公司	2018年04月25日	145,000						
上海禾矜房地产开发有限公司	2016年06月16日	270,000	2016年11月11日	149,000	连带责任保证	4年	否	否

上海禾矜房地产开发 有限公司	2018年01 月12日	63,500	2018年01月30 日	63,500	连带责任保证	2年3个月	否	否
上海兴闾房地产开发 有限公司	2016年06 月16日	270,000	2017年03月31 日	138,384	连带责任保证	4年	否	否
上海兴闾房地产开发 有限公司	2018年01 月12日	52,000	2018年01月30 日	52,000	连带责任保证	3年	否	否
上海兴闾房地产开发 有限公司			2018年12月14 日	60,000	连带责任保证	4年	否	否
杭州禾睿房地产开发 有限公司	2017年03 月09日	120,000	2018年06月20 日	4,460	连带责任保证	3年	否	否
杭州禾睿房地产开发 有限公司	2017年12 月09日	180,000						
南京泰禾锦鸿置业有 限公司	2017年09 月21日	120,000	2017年10月24 日	105,000	连带责任保证	4年	否	否
江苏泰禾锦城置业有 限公司	2017年11 月25日	270,000	2017年12月11 日	152,240	连带责任保证	3年	否	否
南京华誉悦港置业有 限公司	2018年01 月23日	96,300	2018年03月30 日	49,390	连带责任保证	3年	否	否
南京华誉悦港置业有 限公司	2018年03 月22日	80,000						
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	100,000	连带责任保证	1年	否	否
上海金闾房地产开发 有限公司	2018年04 月25日	100,000	2018年06月25 日	70,000	连带责任保证	1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	156,000	连带责任保证	1年	否	否
Tahoe Group Global (Co.,) Limited	2017年07 月11日	661,660	2018年01月17 日	132,332	连带责任保证	5年	否	否
Tahoe Group Global (Co.,) Limited			2018年01月17 日	148,874	连带责任保证	5年	否	否
Tahoe Group Global (Co.,) Limited			2018年03月06 日	152,182	连带责任保证	5年	否	否
Tahoe Group Global (Co.,) Limited			2018年05月23 日	66,166	连带责任保证	5年	否	否
Tahoe Group Global (Co.,) Limited	2018年05 月29日	529,328						
北京泰禾锦绣置业有 限公司	2018年10 月11日	100,000	2018年10月26 日	100,000	连带责任保证	2年	否	否
北京泰禾锦绣置业有 限公司	2018年12 月15日	350,000						
北京泰禾等11家公 司	2017年12 月27日	100,000						
惠州市泰禾嘉利房地 产开发有限公司	2018年08 月11日	30,000						

其他 58 家未实际发生担保的担保对象	2018 年 4 月 25 日	7,717,000						
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			16,057,128	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)				4,204,304
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			30,513,788	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)				9,992,993
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	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
上海禾矜房地产开发有限公司	2018 年 01 月 12 日	63,500	2018 年 01 月 23 日	63,500	连带责任保证	2 年 3 个月	否	否
苏州锦润置业有限公司	2018 年 01 月 23 日	150,000	2018 年 02 月 08 日	79,500	连带责任保证	4 年	否	否
福州泰禾房地产开发有限公司	2018 年 09 月 28 日	172,000						
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)			385,500	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)				143,000
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)			385,500	报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)				143,000
公司担保总额 (即前三大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)			16,692,628	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)				4,437,904
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)			31,909,758	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)				10,516,275
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例				569.72%				
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)				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 (E)				10,516,275				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)				9,593,339				
上述三项担保金额合计 (D+E+F)				10,516,275				
对未到期担保, 报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)				不适用				
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)				不适用				

采用复合方式担保的具体情况说明

无

## (2) 违规对外担保情况

适用  不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

## 3、委托他人进行现金资产管理情况

### (1) 委托理财情况

适用  不适用

公司报告期不存在委托理财。

## (2) 委托贷款情况

适用  不适用

公司报告期不存在委托贷款。

## 4、其他重大合同

适用  不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

## 十八、社会责任情况

### 1、履行社会责任情况

详见公司于2019年4月13日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露的《泰禾集团股份有限公司2018年度社会责任报告》。

### 2、履行精准扶贫社会责任情况

公司报告年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

### 3、环境保护相关的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

不适用

公司及子公司不属于国家环境保护部门公布的重点排污单位。

## 十九、其他重大事项的说明

适用  不适用

1、经公司第八届董事会第五十次会议及2018年第四次临时股东大会审议通过了《关于发行购房尾款资产支持票据的议案》（详见公司2018-32号、2018-43号公告），同意公司通过金融机构设立“泰禾集团2018年第一期资产支持票据信托”，并通过信托计划发行资产支持票据融资，本期信托计划拟发行的资产支持票据规模不超过17亿元，期限不超过2年。2018年11月，公司收到交易商协会下发的《接受注册通知书》，同意公司资产支持票据注册金额为11.67亿元，注册额度自本通知书落款之日起2年内有效（详见公司2018-226号公告）。

2、经公司第八届董事会第五十一次会议及2018年第四次临时股东大会审议通过了《关于发行五四北泰禾广场资产支持专项计划的议案》（详见公司2018-36号、2018-43号公告），同意公司通过金融机构设立“五四北泰禾广场资产支持专项计划”，并通过专项计划发行资产支持证券，专项计划拟发行的资产支持证券规模不超过21.7亿元，期限不超过20年。2018年4月26日，上述资产支持专项计划已取得符合深交所挂牌条件的无异议函。

3、经公司第八届董事会第五十三次会议及2018年第六次临时股东大会审议通过了《关于拟发行泰禾集团长租公寓资产支持专项计划的议案》（详见公司2018-55号、2018-73号公告），同意公司通过中信证券股份有限公司设立“泰禾集团长租公寓资产支持专项计划”，并通过专项计划发行资产支持证券。专项计划拟注册储架额度不超过100亿元，期限不超过20年。该资产支持专项计划于2018年9月取得了深圳证券交易所无异议函（详见公司2018-184号公告）；截至2018年9月7日，“中信证券-泰禾集团慕盛长租公寓系列资产支持专项计划”第一期，即“中信证券-泰禾集团慕盛长租公寓1号资产支持专项计划”已得到全额认购，认购总金额为人民币8.1053亿元（详见公司2018-185号公告）。

4、经公司第八届董事会第五十四次会议及2018年第六次临时股东大会审议通过了《关于拟发行泰禾集团供应链资产支持票据的议案》（详见公司2018-60号、2018-73号公告），同意公司开展供应链资产支持票据项目，即通过云南国际信托有限公司设立供应链金融资产支持票据信托，并通过信托发行资产支持票据，资产支持票据拟注册储架额度不超过100亿元（含），预期1年。

5、经公司第八届董事会第五十九次会议及2017年度股东大会审议通过了《关于公司非公开发行公司债券方案的议案》及相关议案（详见公司2018-101号、2018-121号公告），同意公司非公开发行不超过人民币55亿元公司债券。2018年7月17日，本次非公开发行公司债券已取得符合深交所转让条件的无异议函（详见公司2018-155号公告）。2018年8月2日，本期债券的第一期发行已完成认购缴款（详见公司2018-163号公告），2018年9月19日，本期债券（第二期）的发行已完成认购缴款（详见公司2018-191号公告）。

6、经公司第八届董事会第五十九次会议及2017年度股东大会审议通过了《关于公司非公开发行住房租赁专项公司债券方案的议案》及相关议案（详见公司2018-102号、2018-121号公告），同意公司非公开发行不超过人民币30亿元（含）住房

租赁专项公司债券。2018年12月，公司收到深交所出具的《关于泰禾集团股份有限公司2018年非公开发行住房租赁专项公司债券符合深交所转让条件的无异议函》（详见公司2018-238号公告）。

7、经公司第八届董事会第五十九次、六十次会议及2017年度股东大会审议通过了《关于与关联方共同投资设立产业并购基金暨关联交易的议案》《关于变更与关联方共同投资设立产业并购基金部分内容的议案》（详见公司2018-103号、2018-114号、2018-115号、2018-121号公告），同意公司及公司新设全资子公司与控股股东泰禾投资集团有限公司（以下简称“泰禾投资”）新设全资子公司共同出资设立“泰禾产业并购基金合伙企业（有限合伙）”（暂定名），并购基金总规模为不超过人民币200.05亿元，其中普通合伙人（执行事务合伙人）公司新设全资子公司认缴出资不超过500万元，有限合伙人泰禾投资新设全资子公司认缴出资不超过160亿元，公司认缴出资不超过40亿元。2018年6月22日，普通合伙人公司新设全资子公司嘉兴晟昱投资管理有限公司、有限合伙人泰禾投资新设全资子公司嘉兴焜昱投资有限公司完成工商登记事宜。2018年6月27日，并购基金嘉兴晟昱股权投资合伙企业（有限合伙）完成工商登记事宜及第一期缴款（详见公司2018-147号公告）。2018年9月11日，并购基金嘉兴晟昱股权投资合伙企业（有限合伙）各有限合伙人完成了第二期缴款（详见公司2018-186号公告）。截至本报告期末，并购基金嘉兴晟昱股权投资合伙企业（有限合伙）各合伙人共计出资42.5亿元。

8、经公司第八届董事会第六十一次会议审议通过了《关于发行泰禾物业信托收益权资产支持专项计划的议案》（详见公司2018-125号公告），同意公司通过金融机构设立“泰禾物业信托收益权资产支持专项计划”，并通过专项计划发行资产支持证券，专项计划拟发行的资产支持证券规模不超过4亿元，期限不超过4年。

9、公司第八届董事会第三十二次会议及2017年第十三次临时股东大会审议通过了《公司拟公开发行不超过人民币26亿元公司债券方案的议案》（详见公司2017-170号公告），泰禾集团股份有限公司 2017 年面向合格投资者公开发行公司债券（现已更名为“泰禾集团股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券”）。公司第八届董事会第六十五次会议审议通过了《关于调整2018年公开发行公司债券发行方式的议案》，同意将该次公开发行公司债券发行方式由一次发行调整为分期发行（详见公司2018-145号公告）。公司于2018年10月24日收到证监会出具的《关于核准泰禾集团股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》（详见公司2018-209号公告）。

## 二十、公司子公司重大事项

适用  不适用

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	1,391,022	0.11%				5,000	5,000	1,396,022	0.11%
1、国家持股	0	0.00%						0	0.00%
2、国有法人持股	0	0.00%						0	0.00%
3、其他内资持股	1,391,022	0.11%				5,000	5,000	1,396,022	0.11%
其中：境内法人持股	0	0.00%						0	0.00%
境内自然人持股	1,391,022	0.11%				5,000	5,000	1,396,022	0.11%
4、外资持股	0	0.00%						0	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%						0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%						0	0.00%
二、无限售条件股份	1,243,059,698	99.89%				-5,000	-5,000	1,243,054,698	99.89%
1、人民币普通股	1,243,059,698	99.89%				-5,000	-5,000	1,243,054,698	99.89%
2、境内上市的外资股	0	0.00%						0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%						0	0.00%
4、其他	0	0.00%						0	0.00%
三、股份总数	1,244,450,720	100.00%						1,244,450,720	100.00%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

公司现任财务总监姜明群先生在2018年12月增持公司股票5000股，在2019年1月12日由公司董事会聘任为公司财务总监，形成高级管理人员持股。

股份变动的批准情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动的过户情况

□ 适用 √ 不适用

股份回购的实施进展情况

□ 适用 √ 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

□ 适用 √ 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□ 适用 √ 不适用

#### 2、限售股份变动情况

√ 适用 □ 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
姜明群	0	0	5,000	5,000	高管锁定股份	董监高离任且任期届满六个月后解除限售
合计	0	0	5,000	5,000	--	--

## 二、证券发行与上市情况

### 1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

股票及其衍生证券名称	发行日期	利率	发行规模	上市日期	获准上市交易金额	交易终止日期
股票类						
可转换公司债券、分离交易的可转换公司债券、公司债类						
泰禾集团股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第一期）	2018 年 08 月 02 日	8.5%	1,500,000,000	2018 年 08 月 30 日	1,500,000,000	2021 年 08 月 02 日
泰禾集团股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第二期）	2018 年 09 月 19 日	7.5%	1,500,000,000	2018 年 10 月 23 日	1,500,000,000	2021 年 09 月 19 日
其他衍生证券类						

#### 报告期内证券发行（不含优先股）情况的说明

公司于2018年7月17日收到深圳证券交易所（以下简称“深交所”）出具的《关于泰禾集团股份有限公司2018年非公开发行公司债券符合深交所转让条件的无异议函》（深证函〔2018〕414号）。根据《公司债券发行与交易管理办法》（证监会令【2015】第113号）等有关规定，深交所对公司申请非公开发行面值不超过55亿元人民币的公司债券（以下简称“债券”）符合深交所转让条件无异议。

报告期内，公司完成了本次非公开发行公司债券的发行，其中2018年非公开发行公司债券（第一期）（债券简称“18泰禾01”、债券代码：114357）发行规模为15亿元，期限3年，附第2年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，票面利率8.50%，本期债券的发行已于2018年8月2日完成认购缴款；泰禾集团股份有限公司2018年非公开发行公司债券（第二期）（债券简称“18泰禾02”、债券代码：114373）发行规模为15亿元人民币，期限3年，附第2年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，票面利率7.50%，本期债券已于2018年9月19日完成认购缴款。上述募集资金净额均已划入公司的募集资金账户。

### 2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

□ 适用 √ 不适用

### 3、现存的内部职工股情况

□ 适用 √ 不适用

## 三、股东和实际控制人情况

### 1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	32,739	年度报告披露日前上一月末普通股	35,295	报告期末表决权恢复的优先股股	0	年度报告披露日前上一月末表决	0
-------------	--------	-----------------	--------	----------------	---	----------------	---

		股股东总数			东总数(如有)(参见注 8)			权恢复的优先股 股东总数(如有) (参见注 8)
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持 股数量	报告期内增 减变动情况	持有有限 售条件的 股份数量	持有无限售 条件的股份 数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
泰禾投资集团有限公司	境内非国有法人	48.97%	609,400,795	0	0	609,400,795	质押	606,332,167
叶荔	境内自然人	12.05%	150,000,000	0	0	150,000,000	质押	149,994,665
华信信托股份有限公司—华信信托·工信 1 号集合资金信托计划	其他	3.95%	49,215,264	-464,674	0	49,215,264		
福建智恒达实业有限公司	境内非国有法人	3.56%	44,318,186	0	0	44,318,186	质押	44,310,000
上海黑盒资产管理有限公司—黑盒进取三号私募基金	其他	2.02%	25,173,852	25,173,852	0	25,173,852		
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.61%	20,005,000	0	0	20,005,000		
陕西省国际信托股份有限公司—陕国投·正灞 10 号证券投资集合资金信托计划	其他	1.55%	19,327,300	-13,392,700	0	19,327,300		
上海璞宏投资管理有限公司—璞宏 2 号私募证券投资基金	其他	1.53%	18,995,434	18,995,434	0	18,995,434		
黄敏	境内自然人	1.52%	18,916,931	0	0	18,916,931	质押	18,000,000
磐厚蔚然(上海)资产管理有限公司—磐厚蔚然—PHC 大宗基金 2 号	其他	1.17%	14,521,500	14,521,500	0	14,521,500		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况(如有)(参见注 3)	无							
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。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量						股份种类	



		股份种类	数量
泰禾投资集团有限公司	609,400,795	人民币普通股	609,400,795
叶荔	150,000,000	人民币普通股	150,000,000
华信信托股份有限公司—华信信托·工信 1 号集合资金信托计划	49,215,264	人民币普通股	49,215,264
福建智恒达实业有限公司	44,318,186	人民币普通股	44,318,186
上海黑盒资产管理有限公司—黑盒进取三号私募基金	25,173,852	人民币普通股	25,173,852
中央汇金资产管理有限责任公司	20,005,000	人民币普通股	20,005,000
陕西省国际信托股份有限公司—陕国投·正灏 10 号证券投资集合资金信托计划	19,327,300	人民币普通股	19,327,300
上海璞宏投资管理有限公司—璞宏 2 号私募证券投资基金	18,995,434	人民币普通股	18,995,434
黄敏	18,916,931	人民币普通股	18,916,931
磐厚蔚然（上海）资产管理有限公司—磐厚蔚然—PHC 大宗基金 2 号	14,521,500	人民币普通股	14,521,500
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间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。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	公司股东上海黑盒资产管理有限公司—黑盒进取三号私募基金通过东吴证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 25,173,852 股，普通账户持有 0 股，实际合计持有 25,173,852 股；公司股东上海璞宏投资管理有限公司—璞宏 2 号私募证券投资基金通过平安证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 18,995,434 股，普通账户持有 0 股，实际合计持有 18,995,434 股；公司股东磐厚蔚然（上海）资产管理有限公司—磐厚蔚然—PHC 大宗基金 2 号通过平安证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 14,521,500 股，普通账户持有 0 股，实际合计持有 14,521,500 股。		

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是  否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

## 2、公司控股股东情况

控股股东性质：自然人控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
泰禾投资集团有限公司	黄其森	1993 年 06 月 16 日	91350100260183667Q	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。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	本报告期初, 泰禾投资集团有限公司持有东兴证券股份有限公司(股票简称: 东兴证券, 股票代码: 601198) 1,700 万股股份, 占其总股本的 0.06%, 该部分股权已在报告期内全部减持。截至本报告期末, 泰禾投资集团有限公司未控股或参股其他境内外上市公司。			

控股股东报告期内变更

适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

### 3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质: 境内自然人

实际控制人类型: 自然人

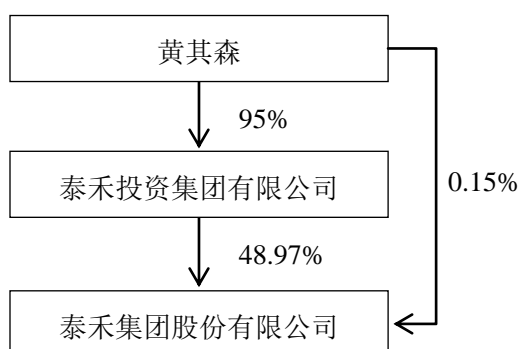
实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
黄其森	本人	中国	否
主要职业及职务	曾任职于建设银行福建省分行; 1996 年至今担任泰禾(福建)集团有限公司董事长、法定代表人, 泰禾投资集团有限公司董事长; 2013 年 2 月至 2018 年 1 月任第十二届全国政协委员; 现任福建省商会副会长、福建海峡银行董事、阿莱恩斯保健服务公司 (Alliance Healthcare Services) 董事长; 2010 年 3 月至今任本公司第六、七、八届董事会董事长、总经理。		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	除本公司外, 2016 年 3 月 29 日至 2017 年 8 月 20 日, 间接控股美国上市公司阿莱恩斯保健服务公司 (Alliance Healthcare Services, AIQ), 2017 年 8 月 21 日, 该公司完成私有化退市。		

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用  不适用

### 4、其他持股在 10% 以上的法人股东

适用  不适用

### 5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用  不适用

## 第七节 优先股相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）
黄其森	董事长、总经理	现任	男	54	2010年03月25日	2019年09月05日	1,854,696	0	0	0	1,854,696
廖光文	董事	现任	男	57	2010年03月25日	2019年09月05日	0	0	0	0	0
沈琳	董事、副总经理	现任	女	51	2010年03月25日	2019年09月05日	0	0	0	0	0
葛勇	董事	现任	男	48	2016年09月06日	2019年09月05日	0	0	0	0	0
封和平	独立董事	现任	男	59	2016年09月06日	2019年09月05日	0	0	0	0	0
蒋杰宏	独立董事	现任	男	61	2016年09月06日	2019年09月05日	0	0	0	0	0
郑新芝	独立董事	现任	男	64	2016年09月06日	2019年09月05日	0	0	0	0	0
刘枫	监事长	现任	男	45	2017年06月12日	2019年09月05日	0	0	0	0	0
李卫东	职工监事	现任	男	52	2016年09月06日	2019年09月05日	0	0	0	0	0
余敦成	监事	现任	男	37	2018年05月16日	2019年09月05日	0	0	0	0	0
葛勇	副总经理	现任	男	48	2014年02月14日	2019年09月05日	0	0	0	0	0
张晋元	副总经理	现任	男	41	2016年09月06日	2019年09月05日	0	0	0	0	0
陈波	副总经理	现任	男	40	2018年01月11日	2019年09月05日	0	0	0	0	0

					日	日					
夏亮	董事会秘书	现任	男	37	2017年 04月28 日	2019年 09月05 日	0	0	0	0	0
王景岗	副总经理	现任	男	42	2019年 01月11 日	2019年 09月05 日	0	0	0	0	0
邵志荣	副总经理	现任	男	48	2019年 01月11 日	2019年 09月05 日	0	0	0	0	0
姜明群	财务总监	现任	男	48	2019年 01月11 日	2019年 09月05 日	0	5,000	0	0	5,000
丁毓琨	监事长	离任	男	52	2013年 04月24 日	2018年 05月16 日	0	0	0	0	0
罗俊	副总经理、财务总监	离任	男	47	2016年 09月06 日	2018年 01月10 日	0	0	0	0	0
沈力男	副总经理	离任	男	52	2016年 03月16 日	2018年 07月20 日	0	0	0	0	0
郑钟	副总经理	离任	男	46	2013年 04月24 日	2019年 01月10 日	0	0	0	0	0
朱进康	副总经理	离任	男	49	2013年 04月24 日	2019年 01月10 日	0	0	0	0	0
李斌	财务总监	离任	男	37	2018年 01月11 日	2019年 01月10 日	0	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	1,854,696	5,000	0	0	1,859,696

## 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
丁毓琨	监事长	离任	2018年05月16日	因个人原因辞去公司监事长、监事职务
刘枫	监事长	被选举	2018年04月23日	监事会选举为监事长
罗俊	副总经理、财务总监	解聘	2018年01月10日	因个人原因辞去公司副总经理、财务总监职务
陈波	副总经理	聘任	2018年01月10日	由公司董事会聘任为公司副总经理
李斌	财务总监	聘任	2018年01月10日	由公司董事会聘任为公司财务总监
沈力男	副总经理	解聘	2018年07月20日	因个人原因辞去公司副总经理职务
郑钟	副总经理	解聘	2019年01月10日	因拟到公司控股股东泰禾投资集团有限公司任职辞去公司副总经理职务

朱进康	副总经理	解聘	2019年01月10日	因拟到公司控股股东泰禾投资集团有限公司任职辞去公司副总经理职务
李斌	财务总监	解聘	2019年01月10日	因拟到公司控股股东泰禾投资集团有限公司任职辞去公司财务总监职务
王景岗	副总经理	聘任	2019年01月11日	由公司董事会聘任为公司副总经理
邵志荣	副总经理	聘任	2019年01月11日	由公司董事会聘任为公司副总经理
姜明群	财务总监	聘任	2019年01月11日	由公司董事会聘任为公司财务总监

### 三、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

#### （一）董事

黄其森先生，1965年出生，本科学历，工程师。曾任职于建设银行福建省分行；1996年至今担任泰禾（福建）集团有限公司董事长、法定代表人，泰禾投资集团有限公司董事长；2013年2月至2018年1月任第十二届全国政协委员；现任福建省商會副会长、福建海峡银行董事、阿莱恩斯保健服务公司（Alliance Healthcare Services）董事长；2010年3月至今任本公司第六、七、八届董事会董事长、总经理。

廖光文先生，1962年出生，本科学历，高级经济师。曾任职于福建商业专科学校，福建永兴房地产有限公司；1994年至2010年3月任泰禾（福建）集团有限公司董事、常务副总裁；2010年3月至今任本公司第六、七、八届董事会董事。

沈琳女士，1968年出生，本科学历，经济师。曾任职于福建工程技术学校，福建商业专科学校，福州住友房地产投资有限公司，福建泰禾房地产开发有限公司；1996年至2010年3月任泰禾（福建）集团有限公司董事、副总裁；2010年3月至今任本公司第六、七、八届董事会董事、副总经理。

葛勇先生，1971年出生，理学学士、管理学硕士。曾任职于福州西湖大酒店，菲利普莫里斯亚洲有限公司福州办事处，三木集团等；2008年7月至2010年9月任大连中庚房地产开发有限公司副总经理；2010年9月至2012年6月任福建钧石能源有限公司总裁助理；2012年9月至2014年2月任公司总裁助理兼北京泰禾房地产开发有限公司常务副总经理；2016年7月至今任泰禾投资集团有限公司董事；2014年2月至今任公司副总经理，2016年9月至今任公司第八届董事会董事。

封和平先生，1960年出生，硕士学历，高级会计师、中国注册会计师。曾任职于中华财务会计事务所、安信达会计师事务所、普华永道会计师事务所；2011年4月至2014年10月任摩根士丹利中国区副主席；2014年10月至2017年3月任普华永道会计师事务所高级顾问；封和平先生曾任中国证监会第七、八届发审委员会委员，中国证监会上市公司并购重组审核委员会委员，国杰投资控股有限公司董事、总裁；现任道达信（北京）管理咨询有限公司董事长，银华基金管理股份有限公司独立董事，天津银行股份有限公司独立董事，中国人寿养老保险股份有限公司独立董事，索通发展股份有限公司独立董事；2016年9月至今任公司第八届董事会独立董事。

蒋杰宏先生，1958年出生，硕士学历，会计师。曾任职于福州市钙镁磷厂、中国人民银行福州分行；1996年12月至2012年12月任福建海峡银行行长助理、副行长、行长；2013年1月至2014年2月任福州市国资委调研员；2016年9月至今任公司第八届董事会独立董事。

郑新芝先生，1955年出生，大专学历，律师。曾任职于建瓯市人民法院、建瓯市司法局、福建省司法厅、福建侨务律师事务所；现任福建建达律师事务所主任，福建省律师协会名誉会长，福建工程学院法学兼职教授，福建海源机械股份有限公司、福建省永安林业（集团）股份有限公司、华映科技（集团）股份有限公司独立董事；2016年9月至今任公司第八届董事会独立董事。

#### （二）监事

刘枫先生，1974年出生，项目管理专业工程硕士。曾任职于中石化北京燕化公司设计院，西安建大设计院重庆分院，阳光壹佰置业，合肥万达；2011年10月至2013年7月任阳光城集团股份有限公司太原公司项目总经理；2013年9月至2014年12月任上海大名城企业股份有限公司兰州公司总经理；2015年3月至2016年12月任厦门公司总经理，2016年12月至今任公司总裁助理；2017年6月至今任公司第八届监事会监事，2018年6月至今任公司第八届监事会监事长。

李卫东先生，1967年出生，工商管理研究生。曾任职于福建南益集团公司、福建亿昌集团公司、福州武夷绿洲房地产开发有限公司；2007年5月至2008年8月任福建闽长置业有限公司副总经理；2008年9月起任公司总裁助理兼任北京泰禾房地产开发有限公司副总经理，现任公司总裁助理；2016年9月至今任公司第八届监事会职工监事。

余敦成先生，1982年出生，法学学士。曾任职于思源经纪、河北众美集团；2011年7月加入本公司，历任公司投资发展中心投资经理、投资总监，北京区域副总经理，公司战略投资部副总经理，2018年3月至今任公司总裁助理，2018年5月16日至今任公司第八届监事会监事。

### （三）高级管理人员

黄其森先生，现任公司总经理，简历见（一）董事章节。

沈琳女士，现任公司副总经理，简历见（一）董事章节。

葛勇先生，现任公司副总经理，简历见（一）董事章节。

张晋元先生，1978年出生，工商管理硕士。曾任职于华夏幸福基业、万科、麦肯锡、IBM等；2011年1月至2014年1月任万科集团战略投资营销运营管理部总经理；2014年1月至2015年7月任万科集团成都分公司董事长兼总经理；2015年7月至2016年5月任华夏幸福基业有限公司副总裁；2016年9月至今任公司副总经理。

陈波先生，1979年出生，本科学历。曾任职于罗盛咨询顾问，通用电气（中国）有限公司；2013年7月至2017年12月任华夏幸福基业股份有限公司人力资源中心总经理；2017年12月至2018年1月任公司总裁助理，2018年1月至今任公司副总经理。

夏亮先生，1982年出生，本科学历，工商管理硕士。曾任职于中国证券监督管理委员会天津监管局；2009年9月至2017年3月任中源协和干细胞生物工程股份公司副总经理及董事会秘书，2012年4月至2017年3月，兼任天津上市公司协会副秘书长；2017年4月至今任公司董事会秘书。

王景岗先生，1977年出生，硕士学历，高级经济师。2011年8月至2014年10月任北京市国土资源局房山分局党组成员、副局长；2014年10月至2017年11月任北京珠江房地产开发有限公司区域副总经理、合生创展集团有限公司华北区域公司副总经理；2017年11月至今任本公司总裁助理、北京区域副总裁；2019年1月至今任公司副总经理。

邵志荣先生，1971年出生，本科学历，工程师。2012年10月至2014年4月任宁波围海置业有限公司总经理；2014年4月至2016年2月任大连万达集团广元万达广场投资有限公司总经理；2016年2月至今任本公司总裁助理；2019年1月至今任公司副总经理。

姜明群先生，1971年出生，硕士学历，高级会计师，中国注册会计师（CPA），英国特许公认会计师（ACCA），国际注册内部审计师（CIA）。2014年4月至2018年6月历任中国化工油气股份有限公司党委副书记、纪委书记、总审计师，中国化工集团有限公司副总会计师兼财务部主任，中国化工财务有限公司董事、总经理、党委书记；2018年7月至2018年12月在公司控股股东泰禾投资集团有限公司任副总裁；2019年1月至今任公司财务总监。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
黄其森	泰禾投资集团有限公司	董事长	1996年12月01日		否
葛勇	泰禾投资集团有限公司	董事	2016年07月12日		否
在股东单位任职情况的说明	黄其森先生为泰禾投资集团有限公司董事长，持有泰禾投资 95% 股权，为公司实际控制人。				

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
黄其森	泰禾（福建）集团有限公司	董事长	1996年12月01日		否
黄其森	福建海峡银行股份有限公司	董事	1996年12月27日		是
黄其森	Alliance Healthcare Services Inc.	董事长	2016年03月30日		否
黄其森	上海中城联盟投资管理股份有限公司	监事	2018年05月15日		否
封和平	道达信（北京）管理咨询有限公司	董事长	2017年09月01日		是
封和平	银华基金管理股份有限公司	独立董事	2016年08月01日		是
封和平	天津银行股份有限公司	独立董事	2014年12月01日		是

封和平	中国人寿养老保险股份有限公司	独立董事	2016年06月01日		是
封和平	索通发展股份有限公司	独立董事	2016年12月05日		是
郑新芝	福建建达律师事务所	主任、合伙人	1994年02月01日		是
郑新芝	福建工程学院	法学兼职教授	2017年03月22日		否
郑新芝	福建省永安林业(集团)股份有限公司	独立董事	2016年12月19日		是
郑新芝	福建海源自动化机械股份有限公司	独立董事	2016年11月11日		是
郑新芝	华映科技(集团)股份有限公司	独立董事	2017年04月11日		是

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用  不适用

#### 四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

公司董事、监事的报酬是以2013年6月14日经公司2012年度股东大会审议通过的《关于确定董事薪酬、独立董事、监事津贴的议案》为依据发放。公司独立董事的报酬是以2016年10月13日经公司2016年第八次临时股东大会审议通过的《关于确定独立董事津贴的议案》为依据发放。公司高级管理人员的报酬是以2018年8月16日经公司第八届董事会第六十九次会议审议通过的《关于调整公司高级管理人员薪酬方案的议案》为依据，同时结合公司统一的薪酬管理制度及年度经营绩效考核情况，由公司薪酬与考核委员会2019年第二次会议审议通过后确定。

截至本报告披露日，公司2018年度董事、监事、高级管理人员报酬已支付完成。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
黄其森	董事长、总经理	男	54	现任	129	否
廖光文	董事	男	57	现任	60	否
沈琳	董事、副总经理	女	51	现任	98	否
葛勇	董事、副总经理	男	48	现任	98	否
封和平	独立董事	男	59	现任	20	否
蒋杰宏	独立董事	男	61	现任	0	否
郑新芝	独立董事	男	64	现任	20	否
刘枫	监事长	男	45	现任	90	否
李卫东	职工监事	男	52	现任	89	否
余敦成	监事	男	37	现任	89.17	否
张晋元	副总经理	男	41	现任	96	否
陈波	副总经理	男	40	现任	96	否
夏亮	董事会秘书	男	37	现任	94	否
王景岗	副总经理	男	42	现任	94	否
邵志荣	副总经理	男	48	现任	94	否
姜明群	财务总监	男	48	现任	0	否
丁毓琨	监事	男	52	离任	25.83	否
罗俊	副总经理、财务总监	男	47	离任	0	否
沈力男	副总经理	男	52	离任	30	否
郑钟	副总经理	男	46	离任	70	否



朱进康	副总经理	男	49	离任	70	否
李斌	财务总监	男	37	离任	70	否
合计	--	--	--	--	1,433	--

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用  不适用

## 五、公司员工情况

### 1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	588
主要子公司在职员工的数量（人）	10,619
在职员工的数量合计（人）	11,207
当期领取薪酬员工总人数（人）	18,724
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	1,568
销售人员	2,154
技术人员	5,759
财务人员	782
行政人员	944
合计	11,207
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	908
本科、大专	6,613
高中、中专及以下	3,686
合计	11,207

### 2、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，为员工提供业界富有竞争力的薪酬福利，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。

### 3、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，包括禾苗生（管培生）人才发展规划、新员工与新领导入职培训、在职员工通用技能培训及业务培训、中高层管理干部专项培训、各区域板块定制化培训、线上学习平台（泰禾学堂）搭建等，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。

### 4、劳务外包情况

适用  不适用

## 第九节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规和中国证监会、深圳证券交易所等监管部门的要求，结合公司实际情况，不断完善公司的法人治理结构，健全公司内部控制制度，积极开展投资者关系管理工作，进一步规范公司经营运作，加强信息披露，通过制度化、规范化建设持续提升公司治理水平，促进公司健康发展。截至报告期末，公司治理实际情况符合中国证监会发布的有关上市公司治理规范性文件的要求。

#### (1) 关于股东与股东大会

公司严格按照《上市公司股东大会规范意见》《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，并利用现代信息技术手段，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。重视程序合法性，股东大会召开有见证律师现场见证。

#### (2) 关于董事与董事会

董事会由七名董事构成，其中独立董事三名，分别为财务会计、企业管理、法律领域的专家。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；董事会下设审计委员会、薪酬与考核委员、战略委员会、提名委员会四个专门委员会，依据各专业委员会工作条例履职，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。

#### (3) 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、法规和公司规章的规定。报告期内公司监事会召开6次会议，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，并对公司定期报告、内部控制报告、发行公司债券、员工持股计划等重要事项发表了核查意见，切实履行了职责，维护了公司及股东的合法权益。

#### (4) 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，公司下设战略投资部、计划运营部、设计研发部、成本部、营销管理部、品牌部、资金部、财务部、人力资源部、行政部、招商部、法务部、信息流程部、集团商业等管理部门，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。

#### (5) 关于信息披露与透明度

公司根据《深圳证券交易所股票上市规则》《深圳证券交易所主板规范运作指引》《公司章程》《信息披露事务管理制度》等有关法规制度的规定，认真履行信息披露义务。公司指定董事会秘书专职负责信息披露工作，并负责接待投资者来访和咨询及投资者关系管理，设立公司证券事务部并配备专职人员负责信息披露日常事务，《中国证券报》《证券时报》《证券日报》《上海证券报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）为公司信息披露媒体，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。公司严格执行《内幕信息知情人登记制度》，在定期报告编制、审议和披露期间及时登记内幕信息知情人档案，报告期内不存在内幕信息知情人员在内幕信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情形。

目前公司治理的实际情况与中国证监会有关文件要求不存在重大差异，公司治理结构的实际状况基本符合中国证监会的相关要求。公司将继续按照中国证监会、深交所及福建证监局的监管要求，持续完善公司治理结构，增强公司规范运作水平，切实维护广大投资者的利益。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

是  否

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

## 二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

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业务、资产、人员、机构、财务等方面保持独立，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，与控股股东、实际控制人及其关联企业间不存在显失公允的关联交易。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，并充分听取专家和独立董事意见，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。

### 2、公司资产独立

公司与控股股东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控股股东无偿使用公司资产的情形。公司拥有完整、合法的财产权属；公司的资产不存在法律纠纷或潜在纠纷；公司未为控股股东提供担保，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状况，也没有依赖股东的资产进行生产经营的情况。

### 3、公司人员独立

公司高管人员未在控股股东、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。

### 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。控股股东不存在干预公司内部机构的设置和运作的情形，公司完全拥有机构设置的自主权。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，完全独立于控股股东，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。

## 三、同业竞争情况

适用  不适用

## 四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

### 1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
泰禾集团股份有限公司 2018 年第一次临时股东大会	临时股东大会	52.66%	2018 年 01 月 11 日	2018 年 01 月 12 日	公告编号：2018-15；公告名称：泰禾集团股份有限公司 2018 年第一次临时股东大会决议公告；披露网站：www.cninfo.com.cn
泰禾集团股份有限公司 2018 年第二次临时股东大会	临时股东大会	52.86%	2018 年 01 月 22 日	2018 年 01 月 23 日	公告编号：2018-24；公告名称：泰禾集团股份有限公司 2018 年第二次临时股东大会决议公告；披露网站：www.cninfo.com.cn
泰禾集团股份有限公司 2018 年第三次临时股东大会	临时股东大会	52.67%	2018 年 02 月 07 日	2018 年 02 月 08 日	公告编号：2018-34；公告名称：泰禾集团股份有限公司 2018 年第三次临时股东大会决议公告；披露网站：www.cninfo.com.cn
泰禾集团股份有限公司 2018 年第四次临时股东大会	临时股东大会	52.67%	2018 年 02 月 23 日	2018 年 02 月 24 日	公告编号：2018-43；公告名称：泰禾集团股份有限公司 2018 年第四次临时股东大会决议公告；披露网站：www.cninfo.com.cn
泰禾集团股份有限公司 2018 年第五次临时股东大会	临时股东大会	52.61%	2018 年 04 月 09 日	2018 年 04 月 10 日	公告编号：2018-64；公告名称：泰禾集团股份有限公司 2018 年第五次临时股东大会决议公告；披露网站：www.cninfo.com.cn

泰禾集团股份有限公司 2018 年第六次临时股东大会	临时股东大会	52.61%	2018 年 04 月 19 日	2018 年 04 月 20 日	公告编号：2018-73；公告名称：泰禾集团股份有限公司 2018 年第六次临时股东大会决议公告；披露网站：www.cninfo.com.cn
泰禾集团股份有限公司 2018 年第七次临时股东大会	临时股东大会	52.61%	2018 年 05 月 02 日	2018 年 05 月 03 日	公告编号：2018-98；公告名称：泰禾集团股份有限公司 2018 年第七次临时股东大会决议公告；披露网站：www.cninfo.com.cn
泰禾集团股份有限公司 2017 年度股东大会	年度股东大会	52.61%	2018 年 05 月 16 日	2018 年 05 月 17 日	公告编号：2018-121；公告名称：泰禾集团股份有限公司 2017 年度股东大会决议公告；披露网站：www.cninfo.com.cn
泰禾集团股份有限公司 2018 年第八次临时股东大会	临时股东大会	53.57%	2018 年 05 月 28 日	2018 年 05 月 29 日	公告编号：2018-132；公告名称：泰禾集团股份有限公司 2018 年第八次临时股东大会决议公告；披露网站：www.cninfo.com.cn
泰禾集团股份有限公司 2018 年第九次临时股东大会	临时股东大会	52.64%	2018 年 06 月 25 日	2018 年 06 月 26 日	公告编号：2018-144；公告名称：泰禾集团股份有限公司 2018 年第九次临时股东大会决议公告；披露网站：www.cninfo.com.cn
泰禾集团股份有限公司 2018 年第十次临时股东大会	临时股东大会	52.67%	2018 年 08 月 29 日	2018 年 08 月 30 日	公告编号：2018-182；公告名称：泰禾集团股份有限公司 2018 年第十次临时股东大会决议公告；披露网站：www.cninfo.com.cn
泰禾集团股份有限公司 2018 年第十一次临时股东大会	临时股东大会	52.67%	2018 年 10 月 26 日	2018 年 10 月 27 日	公告编号：2018-214；公告名称：泰禾集团股份有限公司 2018 年第十一次临时股东大会决议公告；披露网站：www.cninfo.com.cn
泰禾集团股份有限公司 2018 年第十二次临时股东大会	临时股东大会	52.85%	2018 年 11 月 13 日	2018 年 11 月 14 日	公告编号：2018-225；公告名称：泰禾集团股份有限公司 2018 年第十二次临时股东大会决议公告；披露网站：www.cninfo.com.cn

## 2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用  不适用

## 五、报告期内独立董事履行职责的情况

### 1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
封和平	36	2	34	0	0	否	13
蒋杰宏	36	10	26	0	0	否	13
郑新芝	36	10	26	0	0	否	13

连续两次未亲自出席董事会的说明

### 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是  否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

### 3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是  否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

公司独立董事能够严格按照《上市公司规范运作指引》《公司章程》和公司《独立董事工作制度》等的规定，本着对公司、股东负责的态度，勤勉尽责，忠实履行职责，积极出席相关会议，认真审议各项议案，客观地发表自己的看法及观点，积极深入公司现场调查，了解公司生产经营、人事管理、财务管理、内部控制等情况及董事会决议、股东会决议的执行情况，并利用自己的专业知识做出独立、公正的判断，提出的专业性建议被公司采纳。公司独立董事均在董事会下设专门委员会任职，发挥专业作用。在报告期内，对公司利润分配方案、对外担保、关联交易、财务资助等事项发表独立意见，切实维护了全体股东尤其是中小股东的合法权益。

## 六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

### 1、董事会战略委员会履行职责情况

公司董事会战略委员会成员由3名董事组成，其中独立董事1名。根据中国证监会、深交所有关规定及《公司章程》《公司董事会战略委员会工作条例》，战略委员会在报告期内召开了2次会议。

(1) 2018年1月22日，战略委员会召开2018年第一次会议，审议了《泰禾集团发展战略及核心竞争力分析》及《泰禾集团2018年发展目标》，同意公司经营班子按照上述发展战略及发展目标开展日常经营工作，同意将上述战略及发展目标在公司年度报告中对外披露。

(2) 2018年3月22日，战略委员会召开2018年第二次会议，审议了公司《未来三年（2018-2020年）股东回报规划》，同意将该规划提交公司董事会及股东大会审议。

### 2、董事会审计委员会履行职责情况

公司董事会审计委员会成员由3名董事组成，全部为独立董事。根据中国证监会、深交所有关规定及《公司章程》《公司董事会审计委员会工作条例》，针对2017年年度报告审计工作以及2018年度定期报告，审计委员会召开了5次会议。审计委员会本着勤勉尽责的工作原则，在报告期内履职情况如下：

报告期内，公司审计委员会深入了解公司业务开展情况，认真审核公司财务信息及其披露，定期核查公司内部审计工作情况，对审计中发现的问题重点关注，与公司管理层及相关部门进行沟通了解，根据自身专业知识，为公司内部审计工作提出建设性意见。同时，审计委员会与负责审计工作的会计师事务所沟通协商确定2017年度财务报告审计工作安排计划，审计委员会认真阅读审计工作安排及相关材料，并发表审阅意见。

报告期内，董事会审计委员会与会计师就审计过程中发现的问题以及相关重大事项及时进行沟通了解，并在出具初步审计意见后再次审阅公司财务报告，形成书面意见。在瑞华会计师事务所出具了2017年审计报告后，董事会审计委员会召开会议，对本年度公司的审计工作进行了总结，并就公司年度财务报告发表意见，认为公司财务报告是真实、准确、完整的，不存在重大会计差错调整、重大会计政策及估计变更以及导致非标准无保留意见审计报告的事项。

报告期内，审计委员会对公司内部控制制度体系的建设和执行情况进行了检查监督，重点加强对关联交易、对外担保、信息披露等活动的控制，为公司内部控制的规范性、有效性提供有力支持，切实保障了公司和股东尤其是中小股东的合法权益。

(1) 2018年1月22日，审计委员会召开2018年第一次会议，审议讨论了公司聘任的瑞华会计师事务所向公司提交的《泰禾集团2017年度审计计划》《泰禾集团2017年度总体审计策略》，并听取了公司管理层介绍的公司2017年度经营情况以及监管机构对年报编制及审计工作的最新监管要求。

(2) 2018年4月9日，审计委员会召开2018年第二次会议，对已出具初步意见的公司2017年度财务会计报表进行审议，并就审计报告中的关键审计事项以及特殊事项进行了交流。审计委员会经审议研究后认为，公司已经按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定编制2017年度财务会计报表，会计政策的选择和运用恰当，会计估计合理，合并报表范围全面，不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报。

(3) 2018年4月18日，审计委员会召开2018年第三次会议，审议通过了《董事会审计委员会2017年度履职情况报告》《公司2017年度财务会计报表》《公司2017年度内部控制评价报告》《公司内部控制审计报告》《关于续聘瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2018年度财务和内部控制审计机构的议案》，听取了年审会计师《关于公司2017年年报审计工作的汇报》，与年审会计师就公司年报审计工作进行了充分的沟通，形成了《董事会审计委员会对公司2017年度财务会计报表的审阅意见》。

(4) 2018年8月16日，审计委员会召开2018年第四次会议，对公司编制的2018年半年度财务会计报表进行认真审阅并讨论，发表审阅意见：财务会计报表真实、客观的反映了公司截止2018年6月30日的资产负债情况和2018年半年度的经营成果，

同意以此财务报表为基础编制《公司2018年半年度报告及摘要》提交公司董事会审议。

(5) 2018年10月25日, 审计委员会召开2018年第五次会议, 对公司编制的2018年第三季度财务会计报表进行认真审阅并讨论, 发表审阅意见: 财务会计报表真实、客观的反映了公司截至2018年9月30日的资产负债情况和2018年第三季度的经营成果, 同意以此财务报表为基础编制《2018年第三季度报告》全文及正文并提交公司董事会审议。

### 3、董事会提名委员会履行职责情况

公司董事会提名委员会成员由3名董事组成, 其中独立董事2名。根据中国证监会、深交所有关规定及《公司章程》《公司董事会提名委员会工作条例》, 提名委员会在报告期内召开了1次会议。

2018年1月4日, 提名委员会召开2018年第一次会议, 对陈波、李斌先生的教育背景、任职经历、专业能力进行了审查, 认为陈波、李斌先生任职资格符合法律法规及《公司章程》的要求, 并具备相关专业知识和履职能力, 不存在《公司法》规定禁止任职的条件及被中国证监会处以证券市场禁入处罚的情况。同意提名陈波先生作为副总经理候选人、李斌先生作为财务总监候选人提交公司董事会审议。

### 4、董事会薪酬与考核委员会履行职责情况

公司董事会薪酬与考核委员会成员由3名董事组成, 其中独立董事2名。根据中国证监会、深交所有关规定及《公司章程》《公司董事会薪酬与考核委员会工作条例》, 薪酬与考核委员会在报告期内召开了2次会议。

(1) 2018年3月9日, 薪酬与考核委员会召开2018年第一次会议, 审议通过了《关于确定公司董事、高级管理人员2017年度薪酬及2018年度薪酬方案的议案》; 同意将公司高级管理人员2017年度薪酬建议方案以及2018年度薪酬建议方案提交公司董事会审议。

(2) 2018年8月16日, 薪酬与考核委员会召开2018年第二次会议, 审议通过了《关于调整公司高级管理人员薪酬方案的议案》; 同意将调整公司高级管理人员薪酬方案提交公司董事会审议。

## 七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是  否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 八、高级管理人员的考评及激励情况

为了建立高级管理人员薪酬与公司绩效、个人业绩相联系的机制, 以吸引人才, 保持高级管理人员的稳定性, 公司制定了高级管理人员薪酬方案。公司高级管理人员年度总薪酬由固定薪酬及年度绩效薪酬组成, 固定薪酬在年度内按月发放, 年度绩效薪酬由公司薪酬与考核委员会根据在年终时对公司高级管理人员年度综合绩效的考评结果确定后发放。

## 九、内部控制情况

### 1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是  否

### 2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2019年04月13日	
内部控制评价报告全文披露索引	详见巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)《泰禾集团股份有限公司2018年度内部控制评价报告》	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例		76.88%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例		86.45%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	发现公司管理层存在的任何程度的舞弊; 控制环境无效; 影响关联交易总额超过股东批准的关联交易额度的缺陷; 外部审计	违反法律、法规较严重; 已经发现并报告给管理层的重大内部控制缺陷经过合理的时间后, 并未加以改正; 并购重

	发现的重大错报不是由公司首先发现的；除政策性亏损原因外，公司连年亏损，持续经营受到挑战。	组失败，或新扩充下属单位经营难以以为继；公司管理人员纷纷离开或关键岗位人员流失严重，被媒体频频曝光负面新闻。
定量标准	一般缺陷：合并错报<合并报表税前利润的 3%；重要缺陷：合并报表税前利润的 3%≤合并错报<合并报表税前利润的 5%；重大缺陷：合并错报≥合并报表税前利润的 5%。	一般缺陷：直接损失金额≤合并报表资产总额的 3%；重要缺陷：合并报表资产总额的 3%<直接损失金额≤合并报表资产总额 5%；重大缺陷：直接损失金额>合并报表资产总额 5%。
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

## 十、内部控制审计报告

适用  不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，泰禾集团股份有限公司于 2018 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2019 年 04 月 13 日
内部控制审计报告全文披露索引	详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《泰禾集团股份有限公司 2018 年度内部控制审计报告》
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是  否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是  否

## 第十节 公司债券相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券  
是

### 一、公司债券基本信息

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	还本付息方式
泰禾集团股份有限公司2015年非公开发行公司债券（第四期）	15泰禾04	118437	2015年12月23日	2019年12月23日	148,000	7.75%	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。如果投资者在存续期第2年末行使回售选择权，则回售部分在第2年末本金随该年利息一起支付，未回售部分到期一次还本。
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）	16泰禾02	112394	2016年05月25日	2021年05月25日	300,000	6.00%	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。如果投资者在第3年末行使回售选择权，所回售债券的票面面值加第3年的利息在投资者回售支付日2019年5月25日一起支付。
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）	16泰禾03	112395	2016年05月25日	2021年05月25日	150,000	7.20%	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。
泰禾集团股份有限公司2017年非公开发行公司债券（第一期）	17泰禾01	114205	2017年08月15日	2020年08月15日	300,000	7.50%	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。如果投资者在存续期第2年末行使回售选择权，则回售部分在第2年末本金随该年利息一起支付，未回售部分到期一次还本。
泰禾集团股份有限公司2017年非公开发行公司债券（第二期）	17泰禾02	114219	2017年10月10日	2020年10月10日	300,000	7.50%	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。如果投资者在存续期第2年末行使回售选择权，则回售部分在第2年末本金随该年利息一起支付，未回售部分到期一次还本。
泰禾集团股份有限公司2018年非公开发行公司债券（第一期）	18泰禾01	114357	2018年08月02日	2021年08月02日	150,000	8.50%	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。如果投资者在存续期第2年末行使回售选择权，则回售部分在第2年末本金随该年利息一起支付，未回售部分到期一次还本。



泰禾集团股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第二期）	18 泰禾 02	114373	2018 年 09 月 19 日	2021 年 09 月 19 日	150,000	7.50%	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。如果投资者在存续期第 2 年末行使回售选择权，则回售部分在第 2 年末本金随该年利息一起支付，未回售部分到期一次还本。
2021notes(境外美元债券三年期)		XS1725031105	2018 年 01 月 17 日	2021 年 01 月 17 日	137,264	7.875%	利息每半年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。
2023notes(境外美元债券五年期)		XS1750991744	2018 年 01 月 17 日	2023 年 01 月 17 日	154,422	8.125%	利息每半年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。
2021notes(境外美元债券三年期增发)		XS1725031105	2018 年 03 月 06 日	2021 年 01 月 17 日	157,853.6	7.875%	利息每半年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。
2021notes(境外美元债券三年期增发)		XS1725031105	2018 年 05 月 23 日	2021 年 01 月 17 日	68,632	7.875%	利息每半年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。
公司债券上市或转让的交易场所	深圳证券交易所、新加坡交易所（美元债券）						
投资者适当性安排	公司非公开发行的公司债券以及面向合格投资者公开发行的公司债券仅限《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》规定的合格投资者中的机构投资者参与交易。						
报告期内公司债券的付息兑付情况	16 泰禾 01 已于 2018 年 3 月 28 日完成 2018 年度付息；16 泰禾 02、16 泰禾 03 已于 2018 年 5 月 25 日完成 2018 年度付息；15 泰禾债已于 2018 年 8 月 7 日完成兑付及 2018 年度付息，已摘牌；17 泰禾 01 已于 2018 年 8 月 15 日完成 2018 年度付息；15 泰禾 02 已于 2018 年 9 月 25 日完成兑付及 2018 年度付息，已摘牌；17 泰禾 02 已于 2018 年 10 月 10 日完成 2018 年度付息；15 泰禾 03 已于 2018 年 10 月 16 日完成兑付及 2018 年度付息，已摘牌；15 泰禾 04 已于 2018 年 12 月 23 日完成 2018 年度付息；15 泰禾 05 已于 2018 年 12 月 23 日完成全部回售及 2018 年度付息，已摘牌；16 泰禾 01 已于 2019 年 3 月 28 日完成兑付及 2019 年度付息，已摘牌。境外美元债券已于 2018 年 7 月 17 日完成 2018 年度付息，已于 2019 年 1 月 17 日完成 2019 年第一次付息。						
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况（如适用）。	15 泰禾 05 投资者选择行使回售选择权，公司已于 2018 年 12 月 23 日完成全部回售。						

## 二、债券受托管理人和资信评级机构信息

债券受托管理人：							
名称	中信建投证券股份有限公司、广发证券股份有限公司、东兴证券	办公地址	北京市东城区朝内大街 188 号、广州市天河区马场路 26 号广发证券大	联系人	郭瑛英、许婷婷、欧阳灿、赵梦然、张翀、Kyle Lau	联系人电话	010-85130650、020-66338888、010-66555196、021-38677939、010-65051166、

	股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、花旗银行（境外美元债券）		厦 43 楼、北京市西城区金融大街 5 号新盛大厦 6 层及 12 层、上海市浦东新区东园路 18 号中国金融信息大厦 5 层、北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 及 28 层、39/f, Champion Tower, Three Garden Road, Central, Hong Kong			852-28687056
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构：						
名称	东方金诚国际信用评估有限公司、联合信用评级有限公司		办公地址	北京市西城区德胜门外大街 83 号德胜国际中心 B 座 7 层、北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 12 层		
报告期内公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的，变更的原因、履行的程序、对投资者利益的影响等（如适用）	无					

### 三、公司债券募集资金使用情况

公司债券募集资金使用情况及履行的程序	募集资金严格按照相关约定使用并履行相关程序。
年末余额（万元）	270.47
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户严格按照募集说明书相关约定运作。
募集资金使用是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	一致

### 四、公司债券信息评级情况

2018年6月22日，东方金诚国际信用评估有限公司出具了《泰禾集团股份有限公司主体及相关债项2018年度跟踪评级报告》《泰禾集团股份有限公司主体及“16泰禾MTN001”2018年度跟踪评级报告》，维持公司主体信用等级为AA+，评级展望为稳定；同时维持非公开发行公司债券“15泰禾债”、“15泰禾02”、“15泰禾03”、“15泰禾04”、“15泰禾05”、“16泰禾01”及中期票据“16泰禾MTN001”信用等级为AA+。东方金诚国际信用评估有限公司同时维持“16泰禾02”、“16泰禾03”信用等级为AA+，具体情况详见公司2018年6月23日披露于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《泰禾集团股份有限公司主体及相关债项2018年度跟踪评级报告》。

2018年6月22日，联合信用评级有限公司出具了《泰禾集团股份有限公司非公开发行公司债券2018年跟踪评级报告》，确定公司主体信用等级为AA+，评级展望为稳定；确定公司非公开发行的“17泰禾01”和“17泰禾02”公司债券信用等级为AA+。上述公司主体信用等级为AA+，该级别反映了发行主体偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低；公司相关债项的信用级别为AA+，该级别反映了债券信用质量很高，信用风险很低。

2019年1月22日，联合信用评级有限公司出具了《联合信用评级有限公司关于将泰禾集团股份有限公司列入信用等级观

察名单的公告》，将公司列入信用评级观察名单。联合评级关注到，2018年以来，公司高管人员变动频繁，对公司经营稳定性或将产生一定影响：截至2018年9月底，公司债务规模继续保持较大规模，存在一定集中兑付压力。综合评估，联合评级决定将公司列入信用等级观察名单，并将持续与公司保持联系，及时评估及揭示其对公司主体及其存续债券信用水平可能带来的影响。

美元债评级情况：

1、2018年1月17日，公司在境外完成总额4.25亿美元债券的发行并在新加坡交易所挂牌，债券代码为XS1725031105和XS1750991744。该债券评级情况为：B2（穆迪）/B-（标普）/B-（惠誉）。公司作为担保人的主体评级为：B1（穆迪）/B（标普）/B（惠誉）；

2、2018年3月6日，公司在境外完成2.30亿美元债券的发行并在新加坡交易所挂牌，债券代码为XS1725031105。该债券评级情况为：B2（穆迪）/B-（标普）/B-（惠誉）。公司作为担保人的主体评级为：B1（穆迪）/B（标普）/B（惠誉）。

3、2018年5月23日，公司在境外完成1亿美元债券的发行并在新加坡交易所挂牌，债券代码为XS1725031105。该债券评级情况为：B3（穆迪）/B-（惠誉）。公司作为担保人的主体评级为：B2（穆迪）/B（惠誉）。

4、2018年10月10日，惠誉公司发布公告，确定公司的主体信用评级为B-，评级展望为负面；高级无抵押固息美元债券评级为CCC+，追偿评级为RR5。

5、2018年11月5日，穆迪公司发布公告，确定公司的主体信用评级为B3，评级展望为负面；高级无抵押固息美元债券评级为Caa1，评级展望为负面。

## 五、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

报告期内公司债券增信机制、偿债计划其他偿债保障措施未发生变更，与募集说明书的相关承诺一致。

## 六、报告期内债券持有人会议的召开情况

公司于2018年11月19日在北京市朝阳区建国路乙118号京汇大厦19楼会议室召开了非公开发行公司债券“15泰禾05”2018年度第一次债券持有人会议，审议通过了《泰禾集团股份有限公司非公开发行公司债券15泰禾05延长回售登记期的议案》。为了更好地控制偿债风险，经过发行人、担保人及受托管理人共同商议，延长回售登记期，延长后的回售登记期为：2018年11月26日-2018年12月7日。

## 七、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

报告期内，债券受托管理人严格按照约定履行职责，按期发布年度受托管理事务报告，并根据公司重大事项及时发布临时受托事务管理报告，相关报告均在深圳证券交易所固定收益专区披露。

报告期内债券受托管理人发布的受托管理事务报告如下：

债券名称	受托管理人	报告日期	报告类型	报告相关事项
15泰禾04	广发证券股份有限公司	2018/3/15	受托管理事务临时报告	累计新增借款
15泰禾05		2018/4/9	受托管理事务临时报告	累计新增借款
16泰禾01		2018/6/28	定期受托管理事务报告（2017年度）	年度受托管理
		2018/7/10	受托管理事务临时报告	累计新增借款
		2018/10/26	受托管理事务临时报告	重大诉讼
16泰禾02	东兴证券股份有限公司	2018/3/12	受托管理事务临时报告	累计新增借款
16泰禾03		2018/4/9	受托管理事务临时报告	累计新增借款
		2018/6/29	定期受托管理事务报告（2017年度）	年度受托管理
		2018/7/13	受托管理事务临时报告	累计新增借款
		2018/10/29	受托管理事务临时报告	重大诉讼
17泰禾01	国泰君安证券股份有限公司	2018/4/12	受托管理事务临时报告	累计新增借款
17泰禾02		2018/6/13	定期受托管理事务报告（2017年度）	年度受托管理
		2018/7/14	受托管理事务临时报告	累计新增借款
		2018/10/30	受托管理事务临时报告	重大诉讼

18泰禾01	中国国际金融股份有限公 司	2018/11/2	受托管理事务临时报告	重大诉讼
18泰禾02		2018/11/28	受托管理事务临时报告	重大诉讼进展

## 八、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	2018 年	2017 年	同期变动率
息税折旧摊销前利润	599,563.31	390,623.21	53.49%
流动比率	159.00%	203.16%	降低 44.16 个百分点
资产负债率	86.88%	87.83%	降低 0.95 个百分点
速动比率	21.60%	38.84%	降低 17.24 个百分点
EBITDA 全部债务比	4.36%	2.88%	提高 1.48 个百分点
利息保障倍数	0.45	0.44	2.27%
现金利息保障倍数	1.88	-0.33	不适用
EBITDA 利息保障倍数	0.46	0.46	0.00%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	
利息偿付率	100.00%	100.00%	

上述会计数据和财务指标同比变动超过 30%的主要原因

√ 适用 □ 不适用

息税折旧摊销前利润较上年增加53.49%，主要系营业利润增加所致。

流动比率较上年下降44.16%，主要系预收房款、应交税费等流动负债增加所致。

## 九、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

泰禾集团股份有限公司2016年度第一期中期票据“16泰禾MTN001”已于2018年5月7日完成2018年度付息工作。

泰禾集团股份有限公司2017年度第一期中期票据“17泰禾MTN001”已于2018年7月5日完成2018年度付息工作。

泰禾集团股份有限公司2017年度第二期中期票据“17泰禾MTN002”已于2018年9月10日完成2018年度付息工作。

## 十、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况

截止本报告期末，公司获得的银行授信额度1,300.39亿元，实际使用256.71亿元，公司所有银行贷款均按时偿还，未出现展期、减免等情况。

## 十一、报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，公司严格按照募集说明书的约定使用募集资金，按时完成债券的兑付兑息工作，充分保障投资者的利益。

## 十二、报告期内发生的重大事项

新增借款：

根据《公司债券发行与交易管理办法》等相关规定，公司对报告期内累计新增借款超过2017年末净资产的20%的情况进行了披露，具体内容详见公司分别于2018年3月10日、2018年4月9日、2018年7月7日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露的《关于当年累计新增借款的公告》（公告编号：2018-47号、2018-63号、2018-150号）。

重大诉讼：

根据《公司债券发行与交易管理办法》等相关规定，公司对达到信息披露标准的重大诉讼事项进行了披露，具体内容详见公司分别于2018年10月24日、2018年11月22日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）以及深圳证券交易所固定收益专区披露的《重大诉讼公告》（公告编号：2018-208号）及《关于重大诉讼的进展公告》（公告编号：2018-227号）。

上述事项对公司经营情况和偿债能力无重大影响。

## 十三、公司债券是否存在保证人

√ 是 □ 否

公司债券的保证人是否为法人或其他组织

是  否

是否在每个会计年度结束之日起 4 个月内单独披露保证人报告期财务报表，包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益（股东权益）变动表和财务报表附注

是  否

## 第十一节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2019 年 4 月 12 日
审计机构名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	瑞华审字【2019】40070005 号
注册会计师姓名	樊文景、郑会涛

审计报告正文

### 审计报告

瑞华审字【2019】40070005 号

泰禾集团股份有限公司全体股东：

#### 一、审计意见

我们审计了泰禾集团股份有限公司（以下简称“泰禾集团”）财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2018 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了泰禾集团 2018 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2018 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

#### 二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于泰禾集团，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要与在审计报告中沟通的关键审计事项。

##### （一）存货可变现净值的确定

###### 1、事项描述

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。

截止 2018 年 12 月 31 日，泰禾集团已完工开发产品、在建开发产品及拟开发产品（以下统称“存货”）的账面价值合计 1,735.28 亿元，金额重大，泰禾集团管理层在确定资产负债表日存货可变现净值过程中，需对每个拟开发产品和在建开发产品达到完工状态时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算每个存货项目的预期未来净售价和未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。

由于存货对泰禾集团资产的重要性，且估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价存在固有风险，特别是考虑到当前的经济环境在各个城市推出的各种应对房地产市场的措施，我们将泰禾集团存货的计价与可能的跌价准备识别为关键审计事项。

###### 2、审计应对

我们执行存货的可变现净值相关的审计程序中包括以下程序：

（1）评价管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

（2）以抽样的方式对存货项目进行实地观察，并询问管理层这些存货项目的进度和各项目最新预测所反映的总开发成本预算；

（3）对于泰禾集团计算截止 2018 年 12 月 31 日的存货可变现净值中使用的主要参数执行如下程序：

- ①将预计售价与该项目实际预售/销售售价以及周边类似项目售价进行比较；
- ②将预计销售费用占销售收入的比例与泰禾集团近期实际销售费用占比情况进行比较；
- ③对于待投入开发成本，将其与管理层制定并经由内部批准的项目预算进行比较；同时，将新完工的开发项目的实际成

本与预算成本进行比较，以评估项目预算的准确性。

## （二）投资性房地产的计价

### 1、事项描述

泰禾集团投资性房地产采用公允价值进行后续计量。

截止 2018 年 12 月 31 日，泰禾集团管理层对公司持有的投资性房地产估计的公允价值为 176.56 亿元，占合并报表资产总额 7.26%，并在 2018 年度合并利润表中确认了 7.44 亿元的公允价值变动损益。由于投资性房地产的公允价值对于泰禾集团资产和利润的影响重大，且其公允价值的确定涉及重大会计估计和判断，我们将投资性房地产的公允价值识别为关键审计事项。

### 2、审计应对

我们对投资性房地产的估值实施了如下的审计程序：

- （1）对外部独立评估机构的资质和评估人员的个人资质、评估人员对公司所处行业的了解和经验以及胜任能力进行了评估；
- （2）与评估人员沟通评估过程及相关参数的确定依据，查验相关数据来源的真实可靠性，判断评估报告是否公允和合理；
- （3）我们通过了解同类资产的市场价格，以此来印证评估师的评估报告的公允性。
- （4）我们邀请他方专家对为泰禾集团投资性房地产出具的评估报告进行复核。

## （三）房地产开发项目收入的确认

### 1、事项描述

2018 年度泰禾集团依据收入确认政策确认的房地产产品收入 290.16 亿元，占泰禾集团营业收入的 93.65%。由于房地产产品收入金额重大，且存在收入计入不正确的会计期间或收入被操纵的固有风险，因此，我们将泰禾集团房地产产品收入确认识别为关键审计事项。

### 2、审计应对

我们对与房地产开发项目的收入确认实施了如下审计程序：

- （1）评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；
- （2）检查泰禾集团的房产标准买卖合同条款，以评价房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；
- （3）就本年确认房产销售收入的项目，选取样本，检查买卖合同及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，和房屋是否已经办理移交手续，以评价相关房产销售收入是否已按照集团的收入确认政策确认，具体为：
  - ①对确认收入的开发项目，检查项目竣工验收相关资料；
  - ②检查预售许可证，核对销售面积；
  - ③检查与业主签订的销售合同、收款记录、按揭手续，其他收款保障措施、网签记录等；
  - ④检查向业主交房的证据，包括交房通知书、业主签字的收房资料等；
- （4）对本年确认的房产销售收入，选取样本，将其单方平均售价与从公开信息获取的单方售价相比较。
- （5）就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。

## 四、其他信息

泰禾集团管理层对其他信息负责。其他信息包括 2018 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

## 五、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公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持

续经营假设，除非管理层计划清算泰禾集团公司、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。

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对泰禾集团持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重

大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致泰禾集团不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（六）就泰禾集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师（项目合伙人）：樊文景

中国·北京

中国注册会计师：郑会涛

二〇一九年四月十二日



## 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

### 1、合并资产负债表

编制单位：泰禾集团股份有限公司

2018 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>		
货币资金	14,895,133,054.57	16,585,417,992.21
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	83,286,940.82	154,598,268.24
衍生金融资产		
应收票据及应收账款	1,187,614,642.26	1,281,448,400.11
其中：应收票据		
应收账款	1,187,614,642.26	1,281,448,400.11
预付款项	2,247,171,574.34	2,096,083,938.86
其他应收款	9,431,977,719.71	14,076,168,491.27
其中：应收利息		
应收股利		
存货	173,528,262,651.74	140,713,143,079.87
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	3,635,913,731.90	1,654,511,070.23
流动资产合计	205,009,360,315.34	176,561,371,240.79
<b>非流动资产：</b>		
可供出售金融资产	2,560,048,815.58	2,818,248,124.15
持有至到期投资		
长期应收款	1,092,270,000.00	1,092,270,000.00
长期股权投资	6,696,376,009.05	6,776,593,181.37
投资性房地产	17,656,386,591.89	12,319,603,050.00
固定资产	3,653,916,301.44	2,526,036,018.99
在建工程	2,125,697,966.83	96,653,610.26
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	1,414,202,223.97	76,439,847.13
开发支出		
商誉	187,012,083.34	187,012,083.34
长期待摊费用	46,306,155.35	23,805,309.48
递延所得税资产	1,903,325,836.65	1,300,906,532.52

其他非流动资产	791,505,462.50	2,641,950,462.50
非流动资产合计	38,127,047,446.60	29,859,518,219.74
资产总计	243,136,407,761.94	206,420,889,460.53
流动负债：		
短期借款	16,038,145,773.49	21,816,468,242.39
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据及应付账款	7,668,188,435.62	7,124,154,490.37
预收款项	37,379,658,968.28	22,523,719,955.32
应付职工薪酬	270,098,698.31	148,453,916.27
应交税费	4,273,953,121.35	2,293,337,106.01
其他应付款	21,916,532,400.05	11,741,461,062.37
其中：应付利息	1,485,941,029.25	1,123,074,967.02
应付股利	169,728,901.02	62,378,242.10
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	41,390,138,072.91	21,259,513,541.53
其他流动负债		
流动负债合计	128,936,715,470.01	86,907,108,314.26
非流动负债：		
长期借款	58,064,435,362.50	70,525,684,664.52
应付债券	22,033,170,408.87	21,892,807,239.70
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	103,396,966.81	411,977,920.35
长期应付职工薪酬		
预计负债		69,354,200.00
递延收益	235,584,603.95	200,281,787.81
递延所得税负债	1,873,922,903.98	1,294,803,923.07
其他非流动负债		
非流动负债合计	82,310,510,246.11	94,394,909,735.45
负债合计	211,247,225,716.12	181,302,018,049.71
所有者权益：		
股本	1,244,450,720.00	1,244,450,720.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,633,308,028.89	4,633,046,816.73
减：库存股		
其他综合收益	4,379,118,512.27	3,309,162,979.76
专项储备		
盈余公积	272,978,729.01	188,005,376.82
一般风险准备		

未分配利润	8,928,868,994.23	6,732,946,294.19
归属于母公司所有者权益合计	18,458,724,984.40	16,107,612,187.50
少数股东权益	13,430,457,061.42	9,011,259,223.32
所有者权益合计	31,889,182,045.82	25,118,871,410.82
负债和所有者权益总计	243,136,407,761.94	206,420,889,460.53

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：姜明群

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	2,201,143,027.50	1,882,882,634.79
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	83,286,940.82	154,598,268.24
衍生金融资产		
应收票据及应收账款	1,378,374,602.46	345,619,167.00
其中：应收票据	0.00	0.00
应收账款	1,378,374,602.46	345,619,167.00
预付款项	151,882,976.43	15,522,835.18
其他应收款	97,280,607,267.00	108,826,707,399.55
其中：应收利息	0.00	0.00
应收股利	0.00	0.00
存货		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	792,681,099.49	386,643.85
流动资产合计	101,887,975,913.70	111,225,716,948.61
非流动资产：		
可供出售金融资产	2,040,840,559.00	2,060,310,559.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	6,265,326,947.79	5,338,386,761.26
投资性房地产	14,126,399.00	13,453,050.00
固定资产	124,099,827.86	4,508,342.79
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	6,229,107.83	520,420.99
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,196,379.50	1,367,248.21
递延所得税资产	536,557,264.46	126,785,105.65

其他非流动资产		779,000,000.00
非流动资产合计	8,988,376,485.44	8,324,331,487.90
资产总计	110,876,352,399.14	119,550,048,436.51
流动负债：		
短期借款	2,332,950,000.00	7,829,887,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据及应付账款	11,106,225.12	24,703,102.44
预收款项	3,243,322.72	253,488.67
应付职工薪酬	51,716,637.71	15,663,649.01
应交税费	52,008,089.93	28,083,020.89
其他应付款	58,801,111,883.67	58,473,528,392.63
其中：应付利息	845,910,092.00	876,052,861.13
应付股利	169,728,901.02	62,378,242.10
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	18,829,284,337.03	7,145,313,541.53
其他流动负债		
流动负债合计	80,081,420,496.18	73,517,432,195.17
非流动负债：		
长期借款	6,472,938,262.50	17,274,453,262.50
应付债券	16,955,203,264.90	21,892,807,239.70
其中：优先股		
永续债		
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	0.00	69,354,200.00
递延收益		
递延所得税负债	2,737,479.23	10,295,967.92
其他非流动负债		
非流动负债合计	23,440,867,878.71	39,256,899,542.20
负债合计	103,522,288,374.89	112,774,331,737.37
所有者权益：		
股本	1,244,450,720.00	1,244,450,720.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	4,802,153,741.67	4,799,760,780.04
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	229,956,562.55	144,983,210.36
未分配利润	1,077,503,000.03	586,521,988.74

所有者权益合计	7,354,064,024.25	6,775,716,699.14
负债和所有者权益总计	110,876,352,399.14	119,550,048,436.51

### 3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	30,984,920,277.70	24,331,166,371.70
其中：营业收入	30,984,920,277.70	24,331,166,371.70
二、营业总成本	26,715,357,987.65	21,945,292,718.02
其中：营业成本	21,576,414,821.62	17,608,711,044.79
利息支出		
税金及附加	1,705,526,542.47	1,552,686,868.29
销售费用	1,356,792,397.66	1,127,165,360.57
管理费用	873,020,015.36	736,079,264.77
研发费用		
财务费用	829,930,393.61	709,187,054.68
其中：利息费用	793,756,798.40	804,122,095.18
利息收入	138,379,766.78	54,998,101.58
资产减值损失	373,673,816.93	211,463,124.92
加：其他收益	2,459,107.92	
投资收益（损失以“-”号填列）	441,885,099.48	539,189,027.45
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	527,940,809.48	86,004,017.13
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	672,444,023.62	121,420,325.90
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	5,386,350,521.07	3,046,483,007.03
加：营业外收入	44,976,689.31	188,737,410.14
减：营业外支出	354,907,577.74	242,320,712.50
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	5,076,419,632.64	2,992,899,704.67
减：所得税费用	1,165,394,907.27	659,425,720.70
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	3,911,024,725.37	2,333,473,983.97
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	3,911,024,725.37	2,333,473,983.97
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
归属于母公司所有者的净利润	2,554,675,210.63	2,124,469,202.25
少数股东损益	1,356,349,514.74	209,004,781.72
六、其他综合收益的税后净额	1,069,955,532.51	-129,707,453.79
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	1,069,955,532.51	-129,707,453.79
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	0.00	
1.重新计量设定受益计划变动额	0.00	
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	0.00	
（二）将重分类进损益的其他综合收益	1,069,955,532.51	-129,707,453.79
1.权益法下可转损益的其他综合收益	0.00	

2.可供出售金融资产公允价值变动损益	33,472,406.38	-418,455,000.00
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	0.00	
4.现金流量套期损益的有效部分	0.00	
5.外币财务报表折算差额	-10,091,707.82	
6.其他	1,046,574,833.95	288,747,546.21
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	4,980,980,257.88	2,203,766,530.18
归属于母公司所有者的综合收益总额	3,624,630,743.14	1,994,761,748.46
归属于少数股东的综合收益总额	1,356,349,514.74	209,004,781.72
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	2.0529	1.7072
（二）稀释每股收益	2.0529	1.7072

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

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：姜明群

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	1,185,553,018.21	432,539,339.21
减：营业成本	0.00	0.00
税金及附加	4,672,530.34	6,739,183.83
销售费用	33,131,469.39	31,427,610.10
管理费用	1,167,383,982.53	369,455,304.99
研发费用		
财务费用	-24,776,275.34	353,425,546.27
其中：利息费用	143,860,453.71	758,382,226.40
利息收入	168,904,575.19	217,508,889.35
资产减值损失	2,113,523.24	1,261,224.46
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	445,971,344.32	533,677,818.88
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	157,343,642.80	100,213,620.51
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-70,637,978.42	9,128,265.99
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	378,361,153.95	213,036,554.43
加：营业外收入	16,095,551.17	155,979,066.62
减：营业外支出	-37,968,413.39	136,437,925.73
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	432,425,118.51	232,577,695.32
减：所得税费用	-417,308,403.37	-172,096,718.73
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	849,733,521.88	404,674,414.05
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	849,733,521.88	404,674,414.05

(二) 终止经营净利润 (净亏损以“一”号填列)		
五、其他综合收益的税后净额		-418,455,000.00
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		
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		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		-418,455,000.00
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		-418,455,000.00
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	849,733,521.88	-13,780,585.95
七、每股收益:		
(一) 基本每股收益	0.6828	0.3252
(二) 稀释每股收益	0.6828	0.3252

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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	46,035,734,488.20	32,401,374,819.98
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	10,077,418,429.88	4,179,727,365.20
经营活动现金流入小计	56,113,152,918.08	36,581,102,185.18
购买商品、接受劳务支付的现金	26,910,226,200.39	27,206,691,425.82
支付给职工以及为职工支付的现金	3,166,834,700.73	1,631,615,208.83
支付的各项税费	3,697,347,463.32	3,112,957,299.82
支付其他与经营活动有关的现金	8,407,376,496.54	17,182,505,305.88
经营活动现金流出小计	42,181,784,860.98	49,133,769,240.35
经营活动产生的现金流量净额	13,931,368,057.10	-12,552,667,055.17
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	520,900,000.00	734,644,777.88
取得投资收益收到的现金	84,151,430.27	5,938,501.48
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	578,225,985.24	862,922.70
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	117,198,752.46	383,944,639.62
收到其他与投资活动有关的现金	4,892,544,561.73	2,471,724,690.03
投资活动现金流入小计	6,193,020,729.70	3,597,115,531.71
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	834,141,108.99	927,549,972.16
投资支付的现金	1,630,214,442.05	10,432,102,109.24
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	10,812,137,292.19	15,785,596,446.94
支付其他与投资活动有关的现金	5,199,789,643.65	7,775,269,144.06
投资活动现金流出小计	18,476,282,486.88	34,920,517,672.40

投资活动产生的现金流量净额	-12,283,261,757.18	-31,323,402,140.69
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	3,377,977,400.00	591,500,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	3,400,000,000.00	-31,323,402,140.69
取得借款收到的现金	61,429,690,689.88	111,599,294,061.99
发行债券收到的现金	7,952,172,441.13	9,453,425,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	18,767,836,004.06	1,910,487,433.73
筹资活动现金流入小计	91,527,676,535.07	123,554,706,495.72
偿还债务支付的现金	67,172,820,697.95	63,523,550,315.58
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	16,791,503,544.97	8,808,399,693.51
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	278,337,183.39	236,090,444.44
支付其他与筹资活动有关的现金	10,973,192,349.06	2,756,812,923.71
筹资活动现金流出小计	94,937,516,591.98	75,088,762,932.80
筹资活动产生的现金流量净额	-3,409,840,056.91	48,465,943,562.92
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	77,164,035.18	52,211,315.10
五、现金及现金等价物净增加额	-1,684,569,721.81	4,642,085,682.16
加：期初现金及现金等价物余额	13,242,508,091.03	8,600,422,408.87
六、期末现金及现金等价物余额	11,557,938,369.22	13,242,508,091.03

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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	209,592,588.93	139,154,082.13
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	50,350,338,878.13	61,530,121,076.57
经营活动现金流入小计	50,559,931,467.06	61,669,275,158.70
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	867,438,836.49	240,170,565.57
支付的各项税费	51,204,586.13	33,655,932.02
支付其他与经营活动有关的现金	52,488,310,213.52	73,778,642,056.69
经营活动现金流出小计	53,406,953,636.14	74,052,468,554.28
经营活动产生的现金流量净额	-2,847,022,169.08	-12,383,193,395.58
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	92,000,000.00	734,644,777.88
取得投资收益收到的现金	348,400,064.07	5,803,999.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	38,000.00	18,388.36
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		454,172,100.00
收到其他与投资活动有关的现金	792,620,010.00	497,964,004.00
投资活动现金流入小计	1,233,058,074.07	1,692,603,269.64
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	278,763,258.90	5,364,595.15
投资支付的现金	899,450,000.00	5,236,318,381.46



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	1,614,505,900.00	20,000,000.00
投资活动现金流出小计	2,792,719,158.90	5,261,682,976.61
投资活动产生的现金流量净额	-1,559,661,084.83	-3,569,079,706.97
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	8,105,078,300.00	30,055,765,453.50
发行债券收到的现金	2,994,820,000.00	9,453,425,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	30,314,972,788.65	9,204,553,253.44
筹资活动现金流入小计	41,414,871,088.65	48,713,743,706.94
偿还债务支付的现金	20,699,646,200.00	16,459,231,143.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,539,613,099.37	2,855,494,313.11
支付其他与筹资活动有关的现金	11,315,284,228.77	12,369,672,504.78
筹资活动现金流出小计	36,554,543,528.14	31,684,397,960.89
筹资活动产生的现金流量净额	4,860,327,560.51	17,029,345,746.05
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	9.40	-1,625.89
五、现金及现金等价物净增加额	453,644,316.00	1,077,071,017.61
加：期初现金及现金等价物余额	1,717,154,201.64	640,083,184.03
六、期末现金及现金等价物余额	2,170,798,517.64	1,717,154,201.64

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期												
	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	1,244,450,720.00				4,633,046,816.73		3,309,162,979.76		188,005,376.82		6,732,946,294.19	9,011,259,223.32	25,118,871,410.82
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	1,244,450,720.00				4,633,046,816.73		3,309,162,979.76		188,005,376.82		6,732,946,294.19	9,011,259,223.32	25,118,871,410.82
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-999,738,787.84		1,069,955,532.51		84,973,352.19		2,195,922,700.04	4,419,197,838.10	6,770,310,635.00
（一）综合收益总额							1,069,955,532.51				2,554,675,210.63	1,356,349,514.74	4,980,980,257.88
（二）所有者投入和减少资本												2,882,158,000.00	2,882,158,000.00
1. 所有者投入的普通股												3,400,000,000.00	3,400,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本												-517,842,000.00	-517,842,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配									84,973,352.19		-358,752,510.59	-278,337,183.39	-552,116,341.79
1. 提取盈余公积									84,973,352.19		-84,973,352.19		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配											-273,779,158.40	-278,337,183.39	-552,116,341.79
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													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他					-999,738,787.84							459,027,506.75	-540,711,281.09
四、本期期末余额	1,244,450,720.00				3,633,308,028.89		4,379,118,512.27		272,978,729.01		8,928,868,994.23	13,430,457,061.42	31,889,182,045.82

上期金额

单位：元

项目	上期												
	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	1,244,450,720.00		3,769,241,600.00		4,627,345,753.93		3,438,870,433.55		147,537,935.41		4,773,389,605.35	3,715,306,497.66	21,716,142,545.90
加：会计政策变更													
前期差错更正			-3,769,241,600.00									3,769,241,600.00	
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	1,244,450,720.00				4,627,345,753.93		3,438,870,433.55		147,537,935.41		4,773,389,605.35	7,484,548,097.66	21,716,142,545.90
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					5,701,062.80		-129,707,453.79		40,467,441.41		1,959,556,688.84	1,526,711,125.66	3,402,728,864.92
（一）综合收益总额							-129,707,453.79				2,124,469,202.25	209,004,781.72	2,203,766,530.18
（二）所有者投入和减少资本												567,308,000.00	567,308,000.00
1. 所有者投入的普通股												91,500,000.00	91,500,000.00

2. 其他权益工具持有者投入资本											475,808,000.00	475,808,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配								40,467,441.41	-164,912,513.41	-236,090,444.44	-360,535,516.44	
1. 提取盈余公积								40,467,441.41	-40,467,441.41			
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配									-124,445,072.00	-236,090,444.44	-360,535,516.44	
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												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他				5,701,062.80							986,488,788.38	992,189,851.18
四、本期期末余额	1,244,450,720.00			4,633,046,816.73		3,309,162,979.76		188,005,376.82		6,732,946,294.19	9,011,259,223.32	25,118,871,410.82

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,244,450,720.00				4,799,760,780.04				144,983,210.36	586,521,988.74	6,775,716,699.14
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,244,450,720.00				4,799,760,780.04				144,983,210.36	586,521,988.74	6,775,716,699.14
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					2,392,961.63				84,973,352.19	490,981,011.29	578,347,325.11
（一）综合收益总额										849,733,521.88	849,733,521.88
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
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									84,973,352.19	-358,752,510.59	-273,779,158.40
1. 提取盈余公积									84,973,352.19	-84,973,352.19	
2. 对所有者（或股东）的分配										-273,779,158.40	-273,779,158.40
3. 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											

(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他					2,392,961.63						2,392,961.63
四、本期期末余额	1,244,450,720.00				4,802,153,741.67				229,956,562.55	1,077,503,000.03	7,354,064,024.25

上期金额

单位：元

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,244,450,720.00				4,791,760,323.76		418,455,000.00		104,096,317.87	342,985,028.46	6,901,747,390.09
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他								419,451.08	3,775,059.64		4,194,510.72
二、本年期初余额	1,244,450,720.00				4,791,760,323.76		418,455,000.00		104,515,768.95	346,760,088.10	6,905,941,900.81
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					8,000,456.28		-418,455,000.00		40,467,441.41	239,761,900.64	-130,225,201.67
（一）综合收益总额							-418,455,000.00			404,674,414.05	-13,780,585.95
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
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									40,467,441.41	-164,912,513.41	-124,445,072.00

1. 提取盈余公积									40,467,441.41	-40,467,441.41	
2. 对所有者（或股东）的分配										-124,445,072.00	-124,445,072.00
3. 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											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他					8,000,456.28						8,000,456.28
四、本期期末余额	1,244,450,720.00				4,799,760,780.04				144,983,210.36	586,521,988.74	6,775,716,699.14

### 三、公司基本情况

泰禾集团股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）于1992年12月在福建省三明市注册成立，现总部位于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。

#### 1、历史沿革

泰禾集团股份有限公司（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。截止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。

#### 2、所处行业

本公司所属行业房地产及化工行业。

#### 3、经营范围

本公司经营范围为：房地产开发经营；本公司商标特许经营；酒店管理；物业管理；园林绿化工程的设计、施工；商业物资供销（专营、专控、专卖及专项审批的商品除外）；对外贸易；技术开发及技术转让；对第一产业、第二产业及第三产业的投资及投资管理；营养健康咨询服务；金融信息服务；企业管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

#### 4、主要产品

本公司主要产品是开发的住宅地产、商业地产及化工等产品。

本公司2018年度纳入合并范围的子公司共424户，详见本附注八“在其他主体中的权益”。本公司本年合并范围比上年度增加104户，减少11户，详见本附注七“合并范围的变更”。

### 四、财务报表的编制基础

#### 1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、于2006年2月15日及其后颁布和修订的42项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2014年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，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

本公司自本报告期末起至少12个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

### 五、重要会计政策及会计估计

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

具体会计政策和会计估计提示：



本公司及各子公司主要从事房地产经营。本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、24“收入”等各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注四、30“重大会计判断和估计”。

### 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2018年12月31日的财务状况及2018年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会2014年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

### 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人民币为其记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

### 5、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。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方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（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

#### （2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后12个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后12个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第5号的通知》（财会〔2012〕

19号)和《企业会计准则第33号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准(参见本附注四、5(2)),判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的,参考本部分前面各段描述及本附注四、13“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)。

## 6、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及吸收合并下的被合并方,其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中,并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时,子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的,按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司,以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额,在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额,仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时,对于剩余股权,按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和,减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额,计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益,在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理(即,除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外,其余一并转为当期投资收益)。其后,对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量,详见本附注四、13“长期股权投资”或本附注四、9“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的,需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况,通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理:①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的;②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果;③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生;④一项交易单独看是不经济的,但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的,对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分

处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、13、（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。

## 7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、13（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。

## 8、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。

## 9、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（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）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）以及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，采用交易发生日的即期汇率折算。期初未分配利润为上一年折算后的期末未分配利润；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即期汇率折算。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。

## 10、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。金融资产和金融负债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和金融负债，相关的交易费用直接计入损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

### （1）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。

### （2）金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

#### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和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。本公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产均为交易性金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：**A**.取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售或回购；**B**.属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；**C**.属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与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挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

交易性金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

#### ②持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

#### ③贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利、其他应收款及长期应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

#### ④可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，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，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

#### (3) 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

##### ①持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

##### ②可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过20%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过12个月。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

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，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

#### (4) 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。

#### （5）金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分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。初始确认金融负债，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负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

##### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在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的条件与分类为交易性金融资产和在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资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

##### ②其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，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财务担保合同及贷款承诺

不属于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的财务担保合同或没有指定为以公允价值计量且其变动计入损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第13号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

#### （6）金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

#### （7）衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。除指定为套期工具且套期高度有效的衍生工具，其公允价值变动形成的利得或损失将根据套期关系的性质按照套期会计的要求确定计入损益的期间外，其余衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未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或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体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或金融负债。

#### （8）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，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金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。

#### （9）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。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

## 11、应收票据及应收账款

### (1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	本公司将金额为人民币 200 万元以上或者占应收款项账面余额 10% 以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。
单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法	本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

### (2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	坏账准备计提方法
账龄分析组合	账龄分析法
关联方款项组合	其他方法
政府类款项	其他方法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

适用  不适用

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1 年以内（含 1 年）	5.00%	5.00%
1—2 年	10.00%	10.00%
2—3 年	30.00%	30.00%
3 年以上	100.00%	100.00%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

适用  不适用

### (3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	以单项金额不重大且账龄 3 年以上为确认依据，与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项。
坏账准备的计提方法	本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

## 12、存货

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

### (1) 存货的分类及计价方法

存货按成本进行初始计量。存货主要包括在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品、原材料、库存商品、发出商品及消耗性生物资产等。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。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认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的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。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

(3) 除房地产公司存货之外的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

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

### 13、持有待售资产

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

### 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，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、9“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

(1) 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售



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。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

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。

### ③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）

开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

#### ④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、5、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

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

## 15、投资性房地产

### 投资性房地产计量模式

#### 公允价值计量

#### 选择公允价值计量的依据

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。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

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。

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，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。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

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。同时结转投资性房地产累计公允价值变动。若存在原转换日计入其他综合收益的金额，也一并结转。

## 16、固定资产

### (1) 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) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	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%

### (3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

## 17、在建工程

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

## 18、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者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时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后

的金额予以资本化；一般借款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，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产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可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

## 19、无形资产

### (1) 计价方法、使用寿命、减值测试

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者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时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款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，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产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可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

### (2) 内部研究开发支出会计政策

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- ①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- ④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- ⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

### (3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

## 20、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的

预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

## 21、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。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

## 22、职工薪酬

### （1）短期薪酬的会计处理方法

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。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。

### （2）离职后福利的会计处理方法

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险。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。

### （3）辞退福利的会计处理方法

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）。

### （4）其他长期职工福利的会计处理方法

无

## 23、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。

## 24、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。

## 25、优先股、永续债等其他金融工具

### (1) 永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

①该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

②如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，则不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，则本公司只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

除按上述条件可归类为权益工具的金融工具以外，本公司发行的其他金融工具应归类为金融负债。

本公司发行的金融工具为复合金融工具的，按照负债成分的公允价值确认为一项负债，按实际收到的金额扣除负债成分的公允价值后的金额，确认为“其他权益工具”。发行复合金融工具发生的交易费用，在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

### (2) 永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注四、17“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。

(3) 子公司发行累积优先股等其他权益工具的，无论当期是否宣告发放其股利，在计算列报母公司合并利润表中的“归属于母公司股东的净利润”时，应扣除当期归属于除母公司之外的其他权益工具持有者的可累积分配股利，扣除金额应在“少数股东损益”项目中列示。子公司发行不可累积优先股等其他权益工具的，在计算列报母公司合并利润表中的“归属于母公司股东的净利润”时，应扣除当期宣告发放的归属于除母公司之外的其他权益工具持有者的不可累积分配股利，扣除金额应在“少数股东损益”项目中列示。

## 26、收入

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

### （1）销售商品

本公司按照《企业会计准则第14号—收入》中有关商品销售收入确认的原则和方法，并结合本公司房地产销售业务的具体情况确认相关的营业收入。

#### ①开发产品

已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；并且该项目已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

#### ②分期收款销售

在开发产品已经完工并验收合格，签订了分期收款销售合同并履行了合同规定的义务，相关的经济利益很可能流入，并且该开发产品成本能够可靠地计量时，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定收入金额；应收的合同或协议价款与其公允价值间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

③出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，并且该房屋成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

#### ④出租物业收入确认方法

按租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业收入的实现。

#### ⑤其他业务收入确认方法

按相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入金额能够可靠计量，与收入相关的已发生或将发生成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

### （2）提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

### （3）使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

### （4）利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

## 27、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。

## 28、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年度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。

## 29、租赁

### （1）经营租赁的会计处理方法

#### ①本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

#### ②本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

#### ③售后租回交易认定为经营租赁的

售价与资产账面价值之间的差额应当予以递延，并在租赁期内按照与确认租金费用相一致的方法进行分摊，作为租金费用的调整。但是，有确凿证据表明售后租回交易是按照公允价值达成的，售价与资产账面价值之间的差额应当计入当期损益。

### （2）融资租赁的会计处理方法

#### ①本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

#### ②本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

#### ③售后租回交易认定为融资租赁的

售价与资产账面价值之间的差额应当予以递延，并按照该项租赁资产的折旧进度进行分摊，作为折旧费用的调整。

## 30、其他重要的会计政策和会计估计

### （1）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；同时，本公司对特定目的实体具有实际控制权，已经将其纳入合并财务报表范围。

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：

- 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；
- 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；
- 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。

#### (2) 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。

#### (3) 分部报告

本集团以内部组织结构、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。本集团以经营分部为基础考虑重要性原则后确定报告分部。

### 31、重要会计政策和会计估计变更

#### (1) 重要会计政策变更

适用  不适用

按照财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会【2018】15 号），此项会计政策变更采用追溯调整法，2018 年 12 月 31 日受影响的合并资产负债项目和金额：

原列报表项目及金额		新列报表项目及金额	
应收票据	0.00	应收票据及应收账款	1,281,448,400.11
应收账款	1,281,448,400.11		
应收利息	0.00	其他应收款	14,076,168,491.27
应收股利	0.00		
其他应收款	14,076,168,491.27		
固定资产	2,526,036,018.99	固定资产	2,526,036,018.99
固定资产清理	0.00		
在建工程	96,653,610.26	在建工程	96,653,610.26
工程物资	0.00		
应付票据	315,102,860.38	应付票据及应付账款	7,124,154,490.37
应付账款	6,809,051,629.99		
应付利息	1,123,074,967.02	其他应付款	11,741,461,062.37

原列报表项目及金额		新列报表项目及金额	
应付股利	62,378,242.10		
其他应付款	10,556,007,853.25		

## (2) 重要会计估计变更

适用  不适用

### 32、其他

#### 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) 租赁的归类

本公司根据《企业会计准则第21号——租赁》的规定,将租赁归类为经营租赁和融资租赁,在进行归类时,管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人,或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬,作出分析和判断。

#### (2) 坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策,采用备抵法核算坏账损失。应收款项减值是基于评估应收款项的可收回性。鉴定应收款项减值要求管理层的判断和估计。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应收款项的账面价值及应收款项坏账准备的计提或转回。

#### (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) 可供出售金融资产减值

本公司确定可供出售金融资产是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断和假设,以确定是否需要在利润表中确认其减值损失。在进行判断和作出假设的过程中,本公司需评估该项投资的公允价值低于成本的程度和持续期间,以及被投资对象的财务状况和短期业务展望,包括行业状况、技术变革、信用评级、违约率和对手方的风险。

#### (5) 长期资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产,除每年进行的减值测试外,当其存在减值迹象时,也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产,当存在迹象表明其账面金额不可收回时,进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额,即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者,表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额,参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格,减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时,需要对该资产(或资产组)的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料,包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售

价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

#### (6) 折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

#### (7) 递延所得税资产

在很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。

#### (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。在确定各类资产和负债的公允价值的过程中所采用的估值技术和输入值的相关信息在附注十中披露。

## 六、税项

### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	按应税收入按 10%、11%、13%、16%、17% 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（预征）	预售收入	按预售收入的 2%、3%、4%、5%、6% 预缴
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进税率 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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
华誉投资发展有限公司	16.50%
泰禾集团（香港）有限公司	16.50%
泰禾集团发展有限公司	16.50%

卓越设计机构（香港）有限公司	16.50%
Tahoe Group Global (Co.,) Limited	0.00%

## 2、税收优惠

无

## 3、其他

无

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	761,985.80	859,477.40
银行存款	14,890,135,057.86	16,583,698,240.48
其他货币资金	4,236,010.91	860,274.33
合计	14,895,133,054.57	16,585,417,992.21
其中：存放在境外的款项总额	622,707,424.56	15,093,865.82

其他说明

(1) 于2018年12月31日，本公司的所有权受到限制的货币资金为3,337,194,685.35元（2017年12月31日为3,342,909,901.18元）。

(2) 其他货币资金其中1,709,464.91元为存出投资款，2,526,546.00元为银行承兑汇票保证金。

(3) 除上述事项外期末余额中无因抵押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

### 2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
交易性金融资产	83,286,940.82	154,598,268.24
权益工具投资	83,286,940.82	154,598,268.24
合计	83,286,940.82	154,598,268.24

其他说明：

### 3、应收票据及应收账款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收票据	0.00	0.00
应收账款	1,187,614,642.26	1,281,448,400.11
合计	1,187,614,642.26	1,281,448,400.11

#### (1) 应收票据

无

## (2) 应收账款

## 1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,265,971,914.34	100.00%	78,357,272.08	6.19%	1,187,614,642.26	1,353,113,135.85	99.96%	72,155,194.94	5.33%	1,280,957,940.91
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	490,459.20	0.04%	0.00	0.00%	490,459.20
合计	1,265,971,914.34	100.00%	78,357,272.08	6.19%	1,187,614,642.26	1,353,603,595.05	100.00%	72,155,194.94	5.33%	1,281,448,400.11

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

□ 适用 √ 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
一年以内	1,165,495,007.57	58,274,750.37	5.00%
1 年以内小计	1,165,495,007.57	58,274,750.37	5.00%
1 至 2 年	36,805,273.92	3,680,527.40	10.00%
2 至 3 年	8,737,041.35	2,621,112.41	30.00%
3 年以上	13,780,881.90	13,780,881.90	100.00%
合计	1,224,818,204.74	78,357,272.08	6.40%

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

组合名称	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
关联方款项	41,153,709.60	0.00	0.00

#### 2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 6,422,660.31 元；本期收回或转回坏账准备金额 220,583.17 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：无

#### 3) 本期实际核销的应收账款情况

无

应收账款核销说明：

无

#### 4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为 122,093,474.44 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 9.64%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 6,104,673.72 元。

#### 5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

无

#### 6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

其他说明：

## 4、预付款项

### (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	1,467,520,563.27	65.31%	1,711,307,830.08	81.64%
1 至 2 年	779,651,011.07	34.69%	384,776,108.78	18.36%

合计	2,247,171,574.34	--	2,096,083,938.86	--
----	------------------	----	------------------	----

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明:

①惠州市嘉利预付土地款, 金额362,541,793.00元, 由于项目手续尚未办理完成, 因此在预付账款中核算;

②新华都白塘湾项目预付的土地款及拆迁费, 金额合计为266,026,710.00元, 由于项目手续尚未办理完成, 因此在预付账款中核算。

### (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年末余额前五名预付账款汇总金额为1,104,628,151.75元, 占预付账款年末余额合计数的比例为49.16%。

## 5、其他应收款

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	0.00	0.00
应收股利	0.00	0.00
其他应收款	9,431,977,719.71	14,076,168,491.27
合计	9,431,977,719.71	14,076,168,491.27

### (1) 应收利息

无

### (2) 应收股利

无

他说明:



**(3) 其他应收款**

## 1)其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	19,004,094.27	0.19%	19,004,094.27	100.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	9,907,427,058.43	99.81%	475,449,338.72	4.80%	9,431,977,719.71	14,279,351,867.51	99.98%	204,392,406.47	1.43%	14,074,959,461.04
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	3,119,091.49	0.02%	1,910,061.26	61.24%	1,209,030.23
合计	9,926,431,152.70	100.00%	494,453,432.99	4.98%	9,431,977,719.71	14,282,470,959.00	100.00%	206,302,467.73	1.44%	14,076,168,491.27

期末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
购房人 1	2,230,261.44	2,230,261.44	100.00%	预计难以收回
购房人 2	16,773,832.83	16,773,832.83	100.00%	预计难以收回
合计	19,004,094.27	19,004,094.27	--	--

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	1,954,420,995.02	97,721,049.82	5.00%
1 至 2 年	350,497,514.61	35,049,751.46	10.00%
2 至 3 年	22,041,418.20	6,612,425.47	30.00%
3 年以上	336,066,111.97	336,066,111.97	100.00%
合计	2,663,026,039.80	475,449,338.72	17.85%

确定该组合依据的说明：

公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

□ 适用 √ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

组合名称	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
关联方款项	5,464,204,588.62	0.00	0.00
政府类款项	690,874,747.25	0.00	0.00
借款保证金	586,089,882.76	0.00	0.00
并购意向款	503,231,800.00	0.00	0.00
合计	7,244,401,018.63	0.00	0.00

2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 146,728,445.12 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

无

3) 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	3,200.00

其中重要的其他应收款核销情况：

无

4)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	1,871,086,737.16	3,191,548,423.58
备用金	3,960,571.45	1,117,829.41
代垫款项	47,447,711.32	37,057,534.23
子公司少数股东款项		
往来款	2,105,041,722.54	354,253,928.26
其他	434,689,821.61	123,277,559.47
合营联营企业往来款	5,464,204,588.62	10,575,215,684.05
合计	9,926,431,152.70	14,282,470,959.00

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
上海坤安置业有限公司	关联方款项	1,270,000,000.00	2 年以内	12.79%	0.00
安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司	关联方款项	1,071,840,768.68	2 年以内	10.80%	0.00
深圳信润房地产开发有限公司	关联方款项	676,267,437.92	2 年以内	6.81%	0.00
厦门泰世房地产开发有限公司	关联方款项	577,986,312.01	1 年以内	5.82%	0.00
福州盛利俊实业有限公司	关联方款项	555,691,400.24	1 年以内	5.60%	0.00
合计	--	4,151,785,918.85	--	41.83%	0.00

6)涉及政府补助的应收款项

无

7)因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无。

8)转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

其他说明：无

## 6、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求

是

### (1) 存货分类

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

按性质分类：

单位：元

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	159,983,787,991.82	0.00	159,983,787,991.82	125,916,175,291.37	75,648,166.01	125,840,527,125.36
开发产品	13,793,331,948.43	306,940,130.54	13,486,391,817.89	15,036,068,592.88	219,242,223.43	14,816,826,369.45
原材料				973,188.94	0.00	973,188.94
库存商品	9,732,775.27	0.00	9,732,775.27	8,913,648.14	0.00	8,913,648.14
消耗性生物资产	48,350,066.76	0.00	48,350,066.76	45,842,756.44	0.00	45,842,756.44
低值易耗品						
发出商品				59,991.54	0.00	59,991.54
合计	173,835,202,782.28	306,940,130.54	173,528,262,651.74	141,008,033,469.31	294,890,389.44	140,713,143,079.87

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
昌平拾景园项目	2017年08月30日	2018年12月29日	620,132.73	5,666,017,492.96	2,611,715,613.89		1,277,060,578.43	4,331,362,457.50	1,197,025,239.58	418,149,680.75	其他
中国院子项目	2004年06月02日	2012年03月07日	391,525.59	2,323,716,994.19	27,834,101.78		41,329,604.42	2,337,212,496.83	535,582,964.03		其他
泰禾长安中心项目	2014年09月01日	2018年12月17日	432,958.77	3,490,527,387.28	1,844,003,405.01		428,120,393.66	2,074,644,375.93	887,293,958.41	42,500,000.00	其他

长阳半岛中央城项目	2014年10月16日	2015年03月05日	262,936.00	1,077,492,559.38	1,007,096,017.17		140,384,184.42	210,780,726.63	369,929,526.71	16,352,729.16	其他
泰禾中央广场	2015年07月23日	2016年12月09日	415,222.00	4,703,233,425.72	5,363,880,279.65		922,529,907.56	261,883,053.63	2,570,906,219.34	429,162,593.97	其他
西府大院项目	2015年06月19日	2018年02月01日	1,062,754.49	8,657,328,276.01	823,182,872.54		797,055,060.71	8,631,200,464.18	2,798,237,832.90	486,478,799.95	其他
新孙河项目	2018年08月08日	2020年06月30日	867,958.44	6,290,113,415.74		675,109,318.54	868,861,507.24	6,483,865,604.44	864,125,882.12	535,831,955.38	其他
东四环项目	存量房			1,357,578,687.38	1,568,024,722.12		210,446,034.74		226,642,855.95	128,591,715.73	其他
石门院子项目	2018年09月19日	2020年06月29日	173,032.24	582,715,554.95			120,390,437.69	703,105,992.64	123,531,858.50	43,568,497.31	其他
锦绣项目				44,970,915.00		44,650,743.00		320,172.00			其他
东泰景园项目	2019年10月15日	2022年03月03日	229,053.02	1,950,942,119.83			191,546,339.63	2,142,488,459.46	176,225,907.51	141,154,874.90	其他
济南汉峪项目	2018年04月27日	2020年06月30日	546,672.42	1,641,781,592.29			419,474,666.21	2,061,256,258.50	267,685,731.61	259,345,731.61	其他
朗诗项目	2018年03月19日	2020年10月30日	150,453.00	647,725,856.81			518,936,324.42	1,166,662,181.23	105,574,729.79	100,829,085.35	其他
天津金尊府项目			111,400.00	836,233,643.85		848,104,994.96	11,871,351.11	0.00	-9,302,762.74		其他
上街院子项目	2019年04月04日	2020年11月10日	388,849.46	994,903,117.63			103,384,990.33	1,098,288,107.96	47,020,197.22	47,020,197.22	其他
金水湖项目	2019年07月18日	2021年12月31日	151,597.00	499,645,036.05			38,461,015.09	538,106,051.14	16,959,368.25	16,943,149.21	其他
野风山项目	2016年09月18日	2018年09月30日	786,317.33	2,479,510,272.36			570,382,834.04	3,049,893,106.40	359,931,050.39	228,443,507.20	其他

泰旭乐悠城项目	2017年09月11日	2020年12月30日	422,814.37	1,635,747,775.00			592,807,188.84	2,228,554,963.84	406,417,734.94	298,622,561.26	其他
恒海国际花园别墅项目	2018年01月01日	2019年01月01日	416,110.78	2,133,919,720.57			107,988,494.30	2,241,908,214.87	435,876,348.46	39,420,000.00	其他
鹿山休闲度假区	2019年03月30日	2020年10月30日	763,252.00	3,823,608,373.71			378,971,011.42	4,202,579,385.13	470,902,028.45	258,076,183.68	其他
南昌御湖半山项目	2017年08月21日	2018年11月22日	302,471.00	675,777,624.51	747,848,425.92		912,076,982.90	840,006,181.49	228,944,477.81	54,858,101.32	其他
句容金尊府项目	2018年05月12日	2020年06月30日	397,000.00	1,761,471,528.18			1,963,463,978.83	3,724,935,507.01	127,630,742.70	123,463,395.42	其他
同康医院	2018年05月30日	2020年08月30日	124,752.44	197,316,273.71			54,879,683.58	252,195,957.29	27,018,717.57	27,018,717.57	其他
南京江宁院子项目	2019年03月31日	2020年11月25日	1,223,236.00	4,919,314,788.93			166,782,905.04	5,086,097,693.97	533,353,340.79	-3,213.59	其他
奉贤海湾院子	2018年03月19日	2020年03月31日	232,294.36	1,300,453,339.04			677,385,803.27	1,977,839,142.31	145,433,169.89	123,314,452.39	其他
白塘湾国际旅游度假城项目	2016年12月08日	2019年03月31日	961,769.00	4,179,358,724.16			837,998,980.66	5,017,357,704.82	333,508,579.99	124,606,857.36	其他
溪山院子项目	2020年02月01日	2021年12月31日	92,092.24	171,456,717.54		171,456,717.54		0.00			其他
巽寮湾滨海项目	2019年04月30日	2021年12月31日	140,000.00	19,759,414.06			89,807,242.04	109,566,656.10	67,954,372.46	52,616,843.84	其他
惠州惠阳金尊府项目	2019年09月30日	2021年12月31日	127,167.00	249,674,995.49			40,185,705.19	289,860,700.68	22,417,300.00	22,417,300.00	其他
泰禾崇文府	2018年12月	2020年09	117,916.74	442,442,204.88			137,459,632.78	579,901,837.66	46,529,093.15	46,529,093.15	其他

	29 日	月 30 日									
广州增城院子项目	2018 年 11 月 30 日	2020 年 12 月 30 日	1,943,299.01	4,429,974,861.56			2,793,439,894.01	7,223,414,755.57	585,363,475.96	578,613,475.96	其他
三江城项目	2014 年 12 月 09 日	2019 年 12 月 30 日	262,456.55	1,688,466,486.43			927,769,226.07	2,616,235,712.50	311,279,483.98	284,453,608.94	其他
泰禾香山湾项目	2018 年 06 月 27 日	2020 年 11 月 27 日	758,701.00	909,528,158.00			1,571,905,372.64	2,481,433,530.64	342,681,238.49	305,119,337.85	其他
泰禾太原晋阳湖项目	2017 年 08 月 25 日	2020 年 09 月 30 日	492,932.06	1,860,188,994.96			622,022,447.25	2,482,211,442.21	160,373,761.97	126,120,841.74	其他
东莞泰禾新天地项目	2017 年 01 月 22 日	2018 年 12 月 26 日	183,592.99	1,323,556,910.23	1,193,070,051.59		550,285,258.14	680,772,116.78	179,206,739.20	82,635,449.44	其他
佛山院子项目	2017 年 01 月 13 日	2019 年 12 月 31 日	978,064.41	5,621,110,102.74			1,463,759,454.71	7,084,869,557.45	1,415,700,425.67	700,303,669.55	其他
深圳院子项目	2018 年 02 月 07 日	2021 年 09 月 30 日	1,411,697.01	7,344,271,990.55			1,175,143,219.08	8,519,415,209.63	2,186,074,345.74	987,313,734.74	其他
坪山中央广场项目	2017 年 03 月 15 日	2019 年 12 月 10 日	1,286,140.55	8,244,311,637.73		855,931,437.36	1,232,338,879.03	8,620,719,079.40	1,915,714,755.76	952,067,633.20	其他
珠海泰禾中央广场项目	2017 年 06 月 27 日	2019 年 11 月 21 日	490,000.00	2,311,798,684.91			1,757,086,793.60	4,068,885,478.51	349,678,132.20	194,349,606.02	其他
永泰葛岭项目	2018 年 05 月 28 日	2020 年 12 月 01 日	379,474.00	300,276,018.82			807,009,585.06	1,107,285,603.88	167,543,749.48	123,423,438.53	其他
金尊府项目	2014 年 11 月 20 日	2017 年 08 月 30 日	697,820.26	1,932,447,253.25	866,069,309.44		707,785,663.14	1,774,163,606.95	1,447,668,000.57	628,525,415.72	其他
东二环泰禾广场东区项目	2014 年 11 月 20 日	2017 年 08 月 30 日	697,820.26	2,020,623,834.62	154,401,088.72	157,658,254.78	-34,921,182.18	1,673,643,308.94	1,143,153,015.70		其他

永泰红峪二期项目	2015年12月02日	2018年09月30日	81,525.61	275,468,868.07	6,157,350.67		128,609,007.87	397,920,525.27	49,039,360.24		其他
泰禾福州湾项目	2016年03月25日	2018年12月12日	551,779.00	3,272,995,132.08	1,101,650,074.37		322,196,733.40	2,493,541,791.11	384,629,409.82	35,192,434.74	其他
鼓山院子项目	2018年11月07日	2020年12月30日	136,084.02	283,436,267.39			125,778,581.49	409,214,848.88	52,459,133.27	30,272,900.00	其他
桂山院子项目	2017年12月26日	2019年12月31日	137,931.80	921,578,050.22			355,548,704.60	1,277,126,754.82	114,177,298.83	84,542,072.20	其他
福鼎红树林项目	2014年08月13日	2016年06月30日	66,877.57	165,038,105.97	165,038,105.97				120,493,531.83		其他
华大泰禾广场项目	2013年06月27日	2016年01月21日	592,077.63	1,593,160,263.42			329,964,355.40	1,923,124,618.82	991,532,901.32	134,441,725.69	其他
闸北项目	2015年06月19日	2018年05月17日	131,539.24	1,158,432,878.30	721,229,755.37		149,634,056.50	586,837,179.43	287,290,170.02	30,221,551.11	其他
厦门院子项目	2014年03月27日	2017年04月05日	840,000.00	1,725,117,525.39	2,025,561,894.64		300,444,369.25		1,516,103,360.24	132,179,408.47	其他
泉州东海泰禾广场项目	2014年08月12日	2016年10月28日	596,899.68	1,544,316,846.04	2,519,116,984.21		974,800,138.17		1,010,248,624.15	396,088,051.03	其他
南京院子项目	2014年10月29日	2017年06月30日	179,986.71	341,614,545.07	87,926,373.68		122,269,041.68	375,957,213.07	527,433,047.36	116,247,367.56	其他
尤溪红峪项目				75,648,165.98		75,648,165.98		0.00			其他
路子铺项目	2017年08月15日	2021年06月30日	146,120.00	883,996,816.88		325,633,499.57	320,658,968.09	879,022,285.40	150,655,489.21	89,394,247.38	其他
长兴岛项目	2017年04月10日	2019年12月20日	384,291.53	6,493,496,920.07			1,650,312,807.42	8,143,809,727.49	1,001,841,944.80	362,357,048.40	其他



尹山湖项目	2017年05月11日	2019年07月30日	574,306.45	3,802,647,063.09		569,989,486.52	419,933,676.90	3,652,591,253.47	669,600,533.83	236,005,656.05	其他
蓝山院子项目	2017年04月28日	2021年12月31日	95,572.49	637,935,082.39			130,956,674.59	768,891,756.98	23,217,626.02	18,362,219.40	其他
漳州角美龙池项目	2018年04月11日	2021年04月03日	709,457.24				5,723,383,558.99	5,723,383,558.99	526,654,763.34	526,654,763.34	其他
江东项目	2018年10月26日	2020年10月02日	232,618.07				2,423,202,982.34	2,423,202,982.34			其他
南昌茵梦湖	2018年12月29日	2022年11月01日	1,491,631.35				1,778,414,110.11	1,778,414,110.11	7,695,098.99	5,333,333.34	其他
南昌安晟项目	2018年12月29日	2022年11月01日	1,491,631.35				549,413,330.14	549,413,330.14	43,156,164.37	43,156,164.37	其他
同盟古镇项目	2018年09月21日	2020年06月30日	339,431.00				674,351,055.79	674,351,055.79	21,924,900.00	21,924,900.00	其他
青岛泰禾项目	储备						2,675,631.39	2,675,631.39			其他
廊坊大家商业城	2018年06月28日	2020年11月30日	782,527.00				789,804,087.16	789,804,087.16	11,957,400.00	11,957,400.00	其他
金府大院	2017年09月18日	2019年12月30日	1,387,685.00				13,264,755,462.84	13,264,755,462.84	1,694,393,281.01	693,555,824.32	其他
郑州广汇	2019年05月15日	2021年04月30日	146,828.47				1,429,723,453.66	1,429,723,453.66	78,658,012.50	78,658,012.50	其他
茅山项目	2020年04月10日	2021年11月02日	126,747.67				406,828,718.25	406,828,718.25	36,900.00	36,900.00	其他
长龙山项目	2010年08月18日	2021年11月02日	28,840.55				98,778,545.78	98,778,545.78			其他

惠州嘉盈项目	待定						111,100.82	111,100.82			其他
惠州仁裕项目	待定						1,384,626.20	1,384,626.20			其他
中山金尊府	2018年09月11日	2020年05月31日	254,267.89				1,365,041,302.54	1,365,041,302.54	19,098,416.44	19,098,416.44	其他
君悦花园	2018年08月24日	2020年04月15日	111,744.00				506,630,626.76	506,630,626.76	48,428,733.52	48,428,733.52	其他
长城御谷首期	待定						1,860,000.00	1,860,000.00			其他
储备	待定						84,468,588.21	84,468,588.21	81,132.08	81,132.08	其他
合计	--	--	33,112,137.84	125,916,175,291.37	22,833,806,426.74	3,724,182,618.25	60,625,601,745.44	159,983,787,991.82	32,938,600,823.69	12,142,429,283.77	--

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
泰禾一号街区项目	2015年12月01日	1,149,789,114.79	5,967,133.96	893,099,244.72	262,657,004.03	631,130,750.05	
通州拾景园项目	2016年12月01日	17,913,628.37	16,676,696.56	16,650,260.48	17,940,064.45	366,763,988.07	
北京院子项目	2018年12月01日	1,362,800,485.12		295,791,023.38	1,067,009,461.74	1,301,236,554.07	
北京中央广场（大兴01地块）	2018年12月01日	1,742,136,851.15	5,363,880,279.65	2,179,805,566.52	4,926,211,564.28	2,501,676,259.87	
长阳半岛中央城项目		185,749,519.73	1,007,096,017.17	1,192,845,536.90		335,674,191.55	160,455,468.10
济南东都项目	2007年12月01日	608,004,621.44	383,273.00	381,593,310.39	226,794,584.05		
恒海国际花园别墅项目	2015年06月01日	15,969,402.42			15,969,402.42	274,401,092.00	
泰禾南通首府项目	2013年12月01日	10,942,501.77	861,373.50	9,874,573.58	1,929,301.69	80,099,135.89	

荷塘月舍项目	2015 年 12 月 01 日	8,598,779.28			8,598,779.28		
红峪项目	2013 年 09 月 01 日	177,056,876.17	6,897,382.63	130,655,487.72	53,298,771.08	678,244,479.93	
泰禾红树林 C	2018 年 12 月 01 日	66,477,820.21	666,837.00	32,042,235.36	35,102,421.85	172,163,232.12	
泰禾红树林 A 高	2018 年 12 月 01 日	113,283,104.18		59,512,873.07	53,770,231.11	238,937,047.82	
东二环泰禾广场西区项目	2016 年 12 月 01 日	1,510,702,416.37		33,577,340.36	1,477,125,076.01	2,206,143,730.37	
五四北泰禾广场	2015 年 12 月 01 日	142,091,511.99		91,403,047.52	50,688,464.47	180,296,773.51	
长乐泰禾红誉一期项目	2016 年 08 月 01 日	208,159,054.29		208,159,054.29			
长乐泰禾红誉二期项目	2015 年 12 月 01 日	93,198,808.00		25,385,647.11	67,813,160.89	58,880,122.09	
泰禾红悦项目	2016 年 08 月 01 日	1,266,062,623.39		1,182,114,914.67	83,947,708.72	439,668,982.52	
永泰红峪项目	2017 年 12 月 01 日	275,399,509.43		275,399,509.43			
金尊府项目	2016 年 09 月 01 日	173,456,634.84	866,069,309.44	285,390,363.12	754,135,581.16	939,039,455.90	540,156,912.12
东二环泰禾广场东区项目	2014 年 09 月 01 日	665,570,274.86	154,401,088.72	347,566,995.22	472,404,368.36	815,361,785.57	35,299,317.92
永泰红峪二期项目	2015 年 12 月 01 日	205,843,739.73	6,157,350.67	211,238,613.39	762,477.01	17,082,795.64	
尤溪红峪项目	2015 年 09 月 01 日	90,723,578.64		90,723,578.64			
福鼎红树林项目	2015 年 10 月 01 日	160,676,988.64	165,038,105.97	86,737,873.46	238,977,221.15	120,689,970.89	30,942,947.25
宁德红郡项目	2015 年 12 月 01 日	43,193,492.19		2,655,138.17	40,538,354.02	69,659,162.38	
宁德红树林项目	2016 年 06 月 01 日	456,845,214.71		179,155,202.42	277,690,012.29	298,340,231.26	
泰禾红门项目	2015 年 12 月 01 日	46,678,753.82		26,585,205.03	20,093,548.79	76,873,377.38	
华大泰禾广场项目	2015 年 12 月 01 日	181,308,545.99		167,080,485.84	14,228,060.15	481,592,452.53	
江阴院子项目	2016 年 09 月 01 日	602,895,929.23		602,895,929.23			
宝山红御项目	2016 年 12 月 01 日	228,536,267.88		222,395,611.57	6,140,656.31	340,895,966.73	
厦门院子项目	2018 年 12 月 01 日	824,651,455.72	2,025,561,894.64	1,280,590,588.82	1,569,622,761.54	1,516,103,360.24	650,720,324.92

石狮泰禾广场	2016年09月01日	914,239,437.66		214,150,401.91	700,089,035.75	703,215,654.94	
泉州东海泰禾广场项目	2016年10月01日	371,629,956.20	2,519,116,984.21	2,779,518,776.62	111,228,163.79	1,010,248,624.15	428,744,576.66
青浦项目		543,278,161.06		217,797,420.62	325,480,740.44	381,372,182.14	
南昌御湖半山项目	2018年12月01日	182,254,689.54	747,848,425.92	729,939,471.93	200,163,643.53	166,729,711.76	48,419,146.29
野风山项目		336,823,957.30			336,823,957.30	36,671,627.66	
南京院子项目	2018年12月01日	53,124,886.77	87,926,373.68	36,838,391.90	104,212,868.55	420,764,822.19	87,245,943.04
泰禾长安中心项目	2018年12月01日		1,844,003,405.01	1,844,003,405.01		417,560,536.83	151,116,016.65
中国院子项目	2018年12月01日		27,834,101.78	27,834,101.78		190,935,326.68	
昌平拾景园	2018年12月01日		2,611,715,613.89	2,611,715,613.89		409,618,516.11	409,618,516.11
西府大院项目	2018年12月01日		823,182,872.54	821,333,382.28	1,849,490.26	243,714,249.99	243,714,249.99
泰禾福州湾项目	2018年12月01日		1,101,650,074.37	1,008,849,866.18	92,800,208.19	154,381,950.14	154,381,950.14
闸北项目	2018年12月01日		721,229,755.37	721,229,755.37		158,411,799.75	
东四环项目	2018年12月01日		1,568,024,722.12	1,568,024,722.12		226,642,855.95	
杭州院子	2018年12月01日		2,579,127,901.96	2,446,218,773.24	132,909,128.72	300,204,835.64	300,204,835.64
东莞泰禾新天地项目	2018年12月01日		1,193,070,051.59	1,148,744,376.54	44,325,675.05	115,170,134.28	115,170,134.28
合计	--	15,036,068,592.88	25,444,387,025.35	26,687,123,669.80	13,793,331,948.43	19,062,431,401.34	4,798,363,615.12

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 11 号——上市公司从事珠宝相关业务》的披露要求

否

**(2) 存货跌价准备**

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

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	75,648,166.01	0.00	0.00	0.00	75,648,166.01	0.00	
开发产品	219,242,223.43	220,522,711.50	0.00	6,808,493.07	126,016,311.32	306,940,130.54	
合计	294,890,389.44	220,522,711.50	0.00	6,808,493.07	201,664,477.33	306,940,130.54	--

按主要项目分类：

单位：元

项目名称	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		
长乐泰禾红誉二期项目	31,774,829.18	0.00	0.00	6,808,493.07	0.00	24,966,336.11	
永泰红峪项目	77,920,336.43	0.00	0.00	0.00	77,920,336.43	0.00	
尤溪红峪项目	75,648,166.01	0.00	0.00	0.00	75,648,166.01	0.00	
恒海国际花园别墅项目	1,161,750.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,161,750.00	
南昌御湖半山项目	60,289,332.93	0.00	0.00	0.00	0.00	60,289,332.93	
长乐泰禾红誉一期项目	48,095,974.89	0.00	0.00	0.00	48,095,974.89	0.00	
福鼎红树林项目	0.00	14,252,822.61	0.00	0.00	0.00	14,252,822.61	
宁德红树林项目	0.00	5,722,731.14	0.00	0.00	0.00	5,722,731.14	
厦门院子项目	0.00	84,582,931.56	0.00	0.00	0.00	84,582,931.56	
石狮泰禾广场	0.00	115,964,226.19	0.00	0.00	0.00	115,964,226.19	
合计	294,890,389.44	220,522,711.50	0.00	6,808,493.07	201,664,477.33	306,940,130.54	--

**(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25,262,073,684.97元（上年金额为16,803,522,151.59）；本年利息资本化率为9.30%（上年利息资本化率为7.82%）。

**(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	54,820,306,653.45	41,029,964,030.93	借款抵押
合计	54,820,306,653.45	41,029,964,030.93	--

**(5) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况**

无。

其他说明：

无。

公司是否需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第4号—上市公司从事种业、种植业务》的披露要求  
否

**7、持有待售资产**

其他说明：

**8、一年内到期的非流动资产**

其他说明：

**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	596,158,648.98	400,376,030.69
预缴税费	2,117,155,082.92	1,251,135,039.54
中原信托 泰禾集团贷款项目集合资金信托	0.00	1,000,000.00
合凡资产-泰禾集团壹号私募投资基金	0.00	2,000,000.00
国民信托 广阳 2 号集合资金信托计划	1,000,000.00	0.00
中建投信托 集合资金信托合同	142,600,000.00	0.00
大业信托·泰禾山西太原项目集合资金信托计划劣后级	700,000,000.00	0.00
平安证券股份有限公司次级资产	79,000,000.00	0.00
合计	3,635,913,731.90	1,654,511,070.23

其他说明：

**10、可供出售金融资产****(1) 可供出售金融资产情况**

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
可供出售权益工具：	2,560,048,815.58	0.00	2,560,048,815.58	2,818,248,124.15	0.00	2,818,248,124.15
按公允价值计量的	96,564,084.00	0.00	96,564,084.00	0.00	0.00	0.00
按成本计量的	2,463,484,731.58	0.00	2,463,484,731.58	2,818,248,124.15	0.00	2,818,248,124.15
合计	2,560,048,815.58		2,560,048,815.58	2,818,248,124.15		2,818,248,124.15

**(2) 期末按公允价值计量的可供出售金融资产**

单位：元

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	63,091,677.62		63,091,677.62
公允价值	96,564,084.00		96,564,084.00
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	33,472,406.38		33,472,406.38
已计提减值金额	0.00		0.00

## (3) 期末按成本计量的可供出售金融资产

单位：元

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
浙江浙商产融股权投资基金合伙企业（有限合伙）	2,000,000,000.00	0.00	0.00	2,000,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.03%	43,834,520.55
外贸信托 汇鑫 56 号结构化债券投资集合资金信托计划	355,400,000.00	0.00	355,400,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
CITIC Capital London Mayfair Property Fund L.P.	273,192,670.75	0.00	0.00	273,192,670.75	0.00	0.00	0.00	0.00	85.00%	0.00
中海信托-信迹 3 号集合资金信托	70,000,000.00	0.00	0.00	70,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
易居（中国）企业集团有限公司	60,000,000.00	0.00	60,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.66%	0.00
北京泰禾影视文化发展有限公司	40,000,000.00	0.00	0.00	40,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4.70%	0.00
上海中城渝通有限合伙企业	12,400,000.00	0.00	0.00	12,400,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	40.00%	0.00
福建福州农村商业银行股份有限公司	6,944,894.40	0.00	0.00	6,944,894.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.36%	0.00
宁波钱潮涌鑫投资管理合伙企业（有限合伙）	310,559.00	0.00	0.00	310,559.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.11%	1,755,524.99
CITIC Capital YBI Fund L.P	0.00	20,106,607.43	0.00	20,106,607.43	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
慕盛长租公寓资产证券化项目 1 期次级资产	0.00	40,530,000.00	0.00	40,530,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%	0.00
合计	2,818,248,124.15	60,636,607.43	415,400,000.00	2,463,484,731.58	0.00	0.00	0.00	0.00	--	45,590,045.54

## (4) 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

## (5) 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明

其他说明

注1、2016年，公司出资6,000.00万投资易居（中国）企业集团有限公司（以下简称“易居中国”），持有易居中国0.75%股权，2017年11月，公司根据与易居中国签订的《关于易居（中国）企业集团股份有限公司重组协议》，启动境内外公司换股，将公司持有的易居中国股份转让，由公司在香港的全资子公司泰禾集团发展有限公司出资996万美元，持有易居企业控股0.655%的股权。

**11、长期应收款****(1) 长期应收款情况**

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
长期合作款	1,092,270,000.00	0.00	1,092,270,000.00	1,092,270,000.00	0.00	1,092,270,000.00	
合计	1,092,270,000.00	0.00	1,092,270,000.00	1,092,270,000.00	0.00	1,092,270,000.00	--

**(2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款**

无。

**(3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额**

无。

其他说明

注：2016年，福州泰禾作为有限合伙人认缴出资宁波汇融沁齐股权投资合伙企业（有限合伙）出资额1,125,000,000元，宁波汇融沁齐股权投资合伙企业（有限合伙）以投资项目公司上海泰瓴置业有限公司的方式获取投资收益，福州泰禾通过持有上海坤瓴投资有限公司56.25%的股权间接持有上海泰瓴置业有限公司45%的股权，按照福州泰禾持有上海坤瓴投资有限公司56.25%的股权计算投资成本为56,250,000.00元，扣除福州泰禾已直接投入上海坤瓴投资有限公司11,250,000.00元，因此上述1,125,000,000元中45,000,000.00元实际为对上海坤瓴投资有限公司的投资，剩余1,080,000,000.00元为支付给宁波汇融沁齐股权投资合伙企业的合作款。另外12,270,000.00元为支付给上海泰瓴置业有限公司的无息借款。



## 12、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		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	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备	其他		
一、合营企业											
苏州禾发房地产开发有限公司	732,408,994.10	0.00	0.00	-9,448,562.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	722,960,431.30	0.00
厦门泰世房地产开发有限公司*注 1	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司*注 2	683,116.37	0.00	0.00	-683,116.37	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
太仓禾发房地产开发有限公司	255,000,000.00	280,500,000.00	0.00	-2,347,405.97	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	533,152,594.03	0.00
达盛集团山东置业有限公司	389,666,171.72	0.00	0.00	-26,041,388.35	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	363,624,783.37	0.00
小计	1,377,758,282.19	280,500,000.00	0.00	-38,520,473.49	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,619,737,808.70	0.00
二、联营企业											
上海泰瓴置业有限公司	41,061,135.34	0.00	0.00	-8,902,854.62	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	32,158,280.72	0.00
北京瑞坤置业有限责任公司	311,711,690.38	0.00	0.00	268,230,942.52	0.00	0.00	-131,462,100.00	0.00	0.00	448,480,532.90	0.00
福州盛利俊实业有限公司	5,422,497.18	0.00	0.00	165,655,523.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	171,078,020.68	0.00
长乐泰城房地产开发有限公司	5,380,469.84	0.00	0.00	-747,659.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,632,810.81	0.00
北京科技园建设（集团）股份有限公司	2,079,652,253.94	0.00	0.00	156,718,205.96	0.00	2,392,961.63	-31,716,417.90	0.00	0.00	2,207,047,003.63	0.00
泰禾金控（平潭）集团有限公司	1,234,677,553.50	0.00	0.00	625,436.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,235,302,990.34	0.00
杭州临安同人置业有限公司	785,850,872.37	0.00	0.00	-4,585,787.76	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	781,265,084.61	0.00
武汉金沙半岛置业有限公司	200,110,756.21	0.00	0.00	-7,440,666.92	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	192,670,089.29	0.00
北京侨禧投资有限公司	729,153,729.23	0.00	0.00	-1,281,303.70	0.00	0.00	0.00	0.00	-727,872,425.53	0.00	0.00
天津北科泰禾建设发展有限公司	5,813,941.19	0.00	0.00	-1,810,553.82	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,003,387.37	0.00
小计	5,398,834,899.18	0.00	0.00	566,461,282.97	0.00	2,392,961.63	-163,178,517.90	0.00	-727,872,425.53	5,076,638,200.35	0.00
合计	6,776,593,181.37	280,500,000.00	0.00	527,940,809.48	0.00	2,392,961.63	-163,178,517.90	0.00	-727,872,425.53	6,696,376,009.05	0.00

其他说明：注 1：厦门泰世房地产开发有限公司因连续亏损导致净资产为负，本集团对其不负有承担额外损失的义务，因此在确认其发生的净亏损应有本集团承担的份额时，仅将长期股权投资的账面值减记为零。

注 2：安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司因本年亏损导致净资产为负，本集团对其不负有承担额外损失的义务，因此在确认其发生的净亏损应有本集团承担的份额时，仅将长期股权投资的账面值减记为零。

**13、投资性房地产****(1) 采用成本计量模式的投资性房地产**

□ 适用 √ 不适用

**(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产**

√ 适用 □ 不适用

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	12,319,603,050.00	0.00	0.00	12,319,603,050.00
二、本期变动	5,336,783,541.89	0.00	0.00	5,336,783,541.89
加：外购	0	0.00	0.00	
存货\固定资产\在建工程转入	4,832,610,855.36	0.00	0.00	4,832,610,855.36
企业合并增加	0	0.00	0.00	
减：处置	243,183,699.69	0.00	0.00	243,183,699.69
其他转出	0.00	0.00	0.00	0.00
公允价值变动	747,356,386.22	0.00	0.00	747,356,386.22
三、期末余额	17,656,386,591.89	0.00	0.00	17,656,386,591.89

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号—上市公司从事房地产业务》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	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	106.57	21,428.55	1,747,480.00	1,790,376.00	2.45%	评估增值，天兴咨字（2019）第 0009 号
广东惠州商场	广东省惠州瑶芳花园星云楼 22 号	45.70	85,714.29	187,370.00	221,645.00	18.29%	评估增值，天兴咨字（2019）第 0009 号
福州办事处(国货路万寿商厦三楼)	台江区国货路万寿商厦三楼	99.40	16,000.00	633,700.00	735,560.00	16.07%	评估增值，天兴咨字（2019）第 0009 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	363.00	0.00	2,395,800.00	2,776,950.00	15.91%	评估增值, 天兴咨字 (2019) 第 0009 号
化工局店面	三明市梅列区徐碧一村 7 幢 1062.1064	124.42	104,800.00	1,582,100.00	1,269,084.00	-19.78%	减值, 天兴咨字 (2019) 第 0009 号
成都马鞍山路 37 号 1 栋 1 楼 12 号	成都金牛区马鞍山路 37 号 1 幢负一层 12 号	33.11	5,190.60	110,000.00	115,000.00	4.55%	评估增值, 天兴咨字 (2019) 第 0009 号
成都马鞍山路 37 号 1 栋 1 楼 16 号	成都金牛区马鞍山路 37 号 1 幢负一层 16 号	31.04	4,866.09	110,000.00	115,000.00	4.55%	评估增值, 天兴咨字 (2019) 第 0009 号
成都马鞍山路 37 号 1 栋 1 楼 10 号	成都金牛区马鞍山路 37 号 1 幢负一层 10 号	33.11	5,190.60	110,000.00	115,000.00	4.55%	评估增值, 天兴咨字 (2019) 第 0009 号
成都马鞍山路 37 号 1 栋 1 楼 17 号	成都金牛区马鞍山路 37 号 1 幢负一层 17 号	31.04	4,866.09	110,000.00	115,000.00	4.55%	评估增值, 天兴咨字 (2019) 第 0009 号
成都马鞍山路 37 号 1 栋 1 楼 11 号	成都金牛区马鞍山路 37 号 1 幢负一层 11 号	33.11	5,190.60	110,000.00	115,000.00	4.55%	评估增值, 天兴咨字 (2019) 第 0009 号
成都马鞍山路 37 号 1 栋 1 单元 2 楼 2 号	成都金牛区马鞍山路 37 号 1 栋 1 单元 2 楼 2 号	161.94	25,387.08	1,226,300.00	1,327,908.00	8.29%	评估增值, 天兴咨字 (2019) 第 0009 号
成都马鞍山路 37 号 1 栋 2 单元 2 楼 1 号	成都金牛区马鞍山路 37 号 2 栋 1 单元 2 楼 1 号	162.30	25,443.52	1,253,700.00	1,330,860.00	6.15%	评估增值, 天兴咨字 (2019) 第 0009 号
成都马鞍山路 37 号 1 栋 1 单元 2 楼 1 号	成都金牛区马鞍山路 37 号 1 栋 1 单元 2 楼 1 号	161.94	25,387.08	1,250,900.00	1,327,908.00	6.16%	评估增值, 天兴咨字 (2019) 第 0009 号
成都马鞍山路 37 号 1 栋 2 单元 2 楼 2 号	成都金牛区马鞍山路 37 号 1 栋 2 单元 2 楼 2 号	164.54	25,794.68	1,246,100.00	1,349,228.00	8.28%	评估增值, 天兴咨字 (2019) 第 0009 号
成都马鞍山路 37 号 1 栋 1 单元 3 楼 1 号	成都金牛区马鞍山路 37 号 1 栋 1 单元 3 楼 1 号	173.40	27,183.65	1,379,600.00	1,421,880.00	3.06%	评估增值, 天兴咨字 (2019) 第 0009 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	195,622.55	136,455,862.55	5,487,410,000.00	5,531,542,337.60	0.80%	评估增值, 天兴咨字 (2019) 第 0009 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	95,633.67	89,211,985.50	2,170,000,000.00	2,296,827,666.00	5.84%	评估增值, 天兴咨字 (2019) 第 0009 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	147,727.84	48,072,281.63	1,668,810,000.00	1,779,515,327.84	6.63%	评估增值, 天兴咨字 (2019) 第 0009 号

泰禾中央广场	北京市大兴区黄村镇义和庄	42,616.30	1,481,576.26	1,412,770,000.00	1,967,282,479.00	39.25%	评估增值，天兴咨字（2019）第 0009 号
东海泰禾购物广场	泉州市丰泽区通港西街与东滨大道交汇处	137,485.67	40,696,713.16	1,567,160,000.00	1,866,995,785.45	19.13%	评估增值，天兴咨字（2019）第 0009 号
台湖 1 号永辉超市及商铺	北京市通州区东石东一路 1 号院	11,051.24	141,063.44	0.00	395,769,230.00	0.00%	评估增值，天兴咨字（2019）第 0009 号
红树林 AB	福州建新镇花溪南路 18 号橘园洲 AB 地块高层 A4-A5 连接体	3,784.36	581,634.49	0.00	49,953,552.00	0.00%	评估增值，天兴咨字（2019）第 0009 号
泰禾大厦	上海市天目西街道 103 街坊 27 丘	4,738.83	0.00	0.00	457,244,168.00	0.00%	评估增值，天兴咨字（2019）第 0009 号
泰禾红门	厦门市翔安区西岩一里 3#	2,346.00	3,246,859.51	0.00	51,068,850.00	0.00%	评估增值，天兴咨字（2019）第 0009 号
济南东都	山东省济南市历城区奥体中路与工业北路交汇处东南角	23,527.14	0.00	0.00	289,721,880.00	0.00%	评估增值，天兴咨字（2019）第 0009 号
东四环金尊府	北京市朝阳区东四环中路 58 号楼	26,965.79	0.00	0.00	2,806,936,826.00	0.00%	评估增值，天兴咨字（2019）第 0009 号
泉州华大商铺	泉州市丰泽区华大片区东至铁路西至 324 国道、南临通源街，北至城东街 B1\B2 地块商铺	13,708.48	3,326,659.11	0.00	149,402,091.00	0.00%	评估增值，天兴咨字（2019）第 0009 号
合计	——	706,932.49	323,597,078.48	12,319,603,050.00	17,656,386,591.89		——

2018 年投资性房地产评估增值对本年利润税后影响为 5.60 亿，主要为泰禾中央广场、石狮泰禾广场购物中心、五四北泰禾广场购物中心项目评估增值金额较大，合计税后影响 3.78 亿，占比达 67%，石狮泰禾广场购物中心、五四北泰禾广场购物中心评估增值未超过 10%，评估增值率较高项目说明：

1、泰禾中央广场项目为酒店式公寓及商业配套，同一供需圈内有较多的可比案例，市场交易较活跃，故采用市场比较法进行估值。市场比较法适用于近期同类房地产交易案例较多的估值对象的估值。评估报告选取三个评估时点近期交易可比交易案例，进行比较和适当的调整修正，以此得出项目客观合理价值。泰禾中央广场项目位于北京市大兴新城核心区，产品定位为城市综合体，周边配套齐全，交通便利，与地铁无缝衔接，交易成交价格较高，因此评估价值较高。

2、东海泰禾购物广场项目期末评估值包含本年新增存货转投资性房地产评估值，因期初投资性房地产账面余额不包含新增存货转投资性房地产增加的成本 2.73 亿，如考虑上述新增成本，项目实际评估增值率为 1.44%。

公司是否存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产

√ 是 □ 否

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	差额处理方式及依据
东二环泰禾广场购物中心东区底商	存货	21,684,273.69	32,150,000.00	32,150,000.00	差额 10,465,726.31 计入其他综合收益
泰禾中央广场项目	存货	288,093,244.00	288,093,244.00	288,093,244.00	无差额
东海时尚 MALL	存货	399,913,235.01	415,000,000.00	415,000,000.00	差额 15,086,764.99 计入其他综合收益
台湖 1 号永辉超市	固定资产	250,998,688.69	304,816,400.00	304,816,400.00	差额 53,817,711.31 计入其他综合收益
台湖 1 号商铺	存货	58,810,887.98	72,407,000.00	72,407,000.00	差额 13,596,112.02 计入其他综合收益
红树林 AB	存货	24,665,699.63	47,580,000.00	49,953,552.00	差额 2,2914,300.37 计入其他综合收益；差额 2,73,552 计入公允价值变动损益
泰禾大厦	存货	339,179,388.51	443,602,575.00	457,244,168.00	差额 104,423,86.49 计入其他综合收益；差额 13,641,593.00 计入公允价值变动损益
泰禾红门	存货	24,982,382.06	48,490,000.00	51,068,850.00	差额 23,507,617.94 计入其他综合收益；差额 2,578,850.00 计入公允价值变动损益
济南东都	存货	276,348,567.03	276,421,636.36	289,721,880.00	差额 73,069.33 计入其他综合收益；差额 13,300,243.64 计入公允价值变动损益
东四环金尊府	存货	1,568,024,722.12	2,762,050,000.00	2,806,936,826.00	差额 1,194,025,277.88 计入其他综合收益；差额 44886826 计入公允价值变动损益
泉州华大泰禾广场	存货	139,415,241.60	142,000,000.00	149,402,091.00	差额 2,584,758.40 计入其他综合收益；差额 7,402,091.00 计入公允价值变动损益
合计	——	3,392,116,330.33	4,832,610,855.36	4,916,794,011.00	——

## (3) 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	1,601,707,746.60	正在办理中

其他说明

投资性房地产抵押情况详见附注六、50。

## 14、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	3,653,916,301.44	2,526,036,018.99
固定资产清理	0.00	0.00
合计	3,653,916,301.44	2,526,036,018.99

## (1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公设备及其他	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	2,492,933,036.03	2,479,209.16	96,781,576.49	117,654,231.20	2,709,848,052.88
2. 本期增加金额	2,216,560,062.34	374,747.59	12,380,401.72	34,956,809.27	2,264,272,020.92
(1) 购置	1,265,700,493.38	299,180.76	9,853,595.35	32,885,093.67	1,308,738,363.16
(2) 在建工程转入	922,754,452.05	0.00	0.00	5,290.00	922,759,742.05
(3) 企业合并增加	28,105,116.91	75,566.83	2,526,806.37	2,066,425.60	32,773,915.71
3. 本期减少金额	1,037,948,783.08	370,691.00	11,240,069.46	4,152,823.27	1,053,712,366.81
(1) 处置或报废	0.00	370,691.00	10,334,377.46	2,840,924.14	13,545,992.60
(2) 处置子公司	784,215,412.51	0.00	905,692.00	1,311,899.13	786,433,003.64
(3) 转入投资性房地产	253,733,370.57	0.00	0.00	0.00	253,733,370.57
4. 期末余额	3,671,544,315.29	2,483,265.75	97,921,908.75	148,458,217.20	3,920,407,706.99
二、累计折旧					
1. 期初余额	65,857,307.02	878,899.96	62,019,373.96	49,893,577.40	178,649,158.34
2. 本期增加金额	83,015,869.97	325,085.49	11,767,547.05	20,598,614.86	115,707,117.37
(1) 计提	67,029,617.20	306,350.24	10,655,146.11	20,049,496.75	98,040,610.30
(2) 企业合并增加	15,986,252.77	18,735.25	1,112,400.94	549,118.11	17,666,507.07
3. 本期减少金额	20,124,000.77	28,976.74	10,127,361.83	2,738,514.37	33,018,853.71
(1) 处置或报废	0.00	28,976.74	9,159,528.92	1,311,543.57	10,500,049.23
(2) 处置子公司	17,389,318.89	0.00	967,832.91	1,426,970.80	19,784,122.60
(3) 转入投资性房地产	2,734,681.88	0.00	0.00	0.00	2,734,681.88
4. 期末余额	128,749,176.22	1,175,008.71	63,659,559.18	67,753,677.89	261,337,422.00
三、减值准备					
1. 期初余额	8,892.00	0.00	0.00	5,153,983.55	5,162,875.55
2. 本期增加金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 计提	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 本期减少金额	8,892.00	0.00	0.00	0.00	8,892.00
(1) 处置或报废	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(2) 转回	8,892.00	0.00	0.00	0.00	8,892.00
4. 期末余额	0.00	0.00	0.00	5,153,983.55	5,153,983.55
四、账面价值					
1. 期末账面价值	3,542,795,139.07	1,308,257.04	34,262,349.57	75,550,555.76	3,653,916,301.44
2. 期初账面价值	2,427,066,837.01	1,600,309.20	34,762,202.53	62,606,670.25	2,526,036,018.99

## (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
房屋建筑物	1,438,988,737.28	正在办理中

其他说明

固定资产抵押情况详见附注七、53。

其他说明

## 15、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	2,125,697,966.83	96,653,610.26
工程物资	0.00	0.00
合计	2,125,697,966.83	96,653,610.26

## (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	28,763,398.39	0.00	28,763,398.39	26,312,708.64	0.00	26,312,708.64
亚龙湾泰禾酒店项目	117,780,396.76	0.00	117,780,396.76	70,340,901.62	0.00	70,340,901.62
新孙河项目自持公寓	186,273,413.33	0.00	186,273,413.33	0.00	0.00	0.00
尹山湖项目自持购物中心	497,627,317.35	0.00	497,627,317.35	0.00	0.00	0.00
南京路子铺项目自持商业	438,578,140.59	0.00	438,578,140.59	0.00	0.00	0.00
佛山院子项目幼儿园、剧场	743,863.05	0.00	743,863.05	0.00	0.00	0.00
坪山泰禾广场购物中心、会所等	855,931,437.36	0.00	855,931,437.36	0.00	0.00	0.00
合计	2,125,697,966.83	0.00	2,125,697,966.83	96,653,610.26	0.00	96,653,610.26

## (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	32,802,615.43	26,312,708.64	2,450,689.75	0.00	0.00	28,763,398.39	87.69%	在建	0.00	0.00	0.00%	其他
亚龙湾泰禾酒店项目	845,776,459.69	70,340,901.62	47,439,495.14	0.00	0.00	117,780,396.76	13.93%	在建	0.00	0.00	0.00%	其他
新孙河项目自持公寓	223,858,247.00	0.00	186,273,413.33	0.00	0.00	186,273,413.33	83.21%	在建	0.00	0.00	0.00%	其他
尹山湖项目自持购物中心	855,465,090.34	0.00	497,627,317.35	0.00	0.00	497,627,317.35	58.17%	筹建	0.00	0.00	0.00%	其他
南京路子铺项目自持商业	612,700,000.00	0.00	438,578,140.59	0.00	0.00	438,578,140.59	71.58%	在建	0.00	0.00	0.00%	其他
佛山院子项目幼儿园、剧场	129,793,327.62	0.00	743,863.05	0.00	0.00	743,863.05	0.57%	筹建	0.00	0.00	0.00%	其他
坪山泰禾广场购物中心、会所等	1,627,533,705.71	0.00	855,931,437.36	0.00	0.00	855,931,437.36	52.59%	筹建	0.00	0.00	0.00%	其他
合计	4,327,929,445.79	96,653,610.26	2,029,044,356.57	0.00	0.00	2,125,697,966.83	--	--	0.00	0.00	0.00%	--



**(3) 本期计提在建工程减值准备情况**

无。

**(4) 工程物资**

无。

在建工程抵押情况详见附注七、53。

**16、无形资产****(1) 无形资产情况**

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	技术转让费	软件	商标权	合计
一、账面原值							
1.期初余额	67,339,040.17			62,771.84	16,524,253.91	168,000.00	84,094,065.92
2.本期增加金额	1,341,691,854.60			0.00	9,107,033.26	0.00	1,350,798,887.86
(1) 购置	0.00			0.00	9,107,033.26	0.00	9,107,033.26
(2) 内部研发							
(3) 企业合并增加							
(2) 存货转入	1,341,691,854.60			0.00	0.00	0.00	1,341,691,854.60
3.本期减少金额	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 处置	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00
4.期末余额	1,409,030,894.77			62,771.84	25,631,287.17	168,000.00	1,434,892,953.78
二、累计摊销							
1.期初余额	3,722,047.68			62,771.84	3,823,199.27	46,200.00	7,654,218.79
2.本期增加金额	10,868,212.72			0.00	2,151,498.30	16,800.00	13,036,511.02
(1) 计提	10,868,212.72			0.00	2,151,498.30	16,800.00	13,036,511.02
3.本期减少金额	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 处置	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00
4.期末余额	14,590,260.40			62,771.84	5,974,697.57	63,000.00	20,690,729.81
三、减值准备							
1.期初余额	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00
2.本期增加金额	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 计提	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00
3.本期减少金额	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 处置	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00
4.期末余额	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00
四、账面价值							
1.期末账面价值	1,394,440,634.37			0.00	19,656,589.60	105,000.00	1,414,202,223.97
2.期初账面价值	63,616,992.49			0.00	12,701,054.64	121,800.00	76,439,847.13

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。

**(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	66,203,812.69	正在办理中

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。

## 17、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
南京吉庆房地产有限公司	187,012,083.34	0.00	0.00	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
南京吉庆房地产有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	0.00	0.00	0.00	0.00

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

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。

经测试，公司管理层预计报告期内，商誉无需计提减值准备。

商誉减值测试的影响：无

## 18、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	22,762,555.16	30,825,093.63	11,287,526.56	0.00	42,300,122.23
土地承包费	382,400.00	0.00	9,600.00	0.00	372,800.00
预付卡核心系统检测费	86,477.95	0.00	47,169.84	0.00	39,308.11
其他	573,876.37	6,055,347.57	3,035,298.93	0.00	3,593,925.01
合计	23,805,309.48	36,880,441.20	14,379,595.33	0.00	46,306,155.35

其他说明

## 19、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	753,497,173.40	188,374,293.35	573,081,553.44	143,270,388.36
内部交易未实现利润	124,940,423.76	31,235,105.94	66,551,612.44	16,637,903.11
可抵扣亏损	5,557,525,565.72	1,389,381,391.43	3,392,853,618.88	848,213,404.72
计提土地增值税	903,936,445.72	225,984,111.43	903,995,096.92	225,998,774.23
交易性金融资产公允价值变动	40,128,062.32	10,032,015.58	0.00	0.00
售后回租	233,275,675.68	58,318,918.92	197,790,048.40	49,447,512.10
预计负债	0.00	0.00	69,354,200.00	17,338,550.00

合计	7,613,303,346.60	1,903,325,836.65	5,203,626,130.08	1,300,906,532.52
----	------------------	------------------	------------------	------------------

**(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	36,433,941.52	9,108,485.38	38,907,151.84	9,726,787.96
可供出售金融资产公允价值变动	0.00	0.00	0.00	0.00
投资性房地产公允价值变动	7,000,547,035.12	1,750,136,758.78	4,861,358,572.20	1,215,339,643.05
投资性房地折旧暂时性差异	458,710,639.28	114,677,659.82	247,766,703.12	61,941,675.78
交易性金融资产公允价值变动	0.00	0.00	31,183,265.12	7,795,816.28
合计	7,495,691,615.92	1,873,922,903.98	5,179,215,692.28	1,294,803,923.07

**(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债**

单位：元

项目	递延所得税资产和负债	抵销后递延所得税资产	递延所得税资产和负债	抵销后递延所得税资产
	期末互抵金额	或负债期末余额	期初互抵金额	或负债期初余额
递延所得税资产		1,903,325,836.65		1,300,906,532.52
递延所得税负债		1,873,922,903.98		1,294,803,923.07

**(4) 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	131,407,645.78	5,429,374.20
可抵扣亏损	320,266,201.28	36,992,240.65
合计	451,673,847.06	42,421,614.85

**(5) 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
2018		1,308,334.27	
2019	921,581.38	921,581.38	
2020	70,886.72	70,886.72	
2021	5,448,030.80	5,453,400.10	
2022	19,760,278.02	29,238,038.18	
2023	294,065,424.36		
合计	320,266,201.28	36,992,240.65	--

其他说明：

**20、其他非流动资产**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
大业信托 泰禾山西太原项目集合资金信托计划	0.00	700,000,000.00
平安-泰禾集团购房尾款资产支持专项计划次级资产支持证券	0.00	79,000,000.00
国民信托 广阳 2 号集合资金信托计划	0.00	1,000,000.00
西部信托 瑞鑫汇富集合资金信托计划	709,067,162.50	709,067,162.50
上海爱建信托有限责任公司信托专户	32,438,300.00	32,438,300.00
股权收购款	50,000,000.00	1,120,445,000.00

合计	791,505,462.50	2,641,950,462.50
----	----------------	------------------

其他说明：

## 21、短期借款

### (1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	4,285,200,000.00	4,397,160,000.00
抵押借款	6,726,350,000.00	6,369,300,000.00
保证借款	3,140,655,773.49	10,400,009,200.00
信用借款	1,885,940,000.00	649,999,042.39
合计	16,038,145,773.49	21,816,468,242.39

短期借款分类的说明：

### (2) 已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 0.00 元，其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

单位：元

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率

其他说明：

上述金融机构部分借款以本公司及子公司的部分存货作抵押、以部分应收账款及子公司的股权及收益权作质押，并由关联方担保。抵押、质押、担保情况详见附注七、53及十二、5（4）。

## 22、应付票据及应付账款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付票据	607,843,101.43	315,102,860.38
应付账款	7,060,345,334.19	6,809,051,629.99
合计	7,668,188,435.62	7,124,154,490.37

### (1) 应付票据分类列示

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	548,956,284.07	303,234,522.46
银行承兑汇票	58,886,817.36	11,868,337.92
合计	607,843,101.43	315,102,860.38

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

### (2) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	6,464,206,726.95	6,165,381,232.51
购存量房款	328,935,001.73	414,000,005.00
其他	267,203,605.51	229,670,392.48
合计	7,060,345,334.19	6,809,051,629.99

### (3) 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

福建六建集团有限公司	110,026,701.00	未结算
福州广华达旺建材贸易有限公司	50,937,891.96	未结算
南昌市凯华建筑公司	48,858,541.47	未结算
中建海峡建设发展有限公司	20,689,302.10	未结算
句容市鲍亭工程服务队	20,060,000.00	未结算
重庆凡策房地产顾问有限公司	19,170,000.00	未结算
合计	269,742,436.53	--

其他说明：

## 23、预收款项

### (1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
房款	36,968,481,171.21	22,206,955,293.10
货款及其他	411,177,797.07	316,764,662.22
合计	37,379,658,968.28	22,523,719,955.32

### (2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

无。

### (3) 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

无。

其他说明：

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
1	泰禾太原晋阳湖项目	0.00	5,602,711,090.50		
2	长兴岛项目	0.00	3,819,600,122.00		
3	昌平拾景园项目	2,771,687,358.00	2,612,900,957.01		
4	佛山院子项目	742,076,956.67	2,405,052,136.00		
5	尹山湖项目	0.00	2,097,996,648.01		

## 24、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	147,225,744.55	3,153,224,736.07	3,033,464,851.26	266,985,629.36
二、离职后福利-设定提存计划	1,228,171.72	144,232,640.54	142,347,743.31	3,113,068.95
三、辞退福利	0.00	16,903,749.96	16,903,749.96	0.00
四、一年内到期的其他福利	0.00	297,475.05	297,475.05	0.00
合计	148,453,916.27	3,314,658,601.62	3,193,013,819.58	270,098,698.31

### (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	144,497,514.53	2,798,840,402.77	2,682,466,030.61	260,871,886.69
2、职工福利费	0.00	163,973,795.24	163,973,795.24	0.00

3、社会保险费	1,077,156.62	78,114,738.02	76,975,089.57	2,216,805.07
其中：医疗保险费	819,092.80	69,237,960.34	68,213,034.64	1,844,018.50
工伤保险费	191,062.48	3,246,558.47	3,217,679.34	219,941.61
生育保险费	67,001.34	5,630,219.21	5,544,375.59	152,844.96
4、住房公积金	978,177.58	99,264,968.62	98,978,932.39	1,264,213.81
5、工会经费和职工教育经费	672,895.82	13,030,831.42	11,071,003.45	2,632,723.79
6、短期带薪缺勤	0.00	0.00	0.00	0.00
7、短期利润分享计划	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	147,225,744.55	3,153,224,736.07	3,033,464,851.26	266,985,629.36

**(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	1,180,982.84	137,809,875.11	135,973,610.97	3,017,246.98
2、失业保险费	47,188.88	6,422,765.43	6,374,132.34	95,821.97
合计	1,228,171.72	144,232,640.54	142,347,743.31	3,113,068.95

其他说明：

注：公司及子公司按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该等计划，公司及子公司分别按月向该等计划缴存费用。除上述每月缴存费用外，本公司不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

**25、应交税费**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	827,110,574.43	264,476,304.74
企业所得税	1,889,796,413.46	1,034,176,002.71
个人所得税	17,733,343.26	4,188,708.65
城市维护建设税	36,998,624.36	8,619,434.56
营业税	108,023.47	89,328.42
房产税	5,700,582.15	6,903,942.46
印花税	236,097.99	5,235,437.85
教育费附加	33,087,060.70	6,468,301.57
堤围防护费	225,955.37	600,935.71
土地使用税	43,270,118.78	56,047,366.83
土地增值税	1,418,074,072.85	906,531,342.51
契税	1,384,714.77	0.00
文化建设税	43,405.09	0.00
环境保护税	30,438.66	0.00
其他税费	153,696.01	0.00
合计	4,273,953,121.35	2,293,337,106.01

其他说明：

**26、其他应付款**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	1,485,941,029.25	1,123,074,967.02

应付股利	169,728,901.02	62,378,242.10
其他应付款	20,260,862,469.78	10,556,007,853.25
合计	21,916,532,400.05	11,741,461,062.37

**(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	527,910,025.87	207,361,249.56
企业债券利息	749,584,884.44	762,097,260.56
短期借款应付利息	148,211,563.83	134,051,341.00
应付统借统还利息	60,234,555.11	19,565,115.90
合计	1,485,941,029.25	1,123,074,967.02

重要的已逾期未支付的利息情况：

无

其他说明：

应付利息较期初增长 32.31%，主要是公司融资规模增加，应付利息增加所致。

**(2) 应付股利**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	169,728,901.02	62,378,242.10
合计	169,728,901.02	62,378,242.10

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

**(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	3,051,319,200.39	570,130,938.66
重组前款项	50,240,278.07	50,240,278.07
保证金押金	495,753,502.69	225,932,623.07
往来款	12,670,318,501.31	5,598,293,804.56
未付股权转让款	3,276,319,886.98	3,820,965,094.54
其他	716,911,100.34	290,445,114.35
合计	20,260,862,469.78	10,556,007,853.25

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
沃得国际控股有限公司	760,606,520.00	未结算
西藏西景实业有限公司	725,925,000.00	未结算
永泰城建集团有限公司	517,475,258.41	新收购公司欠原股东往来款
合计	2,004,006,778.41	--

**27、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	34,895,727,835.88	17,614,200,000.00
一年内到期的应付债券	6,475,410,237.03	3,645,313,541.53
一年内到期的长期应付款	19,000,000.00	0.00
合计	41,390,138,072.91	21,259,513,541.53

## 28、长期借款

### (1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	57,789,487,898.38	39,510,071,862.50
抵押借款	29,476,827,800.00	38,134,890,302.02
保证借款	5,253,847,500.00	5,071,082,500.00
信用借款	440,000,000.00	5,423,840,000.00
减：一年内到期的长期借款	-34,895,727,835.88	-17,614,200,000.00
合计	58,064,435,362.50	70,525,684,664.52

长期借款分类的说明：

上述借款的抵押、质押、担保情况详见附注七、53及十二、5（4）。

其他说明，包括利率区间：

无



## 29、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	22,033,170,408.87	21,892,807,239.70
合计	22,033,170,408.87	21,892,807,239.70

### (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	币种	面值(原币)	发行日期	债券期限	发行金额(原币)	期初余额(折人民币)	本期发行(折人民币)	按面值计提利息(折人民币)	溢折价摊销	本期偿还	支付发行费(折人民币)	发行费摊销	期末余额
15 泰禾 01	人民币	100.00	2015/8/7	3 年	2,000,000,000.00	1,578,528,363.47	0.00	75,493,698.60	0.00	1,580,000,000.00	0.00	1,471,636.53	0.00
15 泰禾 02	人民币	100.00	2015/9/25	3 年	2,000,000,000.00	1,867,047,278.54	0.00	106,013,630.14	0.00	1,870,000,000.00	0.00	2,952,721.46	0.00
15 泰禾 03	人民币	100.00	2015/10/16	3 年	1,000,000,000.00	199,737,899.52	0.00	12,230,136.88	0.00	200,000,000.00	0.00	262,100.48	0.00
15 泰禾 04	人民币	100.00	2015/12/23	4 年	1,500,000,000.00	1,473,766,999.99	0.00	114,700,000.00	0.00	0.00	0.00	3,484,894.57	1,477,251,894.56
15 泰禾 05	人民币	100.00	2015/12/23	4 年	1,500,000,000.00	1,493,683,047.95	0.00	116,309,589.04	0.00	1,500,000,000.00	0.00	6,316,952.05	0.00
16 泰禾 01	人民币	100.00	2016/3/28	3 年	3,000,000,000.00	2,988,261,643.75	0.00	219,000,000.00	0.00	0.00	0.00	9,100,274.77	2,997,361,918.52
16 年第一期中期票据	人民币	100.00	2016/5/5	3 年	2,000,000,000.00	1,996,427,397.28	0.00	124,000,000.00	0.00	0.00	2,000,000.00	6,369,026.67	2,000,796,423.95
16 泰禾 02、03	人民币	100.00	2016/5/25	5 年	4,500,000,000.00	4,481,654,794.57	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,196,784.07	4,485,851,578.64
17 年第一期中期票据	人民币	100.00	2017/7/5	3 年	1,500,000,000.00	1,490,035,273.98	0.00	112,500,000.00	0.00	0.00	0.00	3,326,284.93	1,493,361,558.91
17 泰禾 01	人民币	100.00	2017/8/15	3 年	3,000,000,000.00	2,990,832,876.70	0.00	224,999,999.97	0.00	0.00	0.00	3,042,363.17	2,993,875,239.87
17 年第二期中期票据	人民币	100.00	2017/9/8	3 年	2,000,000,000.00	1,985,769,863.02	0.00	150,000,000.00	0.00	0.00	0.00	4,508,771.02	1,990,278,634.04
17 泰禾 02	人民币	100.00	2017/10/10	3 年	3,000,000,000.00	2,992,375,342.46	0.00	224,999,999.98	0.00	0.00	0.00	2,364,045.03	2,994,739,387.49
18 泰禾 01	人民币	100.00	2018/8/2	3 年	1,500,000,000.00	0.00	1,500,000,000.00	53,095,890.45	0.00	0.00	1,590,000.00	157,575.32	1,498,567,575.32
18 泰禾 02	人民币	100.00	2018/9/19	3 年	1,500,000,000.00	0.00	1,500,000,000.00	32,054,794.55	0.00	0.00	1,590,000.00	119,290.63	1,498,529,290.63
18 泰禾美元债 01	美元	100.00	2018/1/17	3 年	200,000,000.00	0.00	1,372,640,000.00	15,140,883.98	0.00	0.00	26,266,810.76	7,711,511.97	1,354,084,701.21
18 泰禾美元债 02	美元	100.00	2018/1/17	5 年	225,000,000.00	0.00	1,544,220,000.00	17,574,240.33	0.00	0.00	13,177,344.00	2,135,655.23	1,533,178,311.23
18 泰禾美元债 03	美元	100.00	2018/3/6	3 年	230,000,000.00	0.00	1,578,536,000.00	17,275,781.25	0.00	0.00	39,897,862.93	-1,093,598.97	1,537,544,538.10
18 泰禾美元债 04	美元	100.00	2018/5/23	3 年	100,000,000.00	0.00	686,320,000.00	7,511,209.24	0.00	0.00	23,283,819.44	-9,876,587.13	653,159,593.43
小计						25,538,120,781.23	8,181,716,000.00	1,622,899,854.41	0.00	5,150,000,000.00	107,805,837.13	46,549,701.80	28,508,580,645.90
减：一年内到期部分年末余额（附注七、43）						3,645,313,541.53							6,475,410,237.03
合计		--	--	--		21,882,807,239.70	8,181,716,000.00	1,622,899,854.41		5,150,000,000.00	107,805,837.13	46,549,701.80	22,033,170,408.87

**(3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明**

无。

**(4) 划分为金融负债的其他金融工具说明**

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

无。

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

无。

### 30、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	103,396,966.81	411,977,920.35
合计	103,396,966.81	411,977,920.35

#### (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
融资租赁借款	112,408,094.73	401,989,048.27
减：一年内到期的长期应付款（附注六、25）	19,000,000.00	0.00
合计	103,396,966.81	411,977,920.35

其他说明：

#### (2) 专项应付款

无。

### 31、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
其他	0.00	69,354,200.00	详见附注十四、2
合计		69,354,200.00	--

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

### 32、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	2,491,739.42	0.00	182,810.16	2,308,929.26	
售后回租	197,790,048.39	78,680,690.70	43,195,064.40	233,275,674.69	详见说明注 1
合计	200,281,787.81	78,680,690.70	43,377,874.56	235,584,603.95	--

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	与资产相关/与收益相关
拆迁补偿	2,422,234.42	0.00	182,810.16	0.00		0.00	2,239,424.26	与资产相关
科技研发专项资金	69,505.00	0.00	0.00	0.00		0.00	69,505.00	与资产相关
合计	2,491,739.42	0.00	0.00	0.00		0.00	2,308,929.26	

其他说明：

注1：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。

### 33、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减（+、—）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,244,450,720.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,244,450,720.00

其他说明：

截至2018年12月31日，控股股东泰禾投资集团有限公司持有本公司股份中的606,332,167股已质押，占公司总股本比例为48.72%。

### 34、资本公积

单位：元

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）	3,753,903,018.12	0.00	1,002,131,749.47	2,751,771,268.65
其他资本公积	879,143,798.61	2,392,961.63	0.00	881,536,760.24
合计	4,633,046,816.73	2,392,961.63	1,002,131,749.47	3,633,308,028.89

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本年资本公积增加明细如下：

(1) 因联营企业北京科技园建设（集团）股份有限公司资本公积发生变化，导致资本公积增加2,392,961.63元。

本年资本公积减少明细情况如下：

- (1) 本年收购子公司山西俊嘉房地产开发有限公司少数股东权益，导致资本公积减少49,563,386.44元；  
 (2) 本年收购子公司南昌茵梦湖置业有限公司少数股东权益，导致资本公积减少264,555,184.68元；  
 (3) 本年增资合并中山市天宝房地产发展有限公司，导致资本公积减少150,140,865.31元；  
 (4) 本年收购子公司福州泰禾永盛置业有限公司少数股东权益，导致资本公积减少537,871,405.63元；  
 (5) 其他事项减少资本公积907.41元。

### 35、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额					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	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益		0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
其中：重新计量设定受益计划变动额						0.00	
权益法下不能转进损益的其他综合收益						0.00	
二、将重分类进损益的其他综合收益	3,309,162,979.76	1,463,875,223.59	45,061,413.14	348,858,277.97	1,069,955,532.51		4,379,118,512.27
其中：权益法下可转损益的其他综合收益						0.00	
可供出售金融资产公允价值变动损益	0.00	33,472,406.38	0.00	0.00		0.00	33,472,406.38
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益						0.00	
现金流量套期损益的有效部分						0.00	
外币财务报表折算差额	0.00	-10,091,707.82	0.00	0.00	-10,091,707.82	0.00	-10,091,707.82
按公允价值计量的投资性房地产	3,309,162,979.76	1,440,494,525.03	45,061,413.14	348,858,277.97	1,046,574,833.95	0.00	4,355,737,813.71
其他综合收益合计	3,309,162,979.76	1,463,875,223.59	45,061,413.14	348,858,277.97	1,069,955,532.51	0.00	4,379,118,512.27

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

### 36、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	188,005,376.82	84,973,352.19	0.00	272,978,729.01
合计	188,005,376.82	84,973,352.19	0.00	272,978,729.01

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

注：根据《公司法》、公司章程的规定，本公司按净利润的10%提取法定盈余公积。法定盈余公积累计额达到本公司注册资本50%以上的，不再提取。

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加股本。

### 37、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	6,732,946,294.19	4,773,389,605.35
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	0.00	0.00
调整后期初未分配利润	6,732,946,294.19	4,773,389,605.35
加：本期归属于母公司所有者的净利润	2,554,675,210.63	2,124,469,202.25
减：提取法定盈余公积	84,973,352.19	40,467,441.41
提取任意盈余公积	0.00	0.00
提取一般风险准备	0.00	0.00
应付普通股股利	273,779,158.40	124,445,072.00
转作股本的普通股股利	0.00	0.00
期末未分配利润	8,928,868,994.23	6,732,946,294.19

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0 元。

- 2)、由于会计政策变更,影响期初未分配利润 0 元。  
 3)、由于重大会计差错更正,影响期初未分配利润 0 元。  
 4)、由于同一控制导致的合并范围变更,影响期初未分配利润 0 元。  
 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

### 38、营业收入和营业成本

单位: 元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	30,447,530,499.86	21,351,973,557.01	24,185,719,776.58	17,537,365,872.38
其他业务	537,389,777.84	224,441,264.61	145,446,595.12	71,345,172.41
合计	30,984,920,277.70	21,576,414,821.62	24,331,166,371.70	17,608,711,044.79

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》的披露要求  
 报告期内确认收入金额前五的项目信息:

单位: 元

序号	项目名称	收入金额
1	昌平拾景园项目	4,217,955,622.72
2	杭州院子	3,870,284,116.86
3	泰禾长安中心项目	2,305,120,176.33
4	泰禾中央广场	2,235,150,470.21
5	长阳半岛中央城项目	1,882,795,662.20

### 39、税金及附加

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	98,254,556.92	68,166,870.19
教育费附加	83,703,888.78	100,436,571.18
房产税	70,552,840.20	50,475,115.77
土地使用税	40,378,710.89	25,324,504.71
车船使用税	78,301.57	60,818.72
印花税	38,300,700.33	44,087,687.66
营业税	84,238,142.61	201,815,297.24
堤围防护费	6,942,072.14	5,400,148.81
土地增值税	1,275,555,424.10	1,052,011,150.01
残疾人保障基金	6,184,763.59	4,908,704.00
其他税费	1,337,141.34	
合计	1,705,526,542.47	1,552,686,868.29

其他说明:

注: 各项税金及附加的计缴标准详见附注六、税项。

### 40、销售费用

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额
工资薪酬	589,406,699.30	390,500,705.04
差旅费	10,555,033.12	6,981,679.42
办公费	12,740,018.07	8,134,057.42
交通运输费	2,683,529.04	3,790,346.32
广告宣传费	582,451,994.38	552,142,218.74
业务招待费	5,552,983.36	4,037,016.56
折旧摊销费	5,128,927.19	4,682,986.25
房租物业水电费用	49,929,034.03	46,500,983.09
其他	98,344,179.17	110,395,367.73
合计	1,356,792,397.66	1,127,165,360.57

其他说明:

### 41、管理费用

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

工资薪酬	255,239,493.00	292,012,304.59
差旅费	63,864,246.43	21,151,185.31
办公费	114,208,706.90	82,590,992.18
折旧及摊销费	59,615,292.77	65,516,440.07
汽车及修理费	9,946,768.74	8,488,950.13
中介机构费用	142,694,342.59	98,510,018.83
业务招待费	62,961,045.75	39,776,284.31
会务费	6,130,874.97	5,096,566.40
房租水电物业费	115,023,694.50	102,901,271.09
证券事务手续费	370,917.98	1,024,079.40
劳动保护费	8,622,130.39	6,317,151.63
其他费用	34,342,501.34	12,694,020.83
合计	873,020,015.36	736,079,264.77

其他说明：

**42、财务费用**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	793,756,798.40	804,122,095.18
利息收入	138,379,766.78	54,998,101.58
汇兑损益	153,378,675.32	-52,211,305.38
银行手续费	21,174,686.67	12,274,366.46
合计	829,930,393.61	709,187,054.68

其他说明：

**42、资产减值损失**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	153,151,105.43	32,133,788.10
二、存货跌价损失	220,522,711.50	179,329,336.82
合计	373,673,816.93	211,463,124.92

其他说明：

**44、其他收益**

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助	2,459,107.92	0.00

**45、投资收益**

单位：元

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	527,940,809.48	86,004,017.13
处置长期股权投资产生的投资收益	-138,434,777.72	9,392,626.63
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	844,966.83	703,999.40
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	0.00	977,028.43
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	45,590,045.54	5,184,102.08
处置可供出售金融资产取得的投资收益	6,000,000.00	423,453,962.26
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	0.00	0.00
其他	-55,944.65	13,473,291.52
合计	441,885,099.48	539,189,027.45

其他说明：

**46、公允价值变动收益**

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
---------------	-------	-------

以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产	-71,311,327.42	7,396,739.99
按公允价值计量的投资性房地产	743,755,351.04	114,023,585.91
合计	672,444,023.62	121,420,325.90

其他说明：

#### 47、营业外收入

单位：元

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	18,411,254.87	158,813,843.63	18,411,254.87
非流动资产处置利得合计	844,286.50	651,675.83	844,286.50
其中：固定资产处置利得		651,675.83	
违约金收入	22,774,482.96	20,292,815.09	22,774,482.96
不需支付的款项			
非同一控制下合并对价小于 享有净资产份额			
其他	2,946,664.98	8,979,075.59	2,946,664.98
合计	44,976,689.31	188,737,410.14	44,976,689.31

计入当期损益的政府补助:

单位: 元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否影响当年盈亏	是否特殊补贴	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/ 与收益相关
重置资产政府补助摊销	三明市财政局	补助	奖励上市而给予的政府补助	否	否		141,480,238.68	与资产相关
重置资产政府补助摊销	漳州市角美政府	补助	奖励上市而给予的政府补助	否	否		182,810.16	与资产相关
企业技术中心建设奖励金	三明市财政局	补助	因研究开发、技术更新及改造等获得的补助	否	否		50,000.00	与收益相关
纳税奖励	永泰县财政局	奖励	奖励上市而给予的政府补助	否	否		4,279,600.00	与收益相关
个税手续费返回	福建省长乐市地方税务局	奖励	奖励上市而给予的政府补助	否	否		168,033.43	与收益相关
增产增郊用电奖励	三明市财政局	奖励	奖励上市而给予的政府补助	否	否		1,663,760.00	与收益相关
服务业统计市级区级奖励	福州市鼓楼区五凤街道财政所	奖励	奖励上市而给予的政府补助	否	否	120,000.00	40,000.00	与收益相关
稳岗补助	福州市劳动就业管理中心	补助	奖励上市而给予的政府补助	否	否		1,026.00	与收益相关
2015 年度纳税大户奖励金	厦门市海沧区地方税务局新阳分局	奖励	奖励上市而给予的政府补助	否	否		150,000.00	与收益相关
住房和城乡建设规划局示范区补助	江阴市住房和城乡建设规划局	补助	奖励上市而给予的政府补助	否	否		180,000.00	与收益相关
拆迁补助款	福州市南大门拆迁公司	补助	奖励上市而给予的政府补助	否	否	182,810.16	9,544,400.86	与收益相关
福州市劳动就业管理中心补贴款	福州市劳动就业管理中心失业保险基金管理专用	补助	奖励上市而给予的政府补助	否	否		112,441.50	与收益相关
高增长企业奖励金	福州市财政局、福州市晋安区新店镇人民政府财政所	奖励	奖励上市而给予的政府补助	否	否	290,000.00	900,000.00	与收益相关
退役士兵减免税款	福州市鼓楼区国家税务局	补助	奖励上市而给予的政府补助	否	否		10,500.00	与收益相关
楼宇运管经费扶持	福州市晋安区财政局	补助	奖励上市而给予的政府补助	否	否	120,901.00	51,033.00	与收益相关
招商补助	永泰县国库支付中心	补助	奖励上市而给予的政府补助	否	否	15,473,200.00		与收益相关
造林绿化补助	漳州市财政局	补助	奖励上市而给予的政府补助	否	否	52,750.00		与收益相关
沿海防护林花卉产业资金	隆教畲族乡财政所	补助	奖励上市而给予的政府补助	否	否	3,500.00		与收益相关
四新企业集聚扶持款	上海市宝山区高境镇人民政府	补助	奖励上市而给予的政府补助	否	否	100,000.00		与收益相关



纳税大户奖励	福州市晋安区财政局	补助	奖励上市而给予的政府补助	否	否	130,000.00		与收益相关
纳税大户奖励	闽侯县财政局	补助	奖励上市而给予的政府补助	否	否	50,000.00		与收益相关
纳税大户奖励	上海市青浦区经济委员会	补助	奖励上市而给予的政府补助	否	否	120,000.00		与收益相关
纳税大户奖励	漳州市财政局	补助	奖励上市而给予的政府补助	否	否	100,000.00		与收益相关
高增长企业奖励	福州市新店镇人民政府	补助	奖励上市而给予的政府补助	否	否	300,000.00		与收益相关
扶持资金	崇明县长兴乡人民政府泰和经济发展区	补助	奖励上市而给予的政府补助	否	否	767,633.69		与收益相关
扶持资金	福州市晋安区财政局	补助	奖励上市而给予的政府补助	否	否	600,000.00		与收益相关
劳动就业保险基金	福州市劳动就业管理中心	补助	奖励上市而给予的政府补助	否	否	230.01		与收益相关
失业保险基金	福州市劳动就业管理中心	补助	奖励上市而给予的政府补助	否	否	230.01		与收益相关

其他说明：

**48、营业外支出**

单位：元

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	155,462,090.00	77,842,411.65	155,462,090.00
非流动资产处置损失合计	693,267.06	1,864,565.11	693,267.06
其中：固定资产处置损失		1,864,565.11	
违约金等	185,421,200.98	159,550,743.54	185,421,200.98
其他	13,331,019.70	3,062,992.20	13,331,019.70
合计	354,907,577.74	242,320,712.50	354,907,577.74

其他说明：

**49、所得税费用****(1) 所得税费用表**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	1,613,102,818.48	1,152,957,361.27
递延所得税费用	-447,707,911.21	-493,531,640.57
合计	1,165,394,907.27	659,425,720.70

**(2) 会计利润与所得税费用调整过程**

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	5,076,419,632.64
按法定/适用税率计算的所得税费用	1,269,104,908.16
子公司适用不同税率的影响	148,644,518.06
调整以前期间所得税的影响	-21,492,300.64
非应税收入的影响	-308,295,249.34
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-358,588,962.60
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	16,904,470.99
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	362,999,303.60
其他	56,118,219.04
所得税费用	1,165,394,907.27

其他说明

**50、其他综合收益**

详见附注七、35。

**51、现金流量表项目****(1) 收到的其他与经营活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
银行存款利息收入	138,379,766.78	54,998,101.58
政府补助收入	18,310,575.05	25,150,794.79
营业外收入中收到的现金	27,988,713.62	29,271,890.68
资金往来等其他收到的现金	8,149,231,809.48	2,388,980,943.66
使用受限资金本期减少	1,743,507,564.95	1,681,325,634.49
合计	10,077,418,429.88	4,179,727,365.20

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

**(2) 支付的其他与经营活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
财务费用支出的现金	21,174,686.67	12,274,366.46
销售费用及管理费用支付的现金	1,469,146,655.92	1,176,139,861.15
营业外支出支付的现金	266,203,566.48	152,436,231.61
使用受限资金本期增加	1,737,792,349.12	1,804,491,493.54
资金往来	4,913,059,238.35	14,037,163,353.12
合计	8,407,376,496.54	17,182,505,305.88

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

**(3) 收到的其他与投资活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
零碎股转让	0.00	456.28
统借统还收到的资金	0.00	6,388,315.06
收回合作方资金资助款及利息	4,892,544,561.73	2,435,326,288.49
收回受限资金	0.00	30,009,630.20
合计	4,892,544,561.73	2,471,724,690.03

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

**(4) 支付的其他与投资活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收购子公司少数股权等支付现金		
支付合作款	5,199,789,643.65	7,374,771,668.83
支付股权收购交易费		
使用受限资金本期增加	0.00	30,000,000.00
股权收购款	0.00	370,497,475.23
合计	5,199,789,643.65	7,775,269,144.06

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

**(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
子公司少数股东款项	13,502,720,038.73	1,470,704,598.04
收回质押存款		
收回受限资金	0.00	210,920,348.89
收回借款保证金	267,817,965.33	228,862,486.80
其他单位筹资金	4,997,298,000.00	
合计	18,767,836,004.06	1,910,487,433.73

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

**(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
子公司少数股东款项		
偿还统借统还支付的现金		
使用受限资金本期增加	0.00	1,389,751,349.27
支付其他单位借款	10,321,847,949.06	624,663,250.63
支付永续债承销费	17,842,000.00	22,758,400.00
借款保证金	133,502,400.00	719,639,923.81
支付永续债	500,000,000.00	
合计	10,973,192,349.06	2,756,812,923.71

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

**52、现金流量表补充资料****(1) 现金流量表补充资料**

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	3,911,024,725.37	2,333,473,983.97
加：资产减值准备	373,673,816.93	211,463,124.92
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	98,040,610.30	97,966,906.78
无形资产摊销	13,036,511.02	4,289,989.88
长期待摊费用摊销	14,379,595.33	6,953,384.08
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）	0.00	0.00
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-151,019.44	1,212,889.28
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-672,444,023.62	-121,420,325.90

财务费用（收益以“-”号填列）	793,756,798.40	804,122,095.18
投资损失（收益以“-”号填列）	-441,885,099.48	-539,189,027.45
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	677,968,614.15	-524,241,808.38
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-230,260,702.94	30,710,167.81
存货的减少（增加以“-”号填列）	-12,825,335,294.28	-10,437,691,994.94
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	2,605,534,232.26	-1,804,593,445.25
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	19,614,029,293.10	-2,615,722,995.15
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	13,931,368,057.10	-12,552,667,055.17
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
债务转为资本	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	11,557,938,369.22	13,242,508,091.03
减：现金的期初余额	13,242,508,091.03	8,600,422,408.87
加：现金等价物的期末余额	0.00	0.00
减：现金等价物的期初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	-1,684,569,721.81	4,642,085,682.16

## (2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	9,597,382,233.91
其中：	--
武汉君悦尚品置业有限公司	692,590.41
漳州祥荣房地产开发有限公司	130,409,477.50
廊坊市大家商业城房地产开发有限公司	599,999,979.84
中山市乐美达儿童用品有限公司	641,816,034.46
河南嘉智置业有限公司	147,012,500.00
西藏创耀实业有限公司	1,029,500,000.00
南昌茵梦湖置业有限公司	1,516,942,951.86
南昌安晟置业有限公司	527,658,681.81
河南同盟文化旅游有限公司	209,650,000.00
北京侨禧投资有限公司	4,449,200,000.00
句容市翔峰置业有限公司	109,133,718.03
江苏中加长龙山置业有限公司	40,866,300.00
南昌欧风置业有限公司	32,500,000.00
南昌茵梦湖酒店投资管理有限公司	0.00
中山市天宝房地产发展有限公司	162,000,000.00
杭州泰峪房地产开发有限公司	0.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	532,818,211.70
其中：	--
武汉君悦尚品置业有限公司	855.74
漳州祥荣房地产开发有限公司	35,743.31
廊坊市大家商业城房地产开发有限公司	10,272,864.88
中山市乐美达儿童用品有限公司	57,094.47
河南嘉智置业有限公司	4,302.02
西藏创耀实业有限公司	600.85
南昌茵梦湖置业有限公司	1,694,240.93
南昌安晟置业有限公司	49,006.51
河南同盟文化旅游有限公司	63,885.00
北京侨禧投资有限公司	330,925,517.91
句容市翔峰置业有限公司	25,181.91
江苏中加长龙山置业有限公司	149.24

南昌欧风置业有限公司	7,795.24
南昌茵梦湖酒店投资管理有限公司	0.00
中山市天宝房地产发展有限公司	3,073.78
杭州泰峪房地产开发有限公司	189,677,899.91
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	1,747,573,269.98
其中：	--
江西蓝天碧水开发建设有限公司	35,750,000.00
福州金水湖房地产开发有限公司	30,000,000.00
江苏沃得宝华休闲度假开发有限公司	550,000,000.00
增城荔丰房地产有限公司	695,102,273.56
句容濠峰置业有限公司	378,328,909.76
肇庆信威置业发展有限公司	8,392,086.66
句容同康医院有限公司	50,000,000.00
取得子公司支付的现金净额	10,812,137,292.19

其他说明：

**(3) 本期收到的处置子公司的现金净额**

单位：元

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	152,209,592.37
其中：	--
天津泰禾锦辉置业有限公司	11,000,000.00
福州泰佳实业有限公司	22,000,000.00
红峪（深圳）商贸有限公司	9,978,742.44
尤溪泰禾房地产开发有限公司	4,909,148.57
福州泰福房地产开发有限公司	36,357,506.10
福州泰航房地产开发有限公司	54,585,942.96
江阴泰禾房地产开发有限公司	13,378,249.30
福悦居（北京）物业管理有限公司	0.00
漳州中维房地产开发有限公司	0.00
佛山市泰誉装饰设计工程有限公司	2.00
深圳泰禾新川咨询有限公司	1.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	35,010,839.91
其中：	--
天津泰禾锦辉置业有限公司	87,194.20
福州泰佳实业有限公司	2,097,971.04
红峪（深圳）商贸有限公司	10,653.23
尤溪泰禾房地产开发有限公司	7,398,891.97
福州泰福房地产开发有限公司	10,162,145.43
福州泰航房地产开发有限公司	1,743,324.27
江阴泰禾房地产开发有限公司	352,348.45
福悦居（北京）物业管理有限公司	7,398,013.72
漳州中维房地产开发有限公司	106,103.66
佛山市泰誉装饰设计工程有限公司	5,653,693.94
深圳泰禾新川咨询有限公司	500.00
其中：	--
处置子公司收到的现金净额	117,198,752.46

其他说明：

**(4) 现金和现金等价物的构成**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	11,557,938,369.22	13,242,508,091.03
其中：库存现金	761,985.80	859,477.40
可随时用于支付的银行存款	11,552,940,372.51	13,240,788,339.30
可随时用于支付的其他货币资金	4,236,010.91	860,274.33
二、现金等价物	0.00	0.00
三、期末现金及现金等价物余额	11,557,938,369.22	13,242,508,091.03
其中：母公司或集团内子公司使用受限制	3,337,194,685.35	3,342,909,901.18

的现金和现金等价物		
-----------	--	--

其他说明:

注: 现金和现金等价物不含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物。

**53、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	3,337,194,685.35	借款质押、按揭保证金等
存货	41,029,964,030.93	借款抵押
固定资产	3,421,007,321.21	借款抵押
无形资产	1,234,394,654.69	借款抵押
投资性房地产	17,166,198,428.17	借款抵押
在建工程	2,520,692,491.18	借款抵押
合计	68,709,451,611.53	--

其他说明:

**54、外币货币性项目****(1) 外币货币性项目**

单位: 元

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	546,058,806.67	6.8632	3,747,710,801.94
欧元	1,423.87	7.8473	11,173.53
港币	100,382,979.12	0.8762	87,955,566.30
应收账款	--	--	
其中: 美元			
欧元			
港币			
长期借款	--	--	
其中: 美元			
欧元			
港币			
其他应收款			
其中: 美元	99,644.67	6.8632	683,881.30
短期借款			
其中: 美元	141,618,454.00	6.8632	971,955,773.49
应付利息			
其中: 美元	27,806,699.84	6.8632	190,842,942.35
应付债券			
其中: 美元	739,883,311.57	6.8632	5,077,967,143.97

其他说明:

(2) 境外经营实体说明, 包括对于重要的境外经营实体, 应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据, 记账本位币发生变化的还应披露原因。

□ 适用 √ 不适用

**55、政府补助****(1) 政府补助基本情况**

单位: 元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
个税手续费返回	1,757,690.12	其他收益	1,757,690.12
稳岗补助	148,644.24	其他收益	148,644.24
退役士兵减免税款	552,773.56	其他收益	552,773.56
扶持资金	1,367,633.69	营业外收入	1,367,633.69
服务业统计市级区级奖励	120,000.00	营业外收入	120,000.00
高增长企业奖励	590,000.00	营业外收入	590,000.00
劳动就业保险基金	230.01	营业外收入	230.01
楼宇扶持奖励	120,901.00	营业外收入	120,901.00

纳税大户奖励	400,000.00	营业外收入	400,000.00
失业保险基金	230.01	营业外收入	230.01
四新企业集聚扶持款	100,000.00	营业外收入	100,000.00
搬迁补助	182,810.16	营业外收入	182,810.16
沿海防护林花卉产业资金	3,500.00	营业外收入	3,500.00
造林绿化补助	52,750.00	营业外收入	52,750.00
招商补助款	15,473,200.00	营业外收入	15,473,200.00

**(2) 政府补助退回情况**

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

**八、合并范围的变更****1、非同一控制下企业合并****(1) 本期发生的非同一控制下企业合并**

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
武汉君悦尚品置业有限公司	2018-1-1	349,307,409.59	98.60	购买股权	2018-1-1	取得控制权	0.00	-7,537,550.70
漳州祥荣房地产开发有限公司	2018-2-11	785,520,000.00	70.00	购买股权	2018-2-11	取得控制权	0.00	-5,264,423.32
北京侨禧投资有限公司	2018-4-1	1,510,676,470.59	100.00	购买股权	2018-4-1	取得控制权	0.00	-47,436,219.20
中山市乐美达儿童用品有限公司	2018-4-1	917,491,975.00	100.00	购买股权	2018-4-1	取得控制权	69,466.41	-5,895,377.59
江苏中加长龙山置业有限公司	2018-6-30	59,133,718.03	100.00	购买股权	2018-6-30	取得控制权	0.00	-30,381.77
句容市翔峰置业有限公司	2018-6-30	311,758,112.01	100.00	购买股权	2018-6-30	取得控制权	0.00	-167,626.25
廊坊市大家商业城房地产开发有限公司	2018-4-1	150,570,979.84	70.00	购买股权	2018-4-1	取得控制权	0.00	-660,091.99
西藏创耀实业有限公司 (合并)*注	2018-5-28	998,492,500.00	100.00	购买股权	2018-5-28	取得控制权	0.00	-738,409.37
南昌茵梦湖置业有限公司	2018-6-1	885,212,251.86	75.00	购买股权	2018-6-1	取得控制权	0.00	-3,921,451.12
南昌安晟置业有限公司	2018-6-1	527,658,681.81	100.00	购买股权	2018-6-1	取得控制权	0.00	-538,982.36
河南同盟文化旅游有限公司	2018-6-30	254,300,000.00	70.00	购买股权	2018-6-30	取得控制权	43,103.45	-8,329,491.57

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
南昌欧风置业有限公司	2018-10-1	40,000,000.00	100.00%	购买股权	2018-10-1	取得控制权	0.00	-96,950.66
南昌茵梦湖酒店投资管理有限公司	2018-10-1	60,000,000.00	100.00	购买股权	2018-10-1	取得控制权	0.00	-65,821.07
中山市天宝房地产发展有限公司	2018-12-28	182,000,000.00	65.00	增资	2018-12-28	取得控制权	0.00	2,130.78
杭州泰峪房地产开发有限公司	2018-11-30	190,000,000.00	51.00	购买股权	2018-11-30	取得控制权	3,870,284,116.86	822,321,163.08

注：包括其全资子公司河南嘉智置业有限公司

其他说明：

注：包括其全资子公司河南嘉智置业有限公司

## (2) 合并成本及商誉

项目	武汉君悦尚品置业有限公司	漳州祥荣房地产开发有限公司	北京侨禧投资有限公司
合并成本	349,307,409.59	785,520,000.00	1,498,317,425.53
—现金	349,307,409.59	785,520,000.00	770,445,000.00
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	0.00	0.00	727,872,425.53
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	349,307,409.59	785,520,000.00	1,510,676,470.59
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	0.00	0.00	-12,359,045.06

续

项目	中山市乐美达儿童用品有限公司	江苏中加长龙山置业有限公司	句容市翔峰置业有限公司
合并成本	917,491,975.00	59,133,718.03	311,758,112.01
—现金	917,491,975.00	59,133,718.03	311,758,112.01
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	917,491,975.00	59,133,718.03	311,758,112.01
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	0.00	0.00	0.00

续

项目	廊坊市大家商业城房地产开发有限公司	西藏创耀实业有限公司	南昌茵梦湖置业有限公司
----	-------------------	------------	-------------



项目	廊坊市大家商业城房 地产开发有限公司	西藏创耀实业有限 公司	南昌茵梦湖置业有 限公司
合并成本	150,570,979.84	998,492,500.00	885,212,251.86
—现金	150,570,979.84	998,492,500.00	885,212,251.86
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	150,570,979.84	998,492,500.00	885,212,251.86
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	0.00	0.00	0.00

续

项目	南昌安晟置业有限公 司	河南同盟文化旅游有 限公司	南昌欧风置业有限公 司
合并成本	527,658,681.81	254,300,000.00	40,000,000.00
—现金	527,658,681.81	254,300,000.00	40,000,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	527,658,681.81	254,300,000.00	40,000,000.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	0.00	0.00	0.00

续

项目	南昌茵梦湖酒店投资 管理有限公司	中山市天宝房地产发 展有限公司	杭州泰峪房地产开发 有限公司
合并成本	60,000,000.00	182,000,000.00	190,000,000.00
—现金	60,000,000.00	182,000,000.00	190,000,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	60,000,000.00	182,000,000.00	190,000,000.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	0.00	0.00	0.00

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

合并成本公允价值的确定：合并成本公允价值以经评估公司评估的股东权益估值基础上双方协商确定。

序号	被购买方名称	审计报告文号	评估报告文号
1	武汉君悦尚品置业有限公司	京创会审字【2017】第 2096 号	中瑞评咨字【2017】第 000086 号
2	漳州祥荣房地产开发有限公司	致同审字（2018）第 351FC0191 号	闽中兴估字（2018）第 004 号
3	北京侨禧投资有限公司	瑞华粤专审字【2017】44040006 号	中企华评报字（2017）第 3286 号
4	中山市乐美达儿童用品有限公司	京创会审字【2018】第 2002 号	中瑞咨报字【2018】第 00003 号
5	江苏中加长龙山置业有限公司	京创会审字【2017】第 2087 号	闽中兴估字（2017）第 050 号

序号	被购买方名称	审计报告文号	评估报告文号
6	句容市翔峰置业有限公司	京创会审字【2017】第 2086 号	闽中兴估字（2017）第 049 号
7	廊坊市大家商业城房地产开发有限公司	大华审字【2017】008358 号	卓信大华咨报字（2017）第 8408 号
8	西藏创耀实业有限公司	中兴华专字（2018）第 020136 号	中瑞咨报字【2018】第 000055 号
9	南昌茵梦湖置业有限公司	致同审字（2018）第 351FC0030 号	义至资评报字【2017】0752 号
10	南昌安晟置业有限公司		
11	河南同盟文化旅游有限公司	豫明会审字（2018）第 J05-35 号	豫明泰咨报字(2018)第 J05-001 号
12	南昌欧风置业有限公司	致同审字（2018）第 351ZC0079 号	闽中兴估字（2018）第 024 号
13	南昌茵梦湖酒店投资管理有限公司	致同审字（2018）第 351ZC0077 号	闽中兴估字（2018）第 025 号
14	中山市天宝房地产发展有限公司	—	—
15	杭州泰峪房地产开发有限公司	中天运（浙）【2018】审字第 00329 号	天兴评报字（2018）第 1661 号

## (3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

项目	武汉君悦尚品置业有限公司		漳州祥荣房地产开发有限公司		北京侨禧投资有限公司	
	购买日	购买日	购买日	购买日	购买日	购买日
	公允价值	账面价值	公允价值	账面价值	公允价值	账面价值
资产：						
货币资金	855.74	855.74	35,743.31	35,743.31	330,925,517.91	330,925,517.91
应收款项	13,350.00	13,350.00	0.00	0.00	938,927.15	938,927.15
存货	354,967,750.66	112,237,612.90	1,139,532,205.40	62,182,018.14	11,682,944,135.78	9,886,945,468.44
固定资产	0.00	0.00	0.00	0.00	351,897.62	351,897.62
长期待摊费用	0.00	0.00	8,868.40	8,868.40	0.00	0.00
递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	0.00	863,163.35	863,163.35
其他资产	0.00	0.00	0.00	0.00	21,027,690.18	21,027,690.18
负债：						
应付款项	692,590.41	692,590.41	14,334,419.42	14,334,419.42	10,526,374,861.40	10,526,374,861.40
净资产	354,289,365.99	111,559,228.23	1,125,242,397.69	47,892,210.43	1,510,676,470.59	-285,322,196.75
减：少数股东权益	4,981,956.40	0.00	339,722,397.69	0.00	0.00	0.00

项目	武汉君悦尚品置业有限公司		漳州祥荣房地产开发有限公司		北京侨禧投资有限公司	
	购买日	购买日	购买日	购买日	购买日	购买日
	公允价值	账面价值	公允价值	账面价值	公允价值	账面价值
取得的净资产	349,307,409.59	111,559,228.23	785,520,000.00	47,892,210.43	1,510,676,470.59	-285,322,196.75

续

项目	中山市乐美达儿童用品有限公司		江苏中加长龙山置业有限公司		句容市翔峰置业有限公司	
	购买日	购买日	购买日	购买日	购买日	购买日
	公允价值	账面价值	公允价值	账面价值	公允价值	账面价值
资产：						
货币资金	57,094.47	57,094.47	149.24	149.24	25,181.91	25,181.91
应收款项	16,332,162.23	16,332,162.23	1,439.74	1,439.74	0.00	0.00
存货	32,428,762.86	24,958,025.00	98,788,435.78	58,284,999.97	400,929,318.25	95,570,300.58
固定资产	27,721,264.63	12,118,864.14	66,458.25	76,348.25	672,109.32	672,109.32
无形资产	866,648,153.10	27,856,106.07	0.00	0.00	0.00	0.00
递延所得税资产	282,562.18	282,562.18	1,204,789.39	1,204,789.39	479,539.69	479,539.69
其他资产	0.00	0.00	0.00	0.00	35,139.90	35,139.90
负债：						
应付款项	25,978,024.47	25,978,024.47	40,927,554.37	40,927,554.37	90,383,177.06	90,383,177.06
净资产	917,491,975.00	55,626,789.62	59,133,718.03	18,640,172.22	311,758,112.01	6,399,094.34
减：少数股东权益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
取得的净资产	917,491,975.00	55,626,789.62	59,133,718.03	18,640,172.22	311,758,112.01	6,399,094.34

续

项目	廊坊市大家商业城房地产开发有限公司		西藏创耀实业有限公司		南昌茵梦湖置业有限公司	
	购买日	购买日	购买日	购买日	购买日	购买日
	公允价值	账面价值	公允价值	账面价值	公允价值	账面价值
资产：						

项目	廊坊市大家商业城房地产开发有 限公司		西藏创耀实业有限公司		南昌茵梦湖置业有限公司	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值
资产：						
货币资金	10,272,864.88	10,272,864.88	4,902.87	4,902.87	1,694,240.93	1,694,240.93
应收款项	76,713,290.00	76,713,290.00	450,000.00	450,000.00	1,588,710.52	1,588,710.52
存货	649,299,481.74	208,747,049.51	1,347,575,097.13	369,563,629.60	1,349,549,937.23	528,732,345.50
固定资产	0.00	0.00	0.00	0.00	153,003.77	40,722.82
递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	0.00	17,320,297.28	17,320,297.28
其他资产	1,477,082.71	1,477,082.71	0.00	0.00	786,664.08	786,664.08
负债：						
应付款项	495,024,600.52	495,024,600.52	349,537,500.00	349,537,500.00	449,359,362.43	449,359,362.43
净资产	242,738,118.81	-197,814,313.42	998,492,500.00	20,481,032.47	921,733,491.38	100,803,618.70
减：少数股东权益	92,167,138.97	0.00	0.00	0.00	36,521,239.52	0.00
取得的净资产	150,570,979.84	-197,814,313.42	998,492,500.00	20,481,032.47	885,212,251.86	100,803,618.70

续

项目	南昌安晟置业有限公司		河南同盟文化旅游有限公司		南昌欧风置业有限公司	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值
资产：						
货币资金	49,006.51	49,006.51	63,885.00	63,885.00	7,795.24	7,795.24
应收款项	0.00	0.00	63,966,149.69	63,966,149.69	372,206.58	372,206.58
存货	502,151,928.43	242,286,592.55	383,821,636.80	79,375,819.35	173,017,116.77	54,625,622.35
固定资产	0.00	0.00	307,948.43	392,390.12	0.00	0.00
递延所得税资产	210,884.09	210,884.09	1,558,723.17	1,558,723.17	0.00	0.00
其他资产	26,139,405.64	26,139,405.64	8,824,011.16	8,824,011.16	0.00	0.00
负债：						

项目	南昌安晟置业有限公司		河南同盟文化旅游有限公司		南昌欧风置业有限公司	
	购买日	购买日	购买日	购买日	购买日	购买日
	公允价值	账面价值	公允价值	账面价值	公允价值	账面价值
应付款项	892,542.86	892,542.86	94,349,777.32	94,349,777.32	133,397,118.59	133,397,118.59
净资产	527,658,681.81	267,793,345.90	364,192,576.90	59,831,201.17	40,000,000.00	-78,391,494.42
减：少数股东权益	0.00	0.00	109,892,576.90	0.00	0.00	0.00
取得的净资产	527,658,681.81	267,793,345.90	254,300,000.00	59,831,201.17	40,000,000.00	-78,391,494.42

续

项目	南昌茵梦湖酒店投资管理有限 公司		中山市天宝房地产发展有限公 司		杭州泰峪房地产开发有限公司	
	购买日	购买日	购买日	购买日	购买日	购买日
	公允价值	账面价值	公允价值	账面价值	公允价值	账面价值
资产：						
货币资金	0.00	0.00	21,062.49	21,062.49	189,677,899.91	189,677,899.91
应收款项	0.00	0.00	3,642,059.80	3,642,059.80	3,498,309,733.25	3,498,309,733.25
存货	123,864,611.07	11,399,498.92	468,352,538.95	56,702,326.09	2,567,080,705.68	2,104,679,768.83
固定资产	0.00	0.00	0.00	0.00	2,035,294.98	1,410,694.98
递延所得税资产	0.00	0.00	34,856.48	34,856.48	9,380,782.96	9,380,782.96
其他资产	0.00	0.00	518,436.88	518,436.88	324,106,775.35	324,106,775.35
负债：						
借款	0.00	0.00	0.00	0.00	500,000,000.00	500,000,000.00
应付款项	63,864,611.07	63,864,611.07	193,904,688.37	193,904,688.37	5,711,101,405.96	5,711,101,405.96
净资产	60,000,000.00	-52,465,112.15	278,664,266.23	-132,985,946.63	379,489,786.17	-83,535,750.68
减：少数股东权益	0.00	0.00	96,664,266.23	0.00	189,489,786.17	0.00
取得的净资产	60,000,000.00	-52,465,112.15	182,000,000.00	-132,985,946.63	190,000,000.00	-83,535,750.68

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

## 合并成本公允价值的确定

序号	被购买方名称	股权取得方式	审计报告文号	评估报告文号
----	--------	--------	--------	--------

1	武汉君悦尚品置业有限公司	购买股权	京创会审字【2017】第2096号	中瑞评咨字【2017】第000086号
2	漳州祥荣房地产开发有限公司	购买股权	致同审字（2018）第351FC0191号	闽中兴估字（2018）第004号
3	北京侨禧投资有限公司	购买股权	瑞华粤专审字[2017]44040006号	中企华评报字（2017）第3286号
4	中山市乐美达儿童用品有限公司	购买股权	京创会审字【2018】第2002号	中瑞咨报字【2018】第00003号
5	江苏中加长龙山置业有限公司	购买股权	京创会审字[2017]第2087号	闽中兴估字（2017）第050号
6	句容市翔峰置业有限公司	购买股权	京创会审字[2017]第2086号	闽中兴估字（2017）第049号
7	廊坊市大家商业城房地产开发有限公司	购买股权	大华审字【2017】008358号	卓信大华咨报字（2017）第8408号
8	西藏创耀实业有限公司	购买股权	中兴华专字（2018）第020136	中瑞咨报字【2018】第000055号
9	南昌茵梦湖置业有限公司	购买股权	致同审字（2018）第351FC0030号	义至资评报字【2017】0752号
10	南昌安晟置业有限公司	购买股权		义至资评报字【2017】0752号
11	河南同盟文化旅游有限公司	购买股权	豫明会审字（2018）第J05-35号	豫明泰咨报字(2018)第J05-001号
12	南昌欧风置业有限公司	购买股权	致同审字（2018）第351ZC0079号	闽中兴估字（2018）第024号
13	南昌茵梦湖酒店投资管理有限公司	购买股权	致同审字（2018）第351ZC0077号	闽中兴估字（2018）第025号
14	杭州泰峪房地产开发有限公司	股权置换	中天运（浙）[2018]审字第00329号	天兴评报字（2018）第1661号
15	中山市天宝房地产发展有限公司	增资入股		

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

其他说明：

**（4）购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失**

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

是  否

**（5）购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明**

**（6）其他说明**

**2、处置子公司**

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是  否

**（1）单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形**

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例（%）	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并报表层面享有该子公司净资产份额的差额
福悦居（北京）物业管理有限公司	1,353,000.00	100.00	股权转让	2018-9-30	控制权转移	3,081,132.85

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并报表层面享有该子公司净资产份额的差额
佛山市泰誉装饰设计工程有限公司	2.00	100.00	股权转让	2018-12-28	控制权转移	772,741.57
福州泰佳实业有限公司	22,000,000.00	100.00	股权转让	2018-1-24	控制权转移	4,816,522.50
福州泰福房地产开发有限公司	119,900,000.00	100.00	股权转让	2018-12-14	控制权转移	-20,102,279.82
江阴泰禾房地产开发有限公司	13,378,249.30	100.00	股权转让	2018-11-28	控制权转移	918,724.17
红峪(深圳)商贸有限公司	9,978,742.44	100.00	股权转让	2018-3-30	控制权转移	4.01
天津泰禾锦辉置业有限公司	11,000,000.00	100.00	股权转让	2018-6-11	控制权转移	2,295,328.62
尤溪泰禾房地产开发有限公司	105,700,000.00	100.00	股权转让	2018-12-14	控制权转移	-2,601,526.89
长泰广电房地产投资有限公司	190,000,000.00	100.00	股权置换	2018-12-15	控制权转移	-157,415,372.56
福州泰航房地产开发有限公司	409,700,000.00	100.00	股权转让	2018-12-14	控制权转移	17,148,115.10
深圳泰禾新川咨询有限公司	1.00	100.00	股权转让	2018-8-30	控制权转移	371.00

(续)

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
福悦居(北京)物业管理有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	不适用	0.00
佛山市泰誉装饰设计工程有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	参考处置对价	0.00
福州泰佳实业有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	不适用	0.00
福州泰福房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	参考处置对价	0.00
江阴泰禾房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	参考处置对价	0.00
红峪(深圳)商贸有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	不适用	0.00
天津泰禾锦辉置业有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	不适用	0.00
尤溪泰禾房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	参考处置对价	0.00
长泰广电房地产投资有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	评估报告	0.00

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例(%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
福州泰航房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	参考处置对价	0.00
深圳泰禾新川咨询有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	不适用	0.00

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是  否

#### 5、其他原因的合并范围变动

公司名称	新增方式
南昌泰禾房地产开发有限公司	设立
福州泰禾锦瑞置业有限公司	设立
漳州泰禾慧仁教育投资有限公司	设立
漳州泰维育仁教育投资有限公司	设立
漳州泰智博仁教育投资有限公司	设立
漳州泰漳装修设计有限公司	设立
漳州泰永装饰工程有限公司	设立
漳州泰辉装饰工程有限公司	设立
石家庄禾恒房地产开发有限公司	设立
石家庄泰瑞房地产开发有限公司	设立
青岛泰禾置业有限公司	设立
成都泰禾鸿运实业有限公司	设立
北京瑞凯金建装饰工程有限公司	设立
北京宏康鼎成贸易有限公司	设立
北京谦成永源信息咨询有限公司	设立
南京泰禾禹峰置业有限公司	设立
南京泰禾晟德置业有限公司	设立
南京泰禾瀚宸置业有限公司	设立



公司名称	新增方式
南京泰禾瀚睿置业有限公司	设立
南京泰禾瀚晟置业有限公司	设立
惠州市泰禾裕仁房地产开发有限公司	设立
广州增城区泰禾嘉悦置业有限公司	设立
上海樽舜装饰有限公司	设立
上海辰逸贸易有限公司	设立
厦门泰禾育仁教育科技有限公司	设立
北京泰禾育仁教育科技有限公司	设立
厦门泰禾慧仁教育科技有限公司	设立
北京泰禾慧仁教育科技有限公司	设立
嘉兴晟昱股权投资合伙企业（有限合伙）	设立
嘉兴晟昱投资管理有限公司	设立
浙江泰禾环杭置业有限公司	设立
江苏环宁泰禾置业有限公司	设立
泰禾华东商业管理（上海）有限公司	设立
新密市泰禾置业有限公司	设立
河南泰禾置业有限公司	设立
西安泰禾鸿运实业集团有限公司	设立
泉州泰禾商业运营管理有限公司	设立
泰禾养老产业发展有限公司	设立
北京泰禾誉战养老服务有限公司	设立
北京禾晟置业有限公司	设立
北京禾顺置业有限公司	设立
北京顺嘉置业有限公司	设立
北京顺祥置业有限公司	设立
北京泰禾鸿运置业有限公司	设立
北京泰禾锦城置业有限公司	设立

公司名称	新增方式
北京泰禾锦鸿置业有限公司	设立
北京泰禾锦华置业有限公司	设立
北京泰禾锦盛置业有限公司	设立
济南泰中置业有限公司	设立
天津泰禾锦华置业有限公司	设立
北京华弘浩诚科技发展有限公司	设立
北京天拓远创科技发展有限公司	设立
贵阳泰禾置业有限公司	设立
重庆泰禾鸿运集团有限公司	设立
杭州泰禾锦峪置业有限公司	设立
杭州泰禾锦宜置业有限公司	设立
杭州泰禾锦信置业有限公司	设立
杭州嘉鹏置业有限公司	设立
杭州嘉灏置业有限公司	设立
徐州泰禾鸿稷置业有限公司	设立
徐州泰禾企业管理咨询有限公司	设立
徐州泰禾网络科技有限公司	设立
徐州泰禾装饰材料有限公司	设立
上海禾灏置业有限公司	设立
上海嘉骥置业有限公司	设立
上海齐衡置业有限公司	设立
上海辰英科技有限公司	设立
上海铭绅贸易有限公司	设立
上海昀镜企业管理咨询有限公司	设立
宁波泰禾弘兴装饰材料有限公司	设立
宁波泰禾瑞海装饰工程有限公司	设立
浙江泰禾林业有限公司	设立

公司名称	新增方式
浙江泰禾企业管理有限公司	设立
浙江泰禾文化传媒有限公司	设立
浙江泰禾投资有限公司	设立
长沙泰禾鸿运置业有限公司	设立
长沙泰禾项目管理咨询有限公司	设立
广州泰禾鸿运房地产开发有限公司	设立
湛江泰禾科技有限公司	设立
湛江泰禾企业管理有限公司	设立
中山泰禾鸿运房地产开发有限公司	设立
中山泰禾企业管理有限公司	设立
中山泰禾装饰工程有限公司	设立
深圳亨恒商贸有限公司	设立
深圳泰禾金川控股有限公司	设立

## 九、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	表决权比例	取得方式
北京中维泰禾置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
北京泰禾置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
北京泰禾嘉盈房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
北京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
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
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
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
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
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
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

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
慕盛（北京）公寓管理有限公司	北京市	北京市	物业管理	100.00%	100.00%	设立
北京泰禾锦辉置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
北京泰禾锦川置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
北京泰禾锦绣置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
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
北京泰禾锦润置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
北京嘉华锦鸿房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	40.00%	40.00%	设立
北京泰禾房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	0.6363	63.63%	非同一控制下企业合并
北京泰禾商务俱乐部有限公司	北京市	北京市	服务业	63.63%	63.63%	非同一控制下企业合并
北京泰禾中维物业管理有限公司	北京市	北京市	物业管理	100.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
北京祥筑房地产开发有限公司*2	北京市	北京市	房地产开发	40.00%	40.00%	非同一控制下企业合并
北京昌基鸿业房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	51.00%	51.00%	非同一控制下企业合并
泰禾北方集团有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
北京禾皓置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
承德泰禾置业集团有限公司	承德市	承德市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
承德泰禾锦辉房地产开发有限公司	承德市	承德市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
承德泰禾锦鸿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
承德泰禾锦城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
承德泰禾嘉华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
承德泰禾鸿运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
东莞中维嘉信房地产开发有限公司	东莞市	东莞市	房地产开发	70.00%	70.00%	设立
东莞泰禾房地产开发有限公司	东莞市	东莞市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
东莞泰禾拓房地产有限公司	东莞市	东莞市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
东莞泰禾红峪房地产有限公司	东莞市	东莞市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
东莞泰禾鸿运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
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
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	表决权比例	取得方式
佛山市泰维房地产开发有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
佛山市红悦房地产开发有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
佛山市红誉房地产开发有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
佛山市泰禾鸿运房地产开发有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
佛山市盛德源房地产开发有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
佛山市红府房地产开发有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福鼎泰禾房地产开发有限公司	福鼎市	福鼎市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福州中维房地产开发有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福州泰禾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
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
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
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
福州泰瑞房地产开发有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福州泰盛置业有限公司	福州市	福州市	房地产开发	52.50%	52.50%	设立
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
福州中维实业有限公司	福州市	福州市	商贸	100.00%	100.00%	设立
福州中夏房地产开发有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福州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
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
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
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
福建泰禾商业投资发展有限公司	福州市	福州市	投资管理	100.00%	100.00%	设立
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
福州泰禾恒冠文化发展有限公司	福州市	福州市	文化传播	100.00%	100.00%	设立
福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
西安泰禾锦慕置业有限公司	西安市	西安市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
西安泰禾锦荣置业有限公司	西安市	西安市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	表决权比例	取得方式
福州泰禾嘉启置业有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
重庆泰禾装饰工程有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
重庆泰禾贸易有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
重庆泰禾装饰材料有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
西安泰禾锦瑞置业有限公司	西安市	西安市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
西安泰禾锦溪置业有限公司	西安市	西安市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福州泰禾锦川置业有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福州泰禾锦辉置业有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福州泰禾锦润置业有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福州泰禾锦兴置业有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福州泰禾锦绣置业有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福州泰禾丽创置业有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福州泰禾瑞达置业有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福州泰禾瑞德置业有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福州泰禾瑞丰置业有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福州泰禾瑞亨置业有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
西安泰禾锦铭置业有限公司	西安市	西安市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福州泰禾润通置业有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
重庆泰禾工程管理咨询有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
重庆泰禾科技有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福州泰禾运成置业有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福州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
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
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
福州泰禾永盛置业有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福州创睿装饰有限公司	福州市	福州市	室内外装饰装 修工程	40.00%	40.00%	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	表决权比例	取得方式
福州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
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
福州泰禾房地产开发有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
福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
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
福建华夏世纪园发展有限公司*3	福州市	福州市	房地产开发	40.00%	40.00%	非同一控制下企业合并
福建绿美食用菌科技发展有限公司	福州市	福州市	食用菌系列产品研究开发	36.00%	36.00%	非同一控制下企业合并
福建一卡通网络有限责任公司	福州市	福州市	软件开发服务	100.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
福建泰康房地产开发有限公司	福州市	福州市	房地产开发	80.00%	80.00%	非同一控制下企业合并
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
福建乐统房地产开发有限公司	福州市	福州市	房地产开发	70.00%	70.00%	非同一控制下企业合并
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
福州新海岸旅游开发有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
福州金水湖房地产开发有限公司	福州市	福州市	房地产开发	70.00%	70.00%	非同一控制下企业合并
福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
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
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
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
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
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
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
增城荔涛房地产有限公司	广州市	广州市	房地产开发	100.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
增城荔丰房地产有限公司	广州市	广州市	房地产开发	100.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
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

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
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
杭州禾睿房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
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
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
杭州嘉骏置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
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
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	51.00%	51.00%	非同一控制下企业合并
杭州多乐房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	51.00%	51.00%	非同一控制下企业合并
杭州嘉源置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
杭州嘉泽置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
杭州泰禾锦晟置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
杭州泰禾锦瑞置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
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
怀来泰禾房地产开发有限公司	怀来县	怀来县	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
惠州市泰禾嘉盈房地产开发有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
惠州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
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
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
惠州市泰禾嘉鑫房地产开发有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
惠州市泰禾嘉华房地产开发有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
惠州市泰禾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
惠州市泰禾鸿运房地产开发有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
惠州市泰禾恒昇房地产开发有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
惠州市汇景川投资有限公司	惠州市	惠州市	实业投资	100.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
惠州市泰禾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
济南泰禾置业集团有限公司	济南市	济南市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
济南锦兴置业有限公司	济南市	济南市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立



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
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
济南东禾置业有限公司	济南市	济南市	房地产开发	51.00%	51.00%	设立
山东泰禾实业集团有限公司	济南市	济南市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
济南红门置业有限公司	济南市	济南市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
济南禾苗置业有限公司	济南市	济南市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
济南运成置业有限公司	济南市	济南市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
济南广深置业有限公司	济南市	济南市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
济南新禾置业有限公司	济南市	济南市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
江苏泰禾锦城置业有限公司	句容市	句容市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
江苏泰禾锦润置业有限公司	句容市	句容市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
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
句容同康医院有限公司	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
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
江苏东恒海鑫置业有限公司	昆山市	昆山市	房地产开发	100.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
廊坊市泰禾房地产开发有限公司*1	廊坊市	廊坊市	房地产开发	50.00%	50.00%	设立
廊坊市泰禾锦鸿房地产开发集团有限公司	廊坊市	廊坊市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
廊坊市泰禾鸿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
廊坊市泰禾润通房地产开发有限公司	廊坊市	廊坊市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
廊坊市泰禾永屹房地产开发有限公司	廊坊市	廊坊市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
廊坊市泰维房地产开发有限公司	廊坊市	廊坊市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
廊坊市泰悦房地产开发有限公司	廊坊市	廊坊市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
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
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
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
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
江苏泰禾宾盛置业有限公司	南京市	南京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
南京泰禾吉旭置业有限公司	南京市	南京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	表决权比例	取得方式
南京泰禾旭宸置业有限公司	南京市	南京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
南京泰禾宏睿置业有限公司	南京市	南京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
南京禾睿宸置业有限公司	南京市	南京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
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
南京华誉悦港置业有限公司	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
南京泰禾瀚泓置业有限公司	南京市	南京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
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
宁波泰禾置业集团有限公司	宁波市	宁波市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
宁德市中维房地产开发有限公司	宁德市	宁德市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
宁德市泰瑞房地产开发有限公司	宁德市	宁德市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
青岛泰禾鸿运置业有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
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
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
泉州盛华商贸实业有限公司	泉州市	泉州市	商贸	100.00%	100.00%	设立
泉州泰禾商业物业管理有限公司	泉州市	泉州市	物业管理	100.00%	100.00%	设立
泉州连禾商业物业管理有限公司	泉州市	泉州市	物业管理	100.00%	100.00%	设立
泉州连禾置业有限公司	泉州市	泉州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
泉州连禾商贸实业有限公司	泉州市	泉州市	商贸	100.00%	100.00%	设立
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
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
福建省三农化学进出口有限公司	三明市	三明市	进出口业务	95.00%	95.00%	设立
厦门泰禾新世界房地产开发有限公司	厦门市	厦门市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
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
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
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
上海泰维房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
上海禾启房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立

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
上海兴闾房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
上海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
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
上海泰禾丽创实业集团有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
上海泰禾锦御实业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
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
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
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
上海金闾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
上海泰禾丽乐实业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
上海嘉誉置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
上海嘉骏置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
上海泰禾丽宣置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
上海嘉岚置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
上海泰禾龙润实业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
上海泰禾新生活实业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
泰禾华东集团有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
上海禾皓置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
上海慧择置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
上海禾御置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
上海闾择置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
上海庚鸿置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
深圳泰禾房地产开发有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
深圳中维菁山房地产开发有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
深圳红悦置业有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
深圳瑞德置业有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
瑞元（深圳）商贸有限责任公司	深圳市	深圳市	商贸	100.00%	100.00%	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	表决权比例	取得方式
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
深圳泰禾嘉悦商贸有限公司	深圳市	深圳市	建筑和装饰装 修材料销售	100.00%	100.00%	设立
深圳泰禾汇天咨询有限公司	深圳市	深圳市	企业管理	100.00%	100.00%	设立
深圳泰禾嘉兴商贸有限公司	深圳市	深圳市	商贸	100.00%	100.00%	设立
深圳泰禾嘉鑫商贸有限公司	深圳市	深圳市	商贸	100.00%	100.00%	设立
深圳泰禾商业管理有限公司	深圳市	深圳市	商业管理	100.00%	100.00%	设立
深圳泰禾汇盛投资有限公司	深圳市	深圳市	实业投资	100.00%	100.00%	设立
河北泰禾房地产开发集团有限公司	石家庄市	石家庄市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
河北泰禾嘉华房地产开发有限公司	石家庄市	石家庄市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
河北泰禾嘉兴房地产开发有限公司	石家庄市	石家庄市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
河北泰禾锦辉房地产开发有限公司	石家庄市	石家庄市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
河北泰禾锦兴房地产开发有限公司	石家庄市	石家庄市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
河北泰禾永盛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
石家庄禾信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
石家庄禾实房地产开发有限公司	石家庄市	石家庄市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
河北脉汇房地产开发有限公司	石家庄市	石家庄市	房地产开发	100.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
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
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
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
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
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
苏州泰禾置业集团有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
苏州锦润置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
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
苏州泰禾锦城置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	表决权比例	取得方式
苏州泰禾锦鸿置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
苏州泰禾鸿运置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
苏州泰禾锦煜置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
苏州泰禾锦晟置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
苏州泰禾锦兆置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
太原泰禾置业集团有限公司	太原市	太原市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
太原泰禾嘉华置业有限公司	太原市	太原市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
太原泰禾嘉兴置业有限公司	太原市	太原市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
太原泰禾锦辉置业有限公司	太原市	太原市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
太原泰禾锦兴置业有限公司	太原市	太原市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
太原泰禾鸿运置业有限公司	太原市	太原市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
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
太原禾泽房地产开发有限公司	太原市	太原市	房地产开发	51.00%	51.00%	设立
太原禾兴房地产开发有限公司	太原市	太原市	房地产开发	51.00%	51.00%	设立
天津泰禾鸿运集团有限公司	天津市	天津市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
天津泰禾锦川置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
天津泰禾锦润置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
天津泰禾锦鸿置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
天津泰禾锦丰置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
武汉泰维房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
武汉盛德源置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
武汉泰瑞德置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
武汉泰禾房地产开发集团有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
武汉市泰禾鸿运置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
武汉泰禾中鼎荟置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	70.00%	70.00%	设立
武汉泰禾海林置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	70.00%	70.00%	设立
泰禾集团（香港）有限公司	香港	香港	金融投资	100.00%	100.00%	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	表决权比例	取得方式
泰禾集团发展有限公司	香港	香港	金融投资	100.00%	100.00%	设立
卓越设计机构（香港）有限公司	香港	香港	设计	100.00%	100.00%	设立
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
新郑市泰禾大丰置业有限公司	新郑市	新郑市	房地产开发	57.40%	57.40%	设立
徐州泰禾置业集团有限公司	徐州市	徐州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
徐州泰泽置业有限公司	徐州市	徐州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
徐州泰禾锦润置业有限公司	徐州市	徐州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
徐州泰禾嘉顺置业有限公司	徐州市	徐州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
徐州泰禾弘瑞置业有限公司	徐州市	徐州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
Tahoe Group Global (Co.) Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资管理	100.00%	100.00%	设立
张家口泰禾房地产开发集团有限公司	张家口市	张家口市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
张家口鸿运房地产开发有限公司	张家口市	张家口市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
张家口锦鸿房地产开发有限公司	张家口市	张家口市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
张家口嘉信商贸有限公司	张家口市	张家口市	商品销售	100.00%	100.00%	设立
张家口崇礼区亚龙湾房地产开发有限公司	张家口市	张家口市	酒店餐饮	80.00%	80.00%	非同一控制下企业合并
张家口嘉华房地产开发有限公司	张家口市	张家口市	房地产开发	40.00%	40.00%	设立
张家口锦辉房地产开发有限公司	张家口市	张家口市	房地产开发	36.00%	36.00%	设立
福建三农农化有限公司	漳州市	漳州市	商贸	75.00%	75.00%	设立
福建泰信置业有限公司	漳州市	漳州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福建泰维置业有限公司	漳州市	漳州市	房地产开发	60.00%	60.00%	非同一控制下企业合并
漳州泰维旅游开发有限公司	漳州市	漳州市	旅游资源投资 开发	60.00%	60.00%	非同一控制下企业合并
龙海新华都物业服务有限公司	漳州市	漳州市	物业管理	60.00%	60.00%	非同一控制下企业合并
漳州泰禾房地产开发有限公司	漳州市	漳州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
长沙泰禾房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
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

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
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
郑州泰禾置业集团有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	82.00%	82.00%	设立
郑州泰禾红门置业有限公司	郑州市	郑州市	企业管理	82.00%	82.00%	设立
郑州泰禾瑞德置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	82.00%	82.00%	设立
郑州泰禾兴通置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	82.00%	82.00%	设立
郑州泰禾润通置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	82.00%	82.00%	设立
郑州泰禾中维房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
郑州泰禾天成置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	82.00%	82.00%	设立
郑州泰禾润康置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	82.00%	82.00%	设立
郑州泰禾红悦置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	82.00%	82.00%	设立
郑州泰禾盛澳置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	82.00%	82.00%	设立
河南昊隆锦融置业有限公司*4	郑州市	郑州市	房地产开发	41.82%	41.82%	设立
郑州泰禾通茂置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	82.00%	82.00%	设立
郑州泰禾汇天置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	82.00%	82.00%	设立
郑州安昌置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	82.00%	82.00%	设立
郑州嘉启置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	82.00%	82.00%	设立
郑州泰禾丽创置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	82.00%	82.00%	设立
河南润天置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	82.00%	82.00%	非同一控制下企业合并
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	65.60%	65.60%	非同一控制下企业合并
中山泰维房地产开发有限公司	中山市	中山市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
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
南昌泰禾房地产开发有限公司	南昌市	南昌市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福州泰禾锦瑞置业有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
漳州泰禾慧仁教育投资有限公司	龙海市	龙海市	教育、投资	60.00%	60.00%	设立
漳州泰维育仁教育投资有限公司	龙海市	龙海市	教育、投资	60.00%	60.00%	设立
漳州泰智博仁教育投资有限公司	龙海市	龙海市	教育、投资	60.00%	60.00%	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	表决权比例	取得方式
漳州泰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
漳州泰永装饰工程有限公司	长泰县	长泰县	建筑装修装饰工程	70.00%	70.00%	设立
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
石家庄禾恒房地产开发有限公司	石家庄市	石家庄市	房地产开发	51.00%	51.00%	设立
石家庄泰瑞房地产开发有限公司	石家庄市	石家庄市	房地产开发	52.00%	52.00%	设立
青岛泰禾置业有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
成都泰禾鸿运实业有限公司	成都市	成都市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
北京瑞凯金建筑装饰工程有限公司	北京市	北京市	装修	100.00%	100.00%	设立
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
北京谦成永源信息咨询有限公司	北京市	北京市	代理	100.00%	100.00%	设立
南京泰禾禹峰置业有限公司	南京市	南京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
南京泰禾晟德置业有限公司	南京市	南京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
南京泰禾瀚宸置业有限公司	南京市	南京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
南京泰禾瀚睿置业有限公司	南京市	南京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
南京泰禾瀚晟置业有限公司	南京市	南京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
惠州市泰禾裕仁房地产开发有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
广州增城区泰禾嘉悦置业有限公司	广州市	广州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
上海樽舜装饰有限公司	上海市	上海市	装饰	100.00%	100.00%	设立
上海辰逸贸易有限公司	上海市	上海市	贸易	100.00%	100.00%	设立
厦门泰禾育仁教育科技有限公司	厦门市	厦门市	教育辅助服务	100.00%	100.00%	设立
北京泰禾育仁教育科技有限公司	北京市	北京市	技术推广服务	100.00%	100.00%	设立
厦门泰禾慧仁教育科技有限公司	厦门市	厦门市	教育辅助服务	100.00%	100.00%	设立
北京泰禾慧仁教育科技有限公司	北京市	北京市	技术推广服务	100.00%	100.00%	设立
嘉兴晟显股权投资合伙企业（有限合伙）*5	嘉兴市	嘉兴市	股权投资	20.01%	20.01%	设立



子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	表决权比例	取得方式
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
浙江泰禾环杭置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
江苏环宁泰禾置业有限公司	南京市	南京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
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
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
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
西安泰禾鸿运实业集团有限公司	西安市	西安市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
泉州泰禾商业运营管理有限公司	泉州市	泉州市	商业管理	100.00%	100.00%	设立
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
北京泰禾誉战养老服务有限公司	北京市	北京市	养老	100.00%	100.00%	设立
北京禾晟置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
北京禾顺置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
北京顺嘉置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
北京顺祥置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
北京泰禾鸿运置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
北京泰禾锦城置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
北京泰禾锦鸿置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
北京泰禾锦华置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
北京泰禾锦盛置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
济南泰中置业有限公司	济南市	济南市	房地产开发	80.00%	80.00%	设立
天津泰禾锦华置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
北京华弘浩诚科技发展有限公司	北京市	北京市	技术开发	100.00%	100.00%	设立
北京天拓远创科技发展有限公司	北京市	北京市	技术开发	100.00%	100.00%	设立
贵阳泰禾置业有限公司	贵阳市	贵阳市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
重庆泰禾鸿运集团有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
杭州泰禾锦峪置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
杭州泰禾锦宜置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	表决权比例	取得方式
杭州泰禾锦信置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
杭州嘉鹏置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
杭州嘉灏置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
徐州泰禾鸿程置业有限公司	徐州市	徐州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
徐州泰禾企业管理咨询有限公司	徐州市	徐州市	服务业	100.00%	100.00%	设立
徐州泰禾网络科技有限公司	徐州市	徐州市	服务业	100.00%	100.00%	设立
徐州泰禾装饰材料有限公司	徐州市	徐州市	商业自营	100.00%	100.00%	设立
上海禾灏置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
上海嘉骥置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
上海齐衡置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
上海辰英科技有限公司	宁波市	宁波市	技术开发咨询	100.00%	100.00%	设立
上海铭绅贸易有限公司	宁波市	宁波市	批发零售	100.00%	100.00%	设立
上海昀镜企业管理咨询有限公司	宁波市	宁波市	企业管理咨询	100.00%	100.00%	设立
宁波泰禾弘兴装饰材料有限公司	宁波市	宁波市	装饰材料、建筑装饰材料的批发、零售	100.00%	100.00%	设立
宁波泰禾瑞海装饰工程有限公司	宁波市	宁波市	建筑装饰工程设计施工	100.00%	100.00%	设立
浙江泰禾林业有限公司	宁波市	宁波市	林业规划设计	100.00%	100.00%	设立
浙江泰禾企业管理有限公司	宁波市	宁波市	企业管理咨询	100.00%	100.00%	设立
浙江泰禾文化传媒有限公司	宁波市	宁波市	文学、美术创作与表演艺术	100.00%	100.00%	设立
浙江泰禾投资有限公司	宁波市	宁波市	实业投资	100.00%	100.00%	设立
长沙泰禾鸿运置业有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
长沙泰禾项目管理咨询有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
广州泰禾鸿运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
湛江泰禾科技有限公司	湛江市	湛江市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
湛江泰禾企业管理有限公司	湛江市	湛江市	投资管理	100.00%	100.00%	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	表决权比例	取得方式
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
中山泰禾企业管理有限公司	中山市	中山市	投资管理	100.00%	100.00%	设立
中山泰禾装饰工程有限公司	中山市	中山市	装饰装修	100.00%	100.00%	设立
深圳亨恒商贸有限公司	深圳市	深圳市	商品销售	100.00%	100.00%	设立
深圳泰禾金川控股有限公司	深圳市	深圳市	咨询	100.00%	100.00%	设立
武汉君悦尚品置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	98.60%	98.60%	非同一控制下企业合并
漳州祥荣房地产开发有限公司	龙海市榜山镇长洲村	龙海市榜山镇长洲村	房地产开发	70.00%	70.00%	非同一控制下企业合并
南昌茵梦湖置业有限公司	南昌市	南昌市	房地产开发	100.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
南昌安晟置业有限公司	南昌市	南昌市	房地产开发	100.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
南昌滨泰实业有限公司	南昌市	南昌市	商业运营、房地产开发、物业管理	55.00%	55.00%	非同一控制下企业合并
南昌欧风置业有限公司	南昌市	南昌市	房地产开发	100.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
南昌茵梦湖酒店投资管理有限公司	南昌市	南昌市	房地产开发	100.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
杭州泰峪房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发	51.00%	51.00%	非同一控制下企业合并
河南嘉智置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	82.00%	82.00%	非同一控制下企业合并
西藏创耀实业有限公司	拉萨市	拉萨市	房地产开发	82.00%	82.00%	非同一控制下企业合并
河南同盟文化旅游有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	57.40%	57.40%	非同一控制下企业合并
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
句容信通置业有限公司	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
句容市翔峰置业有限公司	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
江苏中加长龙山置业有限公司	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
廊坊市大家商业城房地产开发有限公司	廊坊市	廊坊市	房地产开发	70.00%	70.00%	非同一控制下企业合并
中山市乐美达儿童用品有限公司	中山市	中山市	房地产开发	100.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
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
杭州艺辉商务咨询有限公司	杭州市	杭州市	商务信息咨询	100.00%	100.00%	非同一控制下企业合并

说明：

\*1、本公司之子公司北京泰禾持有廊坊泰禾 50%的股权，但北京泰禾在董事会中占有多数席位，具有实际控制权，因此本公司合并廊坊泰禾。

\*2、本公司之子公司福州泰禾持有北京祥筑 40%的股权，成为北京祥筑的第一大股东，并在董事会中占有多数席位，具有实际控制权，因此本公司合并北京祥筑；

\*3、本公司之子公司福州泰禾持有华夏世纪园 40%的股权，成为华夏世纪园的第一大股东，并在董事会中占有多数席位，具有实际控制权，因此本公司合并华夏世纪园及其子公司福建绿美、福州睿创装修；

\*4、本公司之子公司郑州泰禾瑞德持有河南昊隆锦融 51%股权，成为河南昊隆锦融的第一大股东，并在董事会中占有多数席位，具有实际控制权，因此本公司合并河南昊隆锦融。

\*5、本公司及本公司之子公司嘉兴晟昱投资管理有限公司持有嘉兴晟昱股权投资合伙企业（有限合伙）20%股权，因在投资决策委员会占有多数成员，具有实际控制权，因此本公司合并嘉兴晟昱。

注 6、于 2018 年 12 月 31 日，本公司下列子公司股权已用于借款质押：

子公司名称	股权质押比例
北京中维泰禾房地产开发有限公司	100%
北京中维房地产开发有限公司	100%
北京泰禾嘉信房地产开发有限公司	100%
北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司	100%
北京昌基鸿业房地产开发有限公司	80.00%
北京侨禧投资有限公司	75.00%
北京泰禾锦绣置业有限公司	100%
天津泰禾锦川置业有限公司	100%
河北脉汇房地产开发有限公司	90.00%
河南润天置业有限公司	100%
河南嘉智置业有限公司	100%
济南锦兴置业有限公司	100%
济南东禾置业有限公司	50.00%
山西俊嘉房地产开发有限公司	95.00%
福州泰禾锦兴置业有限公司	100%
深圳泰禾房地产开发有限公司	100%
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	100%

子公司名称	股权质押比例
东莞市金泽置业投资有限公司	100%
珠海保税区启航物流有限公司	100%
深圳中维菁山房地产开发有限公司	100%
增城荔丰房地产有限公司	100%
肇庆信威置业发展有限公司	51.00%
中山市天宝房地产发展有限公司	100%
广州市增城区泰禾置业有限公司	100%
上海红御房地产开发有限公司	100%
上海泰瓴置业有限公司	100%
杭州禾睿房地产开发有限公司	100%
南京华誉悦港置业有限公司	100%
苏州禾发房地产开发有限公司	100%
上海兴闳房地产开发有限公司	51.00%
上海禾矜房地产开发有限公司	100%
苏州禾瑞房地产开发有限公司	100%
杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司	100%
杭州多乐房地产开发有限公司	51.00%
上海金闵房地产开发有限公司	100%
江苏沃得宝华休闲度假开发有限公司	100%
南京恒祥置业有限公司	78.00%
句容濠峰置业有限公司	100%
江苏东恒海鑫置业有限公司	100%
太仓禾发房地产开发有限公司	51.00%
武汉金沙半岛置业有限公司	60.00%
武汉君悦尚品置业有限公司	98.60%
福建中维房地产开发有限公司	100%
福州泰禾房地产开发有限公司	100%

子公司名称	股权质押比例
福建泰康房地产开发有限公司	80.00%
福州冠业房地产开发有限公司	80.00%
福州新海岸旅游开发有限公司	100%
宁德市中维房地产开发有限公司	100%
福建中设投资有限公司	100%
长泰永隆置业发展有限公司	70.00%
福建乐统房地产开发有限公司	70.00%
福建泰维置业有限公司	60.00%
泉州连禾置业有限公司	100%
泉州华大泰禾广场投资有限公司	100%
石狮泰禾广场投资有限公司	100%
厦门泰世房地产开发有限公司	100%
江西蓝天碧水开发建设有限公司	67.00%
南昌茵梦湖置业有限公司	100%
南昌安晟置业有限公司	100%
南昌欧风置业有限公司	100%
南昌茵梦湖酒店投资管理有限公司	100%

## (2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例 (%)	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东分派的股利	年末少数股东权益余额
北京泰禾房地产开发有限公司	36.37	-10,173,598.96	0.00	487,404,388.60
北京祥筑房地产开发有限公司	60.00	251,116,527.55	0.00	302,071,632.43
北京昌基鸿业房地产开发有限公司	49.00	146,428,347.67	0.00	147,716,403.28
东莞市金泽置业投资有限公司	20.00	81,763,375.43	0.00	105,956,941.16
福州泰盛置业有限公司	47.50	-4,907,661.81	0.00	537,936,220.25
福建华夏世纪园发展有限公司	60.00	349,333,745.68	0.00	1,055,957,189.30

子公司名称	少数股东的持 股比例 (%)	本年归属于少数股 东的损益	本年向少数股东分 派的股利	年末少数股东权益 余额
福建泰康房地产开发有限公司	20.00	-1,482,187.53	0.00	36,009,891.36
福州冠业房地产开发有限公司	20.00	-4,878,953.57	0.00	130,592,798.07
福建乐统房地产开发有限公司	30.00	-171,630.89	0.00	100,933,044.15
杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司	49.00	-8,105,636.18	0.00	350,665,275.19
杭州多乐房地产开发有限公司	49.00	-186,021.14	0.00	129,582,131.40
济南东禾置业有限公司	49.00	-6,012,743.52	0.00	42,888,698.31
江西蓝天碧水开发建设有限公司	33.00	187,738,217.53	0.00	279,765,314.10
南京恒祥置业有限公司	35.00	-7,382,241.09	0.00	178,838,446.04
福建泰维置业有限公司	40.00	-21,881,818.97	0.00	1,165,911,442.50
长泰永隆置业发展有限公司	30.00	-3,149,566.00	0.00	56,968,150.25
河南润天置业有限公司	18.00	-1,981,063.24	0.00	-7,643,828.71
郑州中盟文化生态旅游开发有限公司	34.40	-2,520,123.74	0.00	163,097,747.93
嘉兴晟昱股权投资合伙企业(有限合伙)	80.00	34,054.15	0.00	3,400,034,054.15
杭州泰峪房地产开发有限公司	49.00	402,937,369.91	0.00	373,546,309.00
廊坊市大家商业城房地产开发有限公司	30.00	-198,027.60	0.00	91,969,111.37
河南同盟文化旅游有限公司	42.60	-3,548,363.41	0.00	106,344,213.53

## (3) 重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
北京泰禾房地产开发有限公司	7,903,116,647.79	99,702,557.10	8,002,819,204.89	5,666,184,693.82	1,000,000,000.00	6,666,184,693.82
北京祥筑房地产开发有限公司	1,312,505,765.61	22,343,774.04	1,334,849,539.65	831,396,818.95	0.00	831,396,818.95
北京昌基鸿业房地产开发有限公司	1,335,490,168.82	14,363,453.30	1,349,853,622.12	1,048,391,574.62	0.00	1,048,391,574.62
东莞市金泽置业投资有限公司	2,384,765,101.37	13,887,579.90	2,398,652,681.27	1,700,690,711.06	300,000,000.00	2,000,690,711.06
福州泰盛置业有限公司	4,520,045,082.51	9,795,135.72	4,529,840,218.23	3,397,342,912.44	0.00	3,397,342,912.44
福建华夏世纪园发展有限公司	1,602,134,771.38	32,705,711.90	1,634,840,483.28	731,398,806.69	325,069,505.00	1,056,468,311.69

子公司名称	年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
福建泰康房地产开发有限公司	3,650,594,144.69	7,999,243.43	3,658,593,388.12	3,521,188,895.91	0.00	3,521,188,895.91
福州冠业房地产开发有限公司	4,392,112,334.59	14,870,601.47	4,406,982,936.05	4,267,211,292.40	0.00	4,267,211,292.40
福建乐统房地产开发有限公司	114,371,850.72	911,293.41	115,283,144.13	23,062,272.85	0.00	23,062,272.85
长泰永隆置业发展有限公司	458,112,972.10	10,460,981.06	468,573,953.16	469,267,337.88	0.00	469,267,337.88
杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司	3,415,783,430.92	185,082,485.30	3,600,865,916.22	2,667,530,116.78	757,680,000.00	3,425,210,116.78
杭州多乐房地产开发有限公司	286,337,141.89	255,866.34	286,593,008.22	112,135,963.46	0.00	112,135,963.46
济南东禾置业有限公司	2,482,869,682.12	4,648,785.03	2,487,518,467.15	1,700,990,628.05	699,000,000.00	2,399,990,628.05
江西蓝天碧水开发建设有限公司	2,157,242,287.49	32,642,003.31	2,189,884,290.80	1,058,837,361.18	670,000,000.00	1,728,837,361.18
南京恒祥置业有限公司	4,569,570,560.23	11,157,671.21	4,580,728,231.44	4,596,615,797.17	0.00	4,596,615,797.17
福建泰维置业有限公司	3,355,787,392.33	97,766,304.04	3,453,553,696.37	1,955,654,926.14	1,511,559,000.00	3,467,213,926.14
河南润天置业有限公司	1,250,810,672.60	14,951,118.41	1,265,761,791.01	1,300,191,961.88	0.00	1,300,191,961.88
郑州中盟文化生态旅游开发有限公司	425,705,934.24	16,348,660.30	442,054,594.54	410,008,437.65	0.00	410,008,437.65
嘉兴晟昱股权投资合伙企业（有限合伙）	4,250,838,207.92	0.00	4,250,838,207.92	14,390.23	0.00	14,390.23
杭州泰峪房地产开发有限公司	5,262,445,147.55	5,291,298.76	5,267,736,446.31	4,028,951,033.91	500,000,000.00	4,528,951,033.91
廊坊市大家商业城房地产开发有限公司	781,692,136.49	335,235.34	782,027,371.83	948,501,777.24	0.00	948,501,777.24
河南同盟文化旅游有限公司	419,795,242.62	4,772,833.45	424,568,076.07	373,066,366.47	0.00	373,066,366.47

续

子公司名称	年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
北京泰禾房地产开发有限公司	7,530,098,129.94	90,939,947.02	7,621,038,076.96	6,252,938,028.69	0.00	6,252,938,028.69
北京祥筑房地产开发有限公司	2,531,958,794.02	71,205.00	2,532,029,999.02	2,447,104,824.23	0.00	2,447,104,824.23
北京昌基鸿业房地产开发有限公司	2,744,653,232.79	4,994,126.21	2,749,647,359.00	2,757,707,080.97	0.00	2,757,707,080.97
东莞市金泽置业投资有限公司	1,894,898,626.40	9,608,302.06	1,904,506,928.46	965,361,835.38	950,000,000.00	1,915,361,835.38
福州泰盛置业有限公司	2,338,642,987.80	5,260,400.68	2,343,903,388.48	1,201,074,163.09	0.00	1,201,074,163.09
福建华夏世纪园发展有限公司	1,045,708,987.92	7,986,385.47	1,053,695,373.39	439,976,159.70	617,569,505.00	1,057,545,664.70
福建泰康房地产开发有限公司	975,886,089.88	5,579,352.21	981,465,442.09	836,650,012.23	0.00	836,650,012.23



子公司名称	年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
福州冠业房地产开发有限公司	1,677,477,813.90	6,880,739.38	1,684,358,553.28	1,520,192,141.77	0.00	1,520,192,141.77
福建乐统房地产开发有限公司	102,120,334.32	704,958.63	102,825,292.95	10,032,318.70	0.00	10,032,318.70
长泰永隆置业发展有限公司	228,603,146.04	7,230,387.09	235,833,533.13	226,028,364.54	0.00	226,028,364.54
杭州禾睿房地产开发有限公司	1,647,729,943.83	573,262.51	1,648,303,206.34	1,650,022,993.83	0.00	1,650,022,993.83
杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司	1,745,861,464.01	179,722,744.07	1,925,584,208.08	1,733,386,293.98	0.00	1,733,386,293.98
杭州多乐房地产开发有限公司	245,654,449.51	129,321.34	245,783,770.85	70,947,091.11	0.00	70,947,091.11
济南东禾置业有限公司	1,846,476,523.27	727,179.70	1,847,203,702.97	1,747,404,842.10	0.00	1,747,404,842.10
江西蓝天碧水开发建设有限公司	691,431,881.88	109,388,871.99	800,820,753.87	908,677,513.73	0.00	908,677,513.73
南京恒祥置业有限公司	4,402,569,677.06	3,796,645.41	4,406,366,322.47	4,401,161,770.80	0.00	4,401,161,770.80
山西俊嘉房地产开发有限公司	2,062,246,568.42	56,780,599.32	2,119,027,167.74	2,137,394,756.81	0.00	2,137,394,756.81
福建泰维置业有限公司	1,683,375,651.04	79,204,343.67	1,762,579,994.71	1,209,776,677.06	511,759,000.00	1,721,535,677.06
河南润天置业有限公司	1,048,974,282.10	11,347,831.28	1,060,322,113.38	1,083,746,377.34	0.00	1,083,746,377.34
郑州中盟文化生态旅游开发有限公司	318,117,856.37	13,836,605.31	331,954,461.68	292,582,363.69	0.00	292,582,363.69

续

子公司名称	本年发生额				上年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
北京泰禾房地产开发有限公司	74,621,283.58	-31,465,537.20	-31,465,537.20	-338,779,467.46	22,613,495.11	-20,885,801.67	-20,885,801.67	174,792,639.90
北京祥筑房地产开发有限公司	1,882,795,662.20	418,527,545.91	418,527,545.91	-203,036,996.06	1,112,322,365.26	80,342,565.86	80,342,565.86	424,648,464.50
北京昌基鸿业房地产开发有限公司	1,947,067,966.36	309,521,769.47	309,521,769.47	448,445,890.10	0.00	-16,809,070.07	-16,809,070.07	834,499,543.68
东莞市金泽置业投资有限公司	1,587,556,074.95	408,816,877.13	408,816,877.13	414,373,453.26	0.00	-12,861,069.96	-12,861,069.96	-388,667,574.99
福州泰盛置业有限公司	17,331.42	-10,331,919.60	-10,331,919.60	-362,792,135.55	0.00	-1,451,595.00	-1,451,595.00	-349,112.11

子公司名称	本年发生额				上年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
福建华夏世纪园发展有限公司	1,541,737,180.00	582,222,462.90	582,222,462.90	601,024,366.35	0.00	-18,401,619.77	-18,401,619.77	116,604,722.13
福建泰康房地产开发有限公司	0.00	-7,410,937.65	-7,410,937.65	30,108,440.54	0.00	-13,469,804.45	-13,469,804.45	101,014,701.13
福州冠业房地产开发有限公司	0.00	-24,394,767.86	-24,394,767.86	-484,039,123.49	0.00	-16,687,067.87	-16,687,067.87	-73,748,834.50
福建乐统房地产开发有限公司	0.00	-572,102.97	-572,102.97	-2,532,866.50	0.00	-2,102,326.54	-2,102,326.54	4,226,150.19
长泰永隆置业发展有限公司	0.00	-10,498,553.31	-10,498,553.31	17,457,368.41	0.00	-17,913,721.44	-17,913,721.44	90,640,485.47
杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司	0.00	-16,542,114.66	-16,542,114.66	-375,154,757.59	0.00	-13,850,876.46	-13,850,876.46	90,308,376.89
杭州多乐房地产开发有限公司	0.00	-379,634.98	-379,634.98	33,804,640.43	0.00	-387,964.00	-387,964.00	104,275.51
济南东禾置业有限公司	0.00	-12,271,021.77	-12,271,021.77	273,120,103.14	0.00	-201,139.13	-201,139.13	-389,406,080.41
江西蓝天碧水开发建设有限公司	1,478,478,634.29	568,903,689.48	568,903,689.48	-436,017,698.32	96,779,613.53	-19,370,377.98	-19,370,377.98	182,451,625.58
南京恒祥置业有限公司	0.00	-21,092,117.40	-21,092,117.40	420,051.20	0.00	-516,228.52	-516,228.52	218,222.97
福建泰维置业有限公司	0.00	-54,704,547.42	-54,704,547.42	25,740,967.02	0.00	-10,366,227.79	-10,366,227.79	101,018,607.50
河南润天置业有限公司	0.00	-11,005,906.91	-11,005,906.91	139,972,726.41	0.00	-17,913,721.44	-17,913,721.44	4,833,923.31
郑州中盟文化生态旅游开发有限公司	0.00	-7,325,941.10	-7,325,941.10	46,563,616.33	0.00	-2,318,527.28	-2,318,527.28	589.24
嘉兴晟昱股权投资合伙企业(有限合伙)	0.00	42,567.69	42,567.69	-4,250,768,292.08	0.00	0.00	0.00	0.00
杭州泰峪房地产开发有限公司	3,870,284,116.86	822,321,163.08	822,321,163.08	-75,558,931.81	0.00	0.00	0.00	0.00
廊坊市大家商业城房地产开发有限公司	0.00	-660,091.99	-660,091.99	-137,626,047.59	0.00	0.00	0.00	0.00
河南中盟文化旅游有限公司	43,103.45	-8,329,491.57	-8,329,491.57	34,870,978.33	0.00	0.00	0.00	0.00

#### (4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

无。

#### (5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

无。

其他说明：

### 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

#### (1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

①子公司福州泰禾与合作方签订股权转让协议，由福州泰禾受让合作方持有的南昌茵梦湖25.00%股权，2018年11月已完成

相关手续，自2018年11月起福州泰禾持有茵梦湖置业100%股权。

②子公司福州泰禾锦辉置业有限公司与合作方签订股权转让协议，由福州泰禾锦辉受让合作方持有的山西俊嘉5.00%股权，2018年11月已完成相关手续，自2018年11月起福州泰禾锦辉持有山西俊嘉100.00%股权。

③子公司福建中维与合作方签订股权转让协议，由福州泰禾受让合作方持有的广东中维嘉盈投资有限公司40.00%股权，2018年9月已完成相关手续，自2018年9月起福建中维持有广东中维嘉盈100%股权。

④子公司杭州泰禾置业与合作方签订股权转让协议；由杭州泰禾置业受让杭州艺辉商务咨询有限公司100%股权，由于杭州艺辉、泰禾集团股份分别持有福州泰禾永盛置业有限公司49%、51%的股权，而杭州禾睿房地产开发有限公司为福州泰禾永盛的全资子公司，因此，至股权转让完成后，杭州泰禾置业间接持有福州泰禾永盛、杭州禾睿100%的股权。

## (2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

单位：元

项目	南昌茵梦湖置业有限公司	山西俊嘉房地产开发有限公司	广东中维嘉盈投资有限公司	杭州艺辉商务咨询有限公司
—现金	300,000,000.00	106,394,000.00	0.00	534,100,000.00
减：按取得的股权比例计算的子公司净资产份额	35,444,815.31	56,830,613.56	-907.41	-3,771,405.62
差额	264,555,184.69	49,563,386.44	907.41	-537,871,405.62
其中：调整资本公积	-264,555,184.69	-49,563,386.44	-907.41	-537,871,405.62

其他说明

## 3、在合营安排或联营企业中的权益

### (1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
苏州禾发房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发	50.00	0.00	权益法
厦门泰世房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产开发	50.00	0.00	权益法
太仓禾发房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发	51.00	0.00	权益法
安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司*注 1	合肥	合肥	房地产开发	40.00	0.00	权益法
达盛集团山东置业有限公司	济南	济南	房地产开发	51.00	0.00	权益法
上海泰瓴置业有限公司	上海	上海	房地产开发	45.00	0.00	权益法
北京瑞坤置业有限责任公司	北京	北京	房地产开发	49.00	0.00	权益法
福州盛利俊实业有限公司	福州	福州	房地产投资	49.00	0.00	权益法
长乐泰城房地产开发有限公司	长乐	长乐	房地产开发	47.00	0.00	权益法
北京科技园建设(集团)股份有限公司	北京	北京	房地产开发	26.43	0.00	权益法
泰禾金控(平潭)集团有限公司	平潭	平潭	金融投资	49.00	0.00	权益法

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
杭州临安同人置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发	49.00	0.00	权益法
武汉金沙半岛置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发	40.00	0.00	权益法
天津北科泰禾建设发展有限公司	天津	天津	房地产开发	29.00	0.00	权益法
湖南浔龙河泰维置业有限公司	长沙	长沙	房地产开发	20.00	0.00	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, 或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据:

## (2) 重要合营企业的主要财务信息

单位: 元

项目	年末余额/本年发生额		年初余额/上年发生额	
	厦门泰世	苏州禾发	厦门泰世	苏州禾发
流动资产	3,477,151,991.25	5,186,090,831.64	3,322,000,175.70	3,757,944,339.39
非流动资产	55,244,476.92	40,650,460.87	20,379,369.66	12,036,268.54
资产合计	3,532,396,468.17	5,226,741,292.51	3,342,379,545.36	3,769,980,607.93
流动负债	1,479,384,269.55	3,428,820,429.91	1,496,148,890.72	1,753,162,619.74
非流动负债	2,077,800,000.00	352,000,000.00	1,850,000,000.00	552,000,000.00
负债合计	3,557,184,269.55	3,780,820,429.91	3,346,148,890.72	2,305,162,619.74
少数股东权益	0.00	0.00	0.00	0.00
归属于母公司股东权益	-24,787,801.38	1,445,920,862.60	-3,769,345.36	1,464,817,988.19
按持股比例计算的净资产份额	-12,393,900.69	722,960,431.30	0.00	732,408,994.10
调整事项				
—商誉	0.00	0.00	0.00	0.00
—内部交易未实现利润	0.00	0.00	0.00	0.00
—其他	0.00	0.00	0.00	0.00
对合营企业权益投资的账面价值	0.00	722,960,431.30	0.00	732,408,994.10
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	—	—	—	—
营业收入	0.00	61,989.34	0.00	0.00
净利润	-20,986,286.72	-18,897,125.59	-12,001,512.04	-25,620,490.15

项目	年末余额/本年发生额		年初余额/上年发生额	
	厦门泰世	苏州禾发	厦门泰世	苏州禾发
终止经营的净利润	0.00	0.00	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00
综合收益总额	-20,986,286.72	-18,897,125.59	-12,001,512.04	-25,620,490.15
本年收到的来自合营企业的股利	0.00	0.00	0.00	0.00

(续)

项目	年末余额/本年发生额			年初余额/上年发生额		
	太仓禾发	文一投资	达盛集团	太仓禾发	文一投资	达盛集团
流动资产	2,570,868,745.43	2,794,974,385.65	1,897,490,478.67	989,870,010.00	2,643,371,483.58	1,348,808,734.64
非流动资产	413,129,735.14	1,390,072.18	4,003,015.13	0.00	1,716,738.22	5,278,399.99
资产合计	2,983,998,480.57	2,699,242,223.77	1,901,493,493.80	989,870,010.00	2,645,088,221.80	1,354,087,134.63
流动负债	738,601,237.37	2,238,489,569.46	344,828,654.32	489,870,010.00	1,483,118,060.62	-1,299,688.20
非流动负债	1,200,000,000.00	599,930,000.00	1,699,471,800.00	0.00	1,176,290,000.00	1,460,991,800.00
负债合计	1,938,601,237.37	2,838,419,569.46	2,044,300,454.32	489,870,010.00	2,659,408,060.62	1,459,692,111.80
少数股东权益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
归属于母公司股东权益	1,045,397,243.20	-42,055,111.63	-142,806,960.52	500,000,000.00	-14,319,838.82	-105,604,977.17
按持股比例计算的净资产份额	533,152,594.03	-21,448,106.93	-72,831,549.87	255,000,000.00	683,116.37	389,666,171.72
调整事项						
—商誉	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
—内部交易未实现利润	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
—其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
对合营企业权益投资的账面价值	533,152,594.03	0	363,624,783.37	255,000,000.00	683,116.37	389,666,171.72
存在公开报价的合营	—	—	—	—	—	—

项目	年末余额/本年发生额			年初余额/上年发生额		
	太仓禾发	文一投资	达盛集团	太仓禾发	文一投资	达盛集团
企业权益投资的公允价值						
营业收入	10,242.87	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净利润	-4,602,756.80	-27,735,272.81	-37,201,983.35	0.00	-14,346,830.65	-13,455,033.94
终止经营的净利润	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
综合收益总额	-4,602,756.80	-27,735,272.81	-37,201,983.35	0.00	-14,346,830.65	-13,455,033.94
本年收到的来自合营企业的股利	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

**(3) 重要联营企业的主要财务信息**

项目	年末余额/本年发生额			年初余额/上年发生额		
	福州盛利俊	上海泰瓴	北京瑞坤	福州盛利俊	上海泰瓴	北京瑞坤
流动资产	1,044,108,815.84	11,200,279,886.70	1,867,027,142.68	3,365,149,108.90	9,485,391,680.28	3,851,973,573.79
非流动资产	473,482,900.29	17,784,336.65	19,984,595.34	19,697,819.31	11,554,238.81	139,319,342.10
资产合计	1,517,591,716.13	11,218,064,223.35	1,887,011,738.02	3,384,846,928.21	9,496,945,919.09	3,991,292,915.89
流动负债	839,710,795.77	8,731,601,377.31	1,022,859,109.52	2,382,217,193.65	5,740,698,951.68	3,106,260,374.16
非流动负债	43,138,474.94	2,420,000,000.00	0.00	1,000,000,000.00	3,670,000,000.00	300,000,000.00
负债合计	882,849,270.71	11,151,601,377.31	1,022,859,109.52	3,382,217,193.65	9,410,698,951.68	3,406,260,374.16
少数股东权益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
归属于母公司股东权益	634,742,445.42	66,462,846.04	864,152,628.50	2,629,734.56	86,246,967.41	585,032,541.73
按持股比例计算的净资产份额	311,023,798.26	29,908,280.72	423,434,787.97	5,422,497.18	41,061,135.34	311,711,690.38
调整事项						
—商誉	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
—内部交易未实现利润	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
—其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
对联营企业权益投资的账面	171,078,020.68	32,158,280.72	448,480,532.90	5,422,497.18	41,061,135.34	311,711,690.38

项目	年末余额/本年发生额			年初余额/上年发生额		
	福州盛利俊	上海泰瓴	北京瑞坤	福州盛利俊	上海泰瓴	北京瑞坤
价值						
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	—	—	—	—	—	—
营业收入	2,982,690.88	0.00	2,283,927,979.80	33,522,233.56	0.00	2,563,561,644.62
净利润	632,112,710.86	-19,784,121.37	547,410,086.77	-26,135,975.37	-20,091,696.81	156,002,900.56
终止经营的净利润	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
综合收益总额	632,112,710.86	-19,784,121.37	547,410,086.77	-26,135,975.37	-20,091,696.81	156,002,900.56
本年收到的来自联营企业的股利	0.00	0.00	131,462,100.00	0.00	0.00	0.00

(续)

项目	年末余额/本年发生额			年初余额/上年发生额		
	长乐泰城	北京科建	泰禾金控	长乐泰城	北京科建	泰禾金控
流动资产	1,106,577,087.29	28,514,522,958.53	2,348,787,612.16	1,034,067,638.63	25,456,093,391.41	2,327,703,260.61
非流动资产	51,095,831.85	5,903,774,635.41	170,971,735.56	50,297,866.07	4,720,033,039.22	200,000,000.00
资产合计	1,157,672,919.14	34,418,297,593.94	2,519,759,347.72	1,084,365,504.70	30,176,126,430.63	2,527,703,260.61
流动负债	1,147,815,874.87	11,775,233,725.91	99,305.34	1,072,917,696.53	15,030,740,365.41	7,983,640.15
非流动负债	0.00	15,510,798,421.28	0.00	0.00	8,550,814,532.82	0.00
负债合计	1,147,815,874.87	27,286,032,147.19	99,305.34	1,072,917,696.53	23,581,554,898.23	7,983,640.15
少数股东权益	0.00	1,406,013,616.17	0.00	0.00	1,336,595,769.67	0.00
归属于母公司股东权益	9,857,044.27	5,726,251,830.58	2,519,660,042.38	11,447,808.17	5,257,975,762.73	2,519,719,620.46
按持股比例计算的净资产份额	4,632,810.81	1,513,448,358.82	1,234,633,420.77	5,380,469.84	2,079,652,253.94	1,234,677,553.50
调整事项						
—商誉	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
—内部交易未实	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

项目	年末余额/本年发生额			年初余额/上年发生额		
	长乐泰城	北京科建	泰禾金控	长乐泰城	北京科建	泰禾金控
现利润						
—其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
对联营企业权益投资的账面价值	4,632,810.81	2,207,047,003.63	1,235,302,990.34	5,380,469.84	2,079,652,253.94	1,234,677,553.50
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	—	—	—	—	—	—
营业收入	0.00	10,097,563,573.80	0.00	0.00	8,046,209,244.61	0.00
净利润	-1,590,763.90	885,582,602.35	-240,064.33	-11,540,569.37	749,566,885.05	11,159,394.51
终止经营的净利润	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
综合收益总额	-1,590,763.90	885,582,602.35	-240,064.33	-11,540,569.37	749,566,885.05	11,159,394.51
本年收到的来自联营企业的股利	0.00	31,716,417.90	0.00	0.00	0.00	0.00

续

项目	年末余额/本年发生额			年初余额/上年发生额		
	杭州同人	武汉金沙	天津北科	杭州同人	武汉金沙	天津北科
流动资产	291,789,222.80	926,289,494.27	30,017,158.23	599,933,329.91	537,454,040.73	19,421,645.07
非流动资产	116,542,843.68	1,939,895.10	742,370.24	181,571.74	2,022,297.80	744,097.10
资产合计	408,332,066.48	928,229,389.37	30,759,528.47	600,114,901.65	539,476,338.53	20,165,742.17
流动负债	231,627,830.78	878,659,618.96	1,654,744.43	348,668,974.51	471,304,898.81	117,669.09
非流动负债	150,000,000.00	0.00	0.00	200,000,000.00	0.00	0.00
负债合计	381,627,830.78	878,659,618.96	1,654,744.43	548,668,974.51	471,304,898.81	117,669.09
少数股东权益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
归属于母公司股东权益	26,704,235.70	49,569,770.41	29,104,784.04	51,445,927.14	68,171,439.72	20,048,073.08
按持股比例计算的净资产份额	13,085,075.49	19,827,908.16	8,440,387.37	785,850,872.37	200,110,756.21	5,813,941.19



项目	年末余额/本年发生额			年初余额/上年发生额		
	杭州同人	武汉金沙	天津北科	杭州同人	武汉金沙	天津北科
调整事项						
—商誉	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
—内部交易未实现利润	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
—其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
对联营企业权益投资的账面价值	781,265,084.61	192,670,089.29	4,003,387.37	785,850,872.37	200,110,756.21	5,813,941.19
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	—	—	—	—	—	—
营业收入	193,284,455.67	0.00	283.02	83,066,161.21	0.00	1,415,094.30
净利润	-9,358,750.54	-18,601,669.31	-6,243,289.04	-10,719,434.13	-8,069,056.59	48,073.08
终止经营的净利润	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
综合收益总额	-9,358,750.54	-18,601,669.31	-6,243,289.04	-10,719,434.13	-8,069,056.59	48,073.08
本年收到的来自联营企业的股利	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

**(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息**

无。

**(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明**

无。

**(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损**

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计认的损失	本期末确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
厦门泰世房地产开发有限公司*注 1	-1,802,351.01	-10,493,143.36	-12,295,494.37
安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司*注 2	0.00	-10,410,992.75	-10,410,992.75

其他说明

注1：厦门泰世房地产开发有限公司开发的厦门汀溪院子项目还未结转，亏损为项目公司正常经营亏损，项目预计在2019年竣工结转产生收益。

注2：安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司开发的合肥院子还未结转，亏损为项目公司正常经营亏损，项目预计在2019年竣工结转产生收益。

**(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺**

无。

**(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债**

无。

**4、重要的共同经营**

共同经营名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例/享有的份额	
				直接	间接

在共同经营中的持股比例或享有的份额不同于表决权比例的说明：

共同经营为单独主体的，分类为共同经营的依据：

其他说明

## 5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

无。

## 6、其他

(1) 2016年11月15日，本公司之子公司北京泰禾嘉盈取得北京银行承销发行的债权融资计划，发行总额为人民币17.92亿元，扣除承销费用为人民币17.69亿元。本年债权融资计划期限2+N年，融资人依照发行条款的约定赎回日之前长期存续，并有权于首个赎回日和对对应赎回日按挂牌金额加应付利息（包括所有递延支付的利息及孳息）行使赎回权。本年债权融资计划前2个计息年度按固定票面利率计息，自第3个计息年度起，每2年重置一次票面利率。除非发生强制付息事件，在本年债权融资计划的每个付息日，融资人可自行选择将当期应付利息以及按照本条款依据递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受任何递延支付利息次数的限制；前述利息递延不构成融资人未能按照约定足额支付利息的违约行为。该项投资符合权益工具的定义，在本集团合并层面确认为少数股东权益，若当宣派相关分红时则被作为对少数股东利润分配的处理。

(2) 2016年12月27日，本公司之子公司北京泰禾嘉兴取得华福证券有限责任公司委托兴业银行股份有限公司北京分行发放的可续期贷款人民币20亿元，约定初始期限为三年，自该笔委托贷款实际划转入借款人指定账户之日起算，并以该日为起息日，初始借款期限届满后每年为一个延续借款期限，在每个借款期限届满前一个月，借款人有权选择将本合同项下借款期限延续一年，或者选择在每个借款期限届满之日向贷款人全额归还全部委托贷款本金余额及所有应支付但尚未支付的应付利息、孳息、罚息以及其他费用，借款利率由初始利率及重置利率组成，初始利率为浮动利率，重置利率自初始借款期限届满之后，每个延续借款期限所使用的委托贷款利率在前一个借款期限届满之日所适用的年利率基础上跃升300个基点（3%）。投资协议约定，除非发生强制付息事件，在本年债权融资计划的每个付息日，融资人可自行选择将当期应付利息以及按照本条款依据递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受任何递延支付利息次数的限制；前述利息递延不构成融资人未能按照约定足额支付利息的违约行为。该项投资符合权益工具的定义，在本集团合并层面确认为少数股东权益，若当宣派相关分红时则被作为对少数股东利润分配的处理。

## 十、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括股权投资、债权投资、借款、应收账款、应付账款、等，各项金融工具的详细情况说明见本附注六相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本公司采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

### （一）风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其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2018年12月31日，除下表所述资产或负债为美元余额外，本公司的资产及负债均为人民币余额。该等外币余额的资产和负债产生的外汇风险可能对本公司的经营业绩产生影响。

项目	年末数	年初数
现金及现金等价物	546,058,806.67	4,777,763.21
其他应收款	99,644.67	14,518.69
其他应付款	0.00	93,826,715.00
借款	141,618,454.00	141,000,000.00
应付债券	739,883,311.57	0.00
应付利息	27,806,699.84	0.00

#### （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）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

2018年12月31日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失，包括：为降低信用风险，本公司对客户的信用情况进行审核，并执行其它监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。本公司采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。

### 3、流动风险

流动风险为本公司在到期日无法履行其财务义务的风险。本公司管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务，而不至于造成不可接受的损失或对企业信誉造成损害。本公司定期分析负债结构和期限，以确保有充裕的资金。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时与金融机构进行融资磋商，以保持一定的授信额度，减低流动性风险。

## 十一、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

单位：元

项目	年末公允价值			合计
	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	
持续的公允价值计量	179,851,024.82	17,656,386,591.89	0.00	17,836,237,616.71
（一）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
1、交易性金融资产				
（1）权益工具投资	83,286,940.82	0.00	0.00	83,286,940.82
2.指定以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
1、权益工具投资	96,564,084.00	0.00	0.00	96,564,084.00
（二）投资性房地产				
1、出租的建筑物	0.00	17,656,386,591.89	0.00	17,656,386,591.89

### 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可供出售金融公允价值计量项目市价的确定依据为2018年12月31日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

### 5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

### 6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

### 7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

### 8、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

### 9、其他

## 十二、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	实业投资	320,000 万元	48.97%	48.97%

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是黄其森先生。

其他说明：

### 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、1、在子公司中的权益。

### 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注八、3、在合营安排或联营企业中的权益。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系
苏州禾发房地产开发有限公司	合营企业
厦门泰世房地产开发有限公司	合营企业
太仓禾发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
达盛集团山东置业有限公司	合营企业
上海泰瓴置业有限公司	联营企业
北京瑞坤置业有限责任公司	联营企业
福州市长乐区泰城房地产开发有限公司*注 1	联营企业
北京科技园建设(集团)股份有限公司	联营企业
泰禾金控(平潭)集团有限公司	联营企业
杭州临安同人置业有限公司	联营企业
武汉金沙半岛置业有限公司	联营企业
湖南浔龙河泰维置业有限公司	联营企业

其他说明

注1：原公司名称为长乐泰城房地产开发有限公司

### 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
泰禾(福建)集团有限公司	同一实际控制人控制
北京裕和中西医结合康复医院有限公司	同一实际控制人控制
福建三农新材料有限责任公司	同一实际控制人控制
福州泰禾医疗服务有限公司	同一实际控制人控制
福建汇天生物医药有限公司	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
永兴达企业(香港)有限公司	同一实际控制人控制
济南泰禾爱莱恩斯综合门诊有限公司	同一实际控制人控制
北京泰禾健康管理有限公司	同一实际控制人控制
福州泰禾健康管理有限公司	同一实际控制人控制
长泰广电房地产投资有限公司	联营企业福州盛利俊之子公司
宁波汇融沁齐股权投资合伙企业	业务合作关联方
深圳信润房地产开发有限公司	业务合作关联方
上海坤安置业有限公司	业务合作关联方
郑州轩龙置业有限公司	业务合作关联方
济南东拓置业有限公司	业务合作关联方
罗源琛凯贸易有限公司	业务合作关联方
福州盛利俊实业有限公司	参股公司
东莞市福林餐厨用品有限公司	参股公司
北京泰禾影视文化发展有限公司	参股公司
福州运成兴通实业有限公司	子公司少数股东

其他说明

### 5、关联交易情况

#### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
北京裕和中西医结合康复医院有限公司	体检费	68,432.00	101,500,000.00	否	286,640.00
北京泰禾健康管理有限公司	体检费	125,216.00			0.00
济南泰禾爱莱恩斯综合门诊有限公司	体检费	13,650.00			0.00
福州泰禾阿莱恩斯门诊部有限公司	体检费	79,160.00			0.00

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海泰瓴置业有限公司	物业收入	10,883,879.91	8,278,653.54
福州市长乐区泰城房地产开发有限公司	物业收入	149,833.96	1,108,420.74
泰禾（福建）集团有限公司	物业收入	19,482.64	27,804.67
苏州禾发房地产开发有限公司	物业收入	3,977,200.01	5,902,892.69
福建汇天生物医药有限公司	物业收入	296,231.14	197,520.79
泰禾投资集团有限公司	物业收入	992,412.56	928,326.03
北京瑞坤置业有限责任公司	物业收入	1,227,569.39	12,663,951.61
达盛集团山东置业有限公司	物业收入	0.00	72,684.11
福州泰禾医疗服务有限公司	物业收入	0.00	55,671.89
厦门泰世房地产开发有限公司	物业收入	5,019,766.88	4,868,669.69
安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司	物业收入	5,121,276.67	458,001.07
郑州轩龙置业有限公司	物业收入	1,107,933.14	122,541.26
福州泰禾阿莱恩斯门诊部有限公司	物业收入	499,492.65	0.00
武汉金沙半岛置业有限公司	物业收入	4,766,005.56	0.00
太仓禾发房地产开发有限公司	物业收入	1,857,323.31	0.00

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

**(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况**

本公司受托管理/承包情况表：

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
泰禾（福建）集团有限公司	本公司	管理“锦绣水乡”房地产项目，管理服务包括建筑设计、工程管理、销售代理和综合管理等	2013年11月01日	2020年11月01日	1、设计管理服务费、工程管理服务，分别为项目销售额的2%，但分别不低于每年400万元。2、品牌使用及综合管理费，为项目销售额的1%，但不低于每年200万元。	54,810,341.28
上海泰瓴置业有限公司	上海禾启房地产开发有限公司	与“信达 泰禾上海院子”有关的配套设计、报批报建、招标采购、施工单位管理、成本管理、工程质量管控、竣工交付、运营管理等项目开发权过程服务。	2016年10月01日	2018年12月03日	工程设计管理费、工程前期策划管理费、工程概算及成本管理、工程施工与质量管理费、工程材料采购管理费，分别按服务项目的总建筑面积结算，计费标准分别为：18元/（年·m <sup>2</sup> ）、15/（年·m <sup>2</sup> ）、20/（年·m <sup>2</sup> ）、30/（年·m <sup>2</sup> ）、30/（年·m <sup>2</sup> ），年度服务费不含税金额总计为2209.34万元。	22,093,395.27
上海坤安置业有限公司	福州泰禾丽创置业有限公司	提供项目代建及销售管理服务	2017年11月15日	2018年12月03日	管理费用小于等于总销售收入的1.5%，销售费用小于等于总销售收入的2%	11,320,754.71
深圳信润房地产开发有限公司	深圳泰禾	深圳泰禾向信达方的深圳坪山新区G11337-0101项目提供委托建设及销售管理服务，涵盖项目前期阶段、项目施工阶段、项目营销阶段及项目后期四大阶段。	2016年11月26日	2020年11月26日	"深圳泰禾接受委托为深圳信达、深圳坤润所有的深圳坪山新区G11337-0101项目提供代建及销售管理服务 1、项目取得建筑工程施工许可证之日起十五内支付第一笔委托建设费用500万；2、项目取得预售许可证之日起之日起十五日内支付第二笔委托建设费用500万；3、项目主体封顶之日起十五日内，按照双方共同确认的已实现项目销售回款额的3%	0.00

					扣减以上 1、2 项已支付款项的余额支付第三笔委托建设费用；4、项目主体及各项附属工程通过综合竣工验收之日起十五内，按照双方共同确认的已实现项目销售回款额的 3%扣减以上 1-3 项已支付款项的余额支付第四笔委托建设费用；5、项目开发周期届满之日所在月月末后的五日内，双方共同对项目总销售收入进行核对，在销售回款率达到 95%之后，按照实际销售回款额的 3%扣减以上 1-4 项已支付款项的余额支付第五笔委托建设费用；（附差额补足条款）6、合作期限届满后五日内，双方进行最终核算，在销售回款率达到 100%之后，按照项目总销售收入的 3%扣减以上 1-5 项已支付款项的余额支付第六笔委托建设费用（附差额补足条款）"	
济南东拓置业有限公司	济南泰禾置业集团有限公司	代办项目开发期建设手续、规划设计、招投标管理、施工管理、成本与费用控制、竣工验收、交付与保修、物业服务等内容	2017 年 11 月 22 日		"本次合作代建服务费预计为 3,000 万元人民币"	4,245,283.02
郑州轩龙置业有限公司	郑州泰禾兴通置业有限公司	提供项目代建及销售管理服务	2017 年 11 月 01 日		委托建设费用为合作期限内项目总销售收入的 2%，如果实际数字超过约定比例数字正负 5%，则双方另行友好协商调整，项目总销售收入暂估为 50 亿	0.00

关联托管/承包情况说明

- 1、委托方为泰禾（福建）集团有限公司的受托终止日为：本合同委托期限自本合同正式生效之日起叁年,上述委托期限届满后,如甲、乙双方对合同内容无异议,则本合同可自动延续。
- 2、委托方为深圳信润房地产开发有限公司的受托终止日为：本次合作的期限自本协议生效之日开始计算，并在下诉所列任一内容成就之日终止（若二者所列内容发生的时间不一致，则以发生较早之日为准）：1、本协议生效届满4年之日所在月之月末日（即该月的最后一日）；2、项目全部清盘，即项目开发建设、竣工验收、工程结算、销售交付等事项全部办理完毕之日所在月之月末日。
- 3、委托方为郑州轩龙置业有限公司的受托终止日为：本合同正式生效之日起四年，或项目全部清盘之月末日两者较早之日作为合同终止日。

**(3) 关联租赁情况**

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
福州泰禾健康管理有限公司	房租	301,681.74	40,224.23
福州泰禾阿莱恩斯门诊部有限公司	房租	1,086,573.14	0.00

关联租赁情况说明

无

**(4) 关联担保情况**

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已履行完毕
福州泰禾房地产开发有限公司	720,000,000.00	2017/2/9	2020/2/7	否
福州泰禾房地产开发有限公司	126,350,000.00	2017/5/17	2020/5/16	否
福州泰禾房地产开发有限公司	42,500,000.00	2017/9/19	2019/3/27	否
福州泰禾房地产开发有限公司	1,393,500,000.00	2017/12/19	2018/12/18	否
福州泰禾房地产开发有限公司	855,000,000.00	2017/12/28	2020/12/28	否
福州泰禾房地产开发有限公司	1,865,000,000.00	2018/2/13	2021/4/27	否
福州泰禾房地产开发有限公司	576,000,000.00	2018/9/7	2021/9/21	否
福州泰禾房地产开发有限公司	635,000,000.00	2018/10/23	2022/10/23	否
福建中维房地产开发有限公司	230,000,000.00	2016/11/29	2019/9/30	否
福建中维房地产开发有限公司	500,000,000.00	2017/12/18	2019/3/28	否
福建中维房地产开发有限公司	600,000,000.00	2018/9/28	2021/10/11	否
宁德市中维房地产开发有限公司	131,500,000.00	2017/6/1	2018/6/2	否
泉州华大泰禾广场投资有限公司	1,370,000,000.00	2017/9/27	2019/10/13	否
泉州华大泰禾广场投资有限公司	300,000,000.00	2018/12/21	2020/6/20	否
福州泰屿房地产开发有限公司	170,000,000.00	2018/12/21	2022/9/21	否
石狮泰禾广场投资有限公司	840,000,000.00	2017/1/24	2019/1/24	否
厦门泰禾房地产开发有限公司	1,979,000,000.00	2017/7/14	2018/9/30	是
厦门泰禾房地产开发有限公司	437,500,000.00	2017/7/14	2020/1/14	否
福州中夏房地产开发有限公司	3,900,000,000.00	2017/3/30	2019/3/30	否
福州中夏房地产开发有限公司	2,000,000,000.00	2017/3/30	2019/3/30	否
福州中夏房地产开发有限公司	500,000,000.00	2017/3/30	2019/3/30	否
苏州锦润置业有限公司	795,000,000.00	2018/2/8	2021/1/30	否
福州中维房地产开发有限公司	800,000,000.00	2016/2/4	2026/1/28	否
福州中维房地产开发有限公司	387,100,000.00	2017/5/27	2026/1/28	否
福州泰禾新世界房地产开发有限公司	3,140,000,000.00	2017/7/28	2019/9/5	否
泉州连禾置业有限公司	541,100,000.00	2017/4/24	2019/1/18	否
泉州连禾置业有限公司	1,500,000,000.00	2017/9/27	2025/11/28	否
泉州连禾置业有限公司	719,760,000.00	2017/12/15	2019/5/1	否
泉州连禾置业有限公司	500,000,000.00	2018/1/17	2020/4/16	否
福建华夏世纪园发展有限公司	585,000,000.00	2017/3/6	2020/2/23	否
福州凯泽雅丹实业有限公司	148,400,000.00	2017/12/8	2018/12/7	否
福州瑞邦道诚实业有限公司	140,900,000.00	2017/12/8	2018/12/7	否
福州新海岸旅游开发有限公司	1,600,000,000.00	2018/3/16	2021/3/13	否
漳州泰禾房地产开发有限公司	700,000,000.00	2018/6/19	2022/6/19	否
漳州泰禾房地产开发有限公司	2,500,000,000.00	2018/6/29	2022/6/19	否
福建泰维置业有限公司	300,000,000.00	2018/2/17	2023/3/6	否
福建泰维置业有限公司	83,330,000.00	2017/12/7	2020/1/18	否
福建泰维置业有限公司	300,000,000.00	2017/12/7	2021/2/12	否
福建泰维置业有限公司	1,000,000,000.00	2018/7/20	2020/7/20	否
福州泰禾锦兴置业有限公司	1,563,000,000.00	2018/8/28	2021/8/28	否

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已 经履行完毕
福州泰禾鸿运置业有限公司	594,000,000.00	2018/2/6	2019/2/5	否
福州泰禾运成置业有限公司	654,000,000.00	2017/7/14	2020/6/26	否
北京中维泰禾置业有限公司	500,000,000.00	2016/9/1	2019/9/2	否
北京泰禾置业有限公司	1,000,000,000.00	2018/2/24	2019/2/24	否
北京泰禾嘉盈房地产开发有限公司	500,000,000.00	2017/12/6	2019/12/6	否
北京中维泰禾房地产开发有限公司	2,229,000.00	2017/12/13	2018/12/12	否
北京泰禾房地产开发有限公司	900,000,000.00	2018/7/26	2018/10/15	是
北京泰禾嘉华房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	2017/3/29	2019/7/26	否
北京泰禾嘉华房地产开发有限公司	800,000,000.00	2018/9/14	2019/7/26	否
北京泰禾嘉信房地产开发有限公司	499,200,000.00	2017/10/24	2018/9/23	是
北京泰禾嘉信房地产开发有限公司	1,300,000,000.00	2018/3/6	2020/3/14	否
北京泰禾嘉信房地产开发有限公司	1,500,000,000.00	2018/6/28	2019/7/9	否
北京中维房地产开发有限公司	2,800,000,000.00	2016/7/19	2019/7/19	否
北京中维房地产开发有限公司	2,000,000,000.00	2018/12/6	2020/6/28	否
北京中维房地产开发有限公司	1,400,000,000.00	2018/4/2	2020/4/1	否
北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司	1,400,000,000.00	2018/4/17	2019/4/16	否
北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司	359,000,000.00	2018/4/27	2020/4/27	否
北京昌基鸿业房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	2016/12/20	2018/12/20	否
北京泰禾锦辉置业有限公司	3,897,500,000.00	2017/9/19	2020/9/28	否
济南中维置业有限公司	4,974,200.00	2017/6/9	2020/6/8	否
郑州泰禾红门置业有限公司	1,139,960,000.00	2017/7/12	2019/6/12	否
郑州泰禾润通置业有限公司	470,000,000.00	2017/8/18	2019/9/22	否
济南东禾置业有限公司	299,000,000.00	2017/11/8	2018/10/31	是
济南东禾置业有限公司	700,000,000.00	2018/3/7	2020/3/6	否
天津泰禾锦川置业有限公司	386,000,000.00	2017/11/8	2018/11/1	是
天津泰禾锦川置业有限公司	150,000,000.00	2018/11/20	2019/11/26	否
郑州泰禾运成置业有限公司	977,000,000.00	2018/3/28	2020/3/28	否
江西蓝天碧水开发建设有限公司	820,000,000.00	2017/12/26	2020/9/24	否
河北泰禾嘉兴房地产开发有限公司	320,000,000.00	2018/1/23	2020/12/27	否
东莞市金泽置业投资有限公司	600,000,000.00	2017/3/10	2019/9/10	否
东莞市金泽置业投资有限公司	100,000,000.00	2017/7/13	2018/7/13	是
东莞市金泽置业投资有限公司	328,000,000.00	2017/9/27	2020/9/27	否
东莞市金泽置业投资有限公司	260,000,000.00	2018/3/8	2019/9/8	否
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	787,850,000.00	2017/3/31	2020/6/19	否
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	1,176,000,000.00	2017/5/12	2020/5/11	否
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	710,000,000.00	2018/4/26	2020/4/25	否
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	390,000,000.00	2018/4/26	2020/9/29	否
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	142,500,000.00	2018/6/5	2019/6/4	否
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	300,000,000.00	2018/6/13	2018/12/26	否



被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
深圳泰禾房地产开发有限公司	5,203,700,000.00	2017/4/21	2020/4/18	否
深圳泰禾房地产开发有限公司、深圳中维菁山房地产开发有限公司	5,599,000,000.00	2017/4/21	2020/4/18	否
深圳中维菁山房地产开发有限公司	50,000,000.00	2018/5/29	2019/5/29	否
珠海保税区启航物流有限公司	900,000,000.00	2016/12/7	2018/12/7	否
珠海保税区启航物流有限公司	1,000,000,000.00	2018/1/11	2020/12/20	否
上海红御房地产开发有限公司	400,000,000.00	2015/7/22	2018/7/27	是
上海红御房地产开发有限公司	100,000,000.00	2018/5/31	2023/5/30	否
上海红御房地产开发有限公司	600,000,000.00	2018/6/21	2023/5/30	否
南京吉庆房地产有限公司	599,900,000.00	2017/4/7	2019/3/27	否
上海禾启房地产开发有限公司	339,900,000.00	2017/7/1	2018/9/29	是
上海禾矜房地产开发有限公司	1,490,000,000.00	2016/11/11	2018/11/11	是
上海禾矜房地产开发有限公司	635,000,000.00	2018/1/30	2020/3/30	否
上海兴闾房地产开发有限公司	1,383,840,000.00	2017/3/31	2019/12/31	否
上海兴闾房地产开发有限公司	520,000,000.00	2018/1/30	2021/2/6	否
上海兴闾房地产开发有限公司	600,000,000.00	2018/12/14	2019/6/13	否
杭州禾睿房地产开发有限公司	44,600,000.00	2018/6/20	2020/8/20	否
南京泰禾锦鸿置业有限公司	1,050,000,000.00	2017/10/24	2020/10/24	否
江苏泰禾锦城置业有限公司	1,522,400,000.00	2017/12/11	2020/12/1	否
南京华誉悦港置业有限公司	493,900,000.00	2018/3/30	2020/3/29	否
杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	2018/9/27	2021/9/26	否
上海金闾房地产开发有限公司	700,000,000.00	2018/6/25	2021/6/25	否
句容濠峰置业有限公司	1,560,000,000.00	2018/11/29	2023/11/29	否
Tahoe Group Global (Co.,) Limited	1,323,320,000.00	2018/1/17	2021/1/17	否
Tahoe Group Global (Co.,) Limited	1,488,740,000.00	2018/1/17	2023/1/17	否
Tahoe Group Global (Co.,) Limited	1,521,820,000.00	2018/3/6	2021/3/5	否
Tahoe Group Global (Co.,) Limited	661,660,000.00	2018/5/23	2021/5/22	否
北京泰禾锦绣置业有限公司	1,000,000,000.00	2018/10/26	2023/10/8	否

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
黄其森先生	2,000,000,000.00	2016年09月02日	2018年08月31日	是
黄其森先生	1,500,000,000.00	2016年09月29日	2018年09月29日	是
黄其森先生	1,400,000,000.00	2017年01月16日	2018年01月15日	是
黄其森先生	600,000,000.00	2017年03月09日	2019年09月09日	否
黄其森先生、叶荔女士	104,000,000.00	2017年07月04日	2018年08月02日	是
黄其森先生、叶荔女士	90,000,000.00	2017年07月14日	2018年07月14日	是
黄其森先生、叶荔女士	339,400,000.00	2017年09月29日	2019年11月03日	否
黄其森先生、叶荔女士	180,000,000.00	2018年03月02日	2018年09月01日	是
黄其森先生、叶荔女士	200,000,000.00	2017年12月19日	2019年03月18日	否
泰禾投资集团有限公司	930,000,000.00	2018年06月15日	2019年06月14日	否
泰禾投资集团有限公司	5,599,000,000.00	2017年04月21日	2020年04月18日	否

泰禾投资集团有限公司	304,200,000.00	2018年07月31日	2019年07月31日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森先生	400,980,000.00	2017年04月10日	2019年04月09日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森先生、叶荔女士	420,977,200.00	2017年09月25日	2019年09月24日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森先生、叶荔女士	1,280,000,000.00	2017年09月29日	2019年11月28日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森先生、叶荔女士	800,000,000.00	2017年03月31日	2019年03月30日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森先生	300,000,000.00	2018年01月17日	2019年01月16日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森先生	1,000,000,000.00	2018年06月01日	2019年06月07日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森先生	22,176,000.00	2017年01月06日	2018年01月05日	是
泰禾投资集团有限公司、黄其森先生	224,000.00	2017年01月06日	2018年01月05日	是
泰禾投资集团有限公司、黄其森先生	1,670,000.00	2017年02月24日	2018年02月23日	是
泰禾投资集团有限公司、黄其森先生	165,330,000.00	2017年02月24日	2018年02月23日	是
泰禾投资集团有限公司、黄其森先生	880,800,000.00	2017年09月30日	2019年03月29日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森先生	600,000,000.00	2017年12月07日	2019年09月28日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森先生、叶荔女士	930,000,000.00	2017年10月30日	2019年10月29日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森先生、叶荔女士	3,000,000,000.00	2018年12月24日	2022年12月24日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森先生、叶荔女士	4,000,000,000.00	2017年12月26日	2019年12月25日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森先生、叶荔女士	150,000,000.00	2017年08月18日	2018年09月14日	是
新华都集团、陈发树先生提供担保	83,330,000.00	2017年01月18日	2020年01月18日	否
新华都集团、陈发树先生提供担保	300,000,000.00	2017年03月07日	2023年03月06日	否
中合中小企业融资担保有限公司	500,000,000.00	2017年12月25日	2019年12月24日	否
泰禾投资集团有限公司、北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司、张家口鸿运房地产开发有限公司及黄其森先生、叶荔女士	4,000,000,000.00	2017年10月10日	2019年10月09日	否

关联担保情况说明

## (5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
厦门泰世房地产开发有	94,145,567.43			合作款及往来款

限公司				
上海泰瓴置业有限公司	884,211,949.84			合作款及往来款
苏州禾发房地产开发有 限公司	1,217,621,943.95			合作款及往来款
福州市长乐区泰城房地 产开发有限公司	35,488,484.36			合作款及往来款
杭州泰峪房地产开发有 限公司	766,504,991.55			合作款及往来款
北京瑞坤置业有限责任 公司	489,944,738.89			合作款及往来款
安徽省文一投资控股集 团庐阳置业有限公司	351,811,583.33			合作款及往来款
武汉金沙半岛置业有 限公司	360,406,056.60			合作款及往来款
东莞市福林餐厨用品有 限公司	130,000,000.00			合作款及往来款
郑州轩龙置业有限公司	19,755,530.00			合作款及往来款
杭州临安同人置业有 限公司	296,838,524.29			统借统还
湖南浔龙河泰维置业有 限公司	51,517.51			合作款及往来款
太仓禾发房地产开发有 限公司	1,486,534,860.34			合作款及往来款
泰禾投资集团有限公司	7,923,780,994.15			统借统还
永兴达企业（香港）有 限公司	486,995,490.00			统借统还
深圳信润房地产开发有 限公司	40,985.06			合作款及往来款
福州运成兴通实业有 限公司	95,852,597.63			往来款
福州泰佳实业有限公司	12,000,000.00			商票备付金
拆出				
厦门泰世房地产开发有 限公司	33,535,881.61			合作款及往来款
上海泰瓴置业有限公司	539,473,448.53			统借统还
苏州禾发房地产开发有 限公司	199,764,538.59			合作款及往来款
福州市长乐区泰城房地 产开发有限公司	484,357.77			合作款及往来款
杭州泰峪房地产开发有 限公司	1,190,576,100.00			合作款及往来款
安徽省文一投资控股集 团庐阳置业有限公司	810,598,353.47			合作款及往来款
武汉金沙半岛置业有 限公司	271,371,178.82			合作款及往来款
泰禾投资集团有限公司	8,113,885,228.77			统借统还
永兴达企业（香港）有 限公司	148,901,163.81			统借统还
郑州轩龙置业有限公司	37,291,162.76			合作款及往来款
上海坤安置业有限公司	1,140,246,700.00			统借统还
罗源琛凯贸易有限公司	55,000,000.00			合作款及往来款
济南东拓置业有限公司	66,192,314.77			合作款及往来款
太仓禾发房地产开发有 限公司	777,321,961.60			合作款及往来款
杭州临安同人置业有 限公司	409,096,230.22			合作款及往来款
深圳信润房地产开发有 限公司	13,419,999.20			合作款及往来款

福州盛利俊实业有限公司	555,691,400.24			往来款
福州运成兴通实业有限公司	159,754,329.38			往来款
湖南浔龙河泰维置业有限公司	163,622,117.11			合作款及往来款

**(6) 关联方资产转让、债务重组情况**

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
-----	--------	-------	-------

**(7) 关键管理人员报酬**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
董事：		
黄其森	1,290,000.00	800,000.00
廖光文	600,000.00	600,000.00
沈琳	980,000.00	600,000.00
葛勇	980,000.00	600,000.00
独立董事：		
封和平	200,000.00	200,000.00
蒋杰宏	0.00	0.00
郑新芝	200,000.00	200,000.00
监事：		
丁毓琨	258,300.00	620,000.00
刘枫	900,000.00	611,700.00
李卫东	890,000.00	620,000.00
余敦成	891,700.00	0.00
李朝阳	0.00	208,300.00
其他高级管理人员：		
姜明群		
郑钟	700,000.00	600,000.00
朱进康	700,000.00	600,000.00
沈力男	300,000.00	600,000.00
张晋元	960,000.00	600,000.00
夏亮	940,000.00	400,000.00
陈波	960,000.00	0.00
王景岗	940,000.00	0.00
邵志荣	940,000.00	0.00
李斌	700,000.00	0.00
洪再春	0.00	200,000.00
罗俊	0.00	600,000.00
成尔骏	0.00	250,000.00

**(8) 其他关联交易****6、关联方应收应付款项****(1) 应收项目**

单位：元

项目名称	关联方	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：					
	上海泰瓴置业有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00
	杭州泰峪房地产开发有限公司	0.00	0.00	78,355,916.31	0.00
	福州市长乐区泰城房地产开发有限公司	6,691,758.67	0.00	6,966,427.67	0.00
	苏州禾发房地产开发有限公司	1,305,593.00	0.00	1,628,672.00	0.00
	福州榕树湾文化旅游开发有限	0.00	0.00	282,769.00	0.00

	公司				
	厦门泰世房地产开发有限公司	2,407,951.32	0.00	0.00	0.00
	郑州轩龙置业有限公司	1,174,409.16	0.00	129,893.74	0.00
	安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司	9,336,942.06	0.00	0.00	0.00
	武汉金沙半岛置业有限公司	510,267.91	0.00	0.00	0.00
	太仓禾发房地产开发有限公司	1,191,197.00	0.00	0.00	0.00
	湖南浔龙河泰维置业有限公司	267,576.48	0.00	0.00	0.00
	泰禾（福建）集团有限公司	17,773,368.90	0.00	1,842.40	0.00
	泰禾投资集团有限公司	131,993.00	0.00	64,199.00	0.00
	福建汇天生物药业有限公司	265,752.34	0.00	0.00	0.00
	福州泰禾阿莱恩斯门诊部有限公司	96,899.76	0.00	0.00	0.00
合计		41,153,709.60	87,429,720.12	0.00	
其他应收款:					
	厦门泰世房地产开发有限公司	577,986,312.01	0.00	638,595,997.83	0.00
	上海泰瓴置业有限公司	145,247,775.13	0.00	489,986,276.53	0.00
	苏州禾发房地产开发有限公司	0.00	0.00	523,231,897.61	0.00
	深圳信润房地产开发有限公司	676,267,437.92	0.00	662,888,423.83	0.00
	北京泰禾影视文化发展有限公司	54,000,000.00	0.00	54,000,000.00	0.00
	安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司	1,071,840,769.68	0.00	613,053,999.54	0.00
	武汉金沙半岛置业有限公司	343,409,566.66	0.00	432,444,444.44	0.00
	东莞市福林餐厨用品有限公司	0.00	0.00	130,000,000.00	0.00
	郑州轩龙置业有限公司	272,618,621.95	0.00	255,082,989.19	0.00
	上海坤安置业有限公司	1,270,000,000.00	0.00	129,753,300.00	0.00
	太仓禾发房地产开发有限公司	0.00	0.00	249,833,700.00	0.00
	杭州临安同人置业有限公司	148,478,059.91	0.00	36,220,353.98	0.00
	湖南浔龙河泰维置业有限公司	163,570,599.60	0.00	0.00	0.00
	济南东拓置业有限公司	66,192,314.77	0.00	0.00	0.00
	罗源琛凯贸易有限公司	55,000,000.00	0.00	0.00	0.00
	福州运成兴通实业有限公司	63,901,731.75	0.00	550,000,000.00	0.00
	北京昌基置业有限公司	0.00	0.00	14,415,565.25	0.00
	北京万科企业有限公司	0.00	0.00	27,025,455.07	0.00
	北京东亚标志投资有限公司	0.00	0.00	168,413,750.00	0.00
	崇礼县盛世投资有限公司	0.00	0.00	30,000,000.00	0.00
	福州盛利俊实业有限公司	555,691,400.24	0.00	0.00	0.00
合计		5,464,204,589.62	0.00	10,575,215,684.05	0.00
长期应收款:					
	宁波汇融沁齐股权投资合伙企业	1,080,000,000.00	0.00	1,080,000,000.00	0.00
	上海泰瓴置业有限公司	12,270,000.00	0.00	12,270,000.00	0.00
合计		1,092,270,000.00	0.00	1,092,270,000.00	0.00

**(2) 应付项目**

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款：			
	福州市长乐区泰城房地产开发有限公司	196,344,126.59	161,340,000.00
	达盛集团山东置业有限公司	400,000,000.00	400,000,000.00
	福建三农新材料有限责任公司	84,013.20	84,013.20
	杭州艺辉商务咨询有限公司	0.00	762,315,098.04
	济南高新控股集团集团有限公司	0.00	708,389,500.00
	泰禾投资集团有限公司	114,258,895.08	0.00
	北京瑞坤置业有限责任公司	489,944,738.89	0.00
	苏州禾发房地产开发有限公司	494,625,507.75	0.00
	太仓禾发房地产开发有限公司	459,379,198.74	0.00
	福州泰佳实业有限公司	12,000,000.00	0.00
合计		2,166,636,480.25	2,032,128,611.24
应付利息：			
	福建三农新材料有限责任公司	110,958.90	110,958.90
	泰禾投资集团有限公司	60,123,596.21	19,454,157.00
合计		60,234,555.11	19,565,115.90

**7、关联方承诺**

无。

**8、其他**

无。

**十三、股份支付****1、股份支付总体情况** 适用  不适用**2、以权益结算的股份支付情况** 适用  不适用**3、以现金结算的股份支付情况** 适用  不适用**4、股份支付的修改、终止情况**

无

**5、其他****十四、承诺及或有事项****1、重要承诺事项**

资产负债表日存在的重要承诺

**(1) 资本承诺**

项目	年末余额	年初余额
已签约但尚未于财务报表中确认的		
—对外投资承诺	0.00	120,891,800.00
—未支付的土地出让金	0.00	4,535,000,000.00
合计	0.00	4,655,891,800.00

**(2) 其他承诺事项****①2018年至2020年股东回报规划：**

a公司可以采取现金、股票或现金与股票相结合的方式分配股利，并优先采取现金分红的利润分配方式；在公司具有成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素的情况下，公司可以采用发放股票股利方式进行利

利润分配。在有条件情况下，公司可以进行中期现金分红；

b公司根据《公司法》《公司章程》等规定，足额提取法定公积金、任意公积金以后，在公司盈利且现金能够满足公司持续经营和长期发展的前提下，任何三个连续年度内，以现金方式累计分配的利润原则上应不少于该三年实现的年均可分配利润的百分之三十，具体每个年度的分红比例由董事会根据公司年度盈利状况和未来资金使用计划提出预案；

c公司董事会应当综合考虑公司行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分情形并按照公司章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策，现金分红比例具体按照公司所处的发展阶段确定。

②本公司及子公司相互担保、抵押及质押情况见附注十一、5（4）。

③截至2018年12月31日，除上述事项外，本公司无其他需要披露的重大承诺事项。

## 2、或有事项

### （1）资产负债表日存在的重要或有事项

（1）未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

①2017年9月14日，公司全资子公司江苏泰禾锦城置业有限公司（以下简称“锦城置业”）与沃得国际控股有限公司、沃得重工（中国）有限公司、江苏沃得工程机械销售有限公司、江苏沃得起重机有限公司（以上四家公司合称为“出让方”）签署了《关于江苏沃得宝华休闲度假开发有限公司之股权转让协议》，以江苏沃得宝华休闲度假开发有限公司（以下简称“沃得宝华”）股东全部权益评估值人民币323,340.99万元为依据，锦城置业以合计人民币317,895.17万元受让沃得宝华100%股权，同时，锦城置业需向沃得宝华提供人民币62,408.09万元股东借款，专项用于沃得宝华偿还原股东及关联公司、公司认可的其他第三方的相关债务。交易对价合计为380,303.26万元。

2017年9月14日，锦城置业受让沃得宝华100%股权已完成相关工商变更事宜。我公司已经于2017年度将沃得宝华纳入合并范围。截至2019年2月12日，锦城置业已支付共计256,512.97万元的交易对价款，包含向出让方支付的196,000万元股权转让对价款以及向沃得宝华提供的60,512.97万元股东借款。

2019年1月13日，因锦城置业与沃得宝华原股东方发生涉及股权转让及项目开发事项的诉讼（详见公司2019-013号公告），本次交易的后续进展以及项目的开发运营将受到影响，存在不确定性。

该事项对公司生产经营及偿债能力无重大影响。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。由于本案尚未开庭审理，其对公司财务状况、本期利润及期后利润的影响暂时无法准确估计。

（2）为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

截至2019年3月27日，本公司实际对外担保余额为8,317,370万元，占公司最近一期经审计归属于母公司所有者权益的516.36%。其中，对参股公司实际担保378,646万元，其余均为对全资、控股子公司的担保以及全资、控股子公司之间提供的担保，公司不存在逾期担保的情况。

（3）与合营企业或联营企业投资相关的或有负债  
无。

（4）其他或有负债及其财务影响

①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。截止报告期末，本公司为商品房购买人提供的阶段性担保额为245.84亿元。由于截止目前承购人未发生违约，且该等房产目前的市场价格高于售价，本公司认为与提供该等担保相关的风险较小。

②2016年10月21日，原本公司全资子公司福州泰佳实业有限公司（以下简称“泰佳实业”）与晋西国际贸易（上海）有限公司（以下简称“晋西公司”）签订《设备购销合同》，约定泰佳实业向晋西公司开具金额为人民币1亿元的商业承兑汇票作为支付货款担保。该商业承兑汇票仅用于担保支付货款，不得贴现或转让。

2017年6月及10月，原本公司全资子公司泰佳实业与厦门联创微电子股份有限公司（以下简称“联创公司”）签订购销合同，约定泰佳实业向晋西公司开具金额为人民币1.12亿元的商业承兑汇票作为支付货款担保。该商业承兑汇票仅用于担保支付货款。

2017年11月3日开始，本公司收到数家第三方公司作为持票人的提示付款请求，经核实持票人持有的票据确系泰佳实业为履行购销合同开具并用于货款担保的部分商业承兑汇票。自得到提示付款请求起至今，本公司与泰佳实业一直与持票人积极沟通协商解决票据事宜。晋西公司回函承认其确有存在违约情形，擅自将票据转让、贴现，并承诺其愿意承担由此造成的票据付款责任，目前正积极筹款。同时泰佳实业与本公司已将前述情况及及时向持票人反馈、沟通。

截止目前，已收回票据4500万元，剩余由本公司承兑的汇票金额1.67亿元已由泰佳实业提前将商票备付金支付给本公司，因此，本事项预计不会对本公司造成损失，本期不需计提预计负债。

截止目前，本公司因此事项相关银行账户被冻结资金30,344,436.98元。

（5）截至2018年12月31日，本公司无其他需要披露的重大或有事项。

### （2）公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

## 3、其他

## 十五、资产负债表日后事项

## 1、重要的非调整事项

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
----	----	----------------	------------

## 2、利润分配情况

单位：元

经审议批准宣告发放的利润或股利	273,779,200.00
-----------------	----------------

## 3、销售退回

## 4、其他资产负债表日后事项说明

(1) 2019年3月22日, 公司全资子公司杭州泰禾置业集团有限公司(以下简称“杭州泰禾”)与上海世茂股份有限公司(以下简称“世茂股份”)全资子公司上海煦晓企业管理有限公司(以下简称“上海煦晓”)签署《杭州泰禾蒋村项目股权转让协议书》, 杭州泰禾向上海煦晓转让杭州泰禾持有的杭州艺辉商务咨询有限公司(以下简称“杭州艺辉”)51%股权, 股权对价为37,889万元。

本次交易前, 杭州泰禾持有杭州艺辉100%股权, 交易完成后, 杭州泰禾持有杭州艺辉49%股权, 杭州艺辉将不再纳入公司合并报表范围, 成为公司参股公司。杭州艺辉持有福州泰禾永盛置业有限公司(以下简称“泰禾永盛”)100%股权, 泰禾永盛持有蒋村房地产项目的项目公司杭州禾睿房地产开发有限公司(以下简称“杭州禾睿”)100%股权, 本次交易完成后, 公司将间接持有泰禾永盛、杭州禾睿49%股权, 泰禾永盛、杭州禾睿将不再纳入公司合并报表范围, 成为公司参股公司。

(2) 2019年3月25日, 公司全资子公司福州泰禾房地产开发有限公司(以下简称“福州泰禾”)与世茂房地产控股有限公司(以下简称“世茂房地产”)全资子公司福州傲尔企业管理有限公司(以下简称“福州傲尔”)签署《南昌茵梦湖国际旅游度假区项目股权转让协议书》, 福州泰禾将南昌茵梦湖置业有限公司(以下简称“茵梦湖置业”)以总对价122,448.34万元(其中股权对价97,318.45万元, 承接债务25,129.89万元)、南昌欧风置业有限公司(以下简称“欧风置业”)以总对价9,857.07万元(其中股权对价3,284.42万元, 承接债务6,572.65万元)、南昌茵梦湖酒店投资管理有限公司(以下简称“茵梦湖酒店”)以股权对价4,926.63万元、南昌安晟置业有限公司(以下简称“安晟置业”)以总对价43,348.31万元(其中股权对价43,326.35万元, 承接债务21.96万元), 四家公司均向福州傲尔转让51%股权, 双方将合作开发南昌茵梦湖国际旅游度假区项目。

本次交易前, 茵梦湖置业、欧风置业、茵梦湖酒店、安晟置业均为公司全资子公司。本次交易完成后, 茵梦湖置业、欧风置业、茵梦湖酒店、安晟置业将不再纳入公司合并报表范围, 将成为公司参股公司。

(3) 2019年3月27日, 公司全资子公司厦门泰禾房地产开发有限公司(以下简称“厦门泰禾”)与世茂房地产控股有限公司(以下简称“世茂房地产”)持股公司厦门悦霖企业管理有限公司(以下简称“厦门悦霖”)签署《漳州泰禾红树湾项目股权转让协议书》, 厦门泰禾向厦门悦霖转让厦门泰禾持有的漳州泰禾房地产开发有限公司(以下简称“漳州泰禾”)40%股权, 股权对价为5,430.86万元, 同时厦门悦霖将按股权比例以57,961.04万元承接厦门泰禾对漳州泰禾的股东借款, 交易总对价为63,391.90万元。

本次交易前, 厦门泰禾持有漳州泰禾100%股权, 交易完成后, 厦门泰禾持有漳州泰禾60%股权, 漳州泰禾仍纳入公司合并报表范围。双方将合作开发漳州红树湾项目。

## 十六、其他重要事项

## 1、前期会计差错更正

## (1) 追溯重述法

单位：元

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
-----------	------	------------------	-------

## (2) 未来适用法

会计差错更正的内容	批准程序	采用未来适用法的原因
-----------	------	------------

## 2、债务重组

## 3、资产置换

## (1) 非货币性资产交换

## (2) 其他资产置换

## 4、年金计划

## 5、终止经营

单位：元

项目	收入	费用	利润总额	所得税费用	净利润	归属于母公司所有者的终止经营利润
----	----	----	------	-------	-----	------------------

其他说明



## 6、分部信息

### (1) 报告分部的确定依据与会计政策

本集团根据内部组织结构、管理要求及内部报告制度确定了房地产和其他共两大报告分部。其中房地产分部又分为福州区域、北京区域、上海区域、广深区域和武汉区域五个分部。每个报告分部为单独的业务分部，提供不同的产品和劳务，由于每个分部需要不同的技术及市场策略而需要进行单独的管理。本集团管理层将会定期审阅不同分部的财务信息以决定向其配置资源、评价业绩。

福州区域包含如下城市：福州、泉州、厦门、宁德和南昌等。

北京区域包含如下城市：北京、天津、济南、太原、郑州、环京和石家庄等。

上海区域包含如下城市：上海、南京、杭州和苏州等。

广深区域包含如下城市：深圳、广州、肇庆、佛山和珠海等。

武汉区域包含如下城市：武汉、长沙和合肥等。

其他主要是酒店、物业、教育及服务等其他板块业务。

为了评价各个分部的业绩及向其配置资源，本集团管理层会定期审阅归属于各分部资产、收入、费用及经营成果，这些信息的编制基础如下：

分部资产包括企业在分部的经营中使用的、可直接归属于该分部的资产，以及能够以合理的基础分配给该分部的资产。

分部经营成果是指各个分部产生的收入（包括对外交易收入及分部间的交易收入），扣除各个分部发生的费用、归属于各分部的资产发生的折旧和摊销及减值损失、直接归属于某一分部的银行存款及银行借款所产生的利息净支出后的净额。分部之间收入的转移定价按照与其他对外交易相似的条款计算。未分配项目主要包括总部及香港公司。

### (2) 报告分部的财务信息

单位：元

项 目	福州区域	北京区域	上海区域	广深区域	武汉区域	其他	分部间抵消	合计
分部营业收入	10,935,365,309.10	13,401,913,811.21	4,512,409,365.32	1,587,556,074.95	10,285,939.28	1,945,178,019.17	-1,407,788,241.33	30,984,920,277.70
分部营业成本	7,621,914,234.53	9,755,734,137.79	2,818,232,559.32	1,148,744,376.54	7,348,248.83	703,311,337.65	-478,870,073.04	21,576,414,821.62
分部利润总额	3,390,051,317.54	2,638,742,531.28	776,168,675.87	330,605,875.71	21,906,588.57	-423,411,895.52		5,076,419,632.64
分部资产总额	254,951,406,381.79	173,693,453,748.60	86,818,603,886.02	77,139,193,484.15	4,413,879,398.32	165,119,415,362.46	-518,999,544,499.40	243,136,407,761.94

(3) 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因  
无。

### (4) 其他说明

## 7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

## 8、其他

## 十七、母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收票据及应收账款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收票据	0.00	0.00
应收账款	1,378,374,602.46	345,619,167.00
合计	1,378,374,602.46	345,619,167.00

#### (1) 应收票据

##### 1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合计	0.00	0.00

##### 2) 期末公司已质押的应收票据

单位：元

项目	期末已质押金额

##### 3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额

#### 4) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

单位：元

项目	期末转应收账款金额

其他说明

**(2) 应收账款**

## 1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,381,134,055.12	100.00%	2,759,452.66	0.20%	1,378,374,602.46	345,620,632.61	100.00%	1,465.61	0.00%	345,619,167.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
合计	1,381,134,055.12	100.00%	2,759,452.66	0.20%	1,378,374,602.46	345,620,632.61	100.00%	1,465.61	0.00%	345,619,167.00

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

□ 适用 √ 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	55,189,053.22	2,759,452.66	5.00%

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

□ 适用 √ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

组合名称	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
合并范围关联方款项	1,308,171,633.00	0.00	0.00
其他关联方款项	17,773,368.90	0.00	0.00

2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 2,757,987.05 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式

3) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	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

应收账款核销说明：

4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额 431,860,000.00 元，占应收账款年末余额合计数的比例 31.27%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额 0.00 元。

5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

无

6)转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

其他说明：

## 2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	0.00	0.00
应收股利	0.00	0.00
其他应收款	97,280,607,267.00	108,826,707,399.55
合计	97,280,607,267.00	108,826,707,399.55

### (1) 应收利息

1)应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合计	0.00	0.00

2)重要逾期利息

单位：元

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据

其他说明：

### (2) 应收股利

1)应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
合计	0.00	0.00

2)重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据

其他说明：

### (3) 其他应收款

1)其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额				账面价值	账面余额		
	账面余额		坏账准备			金额	比例	
	金额	比例	金额	计提比例				
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	97,281,612,918.23	100.00%	1,005,651.23	0.00%	97,280,607,267.00	108,828,334,806.71	100.00%	1
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%	
合计	97,281,612,918.23	100.00%	1,005,651.23	0.00%	97,280,607,267.00	108,828,334,806.71	100.00%	1

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

 适用  不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

 适用  不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	4,089,714.30	204,485.72	5.00%
1 至 2 年	1,751,094.98	175,109.50	10.00%
2 至 3 年	0.00	0.00	0.00%
3 年以上	626,056.01	626,056.01	100.00%
合计	6,466,865.29	1,005,651.23	15.55%

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

□ 适用 √ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

√ 适用 □ 不适用

组合名称	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
合并范围内关联方款项	96,696,026,275.93	0.00	0.00
关联方款项	482,615,900.00	0.00	0.00
借款保证金	96,503,877.01	0.00	0.00
合计	97,275,146,052.94	0.00	0.00

2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 710,732.44 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

3) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额

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

其他应收款核销说明：

4) 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
往来款	96,696,026,275.93	107,654,682,040.17
备用金	2,393.40	522,479.11
保证金	100,306,810.86	133,774,431.19
合作款	482,615,900.00	1,039,355,856.24
其他	2,661,538.04	0.00
合计	97,281,612,918.23	108,828,334,806.71

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
福州泰禾房地产开发有限公司	往来款	19,728,224,144.62	1 年以内	20.28%	0.00
深圳泰禾房地产开发有限公司	往来款	8,806,671,293.60	1 年以内	9.05%	0.00
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	5.64%	0.00
福州中夏房地产开发有限公司	往来款	4,804,311,547.92	1 年以内	4.94%	0.00
北京泰禾置业有限公司	往来款	4,527,980,732.39	1 年以内	4.65%	0.00
合计	--	43,354,509,718.53	--	44.57%	0.00

6) 涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额

				及依据
--	--	--	--	-----

无

## 7)因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无

8)转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

其他说明:

## 3、长期股权投资

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
对子公司投资	2,841,976,953.82	19,000,000.00	2,822,976,953.82	2,043,056,953.82	19,000,000.00	2,024,056,953.82
对联营、合营企业投资	3,442,349,993.97	0.00	3,442,349,993.97	3,314,329,807.44	0.00	3,314,329,807.44
合计	6,284,326,947.79	19,000,000.00	6,265,326,947.79	5,357,386,761.26	19,000,000.00	5,338,386,761.26

## (1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
北京泰禾博仁教育科技有限公司	1,000,000.00	8,920,000.00	0.00	9,920,000.00	0.00	0.00
福建三农农化有限公司	6,000,000.00	0.00	0.00	6,000,000.00	0.00	0.00
福建省三农化学进出口有限公司	19,000,000.00	0.00	0.00	19,000,000.00	0.00	19,000,000.00
福州泰禾房地产开发有限公司	1,363,612,672.73	0.00	0.00	1,363,612,672.73	0.00	0.00
福州泰禾锦兴置业有限公司	10,000,000.00	0.00	0.00	10,000,000.00	0.00	0.00
福州泰佳实业有限公司	50,000,000.00	0.00	50,000,000.00	0.00	0.00	0.00
福州中维房地产开发有限公司	473,444,281.09	0.00	0.00	473,444,281.09	0.00	0.00
红峪(深圳)商贸有限公司	10,000,000.00	0.00	10,000,000.00	0.00	0.00	0.00
南京泰禾锦鸿置业有限公司	10,000,000.00	0.00	0.00	10,000,000.00	0.00	0.00
武汉泰禾房地产开发有限公司	100,000,000.00	0.00	0.00	100,000,000.00	0.00	0.00
嘉兴晟昱股权投资合伙企业(有限合伙)	0.00	850,000,000.00	0.00	850,000,000.00	0.00	0.00
合计	2,043,056,953.82	858,920,000.00	60,000,000.00	2,841,976,953.82	0.00	19,000,000.00

## (2) 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		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
联营企业						
北京科技园建设(集团)股份有限公司	2,079,652,253.94	0.00	0.00	156,718,205.96	0.00	2,392,961.63
泰禾金控(平潭)集团有限公司	1,234,677,553.50	0.00	0.00	625,436.84	0.00	0.00
合计	3,314,329,807.44	0.00	0.00	157,343,642.80	0.00	2,392,961.63

(续)

被投资单位	本年增减变动	年末余额	减值准备年
-------	--------	------	-------

	宣告发放现金 股利或利润	计提减值准备	其他		未余额
联营企业					
北京科技园建设（集团）股份有限公司	-31,716,417.90	0.00	0.00	2,207,047,003.63	0.00
泰禾金控（平潭）集团有限公司	0.00	0.00	0.00	1,235,302,990.34	0.00
合计	-31,716,417.90	0.00	0.00	3,442,349,993.97	0.00

#### 4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,185,553,018.21	0.00	432,499,737.44	0.00
其他业务	0.00	0.00	39,601.77	0.00
合计	1,185,553,018.21	0.00	432,539,339.21	0.00

其他说明：

#### 5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	264,248,633.80	0.00
权益法核算的长期股权投资收益	157,343,642.80	100,213,620.51
处置长期股权投资产生的投资收益	-28,000,000.00	4,172,100.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	844,966.83	703,999.40
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	0.00	977,028.43
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	45,590,045.54	5,100,000.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益	6,000,000.00	423,453,962.26
其他	-55,944.65	-942,891.72
合计	445,971,344.32	533,677,818.88

#### 6、其他

### 十八、补充资料

#### 1、当期非经常性损益明细表

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	305,372,124.37	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	0.00	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	18,411,254.87	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	0.00	
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	0.00	
非货币性资产交换损益	0.00	
委托他人投资或管理资产的损益	0.00	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	0.00	
债务重组损益	0.00	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合	0.00	

费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	0.00	
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	0.00	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	0.00	
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	-65,311,327.42	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	0.00	
对外委托贷款取得的损益	0.00	
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	743,755,351.04	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	0.00	
受托经营取得的托管费收入	0.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-328,493,162.74	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-92,055,710.00	
不需要支付的款项		
减：所得税影响额	145,419,632.53	
少数股东权益影响额	-255,875.05	
合计	436,514,772.64	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

√ 适用 □ 不适用

项目	涉及金额（元）	原因
锦绣水乡（现推广名为“福州院子”）	54,810,341.28	本公司受托经营管理锦绣水乡（福州院子）项目，本报告期内形成的设计管理服务、工程管理服务、品牌使用及综合管理费合计 5,481.03 万元，上述收入在本公司经营范围内，为公司经营业务活动形成的正常收入，且具有可持续性，因此本公司未将其列入非经常性损益。
信达泰禾·上海院子	22,093,395.27	本公司之子公司上海禾启受托为“信达泰禾·上海院子”项目提供建造咨询服务，本报告期内形成工程设计管理费、工程前期策划管理费、工程概算及成本管理、工程施工与质量管理费、工程材料采购管理费合计 2,209.34 万元，上述收入在本公司经营范围内，为公司经营业务活动形成的正常收入，且具有可持续性，因此本公司未将其列入非经常性损益。
上海顾村项目	11,320,754.71	本公司之子公司福州泰禾丽创受托为“上海顾村”项目提供代建及销售管理服务，本报告期内形成工程设计管理费、工程前期策划管理费、工程概算及成本管理、工程施工与质量管理费、工程材料采购管理费合计 1,132.08 万元，上述收入在本公司经营范围内，为公司经营业务活动形成的正常收入，且具有可持续性，因此本公司未将其列入非经常

		性损益。
济南涵玉翠岭三区	4,245,283.02	本公司之子公司济南泰禾置业受托为“济南涵玉翠岭三区”项目提供建造咨询服务，本报告期内形成工程设计管理费、工程前期策划管理费、工程概算及成本管理、工程施工与质量管理费、工程材料采购管理费合计 424.53 万元，上述收入在本公司经营范围内，为公司经营业务活动形成的正常收入，且具有可持续性，因此本公司未将其列入非经常性损益。

## 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	14.41%	2.0529	2.0529
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	12.03%	1.7151	1.7151

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

(1) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用  不适用

(2) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用  不适用

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

## 4、其他



## 第十二节 备查文件目录

- (一) 载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（主管会计人员）签名并盖章的会计报表。
- (二) 载有瑞华会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- (三) 报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

泰禾集团股份有限公司

法定代表人：黄其森

二〇一九年四月十二日